



MET DE ONDERHOUDSLENING VvE krijg je als VvE ook professionele verhuurders mee

Sinds 1 januari 2018 regelt de Wet verbetering functioneren VvE's dat een VvE geld mag lenen voor bijvoorbeeld onderhoud en/of verduurzaming. Een goede ontwikkeling, want menig project binnen een VvE liep stuk op financiering. Dat zorgde ervoor dat appartementencomplexen achterbleven bij de verduurzaming van de woningvoorraad. Er diende zich echter al snel een volgend struikelblok aan: niet elke (groot)eigenaar binnen een VvE wil met een VvE-lening meedoen.

“Eigenaren hebben uiteenlopende redenen om niet te willen meedoen met een VvE-financiering”, vertelt specialist appartementsrecht Yvonne van Ballegooijen van RST advocaten. “Denk aan zelf voldoende financiële middelen hebben of plannen om de woning te koop

aan te bieden en daarbij geen lening willen meeverkopen. Of elders goedkoper kunnen lenen, wat bijvoorbeeld het geval is bij woningcorporaties. Wanneer een grooteigenaar zoals een woningcorporatie en/of een meerderheid van andere leden niet wil meedoen in een VvE-lening, blijft

onderhoud of verduurzaming liggen. Dat kan serieuze gevolgen hebben.”

Noodzakelijk onderhoud blijft liggen door financiële onenigheid

Wat de gevolgen kunnen zijn als VvE-leden financieel niet op één lijn zitten, maakt VvE Maasstraat uit Deventer duidelijk. Deze VvE met 16 woningen bestaat voor de helft uit een woningcorporatie en voor de helft uit eigenaren die hun appartement veelal (professioneel) verhuren. Het plan om de kozijnen met enkel glas te vernieuwen, sluimerde al sinds 2014. “Het kwam niet van de grond, omdat eigenaren het financieel niet konden opbrengen, geen lening kregen of het geld er niet voor over hadden”, zegt Ruud Haring van MVGM, die sinds een paar jaar als bestuurder en beheerder aan de VvE verbonden is. “In 2023 zat er geen verf meer op de kozijnen en was het achterstallig onderhoud zo ernstig geworden dat de kozijnen het bijna begaven.”

VvE-lening met speciale aflossingsconstructie

De woningcorporatie drong aan op renovatie, het kon niet langer wachten. Maar alle eigenaren meekrijgen viel niet mee. Haring: “Als je je appartement zelf niet bewoont, merk je niks van een verhoogd wooncomfort of lagere energierekening. De knop ging bij deze eigenaar-verhuurders pas om toen zij in



Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

de gaten kregen dat met een opknapbeurt hun woning in waarde zou stijgen.”

De VvE klopte voor een lening aan bij het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's. Het fonds bestaat sinds 2024, is een initiatief van SVn en wordt mede mogelijk gemaakt door BNG en Invest-NL. Haring: “De in en uit optie bij de lening was voor deze VvE heel interessant. Daarmee kunnen professionele verhuurders, zoals woningcorporaties en beleggers, desgewenst hun eigen leningdeel direct aflossen wanneer de VvE bij het fonds een Onderhoudslening VvE afsluit. Het bleek doorslaggevend voor de besluitvorming. Voor zowel de woningcorporatie als een aantal professionele eigenaar-verhuurders was het ideaal om niet vast te zitten aan een externe financiering met lange looptijd.” Bijkomend voordeel voor de gebruikers van de in en uit optie is dat de maandelijkse VvE-bijdrage niet verhoogd hoeft te worden.

In en uit optie vult gat in de markt

InvestNL initieerde de in en uit optie, waarna de advocatenkantoren Houthoff en Rijssenbeek de basis uitwerkten. Vanuit hun specifieke expertise dacht RST advocaten vervolgens actief mee met het perfectioneren van de VvE-lening en het volgen van de juiste wet- en regelgeving bij de in en uit optie. Van Ballegooijen: “Het is een prachtig, kloppend en passend product dat met de in en uit optie als eerste dit gat in de markt opvult. Het maakt verduurzaming haalbaar voor complexen waar het financiële plaatje de boel stagneert. Vanaf de zijlijn keken we trots mee met de eerste leningaanvraag met de in en uit optie door de VvE uit Deventer.”



“Voor VvE's die de in en uit optie gebruiken, is het belangrijk om de lening jaarlijks te rapporteren in een financieel onderbouwd stuk waarin staat wie wat afgelost heeft”, vervolgt Van Ballegooijen. “Bijvoorbeeld dat de grooteigenaar zijn financiële deel al voldaan heeft. Zo houd je het transparant en zijn zowel huidige als nieuwe eigenaren, beheerders en besturen binnen een VvE continu op de hoogte. Dat voorkomt dat zij op een later moment verkeerde conclusies trekken.”

Geld lenen voor compleet onderhoudsplan

In Deventer zitten de bewoners er inmiddels weer comfortabel en veilig bij. “De eerste fase is achter de rug”, zegt Haring. “We vernieuwden niet alleen de kozijnen en het glaswerk. Het werd een compleet plan met onder meer ook gevelisolatie, verbeterde spouwankers en nieuw voegwerk. Anders zouden we over een paar jaar weer met elkaar om de tafel moeten. De VvE had de smaak zo te pakken dat ze op een later moment met de tweede fase starten. Daarin gaan ze met eigen middelen aan de slag met het interieur, zoals de entree en bergingsdeuren.”

Meer weten?

Scan de QR-code en ontdek hoe jij als bestuurder, beheerder of procesbegeleider jouw VvE ('s) kunt versterken met een lening. Heb je vragen? Neem gerust contact op via vve@svn.nl of bel 088 253 96 78.



Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's:

- Voor Nederlandse VvE's vanaf acht appartementen;
- Voor (achterstallig) onderhoud en verduurzaming;
- Onderhoudslening VvE: minimaal € 50.000 per VvE en maximaal € 65.000 per appartement;
- Looptijd van 10, 15 of 20 jaar met een marktconforme rente;
- In en uit optie; de verhuurders kunnen hun aandeel in de investering direct aflossen op de lening.

Helpt bij comfortabel, (brand)veilig en klimaatbestendig wonen!