

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw E.F. Boekholt-O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4708/2026-U158

Uw referentie

Datum

19 augustus 2026

Onderwerp

Wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Op 7 juli 2026 is het *Wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars* voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De advies-termijn van ATR loopt tot en met 20 september 2026.

Inhoud voorstel

De belangrijkste voorgestelde wijzigingen in het wetsvoorstel zijn:

Besluitvorming met gewone meerderheid

Het wetsvoorstel stelt voor om in artikel 5:127 BW op te nemen dat besluiten die zien op onderhoud, verduurzaming en de financiering hiervan, kunnen worden genomen met een volstreekte meerderheid (een meerderheid van meer dan 50%), zonder dat hiervan nog langer bij de statuten, die onderdeel uitmaken van de splitsingsakte, kan worden afgeweken. Wel kan er nog een quorum van toepassing zijn. Onder deze vereenvoudigde besluitvorming vallen onder andere het aanbrengen van nieuwe installaties of wegbreken van bestaande installaties in het kader van onderhoud of verduurzaming. Ook ten aanzien van besluiten over de financiering van onderhoud of verduurzaming, zoals het aangaan van een geldlening of de inzet van het reservefonds voor deze maatregelen, wordt voorgesteld dat een volstreekte meerderheid geldt.

Meerjarenonderhoudsplan van 10 naar 30 jaar

Het wetsvoorstel bevat wijzigingen ten aanzien van de regels die betrekking hebben op het onderhoudsplan, in de praktijk aangeduid als een 'meerjarenonderhoudsplan' (MJOP). Er wordt voorgesteld de minimale termijn van het MJOP te verlengen van tien naar dertig jaar. Door deze termijn te verlengen zal er eerder worden begonnen met sparen voor omvangrijke werkzaamheden, waardoor de kosten gelijkmatiger kunnen worden verdeeld over de tijd. Daarnaast wordt voorgesteld om te bepalen dat bij het opstellen van een onderhoudsplan aandacht moet worden besteed aan verduurzaming.

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

Vereenvoudiging van het opstalrecht

Het wetsvoorstel maakt het voor VvE's eenvoudiger om een opstalrecht te vestigen voor duurzame voorzieningen zoals zonnepanelen, laadpunten voor elektrische voertuigen, warmtenetten en andere installaties. Een opstalrecht zorgt ervoor dat degene die de installatie aanbrengt ook eigenaar van die installatie kan blijven, ook al bevindt deze zich op of in het VvE-gebouw. Op dit moment is daarvoor vaak een ingewikkelde juridische procedure nodig, waarbij de splitsingsakte moet worden aangepast. Het wetsvoorstel neemt deze belemmering weg.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

Het college acht de nut en noodzaak van de verschillende maatregelen voldoende onderbouwd. De memorie van toelichting wijst op het maatschappelijke belang van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het voorkomen van toekomstig achterstallig onderhoud en het beter combineren van onderhouds- en verduurzamingsinvesteringen. De memorie van toelichting maakt inzichtelijk dat veel VvE's achterblijven bij noodzakelijk onderhoud en verduurzaming en dat de huidige besluitvormingsregels en complexiteit bij het vestigen van recht van opstal daarbij een belemmerende rol spelen. Daarbij wordt verwezen naar verschillende rapporten en evaluaties. Het college merkt daarbij op dat de memorie van toelichting benadrukt dat het wetsvoorstel niet op zichzelf staat, maar onderdeel vormt van de bredere VvE-versnellingsagenda verduurzaming. In de toelichting wordt erkend dat de verduurzamingsopgave van VvE's door meerdere factoren (belemmeringen) wordt beïnvloed en dat besluitvorming slechts één van de knelpunten vormt. Ook vraagstukken rondom financiering, kennis, bewustwording, organisatiekracht en ondersteuning van appartementseigenaren spelen een belangrijke rol. Om die reden wordt naast dit wetsvoorstel ook ingezet op andere maatregelen en instrumenten.

Het college ziet wel een aandachtspunt bij de effectiviteit van de maatregel inzake besluitvorming bij volgestrekte meerderheid. Het wetsvoorstel verlaagt de besluitdrempel voor verduurzamings- en onderhoudsbesluiten naar een gewone meerderheid van 50% +1 van de aanwezige stemmen. De toelichting wijst daarbij op financieringsmogelijkheden via onder andere het Nationaal Warmtefonds om de betaalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen te ondersteunen. Daarbij constateert het college dat de criteria en voorwaarden van het Warmtefonds niet corresponderen met de verruimde besluitvormingsmogelijkheden die het wetsvoorstel introduceert.¹ Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat verduurzamings- en onderhoudsbesluiten met een gewone meerderheid van stemmen worden genomen, terwijl toegang tot financiering afhankelijk blijft van afzonderlijke (afwijkende) voorwaarden en beoordelingscriteria van het Warmtefonds. Daardoor volgt uit een positief VvE-besluit niet automatisch

¹ Momenteel verlangt het Warmtefonds onder andere bij VvE's met acht of meer appartementen minimaal twee derde opkomst én twee derde voorstemmen.

dat de betrokken VvE of individuele appartementseigenaren gebruik kunnen maken van genoemde financieringsinstrumenten. Hierdoor lijkt de wetswijziging vooral effect te sorteren voor VvE's die geen lening behoeven.

1.1 Het college adviseert de effectiviteit van het wetsvoorstel te vergroten door de voorwaarden van het Warmtefonds in lijn te brengen met nieuwe criteria in het wetsvoorstel.

2. Minder belastende alternatieven

Het wetsvoorstel maakt onderdeel uit van een bredere beleidsagenda van niet-wettelijke instrumenten, financieringsmogelijkheden en ondersteuningsmaatregelen voor VvE's. De voorgestelde wetswijzigingen moeten in dat bredere pakket worden gezien en zijn gericht op het wegnemen van specifieke juridische belemmeringen voor besluitvorming bij VvE's. Het college constateert verder dat het wetsvoorstel onder andere overgangsrecht bevat voor de wijziging van de MJOP-verplichting. Hierdoor hoeven bestaande VvE's hun onderhoudsplannen niet onmiddellijk aan de nieuwe eisen aan te passen en krijgen zij voldoende tijd om bij een reguliere actualisatie over te stappen naar een 30-jarig MJOP met duurzaamheidsparagraaf. Dit beperkt de nalevingskosten en komt de werkbaarheid ten goede. Het vergemakkelijken van een opstelrecht kan de lasten voor VvE's tevens verminderen.

Het college heeft geen opmerkingen met betrekking tot minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De memorie van toelichting besteedt aandacht aan de werkbaarheid. Er wordt onder andere ingezet op het beschikbaar stellen van financiële ondersteuning aan appartementseigenaars die onvoldoende middelen hebben, en op het faciliteren van goede procesbegeleiding voor VvE's. Dit vormt onderdeel van de VvE versnellingsagenda verduurzaming. Het college constateert dat de toelichting beperkt ingaat op de gevolgen van het wetsvoorstel voor VvE's met gespikkeld bezit. In deze VvE's kunnen eigenaar-bewoners, verhuurders, woningcorporaties en andere professionele partijen uiteenlopende belangen hebben bij onderhoud en verduurzaming. De toelichting maakt onvoldoende inzichtelijk hoe een lagere besluitdrempel uitwerkt in deze situaties en welke gevolgen dit heeft voor de praktische werkbaarheid van de regeling.

3.1 Het college adviseert nader in te gaan op de werkbaarheid van het voorstel voor gemengde VvE's (gespikkeld bezit).

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een analyse van de regeldrukeffecten.

Aanpassing regels besluitvorming

De toelichting vermeldt dat de verwachting is dat het hanteren van een volstrekte meerderheid voor alle besluiten rondom onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen, geen directe regel-drukgevolgen heeft ten opzichte van de huidige situatie. Naar verwachting komt er een hogere druk te liggen op besluiten die worden genomen door een minderheid, zoals nu in een tweede vergadering. Verschillende respondenten, met name brancheorganisaties en sommige beheerders, voorzien dat deze regelgeving ertoe kan leiden dat er besluiten worden genomen over de verhoging van de eigen bijdrage bij eigenaren, of dat er leningen worden afgesloten, die een deel van de individuele eigenaren niet kunnen of willen betalen. Zij verwachten dat er hierom mogelijk meer incassoprocedures zullen volgen. Deze gevolgen zijn nog niet in beeld gebracht.

4.1 Het college adviseert de regeldrukgevolgen van de verwachte toename van incasoprocures in beeld te brengen.

Onderhoudsplan

Met het wetsvoorstel wordt de looptijd van een onderhoudsplan verlengd van tien naar dertig jaar, en wordt verplicht dat men in het onderhoudsplan aandacht besteedt aan verduurzaming en geplande maatregelen ter verduurzaming opneemt. Hieruit volgen alleen kennisnamekosten. De kosten voor kennisname van het wetsvoorstel omtrent besluitvorming zijn de eenmalige kosten die VvE bestuurders en beheerders maken om kennis te nemen van de regeling. Eigenaren hoeven alleen passief de informatie tot zich te nemen en zullen geen tijdsinvestering hoeven doen. De eenmalige kosten komen op € 2.355.964,-. Deze kosten zijn voor de rekening van de VvE's, en hebben betrekking op zowel burgers als bedrijven. De kosten komen voort uit de eisen die worden gesteld aan het onderhoudsplan en uit kennisname van de wijzigingen.

Vestigen opstalrecht

Met de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van artikel 5:117 BW wordt een wettelijke regeling getroffen ten aanzien van het vestigen van een opstalrecht op een onroerende zaak die is gesplitst in appartementsrechten. Met deze wijzigingen wordt het mogelijk voor de gezamenlijke appartementseigenaars om een recht van opstal te vestigen. Zij zijn hiertoe echter niet verplicht. De memorie van toelichting benoemt dat de voorgestelde werkwijze minder omslachtig en complex zal zijn dan de huidige praktijk, omdat er geen wijziging van de splitsingsakte meer nodig zal zijn. Dat biedt 'administratieve verlichting'. Deze regeldrukbesparing is niet gekwantificeerd.

4.2 Het college adviseert de regeldrukgevolgen van de wijzigingen in het opstalrecht te kwantificeren conform Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op het voorgaande is het eindoordeel van ATR:

Indienen / vaststellen nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

Indien u het voorstel verder in procedure brengt, gaat ATR ervanuit dat de toelichting per adviespunt duidelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het ATR-advies.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris