



aan Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
datum 17 september 2026
betreft Reactie NVB op de consultatie van de Wet versnelling
verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars

Consultatiereactie

1. Inleiding

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel *Wet versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars* (hierna: het wetsvoorstel). De NVB maakt graag gebruik van de gelegenheid om op het voorstel te reageren.

Goed onderhouden en toekomstbestendige appartementsgebouwen zijn van groot belang voor bewoners, voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving en voor het behoud van de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad. Ook vanuit het perspectief van hypotheekverstrekkers zijn onderhoud en verduurzaming van belang, aangezien de waarde van een appartement onlosmakelijk verbonden is met de kwaliteit van het gebouw als geheel.

De NVB ziet daarnaast al langer het belang van adequate transparantie rondom het functioneren van VvE's. Juist wanneer verduurzamings- en onderhoudsinvesteringen toenemen, wordt het voor appartementseigenaren, potentiële kopers en financiers belangrijker om goed inzicht te hebben in de financiële positie van de VvE, het reservefonds, het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en toekomstige investeringsverplichtingen.

Daarom staat de NVB in algemene zin positief tegenover de voorgestelde maatregelen. Tegelijkertijd ziet de NVB op enkele onderdelen aanleiding voor nadere aandacht en verduidelijking. Deze aandachtspunten lichten wij hieronder toe.

2. Besluitvorming binnen VvE's

De NVB ondersteunt het voorstel om besluiten over onderhoud, verduurzaming en de financiering daarvan voortaan mogelijk te maken met een volstrekte meerderheid van stemmen. Hiermee wordt een belangrijke belemmering weggenomen die in de praktijk regelmatig leidt tot vertraging van noodzakelijke investeringen.

Vanuit het perspectief van hypotheekverstrekkers is dit een positieve ontwikkeling. Tijdig onderhoud en verduurzaming dragen bij aan het behoud van de kwaliteit en waarde van het onderliggende vastgoed.

Aanwezigheidsquorum

Hoewel de keuze van de wetgever om het aanwezigheidsquorum te handhaven ter bescherming van appartementseigenaren begrijpelijk is, constateren wij dat hiermee een belangrijke praktische belemmering voor tijdige besluitvorming blijft bestaan.

In de praktijk blijkt regelmatig dat vergaderingen geen rechtsgeldige besluiten kunnen nemen omdat onvoldoende appartementseigenaren aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Hierdoor kan ook onder het nieuwe regime vertraging ontstaan bij noodzakelijke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen. De verlaging van de meerderheidseis zal daardoor niet in alle gevallen leiden tot de beoogde versnelling.

De NVB vraagt de wetgever daarom te onderzoeken of voor besluiten over onderhoud, verduurzaming en de financiering daarvan een meer proportionele quorumregeling mogelijk is. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan een lager quorum, een vereenvoudigde tweede vergadering of alternatieve vormen van digitale besluitvorming. Dergelijke maatregelen kunnen bijdragen aan de doelstelling van het wetsvoorstel zonder afbreuk te doen aan de bescherming van appartementseigenaren. De NVB vraagt daarnaast ook aandacht voor VvE's met slechts twee eigenaren. Als beide eigenaren verschillend stemmen, kan ook met de voorgestelde meerderheidseis geen besluit worden genomen.

3. Versterking van het meerjarenonderhoudsplan

De NVB ondersteunt de voorgestelde verlenging van de minimale looptijd van het onderhoudsplan van tien naar dertig jaar. Een langere planningshorizon maakt het voor VvE's mogelijk eerder en structureler te reserveren voor toekomstige onderhoudsuitgaven en draagt bij aan een evenwichtiger lastenverdeling in de tijd. Ook de verplichting om in het onderhoudsplan aandacht te besteden aan verduurzaming wordt positief beoordeeld. Hierdoor wordt verduurzaming eerder onderdeel van de langjarige planning van VvE's en kunnen onderhouds- en verduurzamingsinvesteringen beter op elkaar worden afgestemd.

