

# VvE Finance

Dé specialist in  
VvE financieringen



Blogpost

Financiering van VvE's: de sleutel tot realisatie van noodzakelijke renovaties en verduurzamingsprojecten



# INLEIDING

In Nederland woedt een groeiende maatschappelijke discussie over de staat van onze wooncomplexen. Veel gebouwen dateren uit de jaren '60 en '70 en vertonen aanzienlijke veroudering. Dit legt toenemende druk op om te investeren in **noodzakelijke renovaties en verduurzamingsprojecten** om de leefbaarheid en veiligheid van deze wooncomplexen te waarborgen.

Vereniging van Eigenaren (VvE's) spelen een cruciale rol in het beheer en onderhoud van appartementencomplexen en gemeenschappelijke gebouwen. Deze VvE's, bestaande uit eigenaren van individuele appartementen, zijn verantwoordelijk voor het **gezamenlijk beheer** van het gebouw en de bijbehorende voorzieningen. Het is essentieel dat VvE's investeren in **onderhoud** en **verduurzaming**. Regelmatig onderhoud is nodig om de waarde van het gebouw te behouden en technische problemen te voorkomen. Verduurzaming is belangrijk voor de energietransitie en het verminderen van CO2-uitstoot.

Een van de grootste uitdagingen voor VvE's is het verkrijgen van **financiering** voor deze noodzakelijke investeringen. Veel VvE's beschikken niet over voldoende reserves om de investeringen zelf te financieren en hebben moeite met het verkrijgen van leningen van banken.



# VvE'S IN CIJFERS

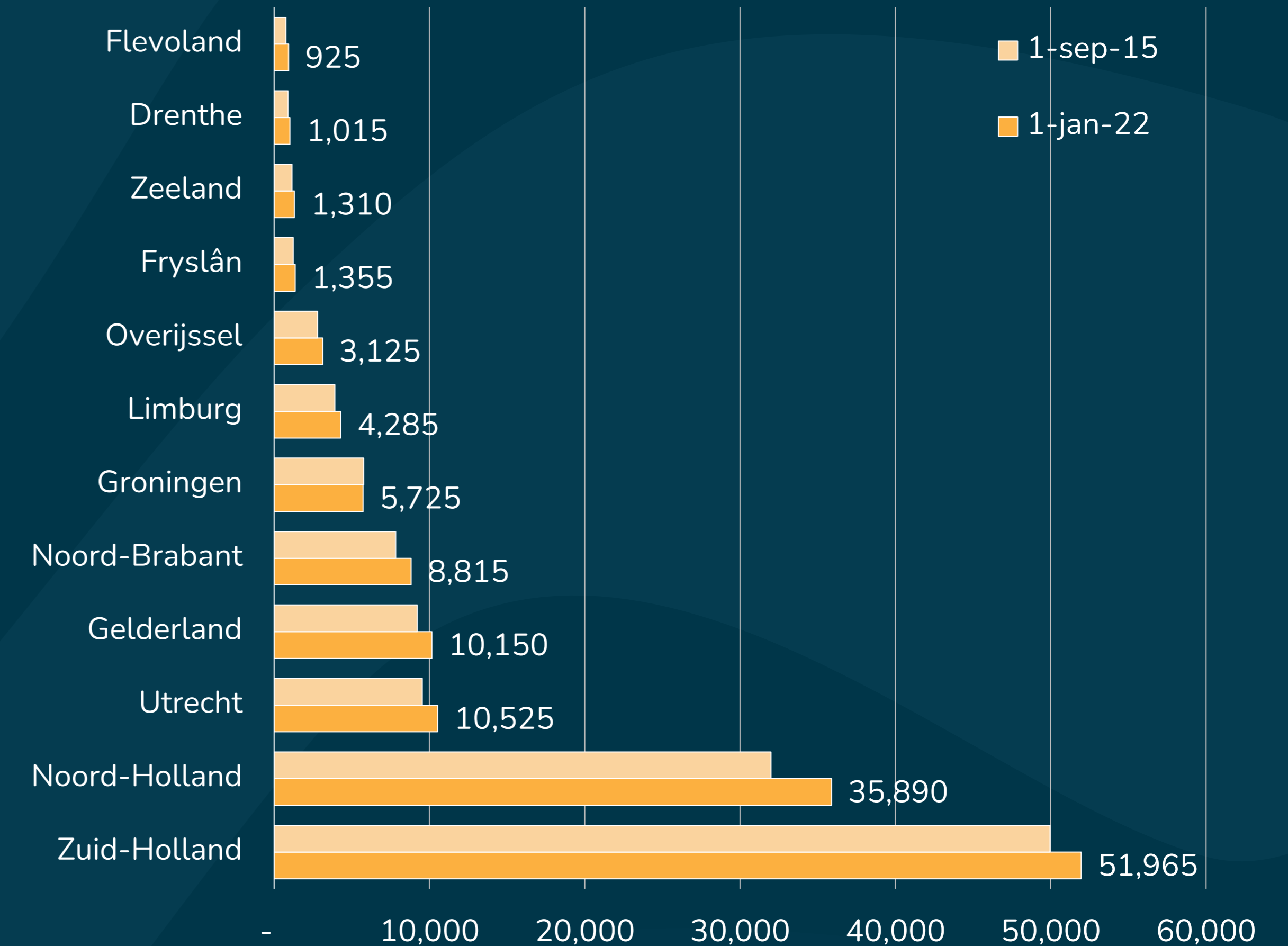
## VvE's binnen Nederland

Nederland kent ongeveer 135.000 VvE's met minimaal één woning. Dit aantal neemt toe door de groeiende vraag naar meergezinswoningen en de verkoop van huurwoningen aan verschillende eigenaren binnen woningcomplexen:

- **Toename VvE's:** door de stijgende vraag naar meergezinswoningen en verkoop van huurwoningen.
- **Concentratie:** 55% van de meergezinswoningen bevindt zich in Noord- en Zuid-Holland, waar de meeste VvE's te vinden zijn.
- **Omvang:** VvE's vertegenwoordigen >1.5 miljoen woningen, ongeveer 20% van de Nederlandse woningvoorraad.
- **Gemiddeld complex:** een gemiddeld appartementencomplex heeft tussen de 25 en 30 appartementen.

De groei van VvE's weerspiegelt de veranderende woningmarkt en benadrukt hun cruciale rol in het beheer van wooncomplexen.

Figuur I | Aantal VvE's per provincie op 1 september 2015 en 1 januari 2022



# VvE'S IN CIJFERS

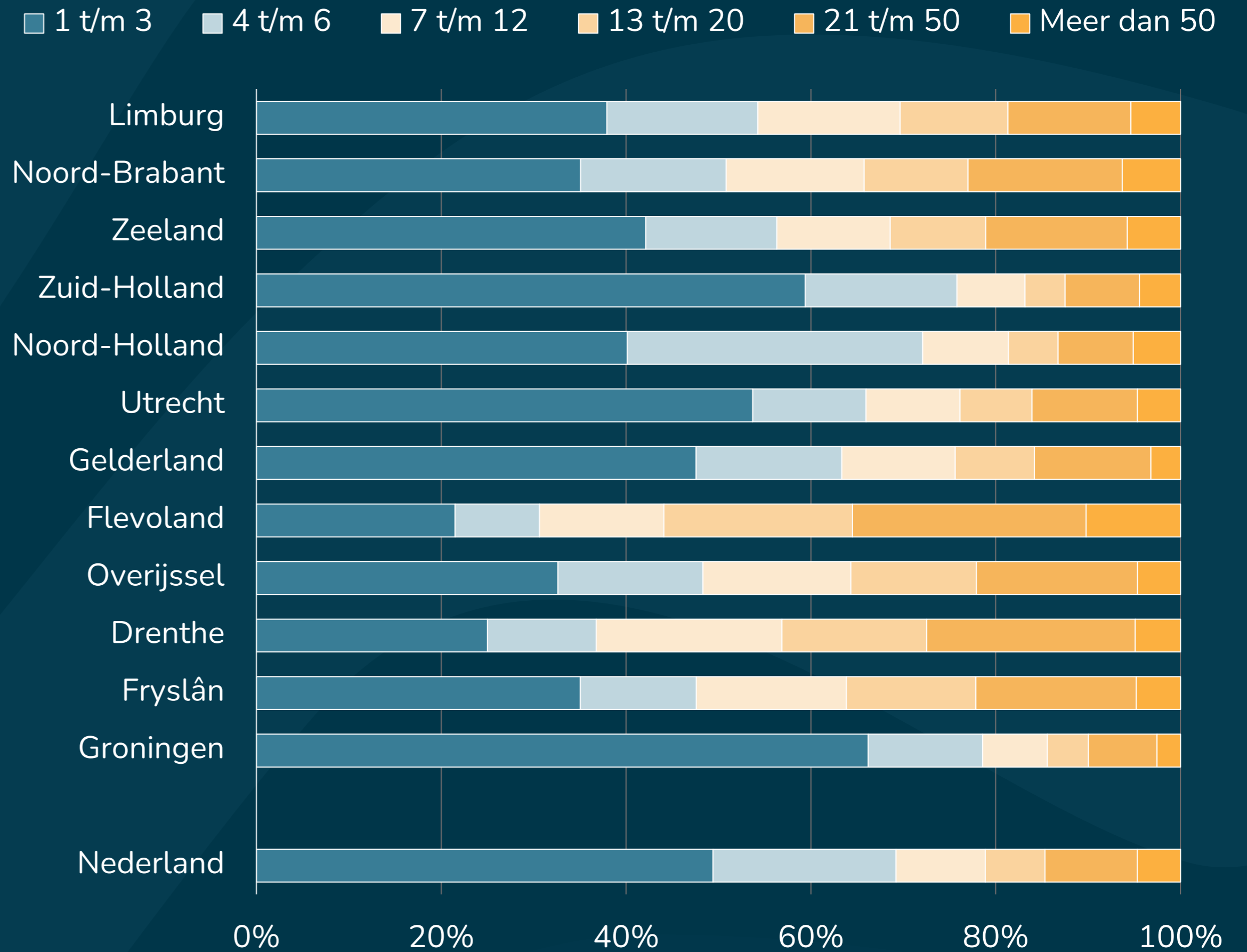
## Woningvoorraden

Van de Nederlandse woningvoorraad behoort ongeveer 20% tot een Vereniging van Eigenaren (VvE). Dit omvat zowel koop- als huurwoningen, en toont de brede reikwijdte van VvE's in Nederland:

- **Woningvoorraad:** ongeveer 20% van de Nederlandse woningen valt onder een VvE.
- **Koopwoningen:** ca. 700.000 woningen.
- **Huurwoningen:** ca. 750.000, waarvan 300.000 bij woningcoöperaties en 450.000 overige huurwoningen.
- **Kleine VvE's:** 49% van de VvE's bestaan uit maximaal drie adressen, zoals benedenwoningen met twee woonlagen.
- **Grote VvE's:** naar schatting zijn er ca. 40.000 complexen met een VvE die meer dan 10 leden of woningen omvatten.

VvE's beheren een aanzienlijke en diverse woningvoorraad binnen koop- en huursegmenten en zijn daarmee cruciaal voor kwaliteitsverbeteringen.

Figuur II | Aandeel per omvang van VvE per provincie



# NOODZAAK

## Onderhoud

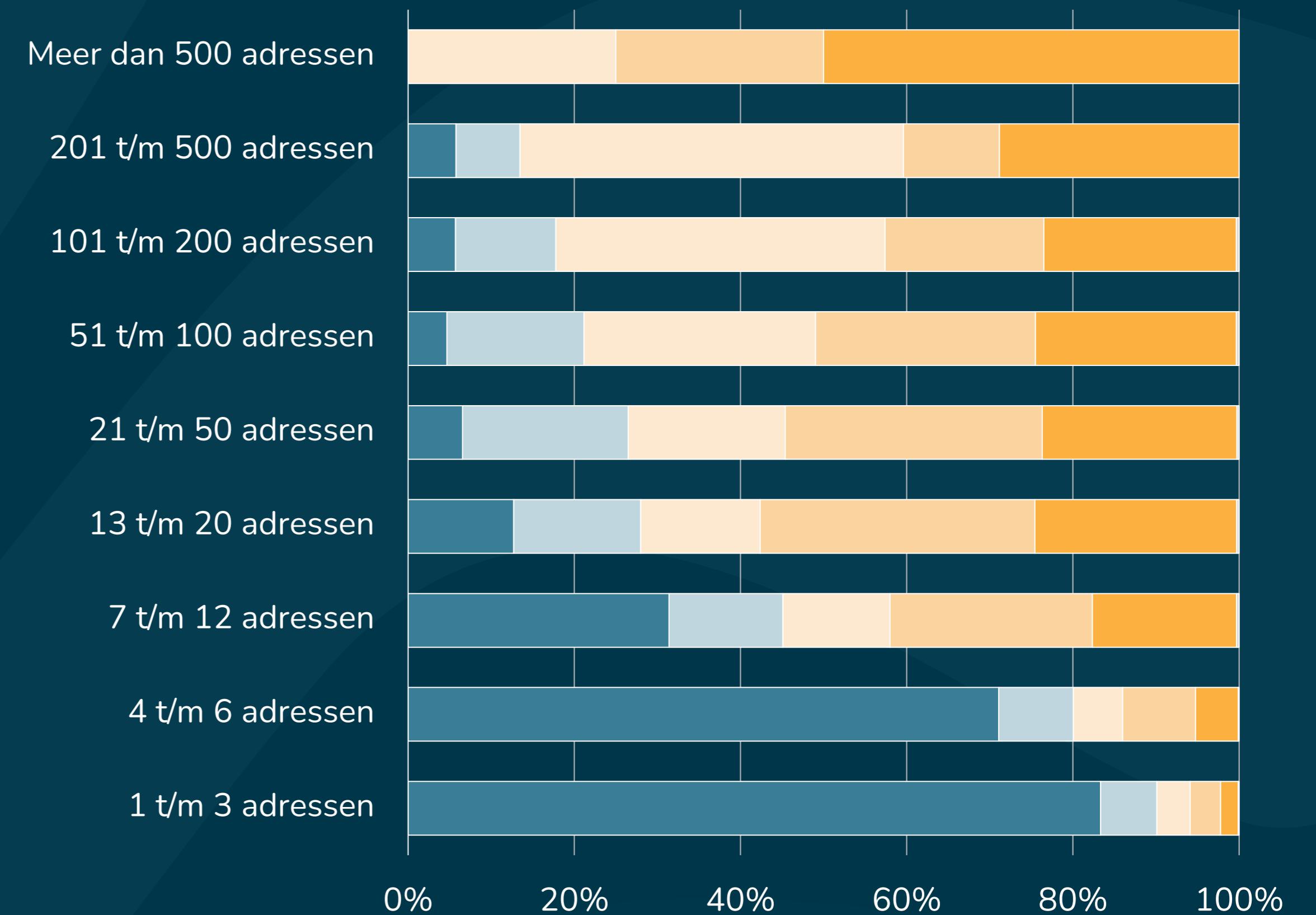
Een VvE is verplicht om goed beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen te waarborgen door hierin te blijven investeren. Als het noodzakelijke onderhoud niet wordt uitgevoerd, kan het gebouw in  **slechte staat van onderhoud**  verkeren.

Ook de wetgever hecht veel belang aan onderhoud. Dit blijkt onder andere uit de **Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars**, die op 1 januari 2018 in werking is getreden. Deze wet stimuleert minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud, en verduurzaming wordt aangemoedigd door het bieden van mogelijkheden om als collectief een lening af te sluiten.

Veel VvE's hebben te maken met verouderde gebouwen, waardoor de noodzaak voor investeringen in onderhoud groter wordt. De **totale kosten voor groot onderhoud en noodzakelijke verduurzaming nemen hierdoor verder toe.**

Figuur III | Verdeling bouwjaren (%) van woningen per omvang VvE

■ < 1945 ■ 1945 - 1965 ■ 1965 - 1985 ■ 1985 - 2005 ■ > 2005 ■ Onbekend



# NOODZAAK

## Verduurzaming

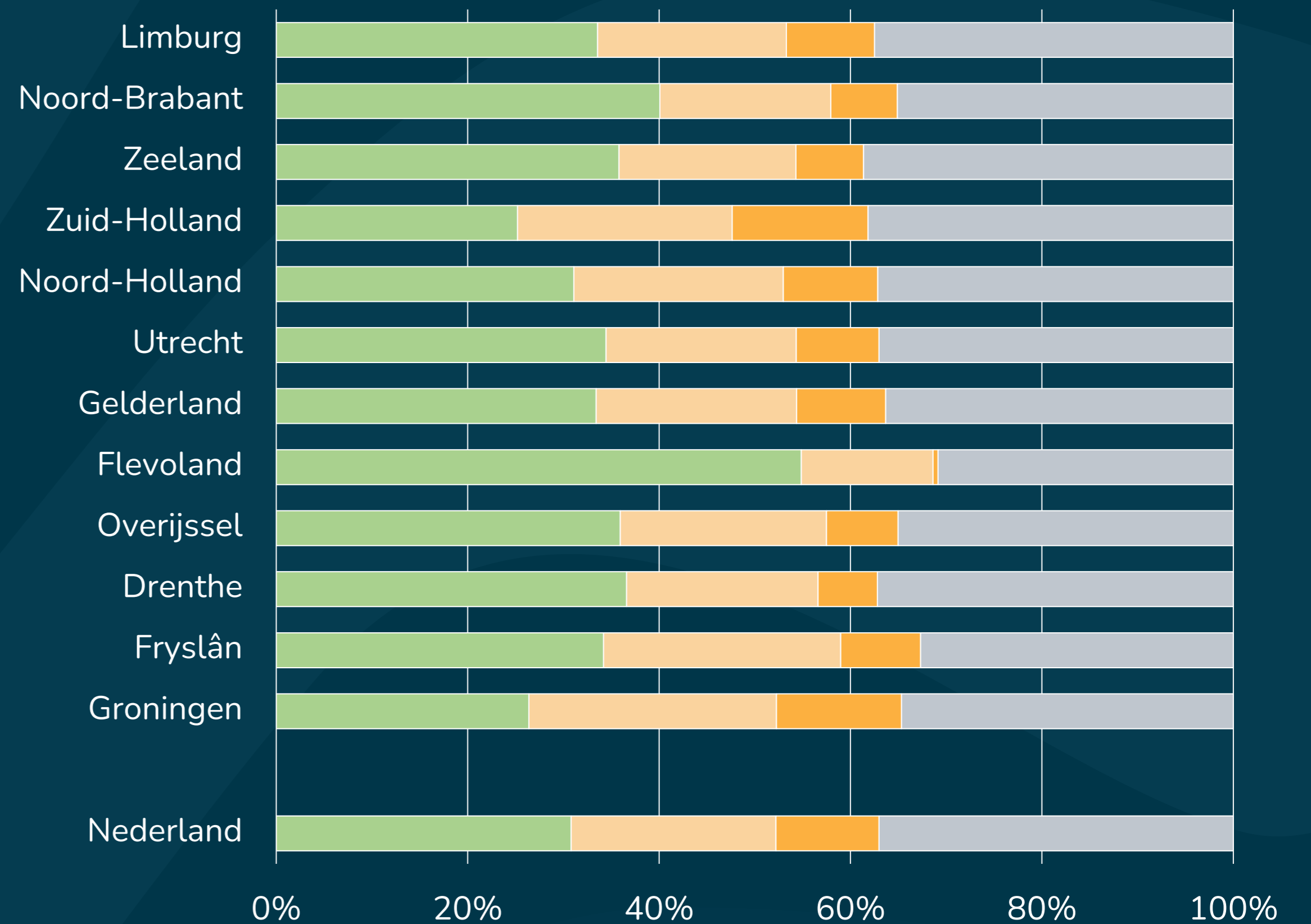
Rekening dient tevens gehouden te worden met bestuurlijke maatregelen die door Gemeentes kunnen worden getroffen indien een gebouw in een zodanig slechte staat verkeert, dat **in strijd wordt gehandeld met de Woningwet**.

Voor veel woningen geldt dat een energielabel niet nodig is, omdat de woning niet in de verkoop of verhuur is geweest. De kans dat een deel van deze woningen niet goed is onderhouden of geïsoleerd, is echter vrij groot. Bij deze woningen ontbreekt misschien de urgentie, die wel ontstaat bij ver- en aankoop van een woning.

**De urgentie ligt bij huurwoningen vaak hoger dan bij koopwoningen**, omdat het energielabel mede bepalend is voor de maximaal toegestane huur en omdat de verhuur van woningen met label E, F of G stapsgewijs wordt verboden.

Figuur IV | Aandeel EPC-labels van VvE woningen per provincie

■ A of B ■ C of D ■ E, F of G ■ Onbekend



# FINANCIËLE ASPECTEN

## Opties voor VvE financiering

Waar individuele woningeigenaren zelfstandig kunnen beslissen over het investeren in onderhoud en verduurzaming dient een deelnemer in een VvE dat **gezamenlijk** met de andere deelnemers te doen. Er zijn 3 opties voor een VvE om de benodigde investeringen te bekostigen:

- **Betaling vanuit het reserve fonds** indien hiervoor is gespaard volgens het Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP).
- Een **extra eigen bijdrage van de leden**, eventueel gefinancierd vanuit een verhoging van de hypotheek van de individuele leden.
- Een **VvE lening** aangegaan door de VvE als collectief.

In de praktijk blijkt dat veel VvE's niet voldoende hebben gespaard. Mede door de hogere inflatie van de afgelopen jaren zijn de kosten voor verduurzamen en groot onderhoud harder gestegen dan dat een VvE hiervoor jaarlijks heeft gespaard volgens het MJOP.

Om de benodigde werkzaamheden toch uit te kunnen voeren is vaak een extra bijdrage nodig van de leden. **Sinds 2018**, is er ook de mogelijkheid om als VvE een lening aan te gaan.

## Aanbieders

Een VvE lening is geen standaard product dat wordt aangeboden door de grootbanken. Dit komt mede doordat een VvE lening een lening is zonder (hypothecaire) zekerheid. Het recht van hypotheek rust op de individuele appartementsrechten van de woning van de leden en niet op de onderdelen waar de VvE verantwoordelijk voor is.

Op dit moment zijn er in Nederland **4 aanbieders van VvE leningen**, waarvan Nationaal Warmtefonds het meest actief is. Het Nationaal Warmtefonds wordt mede gefinancierd met overheidsgeld, waardoor het langlopende leningen kan aanbieden met rentepercentages onder de marktrente.

Het Nationaal Warmtefonds biedt rentetarieven aan van rond de **3%**, de overige financiers zitten tussen de **5% en 7%**.

# FINANCIËLE ASPECTEN

## Kenmerken van een VvE lening



### Minimaal aantal leden

De VvE moet uit ten minste **5 onafhankelijke leden** bestaan



### Rente aflossing

10, 15 of 20 jaar **rentevast**, betaling op basis van **maandannuïteiten**



### Maximale leningomvang

Tot € **30.000** per VvE lid voor onderhoud en tot € **65.000** per VvE lid voor verduurzamen



### Uitbetaling

Uitbetaling vanuit een **depot** of via **overboeking** naar de betaalrekening van de VvE.



### Looptijd financiering

**10, 15** of **20** jaar



### Beheer

VvE moet bij voorkeur vertegenwoordigd worden door een **onafhankelijke VvE-beheerder**



# STAPPENPLAN

## Eenvoudig en overzichtelijk

Binnen 6 stappen van aanvraag tot closing.



### I. Contact opnemen

Neem contact op met VvE Finance om de mogelijkheden van een lening te bespreken.



### II. Aanleveren checklist

Op basis van een analyse selecteren we de meest geschikte financier. U ontvangt een **checklist** om in te vullen.



### III. Vrijblijvende indicatie

Ontvang een **vrijblijvende indicatie** met een duidelijk overzicht van de kosten en voorwaarden.



### IV. Stemmen over de lening

De leden van uw VvE stemmen tijdens een **ALV** over het aangaan van de lening.



### V. Due diligence

Na een positief besluit worden de benodigde documenten verzameld en **beoordeeld** door de financier.



### VI. Tekenen overeenkomst

Na ondertekening leningsovereenkomst volgt de uitbetaling en kan de uitvoering van de werkzaamheden starten.

# CONTACT



+ 31 6 55 77 34 11



[info@vvefinance.nl](mailto:info@vvefinance.nl)



[vvefinance.nl](http://vvefinance.nl)



[linkedin.com/company/vve-finance-bv](https://www.linkedin.com/company/vve-finance-bv)