

EXPLAINER

SUBSIDIES VOOR

INDIVIDUELE EIGENAARS

IN EEN VERENIGING VAN

EIGENAARS

Colofon

© 2026 IPW Klimaatwerk en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Alle rechten voorbehouden.

juni 2026

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4
1 GEZAMENLIJKE INVESTERING ZONDER LENING	8
2 GEZAMENLIJKE INVESTERING MET LENING	12
3 INDIVIDUELE INVESTERING GEZAMENLIJKE DELEN	16
APPENDIX: SUBSIDIERECHT	20

INLEIDING

Gemeenten beschikken over middelen voor verduurzaming en richten zich daarbij onder meer op huishoudens die te maken hebben met energiearmoede. Eén specifieke groep is daarbij vaak lastig te bereiken: eigenaar-bewoners in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit kan ertoe leiden dat zij financieel onder druk komen te staan, en dat verduurzamingstrajecten binnen VvE's verzanden. In dit document verkennen we daarom hoe bestaande subsidieregelingen effectiever kunnen worden ingezet, zodat deze doelgroep beter wordt bereikt.

Wij richten ons in dit document primair op het geld dat voor isolatie beschikbaar is vanuit de Specifieke Uitkering Lokale Aanpak Isolatie (SPUK LAI). Dit is een subsidie¹ bedoeld voor de aanpak van slecht geïsoleerde woningen² van huishoudens in energiearmoede of die hier een risico op lopen.³ Daarnaast kan dit document goed van pas komen bij andere subsidies of geldstromen die vergelijkbare doelen en doelgroepen hebben. Het doel is om te verduidelijken wat de mogelijkheden en risico's zijn voor gemeenten wanneer zij subsidies aan eigenaren binnen VvE's verstrekken.

Een veelvoorkomende vraag bij gemeenten is hoe zij individuele eigenaren binnen een VvE met de SPUK LAI-middelen kunnen ondersteunen. Voor de gezamenlijke delen van een gebouw zijn immers de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk. Daardoor is het niet eenvoudig om subsidies rechtstreeks aan individuele eigenaren toe te kennen: die zijn immers niet individueel verantwoordelijk voor deze gezamenlijke delen. Een alternatief voor individueel subsidiëren is om de subsidie aan de gehele VvE uit te keren, maar dit leidt ertoe dat de middelen worden verdeeld over *alle* eigenaren, waardoor weliswaar iedereen een kleine lastenverlichting heeft, maar de specifieke doelgroep met risico op energiearmoede minder gericht geholpen wordt.

Er bestaat bij gemeenten veel onduidelijkheid over de beleidsmatige en juridische (on-)mogelijkheden om de SPUK LAI-middelen in te zetten als lokale subsidie voor individuele eigenaren binnen een VvE. In dit document bieden we hier helderheid over. We schetsen daarvoor een aantal veelvoorkomende knelpunten en geven aan welke beleidsmogelijkheden er zijn om goed met deze knelpunten om te gaan, inclusief de juridische onderbouwing hiervoor. We benoemen daarbij ook de belangrijkste nadelen of risico's die aan deze beleidsopties kleven. Het blijft vaak een afweging

¹ Het gaat dan om de subsidie die door de gemeente wordt vormgegeven op basis van de SPUK-LAI. De SPUK-LAI zelf is immers geen subsidie, maar een specifieke uitkering.

² Een slecht geïsoleerde woning is een woning met energielabel D, E, F of G. Óf minimaal twee niet of slecht geïsoleerde bouwdelen. Zie voor alle voorwaarden [deze link](#).

³ De slecht geïsoleerde woning is eigendom van een eigenaar-bewoner. Of de woning is eigendom van een lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE), wooncoöperatie of woonvereniging. Ten minste één woning in het gebouw moet dan eigendom zijn van een eigenaar-bewoner.

omdat een perfecte oplossing meestal niet bestaat. We doen dan ook nadrukkelijk geen aanbevelingen voor specifiek beleid: we willen hier enkel aangeven wat de (on-)mogelijkheden zijn.

Waarom is dit urgent?

In de praktijk zien we dat individuele subsidiëring essentieel kan zijn voor een kleine maar kwetsbare groep die anders in financiële problemen komt, of de verduurzaming doet vastlopen. Denk aan iemand in een kleine VvE die een investering in woningisolatie niet kan betalen, en er met zijn tegenstem voor kan zorgen dat zijn mede-eigenaren ook niet kunnen verduurzamen. Of een bewoner in een grote VvE die vanwege verduurzamingsmaatregelen geconfronteerd wordt met een hogere bijdrage, die zijn financiële draagkracht te boven gaat. Voor deze groepen kan gerichte ondersteuning van groot belang zijn.

Onderdeel van een bredere set instrumenten

De SPUK LAI-regeling is een waardevol instrument om deze doelgroep te ondersteunen, maar er zijn ook andere financieringsmogelijkheden. Denk aan het Volkshuisvestingsfonds, de Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE), de Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds of de SPUK energiearmoede.⁴ Die alternatieven zijn relevant gelet op de einddatum van de SPUK LAI-middelen: deze moeten voor het einde van 2028 zijn uitgegeven. Ook worden er steeds meer leningen ontwikkeld voor deze doelgroep, zoals de VvE ledenlening van het Nationaal Warmtefonds en de maatwerklening SVn. In dit document werken we de mogelijkheid uit voor individuele subsidies, als aanvullende voorziening binnen een bredere set aan instrumenten.

