

*Workshop deel 2:*

Kerntaak van de VvE:

# Onderhouden van uw gebouw;

wat komt erbij kijken?



Belangenorganisatie voor de  
VvE en appartementseigenaar



*Workshop deel 2:*

Kerntaak van de VvE:

# Onderhouden van uw gebouw;

wat komt erbij kijken?



Belangenorganisatie voor de  
VvE en appartementseigenaar



**Mr. J.A. (John) Liewes**

Hoofd Juridische Dienst | VvE Belang

en

**V.E.M. (Max) de Witte**

Adviseur Bouwkunde en Duurzaamheid | VvE Belang



NOS Nieuws • Donderdag 1 september, 18:43  
**Steeds meer productie wordt stilgelegd vanwege de hoge energieprijzen**



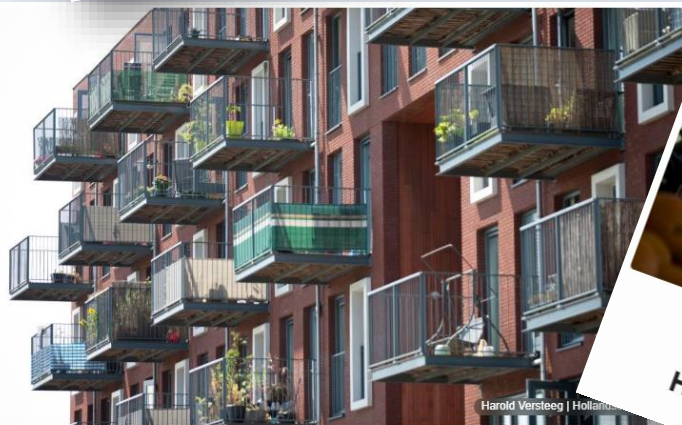
NOS Nieuws • Woensdag, 20:25  
**#ikredhetnietmeer geeft gezicht aan groep die kopje onder dreigt te gaan**



NOS Nieuws • Gisteren, 18:08  
**'Snel afspraken nodig om massale energieafsluitingen te voorkomen'**



NOS Nieuws • Maandag, 18:12  
**Energiebedrijf Vattenfall verhoogt opnieuw tarieven**



Harold Versteeg | Holland

**niewsuur**



Vrijdag, 19:03 • Aangepast vrijdag, 19:50

**Problemen binnen vve's hinderen verduurzaming Nederlandse woningen**



NOS Nieuws • Dinsdag, 06:34 • Aangepast dinsdag, 10:34  
**Hoogste inflatie ooit: 12 procent in augustus**



NOS Nieuws • Dinsdag 17 mei, 09:19 • Aangepast dinsdag 17 mei, 11:07

**Vanaf 2026 hybride warmtepomp of variant verplicht bij vervanging cv-ketel**



## Wettelijke verplichting tot onderhoud

De VvE moet zorgen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw. Bijvoorbeeld de gevel of het dak.

In de wet is dit in artikel 5:108 BW vastgelegd:

### Artikel 5: 108

- 1. De appartementseigenaars zijn jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde.*



**Een vraag die regelmatig wordt gesteld is of uit de kas van de VvE een BBQ betaald kan worden.**

**Mogen dergelijke uitgaven op de exploitatierekening en begroting van de VvE staan?**

**Deze uitgaven stimuleren een prettige woonsfeer en betrokkenheid bij het gebouw.**



## Wettelijke verplichting tot onderhoud

Deze wet verplicht VvE's sinds 1 januari 2018 om een minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds te doen om zodoende voor groot onderhoud te sparen.

**De hoogte van deze jaarlijkse reservering is in de wet vastgelegd en bedraagt:**

- ten minste het bedrag dat door de vergadering van eigenaars is vastgesteld ter uitvoering van een MJOP; of
- ten minste 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw.



# Lenen

Sinds 1 januari 2018 maakt de wet ook duidelijker dat de VvE's geld kunnen lenen, tenzij de akte van splitsing dat expliciet verbiedt. Daarbij is elke eigenaar alleen aansprakelijk voor zijn eigen deel van een lening (breukdeel).





## Vormen van financieren

Eenmalige verhoging periodieke bijdrage

Eenmalige bijdrage

Lenen/crowdfunding

- Nationaal Warmtefonds
- SVN Gemeentelijke leningen
- TEN31 Bank
- Collin Crowdfund

Let op minimaal leenbedrag! Verschillende rentes, looptijden en (aflos)voorwaarden.



### Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) voor VvE

- Spouwmuurisolatie: het isoleren van bestaande spouwmuuren;
- Gevelisolatie: het isoleren van de bestaande gevel, door middel van binnen- of buitengevelisolatie;
- Dakisolatie: het isoleren van het bestaande dak of van de bestaande zolder- of vlieringvloer (als de zolder onverwarmd is);
- Vloerisolatie en/of bodemisolatie: het isoleren van de bestaande vloer of de bestaande bodem;
- Hoogrendementsglas (HR-glas): het vervangen van glas door HR++-glas of door triple-glas.

Lokale subsidies?

[Energiesubsidiewijzer.nl](http://Energiesubsidiewijzer.nl)

**Let op!**

Vraag uw subsidie  
altijd vóóraf aan!



# Besluiten

## Gewone meerderheid

= volstreekte of absolute meerderheid:

quorum:  $\frac{1}{2}$  totaal aantal stemmen

vóór:  $\frac{1}{2}$  van aantal uitgebrachte stemmen +1

## Gekwalificeerde meerderheid

quorum: aangegeven in splitsingsakte ( $\frac{2}{3}$ ,  $\frac{3}{4}$ )

vóór: aangegeven in splitsingsakte ( $\frac{2}{3}$ ,  $\frac{3}{4}$ )



# Besluiten

	Hoofdregel besluitvorming		Besluiten tot verduurzaming		
	Quorum	Meerderheid	Quorum	Meerderheid	Extra bijdrage
<b>MR 1973</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Twee/derde	Drie/vierde	
<i>Artikel</i>	<i>36 lid 4</i>	<i>36 lid 1</i>	<i>37 lid 5 en 8*</i>	<i>37 lid 5 en 8</i>	<i>37 lid 7</i>
<b>MR 1983</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Twee/derde	Drie/vierde	
<i>Artikel</i>	<i>37 lid 5</i>	<i>37 lid 1</i>	<i>38 lid 5 en 7**</i>	<i>38 lid 5 en 7</i>	<i>38 lid 6</i>
<b>MR 1992</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
<i>Artikel</i>	<i>37 lid 5</i>	<i>37 lid 1</i>	<i>38 lid 5 en 8***</i>	<i>38 lid 5 en 8</i>	<i>38 lid 7</i>
<b>MR 2006</b>	Geen quorum	Volstreekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
<i>Artikel</i>	<i>/</i>	<i>50 lid 1</i>	<i>52 lid 5 en 8****</i>	<i>52 lid 5 en 8</i>	<i>52 lid 7</i>
<b>MR 2017</b>	Geen quorum	Volstreekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
<i>Artikel</i>	<i>/</i>	<i>54 lid 1</i>	<i>56 lid 5****</i>	<i>56 lid 5</i>	<i>56 lid 7</i>

\* Indien een nader door de akte te bepalen bedrag te boven wordt gegaan.

\*\* Buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.

\*\*\* Buiten het onderhoud vallende uitgaven.

Indien geen bedragen zijn vastgesteld, dan wordt aangenomen dat dit bedrag € 0,00 is.



# Besluiten

- Gewone- of volstreekte meerderheid
- Quorum
- Gekwalificeerde meerderheid

Voor gewoon onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en zaken van het gebouw is een gewone c.q. volstreekte meerderheid van stemmen vereist. Als echter sprake is van een verbouwing (verandering), toevoeging van bepaalde voorzieningen of het verwijderen van gemeenschappelijke bouwdelen, geldt deze regel niet. In die gevallen gelden verzwaarde vereisten, de gekwalificeerde meerderheid. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik of het aanbrengen van een extra dik isolatiepakket.



## Gemeenschappelijke delen/zaken

De modelreglementen geven een opsomming van de gemeenschappelijke delen/zaken. Hieronder vallen onder meer de fundering, de gevel, de raamkozijnen, de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, etc. Gemeenschappelijke delen/zaken kunnen zich ook in een privégedeelte bevinden, denk hierbij maar aan de leidingen, riolering, rookgasafvoerkanalen, etc.