De NVB ziet daarbij meerwaarde in een voldoende concrete uitwerking van de verduurzamingsparagraaf, zodat appartementseigenaren, potentiële kopers en financiers tijdig inzicht krijgen in toekomstige investeringen. Daarbij moet in ieder geval worden gedacht aan maatregelen die noodzakelijk zijn om op termijn aan geldende isolatiestandaarden te voldoen en mogelijke klimaatadaptatie(maatregelen). Dit draagt bovendien bij aan de transparantie rondom de financiële positie en toekomstige verplichtingen van VvE's.

De NVB vraagt aandacht voor de formulering van het voorgestelde aanvullende lid bij artikel 172 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek. Hoewel uit de Memorie van Toelichting (hierna: toelichting) de intentie wel duidelijk is omschreven, laat de huidige tekst in samenhang met artikel 5:126, tweede lid, onderdeel a, BW nog wel de ruimte dat onderhoudsplannen die vóór de inwerkingtreding van deze wet zijn vastgesteld, bij een latere actualisatie niet alsnog behoeven te voldoen aan de

voorgestelde minimale planperiode van dertig jaar. Het verdient aanbeveling de intentie ook expliciet in de wettekst te verduidelijken.

4. Betaalbaarheid voor individuele appartementseigenaren

De voorgestelde verlaging van de besluitvormingsdrempel maakt het eenvoudiger om noodzakelijke onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Tegelijkertijd betekent dit dat individuele appartementseigenaren vaker kunnen worden geconfronteerd met hogere financiële verplichtingen als gevolg van verhoogde VvE-bijdragen of collectieve financiering door de VvE.

Hoewel dergelijke investeringen op de lange termijn veelal bijdragen aan lagere energielasten, meer wooncomfort en waardebehoud van het vastgoed, kunnen de financiële gevolgen op korte termijn voor sommige huishoudens lastig op te vangen zijn. Vanuit het perspectief van hypotheekverstrekkers is dit zeer relevant, omdat hogere VvE-bijdragen of verplichtingen uit hoofde van collectieve financiering voor individuele appartementseigenaren invloed kunnen hebben op de financiële ruimte en de betaalbaarheid van de eigen woning.

De NVB acht het daarom van belang dat voldoende aandacht wordt besteed aan de positie van financieel kwetsbare appartementseigenaren. Op dit moment kunnen individuele appartementseigenaren slechts in beperkte situaties gebruikmaken van financieringsmogelijkheden, bijvoorbeeld wanneer de VvE zelf een lening aangaat via het Nationaal Warmtefonds of Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

De NVB vraagt de wetgever te onderzoeken of bestaande financieringsregelingen kunnen worden verruimd of dat aanvullende instrumenten wenselijk zijn, zodat ook appartementseigenaren met beperkte financiële draagkracht verantwoord kunnen deelnemen aan noodzakelijke onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Dit draagt bij aan een inclusieve energietransitie.

5. Vestiging van opstalrechten

De NVB staat niet onwelwillend tegenover het voorstel om het vestigen van opstalrechten op in appartementsrechten gesplitste onroerende zaken mogelijk te maken. Het wetsvoorstel kan een belangrijke bijdrage leveren aan de realisatie van verduurzamingsvoorzieningen zoals zonnepanelen, warmtenetten en vergelijkbare installaties door juridische onzekerheid rondom eigendom en natrekking weg te nemen.

Het wetsvoorstel roept vanuit het perspectief van hypotheekverstrekkers echter enkele vragen op die naar het oordeel van de NVB nadere verduidelijking vereisen.

Positie van hypotheekhouders

Uit de toelichting begrijpt de NVB dat bij de vestiging van een opstalrecht dat uitsluitend betrekking heeft op toekomstige gebouwen, werken of beplantingen geen toestemming van beperkt gerechtigden op de appartementsrechten, waaronder hypotheekhouders, vereist is. De beperkt gerechtigde zou in voorkomende gevallen uitsluitend achteraf een

beroep kunnen doen op de civielrechtelijke nietigheidsgronden van artikel 3:40 BW. Artikel 3:40 BW bevat echter algemene nietigheids- en vernietigbaarheidsgronden en biedt geen specifieke inhoudelijke toets van de gevolgen van een opstalrecht voor de zekerheidspositie van een appartementshypothekhouder.

De toelichting gaat ervan uit dat een opstalrecht voor toekomstige zaken minder ingrijpend is voor beperkt gerechtigden, dan een opstalrecht dat betrekking heeft op reeds bestaande zaken, omdat geen bestaande vermogensbestanddelen aan de gemeenschap worden onttrokken. Volgens de toelichting is daarom geen sprake van een vergelijkbaar risico op “uitholling” van de waarde van de appartementsrechten.

Vanuit het perspectief van hypotheekhouders is echter niet uitsluitend de bestaande situatie relevant. Ook de inhoud, duur en voorwaarden van het opstalrecht en de gevolgen daarvan voor de toekomstige waardeontwikkeling, exploitatiemogelijkheden en verhandelbaarheid van het appartementsrecht en daarmee voor de positie van appartementseigenaars en hypotheekhouders. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan de omvang en duur van het opstalrecht, de gebruiks- en toegangsrechten van de opstaller, de onderhouds- en aansprakelijkheidsverplichtingen, de overdraagbaarheid van het recht en de gevolgen van beëindiging of faillissement van de opstaller.

Faillissement van een derde-opstaller

Het mogelijke faillissement van een derde-opstaller, zoals een exploitant van zonnepanelen of een warmtebedrijf, verdient ook nadere aandacht. Een faillissement doet het opstalrecht en de daarmee verbonden eigendom van de installatie in beginsel niet eindigen. Het voorgestelde artikel 5:117, vijfde lid, BW maakt overdracht, bezwaring en uitwinning mogelijk, voor zover de vestigingsakte of de aard van het recht zich daartegen niet verzet. Hierdoor kan een opvolgende partij opstaller worden zonder dat opnieuw toestemming van de hypotheekhouders op de appartementsrechten is vereist. Dit kan onzekerheid opleveren over onder meer de continuïteit van de exploitatie, het onderhoud, de verzekering en de verwijdering van de installatie, alsmede over de deskundigheid en financiële draagkracht van de opvolgende opstaller.

De NVB verzoekt daarom gelet op het bovenstaande nader te onderbouwen welke gevolgen toekomstige opstalrechten kunnen hebben voor de positie van de VvE, appartementseigenaars en van hypotheekhouders en waarom geen vorm van voorafgaande betrokkenheid of kennisgeving aan hypotheekhouders noodzakelijk wordt geacht. De NVB verzoekt bovendien in overweging te nemen om in ieder geval een kennisgevingsplicht aan hypotheekhouders in te voeren en toe te lichten welke voorwaarden en financiële zekerheden nodig zijn om de gevolgen van onder meer overdracht, uitwinning en faillissement van de opstaller voor de VvE, appartementseigenaars en hypotheekhouders te beperken. Aanvullend verzoekt te NVB te overwegen wel een toestemmingsrecht te behouden voor opstalrechten die, gelet op hun aard, omvang, duur of voorwaarden, de waarde, financierbaarheid of verhandelbaarheid van de appartementsrechten materieel kunnen beïnvloeden.

Bestaande hypotheekvoorwaarden

Daarnaast vraagt de NVB aandacht voor de samenloop tussen de voorgestelde regeling en bestaande hypotheekvoorwaarden. Hypotheekvoorwaarden kunnen bepalen dat voor het vestigen van een beperkt recht op of ten aanzien van het onderpand voorafgaande toestemming van de hypotheekhouder is vereist. Het ontbreken van een wettelijk (goederenrechtelijke) toestemmingsvereiste voor opstalrechten ten behoeve van toekomstige zaken laat naar het oordeel van de NVB bestaande contractuele toestemmingsbedingen onverlet.

Dit kan ertoe leiden dat een opstalrecht goederenrechtelijk zonder toestemming van de hypotheekhouder kan worden gevestigd, terwijl de appartementseigenaar daarmee mogelijk tekortschiet in de nakoming van zijn contractuele verplichtingen jegens de hypotheekhouder. Deze samenloop kan gevolgen hebben voor de beoogde vereenvoudiging en voor de notariële praktijk.

De NVB verzoekt de wetgever daarom:

- te bevestigen dat de voorgestelde regeling bestaande contractuele toestemmingsbedingen onverlet laat;
- toe te lichten hoe bij de voorbereiding en vestiging van een opstalrecht met dergelijke bedingen rekening kan worden gehouden;
- nader in te gaan op de gevolgen van deze samenloop voor de positie van hypotheekhouders en voor de notariële praktijk; en
- te bezien of in ieder geval een voorafgaande kennisgeving aan hypotheekhouders kan worden voorgeschreven, zodat zij tijdig kunnen beoordelen of contractuele toestemming is vereist en welke gevolgen het voorgenomen opstalrecht voor hun zekerheidspositie heeft.

Een dergelijke kennisgeving laat de geldigheid en werking van contractuele toestemmingsbedingen onverlet, maar kan eraan bijdragen dat discrepanties tussen de goederenrechtelijke en contractuele positie vóór de vestiging van het opstalrecht worden onderkend.

Waarborgen bij toekomstige werken

Indien toestemming van beperkt gerechtigden bij toekomstige zaken niet langer vereist wordt, acht de NVB het van belang dat voldoende waarborgen worden geformuleerd om de belangen van zowel appartementseigenaren als hypotheekhouders te beschermen.

De NVB denkt daarbij onder meer aan waarborgen rondom:

- constructieve en brandveiligheid en de verzekerbaarheid van het gebouw en de installatie;
- adequaat onderhoud en aansprakelijkheid voor schade aan gemeenschappelijke en privégedeelten;
- de continuïteit van beheer en exploitatie, in het bijzonder bij insolventie of faillissement van de opstaller;
- de voorwaarden voor overdracht, bezwaring en uitwinning van het opstalrecht en de positie en verplichtingen van een opvolgende opstaller;

- de verwijdering van de installatie en het herstel van het gebouw bij beëindiging van het opstalrecht;
- toereikende financiële zekerheid voor onderhoud, schade, verwijdering en herstel; en
- de kenbaarheid van de inhoud en voorwaarden van het opstalrecht uit de openbare registers.

De NVB benadrukt dat zij het vestigen van opstalrechten niet wil belemmeren, maar acht het noodzakelijk dat vooraf duidelijkheid bestaat over de gevolgen voor de waarde, verzekeraarbaarheid, verhandelbaarheid en uitwinbaarheid van het appartementsrecht en daarmee voor de positie van appartementseigenaars, de VvE en hypotheekhouders.

6. Conclusie

De NVB ondersteunt de doelstelling en hoofdlijnen van het wetsvoorstel. De voorgestelde maatregelen kunnen bijdragen aan beter onderhoud, een hogere mate van verduurzaming en een grotere toekomstbestendigheid van gebouwen in beheer van VvE's.

De NVB vraagt de wetgever daarbij in het bijzonder aandacht voor:

1. De resterende belemmeringen die voortvloeien uit het aanwezigheidsquorum;
2. Het belang van een concreet en toekomstgericht MJOP waarin verduurzamingsmaatregelen inzichtelijk worden gemaakt;
3. De betaalbaarheid van onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen voor individuele appartementseigenaren;
4. Het belang van transparantie over de financiële positie en verplichtingen van VvE's;
5. De positie van hypotheekhouders en de appartementseigenaren bij de vestiging van opstalrechten;
6. Een nadere onderbouwing van de gevolgen van toekomstige opstalrechten voor de zekerheidspositie van hypotheekhouders en de noodzaak van betrokkenheid van hypotheekhouders daarbij.

De NVB verzoekt de Minister bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verdere wetgevingstraject.

Met vriendelijke groet,

Nederlandse Vereniging van Banken