



Financiering en subsidies

Gevorderd

Dominique van Beugen – VVE-010

Anna Katynska – VVE-010

12-05-2026

19:30 – 21:00 uur



**Wat gaan we vandaag
bespreken?**

Wat gaan we vandaag bespreken?

- Wat doet VVE-010?
- Wat is het doel van een VvE
- Aanleiding voor een lening
- Wet verbetering functioneren VvE's
- Aansprakelijkheid van de leden
- Fiscale voordelen
- Andere voor- en nadelen van een lening
- Financieringsmogelijkheden
- NWF
- SVn
- Subsidies
- Kleine lettertjes



Wat doet VVE-010?

VVE-010 is hét Rotterdamse loket voor appartementseigenaren. Onafhankelijke organisatie, opgericht door gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties.

Hoofddoelen VVE-010:

- Activeren van kwetsbare VvE's (de basis op orde)
- Voorlichting & onafhankelijk advies (juridische, technische of administratieve vragen)
- Verduurzamen van alle Rotterdamse VvE's (beste aanpak inclusief mogelijkheden tot financiering)
- Projecten (achterstallig onderhoud wegwerken in samenwerking met de gemeente Rotterdam)

Wat is het doel van een VvE?

Samen zorgen voor het pand

- Pand in goede staat houden – behoud van waarde
- Goed bestuur, beheer en onderhoud – organisatie
- Onderhoud – werken volgens MJOP
- Gezonde financiële basis – zonder geld geen onderhoud





Aanleiding voor een lening

- Noodzakelijk onderhoud zonder spaarpot
 - acute gebreken
 - te lage reservering
- Versnellen van verduurzaming – investeren in de toekomst
 - i.p.v. sparen verduurzamingsmaatregelen
- Voorkomen van een hoge eenmalige eigen bijdrage



Wet verbetering functioneren VvE's

Verplicht minimumbedrag voor groot onderhoud

- **Wet verbetering functioneren VvE's (2018)** – minimumbedrag reserveren voor groot onderhoud op een afzonderlijke betaal- of spaarrekening van de VvE.
- **Minimumbedrag**
 - Jaarlijkse reservering op basis van een MJOP (minimaal 10 jaar) of
 - Jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde reserveren
- **Niet reserveren**
 - 80% van de eigenaren akkoord
 - Bankgarantie – individuele eigenaar heeft het benodigde geld op een bankrekening staan.

Wet verbetering functioneren VvE's

Geld lenen mogelijk voor VvE's

In de wet is ook vastgelegd dat VvE's geld kunnen lenen. Dit is vooral relevant voor groot onderhoud of verduurzamingsprojecten waarbij het reservefonds onvoldoende is.

- **Wettelijke bevoegdheid:** Volgens de wet (artikel 5:126 lid 4 BW) mag een VvE in principe altijd geld lenen, tenzij de splitsingsakte dit expliciet verbiedt of beperkt.
- **Besluitvorming:** Om een lening aan te gaan, is een besluit van de Algemene Ledenvergadering (ALV) nodig. Vaak is hiervoor een gekwalificeerde meerderheid (bijv. twee derde) vereist, afhankelijk van het specifieke splitsingsreglement.



Aansprakelijkheid van de leden

- **Geen volledige aansprakelijkheid:** Een individueel lid is niet hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele lening van de VvE.
- **Breukdeel:** Je bent alleen aansprakelijk voor jouw eigen aandeel in de lening, gebaseerd op je breukdeel in de VvE.
- **Overgang bij verkoop:** Als je je appartement verkoopt, gaat de schuld (en de plicht tot betaling) over op de nieuwe eigenaar.





Fiscale voordelen

De rente op een lening die de VvE aangaat voor onderhoud of verbetering van het gebouw, is onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar in Box 1 voor de inkomstenbelasting van de eigenaar-bewoner. Je geeft jouw persoonlijke aandeel in de betaalde rente op als '**rente eigen woning**' in je belastingaangifte.