## Wat is een MJOP?

MJOP Meerjaren Onderhoudsplan  
Rapportage waarin staat welk onderhoud  
wanneer plaats moet vinden en wat de  
kosten hiervan zullen zijn.

- **Conditiemeting NEN 2767**  
Ernst gebrek: Gering/serieus/ernstig  
Omvang gebrek: Percentage van omvang  
Intensiteit gebrek: Begin/midden/eindstadium

Combinatie van bovenstaande factoren bepaalt de  
conditiescore.

NEN 2767 geeft niet aan wát er in het MJOP moet worden opgenomen!

1 = Uitstekende conditie

2 = Goed

3 = Redelijk

4 = Matig

5 = Slecht

6 = **Zeer slecht**

8 = Nader onderzoek nodig

9 = Niet te inspecteren



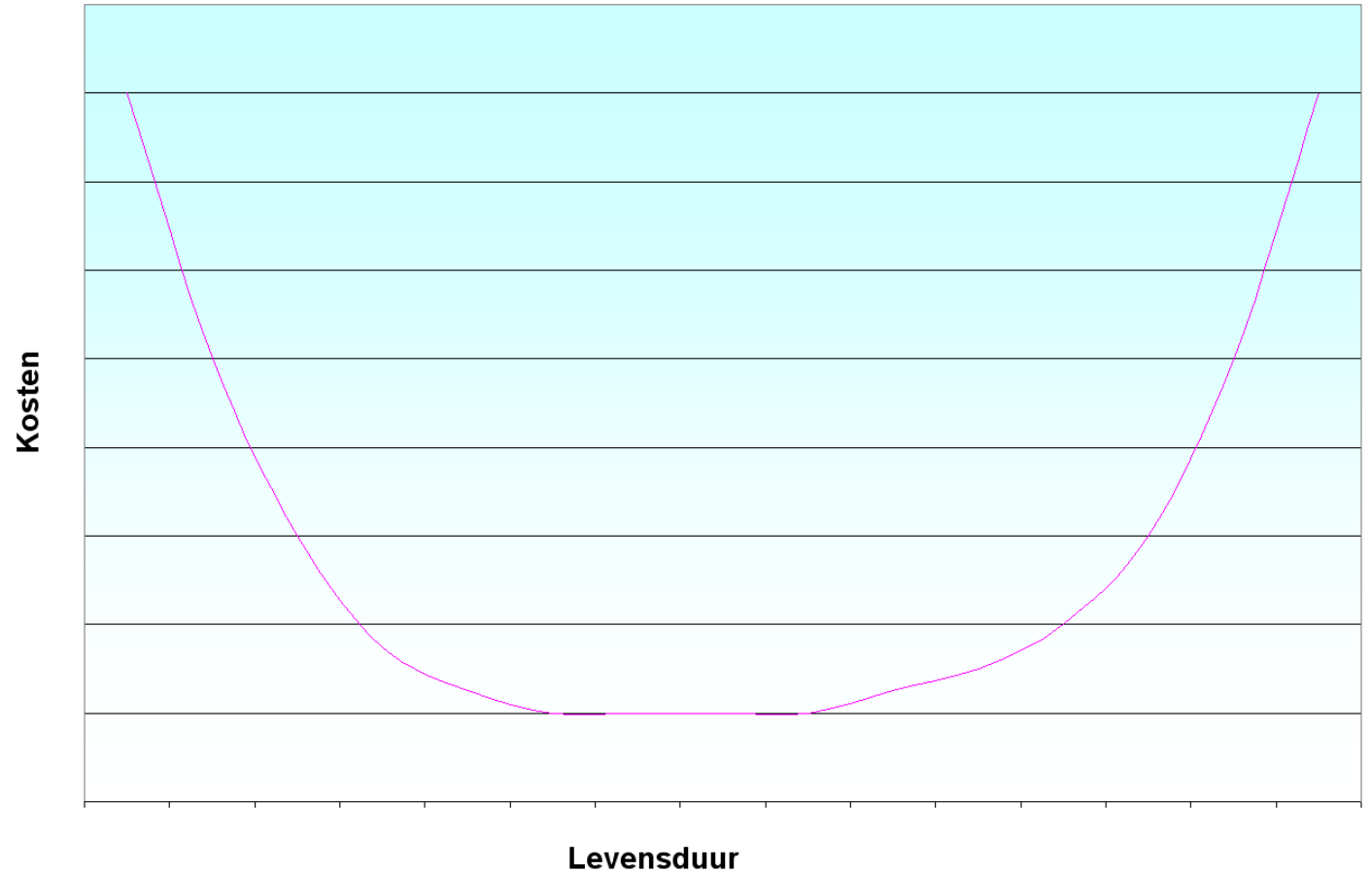
## Wat is een MJOP?