We laten bewust twee paden buiten beschouwing, namelijk (i) het subsidiëren van werkzaamheden aan privégedeelten en (ii) het subsidiëren van de financiering van een individuele investering met een lening. Het eerste pad spreekt eigenlijk voor zich en brengt geen verdere complexiteit met zich mee – het is vergelijkbaar met een subsidie voor maatregelen aan de eigen grondgebonden woning. Dit is een goede optie om verduurzaming te stimuleren, waar dat mogelijk is. Het subsidiëren van de financiering van een individuele investering aan een gemeenschappelijk gedeelte met een lening komt in de praktijk niet of nauwelijks voor; daarom behandelen we deze tweede route ook niet in dit document.

Leeswijzer

In dit document bespreken wij drie veelvoorkomende situaties waarin het subsidiëren van individuele eigenaren kan bijdragen aan het verminderen van energiearmoede en het versnellen van verduurzaming. Het gaat steeds om maatregelen aan de gemeenschappelijke gedeelten van een gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst. We maken daarbij een onderscheid tussen gezamenlijke en individuele investeringen, en tussen financiering met en zonder lening. Per situatie beschrijven wij de juridische mogelijkheden en aandachtspunten voor subsidiëring.

⁴ Er zijn uiteraard nog meer financieringsmogelijkheden; zonder volledig te zijn, denk bijvoorbeeld aan fondsen van SVn of lokale fondsen van grote steden.



Figuur 1: leeswijzer van deze explainer

Niet alle opties die in dit document staan beschreven, worden door het ministerie van BZK wenselijk geacht; sommige opties worden zelfs afgeraden. Toch nemen wij deze op, voornamelijk omdat zij in de praktijk her en der al worden toegepast. Dit document biedt hierover duidelijkheid; het geeft een overzicht van wat juridisch mogelijk is en onder welke voorwaarden. De doelgroep van dit document is hoofdzakelijk: gemeentelijke beleidsmakers die werken aan VvE-verduurzaming en subsidieregelingen. In onderstaand figuur geven we de verschillende risico's zoals ingeschat door het ministerie schematisch weer.

Risicoprofiel van verschillende routes volgens het ministerie van BZK

Gezamenlijke investering	Zonder lening	Gestort aan eigenaar	Laag risico
		Gestort aan VvE	Laag risico
	Met lening	Gestort aan eigenaar	Hoog risico
		Gestort aan VvE	Laag risico
Individuele investering in gezamenlijke delen	Zonder lening	Gestort aan eigenaar	Zeep hoog risico

Figuur 2: Risicoprofiel verschillende routes volgens het ministerie van BZK

Dankwoord en verantwoording

Dit document is voortgekomen uit het landelijke VvE-vangnet-onderzoek, dat IPW-Klimaatwerk uitvoert met financiering van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). De inhoud van dit document is tot stand gekomen met input van de kerngroep van dit onderzoek en is afgestemd met de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) en het ministerie van BZK. Wij danken hen hartelijk voor hun tijd en medewerking.

We hebben voor de totstandkoming van dit stuk eigen bureau- en actieonderzoek gedaan en gesproken met verschillende experts. Dit document is echter geen vervanging van een eigen juridische toets. Bij elke subsidievorm is het bovendien van belang om na te gaan welke invloed de subsidie kan hebben op toeslagen en andere sociale voorzieningen, en of er mogelijk nog andere onwenselijke effecten van de subsidiering uitgaan, en zo ja: hoe die te beperken.

Als bij uw gemeente uiteindelijk voor één van de hier beschreven opties wordt gekozen, horen we graag van u! We zijn benieuwd voor welke optie gekozen is en waarom. U kunt dan bijvoorbeeld ook de beschikking of het raadsbesluit naar ons sturen, via info@klimaatwerk.nu.

1 | GEZAMENLIJKE INVESTERING ZONDER LENING

Kees heeft samen met de twee andere mede-eigenaren de wens om de spouwmuur van hun pand te isoleren. De angst voor een hoge energierekening maakt dat hij nauwelijks meer stookt. Kees heeft echter onvoldoende geld om zijn deel van de kosten voor de spouwmuurisolatie te betalen. Hierdoor dreigt het verduurzamingsplan voor de hele VvE vast te lopen: Kees' stem is nodig om een rechtsgeldig besluit te nemen. Dankzij een individueel toegekende subsidie is Kees wél in staat zijn aandeel in de kosten van de spouwmuurisolatie te betalen en kan de verduurzaming doorgaan.

De SPUK LAI is primair bedoeld voor de doelgroep in – of met risico op – energiearmoede. Binnen een VvE kunnen er eigenaren zijn die wel en die niet tot deze primaire doelgroep van deze SPUK LAI behoren. De vraag is dan hoe je binnen een VvE individuele eigenaren kan subsidiëren⁵ voor het isoleren van een gezamenlijk bouwdeel. Hieronder schetsen we twee manieren waarop je in het geval van een *eenmalige investering*, een individuele eigenaar kan subsidiëren.

Vooruitblik hoofdstuk 1:

- Binnen een VvE behoren sommige eigenaren wel tot de doelgroep van een subsidie en andere niet. Je kunt individuele eigenaren binnen een VvE gericht ondersteunen met subsidies.
- Het is mogelijk om de subsidie rechtstreeks aan een individuele eigenaar binnen een VvE over te maken of namens een individuele eigenaar aan de VvE.
- In de keuze aan wie je de subsidie overmaakt of door wie je de subsidie laat aanvragen speelt privacy een rol.

Twee routes

Er zijn twee routes mogelijk om een subsidie aan specifieke eigenaren binnen een VvE te verstrekken:

1. Aanvraag door een individuele eigenaar en uitbetaling aan een individuele eigenaar.
2. Aanvraag door een individuele eigenaar en uitbetaling aan de VvE.

⁵ Het gaat dan om de subsidie die door de gemeente wordt vormgegeven op basis van de SPUK-LAI. De SPUK-LAI zelf is immers geen subsidie, maar een specifieke uitkering.