- Vraag deze gegevens op bij de beheerder
- Bereken zelf je aandeel - vermenigvuldig je de totale rente die de VvE over de lening heeft betaald met jouw breukdeel (je aandeel in de gemeenschap, te vinden in de splitsingsakte)





Fiscale voordelen

Belangrijke voorwaarden voor Box 1

- **Hoofdverblijf** (zelfbewoning, anders Box 3)
- **Doel van lening** – onderhoud, verbetering of verduurzaming
- **Aflossingseis** – annuïtair of lineair en afgelost binnen maximaal 30 jaar
- **Betaling** – De VVE moet de rente daadwerkelijk aan de geldverstrekker hebben betaald en jij moet je volledige VvE-bijdrage hebben voldaan



Andere voor- en nadelen van een lening

Voordelen

- Lagere rente: rente is vaak lager dan een persoonlijke lening
- Kosten over een langere periode uitsmeren
- Ook leden met minder spaargeld kunnen bijdragen
- Werkzaamheden kunnen gelijk worden uitgevoerd
- Lening over op nieuwe eigenaar
- Geen BKR registratie

Nadelen

- Leden kunnen niet individueel afzien van deelname
- Hogere maandelijkse bijdrage

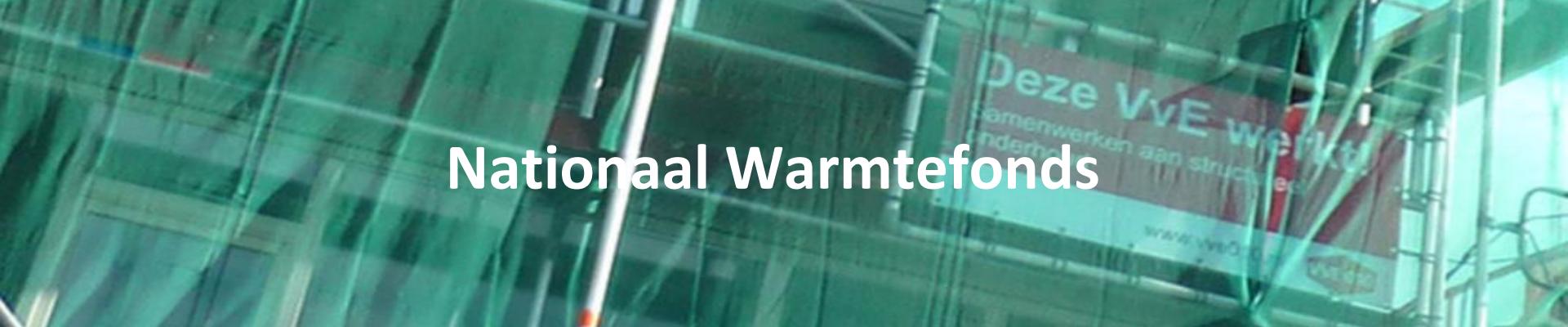




Financieringsmogelijkheden

Lening

- **Nationaal Warmtefonds (NWF):** Biedt de VvE Energiebespaarlening voor verduurzaming – werkzaamheden binnen 2 tot 3 jaar afronden, afhankelijk van leenvorm
- **Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn):** Verstrekt leningen via gemeenten of provincies voor onderhoud en verduurzaming – werkzaamheden binnen 1 tot 2 jaar afronden
- **Overige marktpartijen / Duurzame monumentenlening**



Nationaal Warmtefonds

Kleine VvE's - minder dan 8 appartementen

- Financieren verduurzaming – geen onderhoud
- Actieve VvE
- Maximaal 50% winkels of bedrijfsruimte, minimaal 50% van het gebouw moet bestaan uit woningen
- Looptijd 10, 15 of 20 jaar (NOM en ZEP is 30 jaar mogelijk, alleen bij grote VvE's)
- Leenbedrag is een bouwdepot
- Minimaal 15.000 en maximaal 36.500 per appartement
- Geen akte van de notaris nodig
- *Alle leden moeten tekenen voor akkoord*

Nationaal Warmtefonds

Grote VvE's - vanaf 8 appartementen

- Zelfde voorwaarden als hiervoor plus onderstaande voorwaarden
- Maatwerk VvE Energieadvies is verplicht (subsidie voor mogelijk)
- MJOP voor de hele looptijd van de lening
- Leden van de VvE moeten toestemming geven voor de lening, volgens de procedure zoals die in de statuten staat
- Notaris stelt een akte op
- **Minimaal 25.000 en maximaal 36.500 per appartement** - Een hoger leenbedrag per appartement is mogelijk bij de maatregel '[Zeer Energiezuinig](#)' ([ZEP](#)) (tot € 73.000 per appartement) of de maatregelen 'ZEP+' (aardgasvrij) of '[Nul op de Meter](#)' (tot € 95.000 per appartement).

Nationaal Warmtefonds - maatregelen

Advies & begeleiding

Energieadvies VvE's →

Energiemonitor met koppeling slimme meter →

Begeleidings- en onderzoekskosten →

Verwarming

Warmtepomp →

Zonneboiler →

Aansluiten op het warmtenet →

Lage temperatuurafgifte-systemen →

Warmteterugwinsysteem →

Dynamisch waterzijdig inregelen →

Verlichting & elektra

LED-verlichting →

Besparingssysteem voor verlichting →

Laadpunt voor elektrische voertuigen →

Energieprestatieverbetering bestaande lift →

Isolatie

Dakisolatie →

Dakisolatie met asbestsanering →

Spouwmuurisolatie →

Vloerisolatie en bodemisolatie →

HR++ of triple glas →

Gevelisolatie →

Isolerende deuren, kozijnen en panelen →

Ventilatie

CO₂-gestuurde ventilatie →

Zonnepanelen →

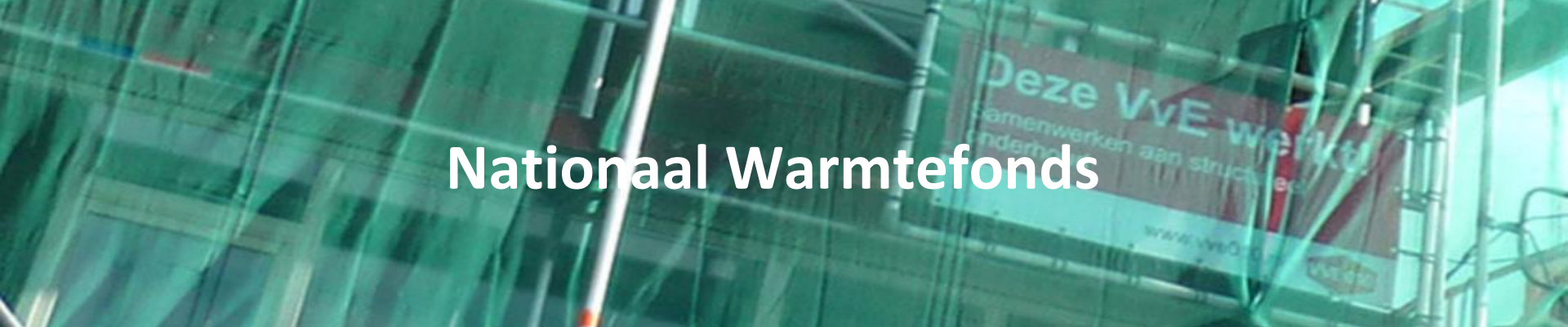


Nationaal Warmtefonds

Rentetarieven

Effectieve jaarrente bij 7 jaar	Effectieve jaarrente bij 10 jaar	Effectieve jaarrente bij 15 jaar	Effectieve jaarrente bij 20 jaar	Effectieve jaarrente bij 30 jaar
n.v.t.	3,66%	3,87%	4,02%	4,13%

De rente kan afwijken als de provincie of gemeente van de VvE een extra rentekorting aanbiedt.
Deze tabel is voor het laatst bijgewerkt op 2 april 2026.



Nationaal Warmtefonds

Ledenlening

- Speciale regeling voor eigenaren met een lager inkomen (verzamelinkomen tot 60.000)
- Individuele lening tegen 0% rente
- Aflossen bij verkoop – tijdens het wonen niet aflossen, de schuld wordt verrekend bij verkoop van het appartement
- Maandelijks neem je een bedrag op (tussen 25 en 150 euro). Hiermee betaal je een deel van de ledenbijdrage.
- Je neemt de lening op in 120 maanden (10 jaar), dus niet in één keer
- Jaarlijks daalt het opnamebedrag met 10%
- NWF bepaalt de hoogte van de maandelijkse opname vanuit de VvE Ledenlening, dit hangt af van de stijging van de ledenbijdrage

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)

TOV – Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

- Specifiek voor (achterstallig) onderhoud en verduurzaming
- Vanaf 8 appartementen
- Minimaal 20% moet worden besteed aan verduurzaming of klimaatadaptatie (bijv. groen dak)
- Bijv. funderingsherstel, balkonreparaties, gevelvernieuwing, liftvervanging of dakrenovatie
- Professionele verhuurders of woningcorporaties kunnen gebruik maken van een 'in en uit optie'



SVn

Bij verkoop



Maandbetalingen

Niet verhaalbare termijnen met betrekking tot rente en aflossing.



Incassokosten

Niet verhaalbare incasso- en deurwaarderskosten voor het incasseren van achterstanden.

Preventief



Budget coaching

Budget coaching, wanneer VvE aangeeft dat het VvE-lid hier behoefte aan heeft om achterstanden in te kunnen lopen.



Maatwerk

Individueel maatwerk ten behoeve van woningbehoud.

Stimuleringslening kleine VvE's 2-7 appartementen

- Aanvraag via gemeente – bepaalt het rentetarief
- Looptijd 10, 15 of 20 jaar
- (Achterstallig) onderhoud en minimaal één verduurzamingsmaatregel
- NHG borg is een optie, 0,4% borgtochtprovisie
- Maximaal leenbedrag 175.000 (25.000 per app.)
- Afsluitkosten 1% van de hoofdsom met een minimum van 1.500





SVn

Stimuleringslening grote VvE's vanaf 8 appartementen

- Aanvraag via gemeente – bepaalt het rentetarief
- Looptijd 10, 15 of 20 jaar
- (Achterstallig) onderhoud en minimaal één verduurzamingsmaatregel
- Maximaal leenbedrag 500.000 (25.000 per app.)
- Afsluitkosten 1% van de hoofdsom met een minimum van 1.500



Subsidies

SVVE – Subsidie voor verduurzamingsmaatregelen

- Maatregelen: Duurzame warmteopties en centrale aansluiting warmtenet / ZEP / isolatiemaatregelen
- Maximaal 20.000 subsidie voor bouwbegeleiding
- Er is geen maximumbedrag per VvE
- 50% van totale kosten, minimaal 2 maatregelen
- Minimum oppervlakte wordt gehanteerd
- Aansluiting warmtenet geldt alleen voor VvE's met 100% eigenaar-bewoners
- Bonus voor ZEP (4.000 per woning) – let op: hoge eisen aan isolatiewaarden
- **Subsidie voor start aanvragen – uitvoeringstermijn 2 jaar**



Tot
31 dec
2030

Energiebesparende isolatiemaatregelen

Techniek	Maatregel	Bedrag per m2	m2	Bedrag	Gemiddeld Minimum m2 per woning
spouwmuurisolatie	spouwmuurisolatie ($R_d \geq 1,1 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 5,25			10
gevelisolatie	gevelisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 20,25			10
dak-/zoldervloerisolatie	dakisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 16,25			70% gehele dak
	zoldervloerisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 4,00			70% gehele zoldervloer
vloer-/bodemisolatie	vloerisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 5,50			70% gehele vloer
	bodemisolatie ($R_d \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$)	€ 3,00			70% gehele bodem
glasisolatie	HR++ glas ($U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$)	€ 25,00			3
	kozijnpanelen ($U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$)	€ 10,00			
	isolerende deuren ($U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (deur))	€ 25,00			
	triple-glas ($U \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ (triple-glas), $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (kozijn))	€ 111,00			
	kozijnpanelen ($U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (kozijn))	€ 45,00			
	isolerende deuren ($U \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ (deur), $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ (kozijn))	€ 111,00			

Aanvullende energiebesparende maatregelen

				Bedrag
CO2-gestuurde ventilatiesysteem of balansventilatie met warmteterugwinning (wtw)	15% van de aanlegkosten (obv offerte), maximaal € 600 per woning	bedrag aanlegkosten		
Dynamisch waterzijdig inregelen CV-installatie	€ 75 per woning	Aantal		
Energiedisplay of slimme thermostaat	€ 60 per woning	Aantal		

Subsidies

SVVE – Verduurzamingsonderzoek en -advies

- Maatregelen: Diverse energieadviezen en onderzoeken (ook bouwkundig) / procesbegeleiding / DMJOP
- Het subsidiebedrag is 75% van de factuur (incl. btw), maar niet meer dan de maximaal vastgestelde subsidiebedragen.
- Maximale subsidiebedragen zijn:
 - Tot 10 woningen – maximaal 20.000
 - 11 -30 woningen – maximaal 30.000
 - > 30 woningen – maximaal 40.000
- Subsidie wordt achteraf aangevraagd, op basis van factuur en betaalbewijs – tot 3 jaar na factuurdatum.
- Subsidie wordt in één keer aangevraagd voor alle adviezen en/of onderzoeken.

Tot
31 dec
2030

Subsidies

SVVE – Oplaadpuntenadvies

- Advieskosten
- Het subsidiebedrag is 75% van de factuur (incl. btw), met een maximum van 1.500
- Per VvE is er € 100 subsidie per parkeerplaats waar de basislaadinfrastructuur echt wordt aangelegd
- Aanleg vindt plaats binnen 1 jaar na goedkeuring subsidieaanvraag
- De subsidie wordt achteraf aangevraagd op basis van de factuur, het betaalbewijs en het advies



Tot
31 dec
2030

Subsidies

Rotterdamse Isolatiesubsidie

- Isolatiemaatregelen / aansluiten warmtenet
- Per VvE-appartement kan er per maatregel € 1.000 worden aangevraagd. Max. van 2 maatregelen. In totaal € 2.000 per appartement aanvragen. Bonus van €1.000,- bij vervanging van kozijnen en isolerend glas.

Voorwaarden

- VvE's met een maximale WOZ-woningwaarde 429.300, prijspeil 2022
- Minimaal 2 niet geïsoleerde bouwdelen
- Voor VvE en niet privé eigenaar
- **Subsidie vooraf aanvragen**

Tot
31 mrt
2027



Subsidies

ISDE: Kleinschalige windturbines zakelijke gebruikers

- De maximale subsidie voor kleinschalige windturbines is € 140,- per m2 rotoroppervlak
- Er is geen recht op subsidie als er al eerder subsidie is verstrekt voor de zonnepanelen of kleinschalige windturbine
- Ingebruikname binnen 24 maanden nadat de beslissing over de verlening van de subsidieaanvraag is ontvangen



Tot
31 dec
2027

Subsidies

Subsidie en/of lening woningverbetering (PA)

- VvE's in aangewezen gebieden door de gemeente
- Subsidie aanvragen voor uitvoeren van de maatregelen
- Subsidie voor het uitvoeren van het verbeterplan betreft 45% van de kosten en maximaal 6.000,- per woning
- Voordeliger rentetarief – lening kan niet aangevraagd worden zonder subsidie



Subsidies

Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoning

- Energiebesparende maatregelen / duurzame warmteopties / onderhoudsmaatregelen / maatwerkadvies
- Per woning is de subsidie maximaal 10.000 en maximaal 15.000 incl. warmtepomp en zonneboiler
- De woning moet verhuurd zijn voor de start van uitvoering van de maatregelen
- Ook mag er geen andere subsidie aangevraagd of verkregen zijn voor de activiteiten waarvoor de SVOH wordt aangevraagd
- Voor particuliere verhuurders of institutionele beleggers



Tot
31 dec
2029



Subsidies

Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen

- Weer beschikbaar vanaf 1 oktober 2026
- Alleen voor verhuurders en gemengde VvE's (met minimaal één huurwoning)
- De woning moet na de werkzaamheden volledig aardgasvrij zijn
- Maximaal 6.000 tot 8.000 per woning voor aansluitkosten en in pandige aanpassingen
- Voor bedragen boven de 15.000 mogen de werkzaamheden nog niet zijn gestart bij de aanvraag

Kleine lettertjes

Geld lenen kost geld

- Alle leden zijn verplicht om mee te doen aan een lening
- Een lening is kostenverhogend en wordt afgelost via de maandelijkse bijdrage
- Controleer altijd de Splitsingsakte (toestaan lening)
- Langlopend proces
- Veel stukken aanleveren
- Juiste besluitvorming



Meer weten?
VVE-010 biedt gratis en
onafhankelijk advies.

📍 Pleinweg 220a
3083 EW Rotterdam
☎ 010 423 79 79
info@vve010.nl



www.vve010.nl