- De badkuipkromme

Beginfase: Bouwfouten, nieuwigheid (veelal garantie).

Middenfase: weinig problemen, lage kosten.

Eindfase: Toenemende problemen en kosten.





# Wat is een MJOP?



- Het gewenste onderhoudsniveau



## Wat is een MJOP?



- Wacht niet te lang



# Wat is een MJOP?

## Onderdelen van een MJOP: Elementenoverzicht

Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>Gevels</b>			
Gevelconstructie metselwerk		1,00 pst	2
Gevelafwerking stucwerk		636,00 m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol		1255,00 m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	Fietsenhok	16,00 m2	2
Gevelafdekking beton		100,00 m1	2
Gevelbekleding multiplex		5,00 m2	2
Raamdorpel kunststof		341,00 m1	2
Dilatatievoeg kit op rugvulling		69,00 m1	2
Buitenplafond houtwolcementplaat		21,00 m2	2
Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd		132,00 m1	2
Hemelwaterafvoer pvc		39,00 m1	2



Element	Locatie	Hvh Ehd	Conditie
<b>Gevels</b>			
Gevelconstructie metselwerk		1,00 pst	2
Gevelafwerking stucwerk		636,00 m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol		1255,00 m2	2
Gevelafwerking voegwerk platvol	Fietsenhok	16,00 m2	2
Gevelafdekking beton		100,00 m1	2
Gevelbekleding multiplex		5,00 m2	2
Raamdorpel kunststof		341,00 m1	2
Dilatatievoeg kit op rugvulling		69,00 m1	2
Buitenplafond houtwolcementplaat		21,00 m2	2
Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd		132,00 m1	2
Hemelwaterafvoer pvc		39,00 m1	2



# Wat is een MJOP?

## Onderdelen van een MJOP: 5 jaren plan

Code/Element/Handeling	Locatie Element/Gebrek	Hvh	Ehd	Stj	Cy	Fonds	Prijs/Ehd	Prijs	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
<b>01 Gevels</b>														
Dilatatievoeg kit op rugvulling														
Vervangen dilatatatie kitvoeg op rugvulling		69,00	m1	2023	12	00	€ 38,14	€ 2.632		€ 2.632				€ 2.632
Gevelconstructie metselwerk														
Hydrofoberen / impregneren metselwerk		0,00	m2	2023	12	00	€ 18,96	€ 0						€ 0
Inspectie spouwankers		1,00	pst	2039	40	00	€ 3.212,55	€ 3.213						€ 0
Reinigen metselwerk		1255,00	m2	2023	12	00	€ 9,78	€ 12.274		€ 12.270				€ 12.270
Gevelafdekking beton														
Vervangen gevelafdekking beton		100,00	m1	2074	75	00	€ 89,49	€ 8.949						€ 0
Vervangen kitvoeg		50,00	m1	2020	16	00	€ 14,11	€ 706						€ 0
Reinigen gevelafdekking beton		100,00	m1	2024	4	00	€ 9,79	€ 979			€ 979			€ 979
Raamdorpel kunststof														
Vervangen raamdorpel kunststof		341,00	m1	2047	48	00	€ 73,76	€ 25.152						€ 0



# Wat is een MJOP?

Onderdelen van  
een MJOP: totaal  
overzicht (15 jaar)

Code	Hoofdgroep	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
01	Gevels		€ 24.413	€ 979				€ 979				€ 5.410			€ 41.077	€ 705	€ 73.563
02	Balkons		€ 7.251												€ 49.816		€ 57.068
03	Buitenkozijnen		€ 523						€ 523						€ 523		€ 1.569
04	Beglazing		€ 3.488				€ 3.488				€ 3.488				€ 3.488		€ 13.951
05	Daken		€ 3.631						€ 1.137						€ 132.974		€ 137.742
06	Schoorstenen														€ 15.448		€ 15.448
09	Buitenschilderwerk	€ 25.131	€ 93	€ 7.085		€ 49.453		€ 21.800	€ 93	€ 26.030		€ 33.194		€ 48.162	€ 93	€ 21.800	€ 232.934
21	Binnenwanden		€ 837														€ 837
22	Vloeren		€ 8.775						€ 7.168		€ 1.607				€ 21.404		€ 38.954
23	Plafonds		€ 2.435														€ 2.435
24	Binnenkozijnen																€ 0
25	Binnentrappen																€ 0
26	Inrichting														€ 4.310		€ 4.310
29	Binnenschilderwerk		€ 37.451								€ 15.411				€ 37.451		€ 90.314
42	Gas, water en sanitair		€ 7.573								€ 7.573						€ 15.145
43	Vuilafvoorziening			€ 6.491					€ 6.491					€ 6.491			€ 19.472
44	Elektrische-installaties	€ 12.113	€ 446				€ 446				€ 446	€ 3.719			€ 23.289		€ 40.458
45	Transportvoorziening								€ 56.178	€ 18.964	€ 18.964				€ 37.929	€ 25.443	€ 157.478
51	Terreinafwerkingen e.d.		€ 816												€ 816		€ 1.633
Totaal object		€ 37.244	€ 97.733	€ 14.555	€ 0	€ 49.453	€ 3.934	€ 22.779	€ 71.589	€ 44.994	€ 47.489	€ 42.322	€ 0	€ 54.653	€ 368.618	€ 47.949	€ 903.311



Code	Hoofdgroep	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
01	Gevels		€ 24.413	€ 979				€ 979				€ 5.410			€ 41.077	€ 705	€ 73.563
02	Balkons		€ 7.251												€ 49.816		€ 57.068
03	Buitenkozijnen		€ 523						€ 523						€ 523		€ 1.569
04	Beglazing		€ 3.488				€ 3.488				€ 3.488				€ 3.488		€ 13.951
05	Daken		€ 3.631						€ 1.137						€ 132.974		€ 137.742
06	Schoorstenen														€ 15.448		€ 15.448
09	Buitenschilderwerk	€ 25.131	€ 93	€ 7.085		€ 49.453		€ 21.800	€ 93	€ 26.030		€ 33.194		€ 48.162	€ 93	€ 21.800	€ 232.934
21	Binnenwanden		€ 837														€ 837
22	Vloeren		€ 8.775						€ 7.168		€ 1.607				€ 21.404		€ 38.954
23	Plafonds		€ 2.435														€ 2.435
24	Binnenkozijnen																€ 0
25	Binnentrappen																€ 0
26	Inrichting														€ 4.310		€ 4.310
29	Binnenschilderwerk		€ 37.451								€ 15.411				€ 37.451		€ 90.314
42	Gas, water en sanitair		€ 7.573								€ 7.573						€ 15.145
43	Vuilafvoerverzorging			€ 6.491					€ 6.491					€ 6.491			€ 19.472
44	Elektrische-installaties	€ 12.113	€ 446				€ 446				€ 446	€ 3.719			€ 23.289		€ 40.458
45	Transportvoorziening								€ 56.178	€ 18.964	€ 18.964				€ 37.929	€ 25.443	€ 157.478
51	Terreinafwerkingen e.d.		€ 816												€ 816		€ 1.633
Totaal object		€ 37.244	€ 97.733	€ 14.555	€ 0	€ 49.453	€ 3.934	€ 22.779	€ 71.589	€ 44.994	€ 47.489	€ 42.322	€ 0	€ 54.653	€ 368.618	€ 47.949	€ 903.311

# Wat is een MJOP?

Onderdelen van een MJOP:  
Kapitalisatie 10 jaar.

## Demo jan 2022 • VvE Demo Demoplein 1 • Ergens

Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2022	€ -37.244	€ 13.977	€ 226.733
2023	€ -97.733	€ 13.977	€ 142.977
2024	€ -14.555	€ 13.977	€ 142.400
2025	€ 0	€ 13.977	€ 156.377
2026	€ -49.453	€ 13.977	€ 120.901
2027	€ -3.934	€ 13.977	€ 130.944
2028	€ -22.779	€ 13.977	€ 122.142
2029	€ -71.589	€ 13.977	€ 64.530
2030	€ -44.994	€ 13.977	€ 33.512
2031	€ -47.489	€ 13.977	€ 1
	€ -389.769	€ 139.770	

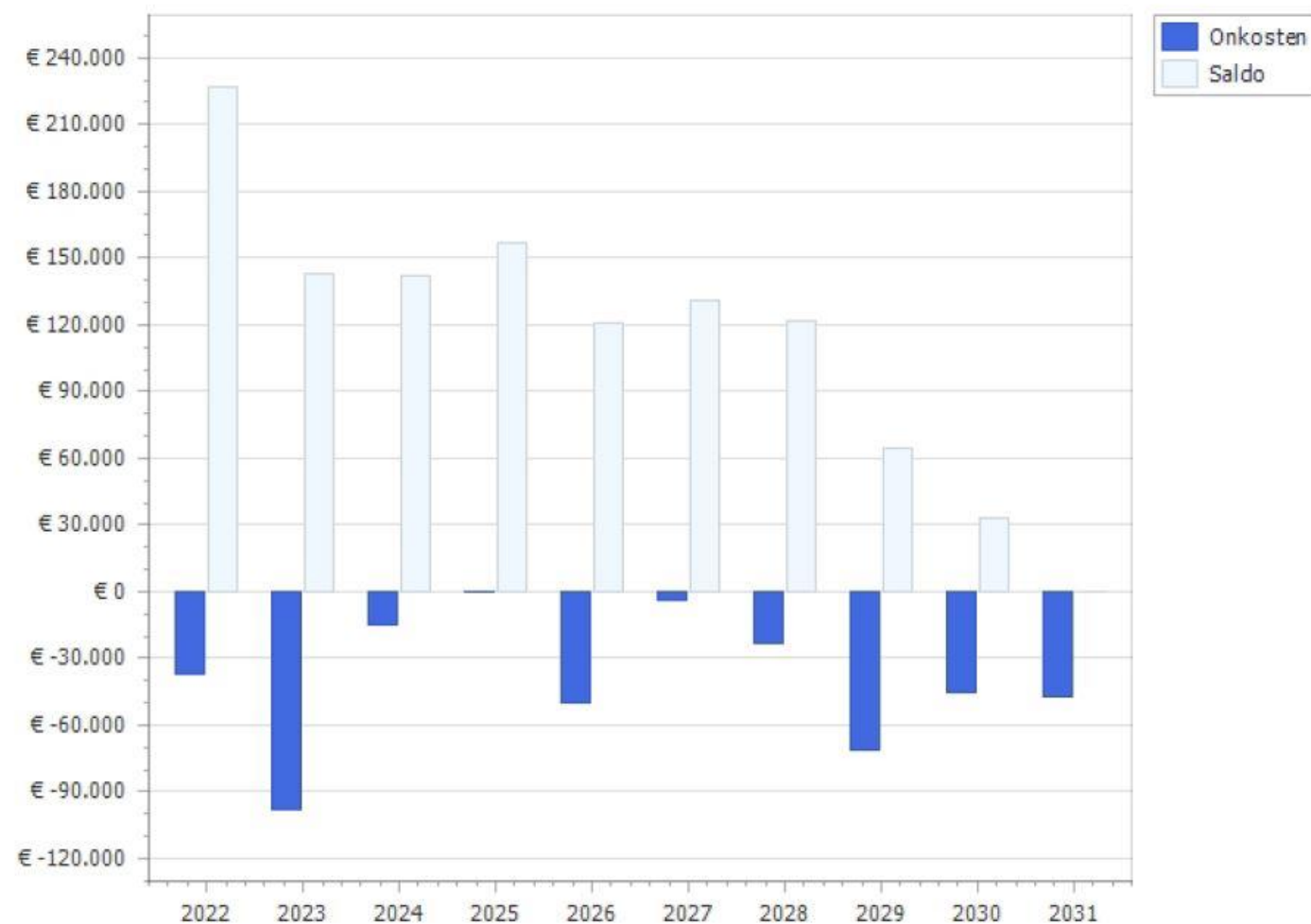


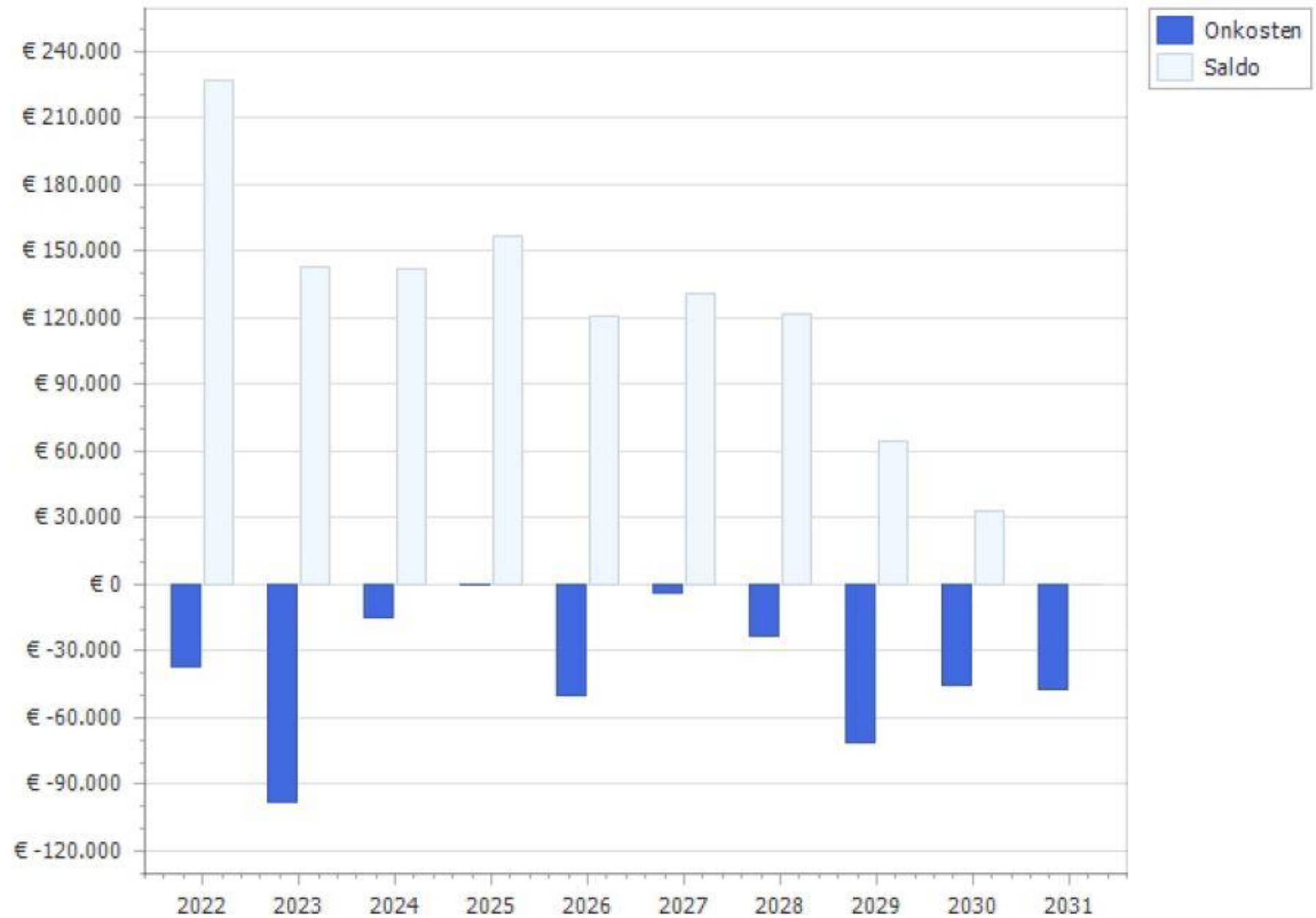


Jaar	Onkosten	Reservering	Saldo
2022	€ -37.244	€ 13.977	€ 226.733
2023	€ -97.733	€ 13.977	€ 142.977
2024	€ -14.555	€ 13.977	€ 142.400
2025	€ 0	€ 13.977	€ 156.377
2026	€ -49.453	€ 13.977	€ 120.901
2027	€ -3.934	€ 13.977	€ 130.944
2028	€ -22.779	€ 13.977	€ 122.142
2029	€ -71.589	€ 13.977	€ 64.530
2030	€ -44.994	€ 13.977	€ 33.512
2031	€ -47.489	€ 13.977	€ 1
	€ -389.769	€ 139.770	

# Wat is een MJOP?

Onderdelen van een MJOP:  
Kapitalisatie 10 jaar.





## Wat is een MJOP?

- MJOP is nog geen mandaat om onderhoud uit te voeren (alleen een planning van groot onderhoud). Dit is een apart besluit.
- Let op, dat voor het reservefonds soms een gekwalificeerde meerderheid geldt om gelden hiervan te gebruiken.



# Uitvoering

Offertes zijn vaak beperkt geldig. Houd rekening met inflatie veroorzaakt door o.a.:

- Verstoringen in aanvoerlijnen (China & zero covid beleid),
- Stijgende energieprijzen door hoge vraag en beperkt aanbod (mede veroorzaakt door oorlog in Oekraïne),
- Ongunstige wisselkoers euro/dollar,  
2008 - euro/dollar 1,59  
2022 - euro/dollar 0,99
- Beschikbaarheid bouwmaterialen,
- Beschikbaarheid vakpersoneel.



# Uitvoering

Hoe kan de VvE hier mee omgaan?

- Maak goede afspraken over prijsstijgingen. (alle prijzen, of alleen specifiek op materiaal en/of uurlonen)
- Voor welk materiaal welke prijsindex aanhouden?
- Op welke datum wordt verrekend?
- Afkoop van prijzen zoals, overige materiaalprijzen, arbeidskosten en algemene bouwplaatskosten.

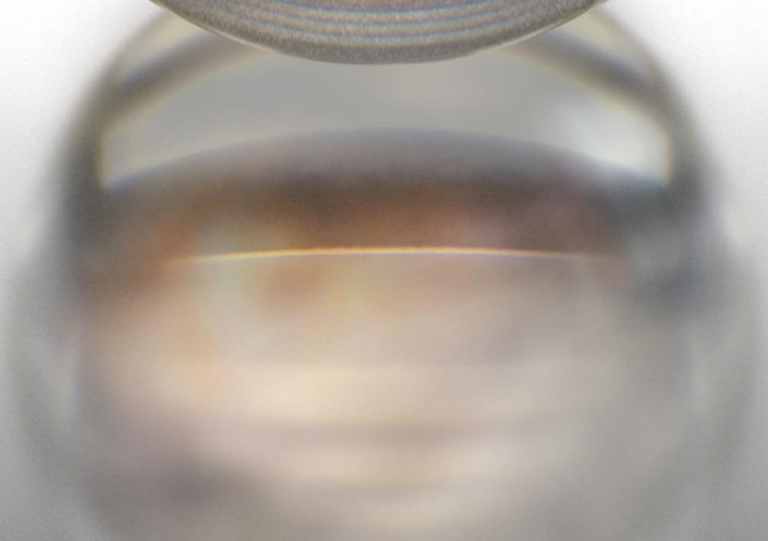
















## Oplevering en nazorg

- Betaaltermijnen (stand van het werk),
- Solide aannemer?,
- Opleveringskeuring,
  - Aansprakelijkheid na uitvoering (let op termijnen).
  - Vijf jaar voor verborgen gebreken en 10 jaar voor ernstige gebreken.
- Verbouwgarantie,
- Hertaxatie en verzekering.





---

Vragen? Neem contact op met onze helpdesk: 0162-469 120



---

## Belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar

Meerpaal 12, 4904 SK, Oosterhout  
0162-469 120 | [info@vvebelang.nl](mailto:info@vvebelang.nl) | [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl)

## Enkele kennisvragen!

- **Vraag 1:** Het MJOP is goedgekeurd door de vergadering. Mag het bestuur de geplande onderhoudswerkzaamheden nu laten uitvoeren?





## Enkele kennisvragen!

- **Vraag 2:** De VvE wil de spouwmuren laten isoleren. Welke meerderheid van stemmen is vereist?



## Enkele kennisvragen!

- **Vraag 3:** Dient u 0,5% van de herbouwwaarde per jaar te reserveren, of behoort u ten aller tijde 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw in kas te hebben?



## Enkele kennisvragen!

- **Vraag 4:** Wat is de wettelijke actualisatietermijn van een MJOP? Is dat 5 of 10 jaar?



## Enkele kennisvragen!

- **Vraag 5:** Kunt u de SEEH-subsidie achteraf aanvragen?

