

Reactie internetconsultatie SVVE wijzigingen 12 augustus 2025

Doelstelling en wijzigingen zijn op zich OK en er is zeker actie nodig om VVE's tot meer verduurzaming aan te zetten.

Dat vooralsnog niet gekozen wordt voor verplichting maar voor subsidie is nog wel even verdedigbaar.

Deze subsidie voor eigenaren komt echter bovenop alle andere subsidies die er al zijn voor eigenaren en moet opgebracht worden door alle belastingbetalers, waaronder ook huurders.

(14 miljard per jaar voor hypotheekrente aftrek 10 miljoen belastingbetalers, gemiddeld 1400 euro per jaar per belastingbetaler, waaronder ook huurders.)

De resultaten van verduurzamingsmaatregelen, minder energie verbruik, gelden voor alle bewoners binnen een VVE zowel eigenaren als huurders, maar de eigenaren zien hun bezit in waarde stijgen, Hun te lage, eigen bijdrage aan VVE wordt tijdelijk verhoogt om b.v. leningen af te betalen, terwijl de huurders vaak extra huurverhoging, die bij elke huurverhoging blijft meetellen, betalen. (verbetering wooncomfort, beter energielabel extra WWS punten door hoger WOZ waarde, hogere maximale huurprijs)

Gespikkelde/gemengde VVE complexen

Er zijn veel gespikkelde /gemengde VVE panden waarin naast eigenaar bewoners ook huurders wonen. Zeker nu de regeling wijzigt naar bedrag per woning, waardoor ook grotere VVE's beter van deze regeling gebruik kunnen maken, zal er vaker sprake zijn van gebouwen waarin naast eigenaar bewoners ook huurders wonen die **niet huren bij een woningcorporatie**. Deze huurders krijgen voor verduurzaming nu een extra huurverhoging, zonder dat er enige transparantie is over onderliggende kosten en baten. Vaak zijn ze pas op het laatste moment betrokken bij deze trajecten, wanneer er een pas klaar voorstel, al aangenomen door VVE, met bijbehorende huurverhoging voorligt voor 70% instemming van de huurders.

Advies:

- Voeg bij deze subsidie dwingende voorwaarden toe voor participatie van huurders in verduurzamingstraject van VVE's.
- Voeg bij deze subsidies dwingende voorwaarden toe voor delen informatie met huurders over kosten en baten van deze trajecten

- Voeg bij deze subsidies dwingende voorwaarden toe over hoogte van huurverhoging in gespikkelde/gemengde VVE's met particuliere/commerciële verhuurders. Deze investeren vaak niet in nieuwbouw, hebben geen maatschappelijke verplichtingen voor volkshuisvesting, maar vragen ook voor hun gereguleerde woningen extra huurverhoging naast de toch al hogere jaarlijkse huurverhogingen.
- Voeg bij deze subsidies dwingende voorwaarden toe geen extra huurverhoging voor verduurzaming voor gereguleerd verhuurder woningen
- Voeg bij deze subsidies dwingende voorwaarde toe: geen extra huurverhoging voor zittende huurders. Hun maximale huurprijs stijgt sowieso al door verduurzaming.
- Voeg bij deze subsidie dwingende voorwaarde toe vooraf een sociaal plan voor verduurzamingstraject op te stellen met en voor de huurders in een VVE pand.
- **Realiseer met spoed initiatief recht voor groepen huurders voor verduurzamingstrajecten, ook in VVE panden, met de nodige financiële ondersteuning.** Een groep huurders kan zo via initiatief recht ook voor versnelling van verduurzaming in VVE panden zorgen. Zij kunnen hun verhuurder overtuigen/ onderdruk zetten het achterstallig groot onderhoud en gebrek aan isolatie te combineren met verduurzaming en zo gebruik te kunnen maken van subsidies en leningen. Zo kan het initiatief recht van een groep huurders helpen om verduurzamingstrajecten in VVE's te realiseren.

N.B. Wees voorzichtig met voorwaarden over stemverhoudingen in VVE met eigenaar bewoners en commerciële verhuurders. Als commerciële verhuurder een krappe meerderheid heeft in VVE en er dus bijna 50% eigenaar bewoners en 50% huurders zijn, wordt soms voorwaarde gesteld dat verhuurder geen meerderheid mag hebben in VVE. Verhuurder laat woningen dan langer leeg staan of gaat uitpenden, waardoor er huurwoningen verdwijnen.