Route 1: Aanvraag door een individuele eigenaar en uitbetaling aan een individuele

Juridische grondslag

Deze route vraagt om een zorgvuldige onderbouwing vanuit het subsidierecht.⁶ Je maakt hier immers subsidie over aan iemand die niet zelf geheel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de isolatiemaatregel: dat is de VvE. Het is daarom belangrijk om een goede onderbouwing te geven van de relatie tussen de subsidie en de uit te voeren maatregel. We lichten dit toe in het laatste hoofdstuk. Vanuit SPUK LAI en Volkshuisvestingsfondsmiddelen zijn er geen specifieke beperkingen om subsidies ten gunste te laten komen aan individuele eigenaren binnen een VvE.⁷

Voorwaarden

Het rechtstreeks subsidiëren van een individuele eigenaar is mogelijk, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. **Betalingsverplichting:** Er is sprake van een vordering van de VvE op de individuele eigenaar, voortvloeiend uit een eerder genomen en onaantastbaar geworden besluit tot investering in het gebouw.
2. **Doorstortverplichting:** Aan de subsidieverlening wordt de verplichting verbonden dat de subsidieontvanger het subsidiebedrag onverwijld doorstort aan de VvE, ter gehele of gedeeltelijke voldoening van de door het betreffende eigenaar verschuldigde bijdrage aan de uit te voeren maatregel.

Risico's

Het overmaken van een geldbedrag op de rekening van een eigenaar kan gevolgen hebben voor het recht op bepaalde voorzieningen. Hoewel het subsidiegeld in principe geoormerkt is, bestaat in de uitvoering het risico dat het toch wordt aangemerkt als inkomen – wat weer allerlei andere gevolgen kan hebben voor de voorzieningen waar hij/zij recht op heeft. Los van het voorkomen van dergelijke problemen is de responsiviteit van de overheid hier van groot belang. Dat wil zeggen: de overheid dient bereikbaar te zijn op het moment dat er toch iets misgaat en samen met de bewoner naar een oplossing te zoeken. Daarnaast zijn er extra risico's verbonden aan het verstrekken van subsidie aan een eigenaar die onder bewind staan; er kan dan door andere partijen beslag op worden gelegd.⁸

Route 2: Aanvraag door een individuele eigenaar en uitbetaling aan de VvE

Juridische grondslag

Bij deze route vraagt de eigenaar de subsidie aan en maakt de gemeente het subsidiebedrag rechtstreeks over aan de VvE. De juridische grondslag hiervoor ligt in artikel 6:30 BW, waarin is bepaald dat een verbintenis door een derde kan worden voldaan namens de schuldenaar.

⁶ Zie ook de Appendix: Subsidierecht.

⁷ Wel gelden uiteraard nog steeds de voorwaarden van de SPUK LAI, bijvoorbeeld omtrent WOZ-waarde of energielabel.

⁸ Het is daarom te overwegen om als gemeente dit uit te vragen bij de subsidieaanvraag.

Voorwaarden

Deze route is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

1. **Betalingsverplichting:** Er is sprake van een vordering van de VvE op de individuele eigenaar, voortvloeiend uit een eerder genomen en onaantastbaar geworden besluit tot investering in het gebouw.
2. **Toestemming:** De individuele eigenaar dient de subsidieaanvraag in en geeft expliciet toestemming om het toegekende bedrag rechtstreeks aan de VvE uit te keren. Het VvE-besluit fungeert als onderbouwing van de vordering en wordt als bijlage bij de subsidieaanvraag gevoegd.
3. **Duidelijke communicatie:** Er is een schriftelijke afspraak tussen de gemeente en de VvE en de betreffende eigenaar waarin de doelstelling van de betaling wordt vastgelegd (voldoening van de individuele bijdrage van eigenaar X voor, bijvoorbeeld, verduurzamingsmaatregel Y).
4. **Overboeking VvE:** Bij de overboeking naar de VvE-rekening wordt een zeer specifieke omschrijving, gebruikt. Bijvoorbeeld: "Subsidie t.b.v. eigenaar [Naam] voor voldoening VvE-bijdrage inzake [Omschrijving Project]". Een alternatief is dat de gemeente vooraf met de (beheerder van de) VvE een vast betalingskenmerk afsprekt.⁹
5. **Intern boeken VvE:** De VvE boekt deze inkomende betaling niet als een algemene bate, maar als een voldane VvE-bijdrage op de grootboekrekening van de individuele eigenaar, waardoor diens schuld aan de VvE wordt verminderd.

Risico's

Uitbetaling aan de VvE kan een privacyvraagstuk opleveren. Wanneer een bewoner niet wil dat (het bestuur van) de VvE op de hoogte is dat hij onvoldoende middelen heeft, kan dit een reden zijn om de subsidie niet aan te vragen. De route via de VvE kan daardoor voor sommige eigenaren ontmoedigend werken. In een VvE met een professionele beheerder speelt de belemmering van privacy mogelijk een kleinere rol. De financiële afhandeling loopt in dat geval niet rechtstreeks via het bestuur van de VvE, dat bestaat uit mede-eigenaren.

Naast het privacyvraagstuk vraagt deze werkwijze om een goede administratie van de VvE (beheerder). Onvoldoende administratieve scheiding tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde geldstromen of een gebrekkige administratie kan leiden tot juridische geschillen.

Variatie op route 2: Aanvraag door VvE na machtiging van de individuele eigenaar

Het is ook mogelijk voor de VvE om subsidie namens specifieke individuele eigenaren aan te vragen. De subsidie wordt uitgekeerd aan de VvE met een expliciete specificatie dat deze betaling dient ter voldoening van de betalingsverplichting van specifiek benoemde particuliere eigenaren. De juridische grondslag, voorwaarden en risico's van deze route komen grotendeels overeen met route 2. Het belangrijkste verschil is dat bij deze route de eigenaar niet rechtstreeks toestemming geeft aan de subsidieverstrekker, maar het bestuur van de VvE machtigt om namens hem subsidie aan te

⁹ In dit scenario moet duidelijk zijn voor de eigenaar dat de VvE, als ontvanger van de subsidie, op de hoogte wordt gesteld van het feit dat hij/zij recht heeft op aanvullende subsidie en dus een laag inkomen heeft. Als de eigenaar dat niet wil, kan die ervoor kiezen de subsidie niet aan te vragen.

vragen. Deze route is nader uitgewerkt door mr.dr. Mechteld van der Vleuten voor de Gemeente Dordrecht.¹⁰

¹⁰ Zie daarvoor: Verduurzaming van gemengde VvE's met subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds voor de particuliere eigenaars: een analyse van de 'Crabbehof-regeling', [link](#).

2 | GEZAMENLIJKE INVESTERING MET LENING

Sinds haar VvE wil gaan verduurzamen, ligt Chantal regelmatig wakker. Door de lening die haar VvE wil aangaan wordt haar maandelijkse bijdrage dubbel zo hoog. Ze had het al krap en probeert elke maand de eindjes aan elkaar te knopen, terwijl ze haar zoon ook af en toe iets extra's gunt. Na de verduurzaming dreigt voor haar een maandelijks geldtekort, wat haar en haar buren weerhoudt om in te stemmen. Een individueel toegekende subsidie van de gemeente biedt uitkomst: hiermee kan Chantal tijdelijk de verhoogde bijdrage betalen. Deze ondersteuning geeft haar ademruimte en de mogelijkheid te onderzoeken hoe ze haar inkomen kan verhogen.

In grote VvE's is het gebruikelijk om een gebouwgebonden lening af te sluiten om de kosten van onderhoud en verduurzaming te betalen. Om deze kosten te dekken, wordt de maandelijkse VvE-bijdrage voor de eigenaren verhoogd. Niet iedereen kan deze verhoging echter betalen, en sommigen zullen daarom tegen de verduurzaming stemmen. Ook buren van VvE-eigenaren die de hogere bijdrage niet kunnen betalen, kunnen besluiten om tegen de verduurzaming te stemmen omdat zij hun buren niet in de problemen willen brengen. Een tegemoetkoming in de verhoogde bijdrage kan bijdragen aan zowel de verduurzaming als de bestaanszekerheid. Zo'n tegemoetkoming is juridisch mogelijk, hoewel er aan sommige uitvoeringsvarianten behoorlijke nadelen kleven. Ook moeten de SPUK LAI-middelen voor het einde van 2028 zijn uitgegeven; dat is met name relevant als wordt gekozen voor een maandelijkse storting i.p.v. een eenmalige storting.

Vooruitblik hoofdstuk 2:

- Grote VvE's sluiten vaker een lening af om investeringen in hun gebouw te doen.
- Een gemeente kan individuele eigenaren ondersteunen om de hogere VvE-bijdrage te betalen, zodat zij kunnen instemmen met de verduurzaming zonder hun eigen bestaanszekerheid op het spel te zetten.
- Wel brengt het eenmalig overmaken van de subsidie aan individuele eigenaren (voor maandelijkse stortingen) flinke risico's met zich mee. Het ministerie van BZK raadt dit dan ook af.
- De SPUK LAI-middelen moeten voor het einde van 2028 zijn uitgegeven; gemeenten moeten daar rekening mee houden als ze voor een maandelijkse storting kiezen.

Juridische route

De belangrijkste aanvullende juridische vraag die hier voorligt, is of de kaders van de SPUK LAI-middelen¹¹ het toelaten om het geld van de SPUK LAI te gebruiken voor een tegemoetkoming aan een hogere maandelijkse VvE-bijdrage. Vanuit het subsidierecht – dat van toepassing op de lokale subsidies die met SPUK LAI-gelden worden vormgegeven – wordt immers verondersteld dat er een directe relatie bestaat tussen de subsidie en de te subsidiëren activiteit.¹² In dit geval is die relatie duidelijk aanwezig: de subsidie wordt verstrekt aan een huishouden dat via de VvE financieel bijdraagt aan collectieve verduurzamingsmaatregelen. Zonder deze ondersteuning zou het betreffende huishouden mogelijk niet kunnen instemmen met de investering, waardoor de uitvoering van de maatregel wordt belemmerd. Aan deze route zitten wel voorwaarden verbonden; daar gaan we hieronder dieper op in.

Er zijn in grote lijnen twee aspecten waarop de subsidie kan variëren: (i) wordt de subsidie uitgekeerd aan de VvE of de individuele eigenaar en (ii) wordt het bedrag in één keer of maandelijks gestort. Gecombineerd zijn er dus vier uitvoeringsvarianten. De eerder beschreven voorwaarden en risico's voor het storten aan de individuele eigenaar of de VvE zijn hier wederom relevant; we zullen deze dan ook slechts kort benoemen. Wel ontstaan er nieuwe mogelijke risico's door het feit dat het hier om een verhoogde maandelijkse betaling gaat. Daar staan we onder het kopje *Risico's* bij stil.

Voorwaarden

Route 1: Storten aan eigenaar

Wanneer de gemeente de subsidie rechtstreeks overmaakt aan de individuele eigenaar, moet in ieder geval aan de volgende voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden gelden zowel voor een eenmalige als een maandelijkse storting.

1. **Betalingsverplichting:** Er is sprake van een vordering van de VvE op de individuele eigenaar, voortvloeiend uit een eerder genomen en onaantastbaar geworden besluit tot investering in het gebouw.
2. **Zorgvuldige administratie en afstemming door gemeente:** Er wordt door de gemeente zorgvuldig gehandeld om te voorkomen dat het bedrag dat op de rekening wordt gestort van de eigenaar tot ongewenste effecten leidt op andere voorzieningen en toeslagen. Bij problemen is de gemeente goed bereikbaar om tot een oplossing te komen.

¹¹ Of andere middelen met overeenkomstige doelstellingen.

¹² Zie ook de [Appendix: Subsidierecht](#).

Route 2: Storten aan VvE

Wanneer de gemeente de subsidie rechtstreeks overmaakt aan de VvE, gelden uitgebreidere voorwaarden:

1. **Betalingsverplichting:** Er is sprake van een vordering van de VvE op de individuele eigenaar, voortvloeiend uit een eerder genomen en onaantastbaar geworden besluit tot investering in het gebouw.
2. **Toestemming:** De individuele eigenaar dient de subsidieaanvraag in en geeft expliciet toestemming om het toegekende bedrag rechtstreeks aan de VvE uit te keren. Het VvE-besluit fungeert als onderbouwing van de vordering en wordt als bijlage bij de subsidieaanvraag gevoegd.
3. **Duidelijke communicatie:** Er is een schriftelijke afspraak van de gemeente met de VvE en de betreffende eigenaar waarin de doelstelling van de betaling wordt vastgelegd (voldoening van de individuele bijdrage van eigenaar X voor, bijvoorbeeld, verduurzamingsmaatregel Y).
4. **Overboeking VvE:** Bij de overboeking naar de VvE-rekening wordt een zeer specifieke omschrijving, gebruikt. Een alternatief is dat de gemeente vooraf met de (beheerder van de) VvE een vast betalingskenmerk afsprekt.¹³
5. **Intern boeken VvE:** De VvE boekt de inkomende betaling niet als bate, maar als een voldane VvE-bijdrage gedaan op de grootboekrekening van de individuele eigenaar. Bij een eenmalige betaling door de gemeente wordt de bijdrage op de juiste wijze verrekend met de aankomende maandelijkse bijdragen.

Risico's

We lichten twee risico's uit die verbonden zijn aan het toekennen van subsidie aan de eigenaar om de verhoogde VvE-lasten als gevolg van onderhoud en verduurzaming te kunnen betalen.¹⁴ Het eerst beschreven risico geldt alleen bij een eenmalige storting aan een eigenaar, het tweede benoemde risico geldt ook voor maandelijkse stortingen aan de eigenaar.

Besteding middelen aan andere doeleinden

Wanneer de gemeente besluit om de subsidie eenmalig aan de eigenaar uit te keren, staat er 'opeens' een relatief groot bedrag op de rekening van de eigenaar. De betreffende eigenaar kan dat geld dan ook aan andere zaken besteden. Het gevaar van niet-doelmatige besteding van subsidiemiddelen is in deze variant dus groter. En hoe gaat een gemeente daarmee om; wat als blijkt dat het geld inderdaad aan andere zaken is besteed, en deze eigenaar alsnog in de financiële problemen raakt (mede) door de verhoogde VvE-bijdrage?

Middelen gezien als vermogen of inkomen

Verder brengt het uitkeren van bedragen aan eigenaren nog een ander risico met zich mee, vanwege de invloed die dit geld kan hebben op andere voorzieningen of toeslagen. Wanneer de investering

¹³ In dit scenario moet duidelijk zijn voor de eigenaar dat de VvE, als ontvanger van de subsidie, op de hoogte wordt gesteld van het feit dat hij/zij recht heeft op aanvullende subsidie en dus een laag inkomen heeft. Als de eigenaar dat niet wil, kan die ervoor kiezen de subsidie niet aan te vragen.

¹⁴ Bij storting aan de VvE speelt vooral het eerder beschreven privacyvraagstuk.

zonder lening wordt gedaan, kan het geld van de subsidie in één keer worden doorgestort aan de aannemer of VvE. Dat verkleint risico's op ongewenste gevolgen.¹⁵ Maar als de investering wordt gefinancierd met een lening en hierdoor de maandelijkse bijdragen omhoog gaan en het geld van de subsidie dus wordt ingezet om deze maandelijkse verhoging te bekostigen, nemen deze risico's toe. Bij een eenmalige storting aan de eigenaar staat het geld relatief lang op de rekening voordat het is opgemaakt aan de maandelijkse betalingen. Het kan echter wel gebeuren dat het geld op de rekening door (andere) overheidsinstanties als vermogen wordt geregistreerd. En als het geld maandelijks wordt overgemaakt, ligt het risico op de loer dat het als inkomen wordt gezien, hoewel het – voor de duidelijkheid – hier niet om inkomen gaat.¹⁶ De gemeente kan met overheidsinstanties communiceren over deze gelden en de risico's daarmee verkleinen, maar vooraf garanderen dat er op dit vlak niets misgaat is eigenlijk onmogelijk. Belangrijker is responsiviteit: bereikbaar zijn op het moment dat er inderdaad iets fout gaat en eigenaren helpen door naar andere overheidsinstanties duidelijk te maken dat het hier geen vermogen of inkomen betreft maar een subsidiëring voor doelspecifieke verduurzamingsmaatregelen.

Standpunt Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Het overmaken van een groot bedrag op de rekening van een individuele eigenaar als tegemoetkoming voor de verhoogde maandelijkse bijdrage is weliswaar juridisch mogelijk, maar doet een groot beroep op de persoon in kwestie om het geld ook daadwerkelijk aan de VvE-bijdrage te besteden. Wat ons betreft is dat beroep te groot; er is een serieus risico dat de subsidiegelden zo niet terechtkomen bij de verduurzaming waarvoor ze bedoeld zijn. We adviseren gemeenten daarom deze route niet, en pleiten voor de variant waarbij het bedrag wordt overgemaakt aan de VvE. Ook wijzen we erop dat voor wat betreft de SPUK-LAI middelen de subsidie moet gaan naar een uitgevoerde maatregel, en dat dit geld uiterlijk voor het einde van 2028 moet zijn besteed (met mogelijkheid tot twee keer een jaar verlenging).

¹⁵ In die situatie kan de gemeente dan ook een doorstortverplichting hanteren; dat is hier niet het geval.

¹⁶ De subsidie zou daarom geen invloed moeten hebben op toeslagen of een bijstandsuitkering.

3 | INDIVIDUELE INVESTERING GEZAMENLIJKE DELEN

Igor is samen met Maurits eigenaar van een pand: Maurits is eigenaar van de benedenwoning en Igor van de bovenwoning: ze zitten samen in een VvE. Igor wil graag het dak van zijn woning verduurzamen, maar Maurits - een particuliere verhuurder - ziet dit niet zitten: het dak is nog in goede staat en zijn huurders hebben geen baat bij dakisolatie. Ondanks vele gesprekken komen ze er niet uit, tot grote frustratie van Igor. Hij overweegt zelfs om te verhuizen. Met gemeentelijke subsidie kan hij op eigen kosten het dak isoleren, wat hij graag wil. Hij krijgt de toestemming van Maurits.

Bijna de helft van de VvE's¹⁷ heeft minder dan drie adressen, hierbij gaat het waarschijnlijk vaak over beneden-bovenwoningen. In deze beneden-bovenwoningen kan de verduurzaming in een impasse belanden omdat de belangen van eigenaren van een beneden- en bovenwoning sterk uiteenlopen. Bovendien is er in deze woningen een unaniem besluit nodig van alle eigenaren in het gebouw.¹⁸ Een eigenaar kan ervoor kiezen om naar de rechter te stappen om een negatief besluit van de VvE te laten vernietigen en/of een vervangende machtiging aan te vragen, om zo de impasse te doorbreken. In de praktijk zijn mensen echter terughoudend om deze stap te zetten.

Om deze situatie te doorbreken en de verduurzaming op gang te brengen, kan een gemeente ervoor kiezen om een eigenaar te subsidiëren die op eigen kosten en risico's een gezamenlijk bouwdeel wil isoleren. Omdat er in deze situatie geen financiële inleg nodig is van de andere eigenaar, is dit een manier om uit de impasse te komen en huishoudens met energiearmoede te helpen.

Vooruitblik hoofdstuk 3:

- In met name beneden-bovenwoning kan een impasse in de verduurzaming ontstaan omdat, gezien het geringe aantal appartementseigenaren en stemmen, per saldo een unaniem besluit nodig is en een gang naar de rechter onwenselijk wordt geacht.
- Sommige eigenaars willen daarom op eigen kosten en risico een gemeenschappelijk bouwdeel isoleren; een gemeente kan hiervoor subsidie verstrekken.
- De vergadering van eigenaars van een VvE is bevoegd om een eigenaar toestemming te geven voor het uitvoeren van werkzaamheden aan een gezamenlijk bouwdeel. Let bij een afwijkende kosten/bijdrageplicht altijd op wat in de splitsingsakte/reglement hierover al is opgenomen.

¹⁷ 66.750 in totaal. Zie CBS: [aantallen en kenmerken VvE's](#) (2025).

¹⁸ Een meerderheid betekent bij een VvE met twee eigenaren immers: unanimiteit.

De route is juridisch toegestaan en wordt reeds door enkele gemeenten toegepast. Het Ministerie van BZK acht deze variant echter onwenselijk, omdat zij raakt aan het gedachtegoed van de collectiviteit binnen de VvE: wanneer individuele bewoners zelfstandig maatregelen treffen, kan dit de onderlinge solidariteit binnen de vereniging op termijn onder druk zetten. Het ministerie raadt daarom af om voor deze variant te kiezen.

Juridische grondslag

De vergadering van eigenaars (hierna ALV) heeft de bevoegdheid om toestemming te geven aan een individuele eigenaar om werkzaamheden uit te voeren aan een gemeenschappelijk bouwdeel. Dit vloeit voort uit de beheertaak van de VvE volgens art. 5:126 lid 1 BW in combinatie met art. 5:121 lid 1 BW. In de modelreglementen is dit verder uitgewerkt en het moet dan ook in samenhang met het reglement worden gelezen.¹⁹

De voorwaarden

Voor een goede uitvoering van deze subsidie moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

1. **Informatieverstrekking:** De individuele eigenaar zorgt voor voldoende informatie over de voorgestelde renovatie en zorgt dat deze informatie voor de ALV bekend is bij de andere eigenaren.
2. **Verlenen van toestemming:** De VvE kan op basis van de toestemmingsbepaling in het splitsingsreglement besluiten tot het verlenen van toestemming aan een individuele eigenaar voor het uitvoeren van een maatregel aan een gemeenschappelijk bouwdeel. Aan de toestemming mag de ALV voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde de eigenaar de investeringskosten draagt - wat in het hier geschetste scenario een cruciale voorwaarde is om tot verduurzaming te komen. Verder kunnen onder andere de volgende voorwaarden worden gesteld:
 - De eigenaar is verantwoordelijk voor onderhoud, herstel en vervanging van de isolatielaag/het triple glas zelf;
 - De eigenaar draagt de meerkosten van regulier VvE-onderhoud die direct zijn toe te rekenen aan de aangebrachte voorziening;
 - De eigenaar verplicht zich deze verplichtingen door te geven aan zijn rechtsopvolger(s) bij overdracht (kettingbeding);
 - Partijen spannen zich in om de afspraken op termijn te bekrachtigen via een notariële wijziging van de splitsingsakte.
 - Deze voorwaarden worden schriftelijk vastgelegd (tenminste in de notulen).
3. **Bewijslast:** De eigenaar verstrekt het besluit als bewijsstuk aan de subsidieverstrekker, die de subsidie overmaakt op de individuele rekening van de eigenaar in kwestie.

¹⁹ Zie bijvoorbeeld MR 1991 (Artikel 12); MR 2006 (artikel 24); MR 2017 (Artikel 24).

Risico's

Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid

Vanuit de zorgplicht die gemeenten hebben is het belangrijk om stil te staan bij de risico's die aan deze aanpak verbonden zijn. Wanneer afspraken niet goed worden vastgelegd, kan dit binnen een VvE leiden tot onenigheid. Wanneer een bouwdeel gerenoveerd wordt, zal er waarschijnlijk minder onderhoud nodig zijn, maar het kan voorkomen dat er onverhoopt gebreken ontstaan; zo zou een geïsoleerd dak toch kunnen lekken. De vraag kan dan ontstaan wie hiervoor aansprakelijk is. Het moge duidelijk zijn: uitgangspunt is dat een eenmalige toestemming door de ALV zoals we hier omschrijven geen verandering betekent voor de reguliere onderhouds- en bijdrageplicht zoals deze in de splitsingsakte is vastgelegd.

Desalniettemin is het verstandig om VvE's te wijzen op de afspraken die zij kunnen maken en de voorwaarden die zij kunnen stellen aan het verlenen van toestemming aan een individuele eigenaar om een maatregel uit te voeren aan een gemeenschappelijk deel. Een aantal van de voorwaarden die wij VvE's aanraden om op te nemen, staan hierboven genoemd. Zulke afspraken kunnen helpen om discussie en onenigheid in de toekomst te voorkomen.

We onderstrepen dat een eenmalige toestemming van de ALV aan een appartementseigenaar om op eigen kosten maatregelen te treffen aan een gemeenschappelijk bouwdeel, niets verandert aan de structurele kostenverdeling zoals deze is vastgelegd in de splitsingsakte en het bijbehorende splitsingsreglement (artikel 5:113 BW). De ALV kan dus niet zelfstandig besluiten om bij een maatregel die wordt betaald door de VvE af te wijken van de in de splitsingsakte vastgelegde kostenverdeling: dit zou immers vragen om een wijziging van de splitsingsakte zelf. In algemene zin geldt dat een voorwaarde nooit strijdig mag zijn met wat is opgenomen in de splitsingsakte.²⁰

Gezamenlijkheid binnen de VvE

Het mogelijk maken van maatregelen door individuele eigenaren aan gemeenschappelijke delen kan naast discussies over aansprakelijkheid ook onbedoeld leiden tot veranderende verwachtingen over de gezamenlijkheid binnen de VvE. Betaalt de bovenbuur bijvoorbeeld de volgende keer wel weer mee bij de vloerisolatie? Het is daarom van belang dat gemeenten zich verdiepen in de werking van VvE's en eigenaren informeren over hun verantwoordelijkheden en mogelijke risico's. Het aansturen op duidelijke afspraken zoals we in bovenstaande paragraaf beschreven, is daar een onderdeel van. Daarmee dragen gemeenten bij aan heldere verwachtingen tussen eigenaren, en zo aan een goed werkende VvE. Ook is belangrijk dat eigenaren zich realiseren dat deze subsidie niks verandert aan de reguliere onderhouds- en bijdrageplicht van de gezamenlijke eigenaren.

²⁰ De VvE mag tevens alleen voorwaarden stellen bij zaken die onder haar beheersbevoegdheid vallen. Als een gewenste handeling (zoals een permanente uitbouw of het toevoegen van een gemeenschappelijke zolder aan een privégedeelte) een wijziging van de goederenrechtelijke situatie of verhoudingen inhoudt, is enkel 'toestemming met voorwaarden' niet genoeg; dan moet de splitsingsakte formeel gewijzigd worden via de notaris.

Gemeenten doen er goed aan om eigenaars bewust te maken van de risico's die voortvloeien uit de door hen geboden subsidie, en om waar mogelijk een helpende hand te bieden, maar de verantwoordelijkheid voor de besluiten en onderlinge afspraken ligt nog steeds bij de VvE's zelf.

Ongerechtvaardigde verrijking

Eén risico waar we hier niet uitgebreid op ingaan is zogenaamde 'ongerechtvaardigde verrijking'. Daarvan zou sprake zijn als de niet-betalende eigenaar op onrechtmatige wijze baat heeft gehad van (in dit geval) de stijging van de woningwaarde als gevolg van de uitgevoerde maatregelen. De betalende eigenaar zou in dat geval de andere niet-betalende eigenaar kunnen vorderen om alsnog mee te betalen aan de maatregel. Het is op het moment van schrijven nog lastig in te schatten in hoeverre hiervan sprake kan zijn in de praktijk; het is echter een risico om als gemeente van bewust te zijn.

Wel willen we vermelden dat wanneer duidelijke en schriftelijke afspraken zijn gemaakt, de verrijking in principe niet langer ongerechtvaardigd is. Er is immers een overeenkomst. Ook blijkt uit jurisprudentie dat de rechter niet zomaar akkoord gaat met een beroep op ongerechtvaardigde verrijking in de context van zelfstandig uitgevoerde maatregelen aan gezamenlijk bezit in een VvE.²¹

Standpunt Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Het Ministerie van BZK raadt deze optie ten zeerste af, omdat het ernstige risico's kent voor zowel individuele eigenaren als voor de VvE als geheel, zowel op de korte termijn (de situatie met de zittende eigenaren) als op de lange termijn (met mogelijk andere eigenaren).

Risico's die zouden kunnen spelen zijn bijvoorbeeld:

- Nietigheid van VvE besluiten wanneer afspraken worden gemaakt in afwijking van de splitsingsakte/splitsingsreglement vooral in het kader van een afwijkende kosten/bijdrageverdeling.
- Inbreuk op de VvE-gedachte, waarbij het uitgangspunt is: gezamenlijke eigendom van het gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst, waarvoor de regels als vastgelegd in de splitsingsakte gelden. Het eenmalig afwijken van dergelijke regels (een privébetaling voor verduurzaming van een gemeenschappelijk gedeelte), kan mogelijk in de toekomst leiden tot ongewenste situaties ("dan betaal ik nu ook niet mee aan jouw voorstel voor onderhoud van een ander gemeenschappelijk gedeelte");
- Discussies over wie aansprakelijk is in geval van schade bij het aanbrengen van/door de verduurzamingsmaatregel die is getroffen aan het gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst of als er extra onderhoudskosten uit voortvloeien.

²¹ Zie [link](#).

APPENDIX: SUBSIDIERECHT

In dit document richten we ons primair op de mogelijkheden om binnen het appartementsrecht individuele eigenaren te ondersteunen. Voor een gemeente die subsidies verstrekt en subsidieverordeningen opstelt, is naast het appartementsrecht ook het subsidierecht van toepassing, dat voortkomt uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit kader stelt eisen aan wie subsidie kan ontvangen en onder welke voorwaarden.

Aandachtspunten binnen het subsidierecht

Uitgangspunt: subsidie aan de partij die de activiteit uitvoert

De overheid verstrekt in beginsel subsidie aan de partij die verantwoordelijkheid draagt voor de uitvoering van de gesubsidieerde activiteit.²² Aangezien de VvE verantwoordelijkheid draagt voor de gemeenschappelijke delen van de woning, geeft de VvE in principe ook opdracht voor renovatie of isolatie van deze delen. De VvE is daarmee de geijkte partij die subsidie moet ontvangen voor, bijvoorbeeld, isolatie van gemeenschappelijke delen zoals een dak of gevel.

Consequentie: zorgvuldige onderbouwing bij subsidie aan individuele eigenaren

De consequentie van dit subsidiebeginsel is dat het verstrekken van subsidie aan individuele eigenaren vraagt om een zorgvuldige onderbouwing en uitwerking op drie punten:

1. **Een aantoonbare relatie** tussen de subsidie en de gesubsidieerde activiteit;
 2. **Doelmatigheid** van de gekozen subsidieroute;
 3. **Doelbinding** van de subsidie.
-
1. Aantoonbare relatie: Onderbouw expliciet de relatie tussen de subsidie en de uit te voeren verduurzamingsmaatregel. Licht bijvoorbeeld zorgvuldig toe hoe het toekennen van subsidie aan individuele eigenaren samenhangt met een VvE-besluit, aangezien een dergelijk besluit vaak een noodzakelijke voorwaarde is voor het daadwerkelijk uitvoeren van de gesubsidieerde activiteit.
 2. Doelmatigheid: De rijksmiddelen waar we in dit document op focussen zijn bedoeld voor de verduurzaming van slecht geïsoleerde woningen van huishoudens in energiearmoede, of die hier risico op lopen. Als het gaat om het helpen van huishoudens in VvE's met (risico op) energiearmoede, komt het de doelmatigheid sterk ten goede als de subsidie gericht wordt ingezet voor kwetsbare huishoudens en niet voor de VvE als geheel. Immers: wanneer je het geld aan de VvE overmaakt, wordt dit verdeeld over alle eigenaren. Daardoor wordt de hoogte van het bedrag per eigenaar aanzienlijk lager. Dat kan betekenen dat eigenaren met kans op

²² We kiezen voor deze bewoording omdat, hoewel deze relatie tussen subsidieverstrekker, subsidieontvanger en activiteit *besloten* ligt in de wet, er nergens expliciet wordt *vereist* dat de subsidieontvanger ook de directe verantwoordelijkheid draagt voor de activiteit.

energiearmoede niet mee kunnen in de verduurzaming omdat ze hiervoor onvoldoende draagkracht hebben.

3. Doelbinding: Subsidie wordt verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager en is daarmee geen vrij besteedbaar bedrag. Dit betekent dat met name de variant waarin subsidie wordt verstrekt aan individuele eigenaren die (een deel van) de VvE-lening niet kunnen dragen, een zorgvuldige uitwerking vereist. Dit komt doordat in deze variant het risico groter is dat de subsidie wordt opgevat als een algemene financiële tegemoetkoming aan de eigenaar (en daarmee als inkomensondersteuning), in plaats van als een gerichte bijdrage aan een concrete verduurzamingsactiviteit. Om dit te voorkomen moet de subsidie strikt doelgebonden zijn en uitsluitend worden ingezet voor de bijdrage van de betreffende eigenaar aan de collectieve verduurzamingsmaatregel(en) die door de VvE worden uitgevoerd.

Ruimte vanuit het rijk maar beperkingen vanuit de subsidieverordening

Het Ministerie van BZK geeft aan dat er vanuit de SPUK LAI-regeling en het Volkshuisvestingsfonds geen beperkingen zijn om de middelen rechtstreeks aan individuele eigenaren te verstrekken in plaats van aan de VvE als geheel. In de praktijk is het vaak de eigen gemeentelijke subsidieverordening die een belemmering vormt. Het is daarom belangrijk om de subsidieverordening zorgvuldig vorm te geven, zodat directe ondersteuning van individuele eigenaren juridisch mogelijk is.

**HET IPW
KLIMAATWERK**



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties