van der vleuten
interim- & projectsupport
mr.dr. Mechteld van der Vleuten | 06 51 69 81 88
Brugakker 13-15 | mail@mechteld.nl
3704 WE Zeist | www.mechteld.nl

Verduurzaming van gemengde VvE's met subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds voor de particuliere eigenaars: een analyse van de 'Crabbehof-regeling'

Mr.dr. M.C.E. van der Vleuten
5 februari 2026

De verduurzaming van de particuliere woningvoorraad binnen VvE's, en dan met name de financiering ervan, stuit in de praktijk vaak op juridische complexiteit wanneer er sprake is van een 'gemengde' samenstelling (particuliere eigenaren en woningcorporaties). In de huidige voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds is het niet toegestaan om subsidie aan woningcorporaties te verstrekken. De gemeente Dordrecht stond hierdoor voor een dilemma: Dordrecht wil juist de verduurzaming van gemengde VvE's mogelijk maken en de subsidie aan particuliere eigenaren mogelijk maken. Dit artikel beschrijft de juridische houdbaarheid van de 'vorderingsconstructie' als instrument om subsidie doelgericht te alloceren aan particuliere eigenaars, zonder de wettelijke systematiek van het appartementsrecht te doorkruisen.

Inleiding: de spanning tussen collectief beheer en individuele subsidie

Binnen de systematiek van Boek 5 BW geldt als hoofdregel dat alle baten die de VvE toevallen, toekomen aan de gemeenschap van eigenaren naar rato van hun breukdeel (art. 5:112 lid 1 sub a jo. 5:113 lid 2 BW). Wanneer een gemeente subsidie verstrekt voor isolatiemaatregelen aan gemeenschappelijke delen (zoals daken of gevels), wordt dit normaliter aangemerkt als een 'andere bate'. In gemengde VvE's leidt dit tot een juridisch probleem: de subsidie 'verwatert' over alle appartementsrechten, waardoor ook woningcorporaties (die expliciet van deelname zijn uitgesloten door de centrale overheid) feitelijk zouden profiteren van de subsidie.

De vorderingsconstructie: juridische grondslag en werking

Om deze ongewenste verdeling te voorkomen en om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds, wordt in de Crabbehof-regeling[1] gebruikgemaakt van een constructie waarbij de subsidie niet als algemene bate wordt verstrekt, maar ter voldoening van een individuele schuld van het VvE-lid aan de vereniging. De dogmatische basis hiervoor ligt in artikel 6:30 BW, dat bepaalt dat een verbintenis door een derde (in casu de gemeente) kan worden voldaan namens de schuldenaar. De werking is als volgt:

1. **Besluitvorming:** De vergadering van eigenaars neemt een investeringsbesluit waarbij voor iedere eigenaar een individuele betalingsverplichting (vordering) ontstaat voor hun aandeel in de kosten.
2. **Machtiging:** De particuliere leden die in aanmerking komen voor de subsidie, machtigen het bestuur om de subsidie aan te vragen ter (gedeeltelijke) voldoening van deze vordering.
3. **Gerichte betaling:** De gemeente keert het bedrag uit aan de VvE met een expliciete specificatie dat deze betaling dient ter voldoening van de schuld van specifiek benoemde particuliere eigenaren.
4. **Administratieve verwerking:** De VvE administreert de ontvangst niet als bate, maar als een betaling op de individuele grootboekrekening van de betreffende eigenaar.

Rechtspraak en precedentwerking

De houdbaarheid van deze methodiek vindt steun in recente rechtspraak. De Rechtbank Amsterdam[2] oordeelde in een vergelijkbare casus dat het rechtmatig is om van grooteigenaren (zoals corporaties) te verlangen dat zij een bedrag naar rato van de subsidie zelf inleggen om een sluitende begroting te behouden. De rechter overwoog dat het niet de bedoeling van de wetgever is dat eigenaars die niet tot de doelgroep behoren, indirect meeprofiteren van subsidies die specifiek voor een bepaalde doelgroep zijn bestemd.

---

[1] Subsidieregeling 'Crabbehof isoleert VvE's' Gemeente Dordrecht, Geldend van 01-10-2025 t/m 29-06-2034

[2] Rb. Amsterdam, 15 juli 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:4069. Ik heb slechts één uitspraak kunnen vinden over subsidie die niet alle leden van de VvE toekomt.

Analyse van de gevolgen voor betrokken actoren

- **De vereniging van eigenaars:** De VvE fungeert als spil in de uitvoering. Hoewel de constructie een bijdrage levert aan de financiering van collectieve maatregelen, vergt het een nauwkeurige administratieve scheiding tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde geldstromen om juridische aanvechtbaarheid van vergaderbesluiten te voorkomen.
- **Individuele particuliere eigenaren:** Voor deze groep wordt de financiële barrière voor verduurzaming verkleind door een subsidie tot (in het geval van de Crabbehof-regeling in Dordrecht) maximaal € 15.000 per woning, aanvullend op de landelijke SVVE. Zij blijven echter wel verantwoordelijk voor eventuele restbedragen.
- **Woningcorporaties:** Zij zijn verplicht hun volledige aandeel in de investeringskosten uit eigen middelen te voldoen. Hoewel zij geen direct financieel voordeel genieten uit de subsidie, kan het de verduurzaming wel mogelijk maken, en profiteert hun vastgoedportefeuille van de algehele waardestijging en energetische verbetering van het gebouw. Ook kan de hoofdsom van een eventuele VvE-lening worden beperkt.

Conclusie en aanbevelingen

De Crabbehof-regeling laat zien hoe privaatrechtelijke instrumenten (vorderingen) kunnen worden ingezet om publiekrechtelijke doelstellingen (gerichte verduurzaming) te realiseren binnen een collectieve beheersstructuur als een appartementensplitsing. Indien gewenst kan de gemeente in de beschikking aanvullend vermelden dat de middelen voor de particuliere eigenaars bestemd zijn, ter voldoening van hun betalingsverplichting aan de VvE, of kunnen de gemeente en de VvE een aanvullende overeenkomst sluiten. Hierin verklaart de VvE expliciet de middelen uitsluitend aan te wenden ter vermindering van de schuld van de doelgroep, waarmee het risico op ongeoorloofde staatssteun of strijdigheid met het splitsingsreglement wordt geminimaliseerd.