

VVE-RAPPORT

VvE Voorbeeldhof

19 oktober 2026

RISICOBEOORDELING

Hoog risico

Het reservefonds is structureel te laag voor drie onderhoudspieken van elk bijna €400.000, waardoor een extra heffing voor kopers vrijwel zeker is.

INHOUD

1	Samenvatting & Risicobeoordeling	2	5	Juridische Aspecten	8
2	Financiële Gezondheid	3	6	Aanbevelingen & Vragen	10
3	Onderhoud & Reservefonds	4	7	Bijlage: Beoordeelde Documenten	12
4	Bestuur & Vergadernotulen	6			

HOOFDSTUK 1

Samenvatting & Risicobeoordeling

RISICOBEOORDELING

HOOG

Het reservefonds is structureel te laag voor drie onderhouds pieken van elk bijna €400.000, waardoor een extra heffing voor kopers vrijwel zeker is.

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN

- **Reservefonds loopt leeg rond 2028:** bij de huidige dotatie van €55.313/jaar is het fonds na de piek van 2028 (~€385.000 aan kozijnen en schilderwerk) naar verwachting negatief; de jaarlijkse dotatie moet minimaal 60% omhoog om dit te voorkomen.
- **Drie zware onderhouds pieken in minder dan tien jaar:** 2023 (~€386.000), 2028 (~€385.000) en 2030 (~€310.000 inclusief asbestverwijdering) vragen elk bijna het volledige huidige reservesaldo — én de post van 2023 is inmiddels verleden tijd; verifieer bij de VvE of die kozijnen daadwerkelijk zijn betaald en hoe hoog het reservesaldo nu staat.
- **Structurele technische risico's stapelen zich op:** verouderde stalen afvoerleidingen met terugkerende lekkages, houtrot die cyclisch terugkomt, platte daken aan het einde van hun levensduur en een asbestpost van €120.000 maken de onderhoudslast groter dan het MJOP alleen al suggereert.

WAT DIT BETEKENT VOOR JOU

Reken als koper serieus op een extra heffing of forse verhoging van de maandelijkse servicekosten binnen nu en drie jaar — afhankelijk van het aantal appartementen kan dat al snel enkele duizenden euro's per woning betekenen. Vraag vóór je bod het actuele reservesaldo op (peildatum nu, niet 2020), bevestig schriftelijk of de kozijnenvervanging van 2023 volledig is afgerond en betaald, en laat de asbestlocaties in jouw specifieke appartement inspecteren.

HOOFDSTUK 2

Financiële Gezondheid

Betaalt de VvE haar rekeningen? Als de lopende uitgaven structureel hoger zijn dan de inkomsten, moeten alle eigenaren bijspringen -- inclusief jij als nieuwe koper.

SERVICEKOSTEN

De totale ledenbijdrage (servicekosten) bedraagt **€120.000,00 per jaar**, oftewel **€10.000,00 per maand** voor de hele VvE.

Het aantal appartementen staat niet in dit document vermeld, dus het bedrag per appartement is niet te berekenen. *Niet beschikbaar -- aantal eenheden ontbreekt.*

KOSTENVERDELING

De werkelijke kosten over 2020 zien er als volgt uit:

KOSTENPOST	BEDRAG	AANDEEL
Dotatie onderhoudsreserve (sparen)	€55.313,04	50,9%
Overige exploitatiekosten	€18.002,86	16,6%
Onderhoudskosten	€16.917,48	15,6%
Verenigingskosten (beheer/bestuur)	€10.971,75	10,1%
Verzekering	€7.534,53	6,9%
Totaal kosten	€108.739,66	100%

Opvallend: ruim de helft van alle bijdragen gaat rechtstreeks naar de spaarpot voor groot onderhoud. Of dat genoeg is, hangt af van het onderhoudsplan (zie sectie 3). De warmtekosten (€38.658 voorschotten, €23.523 uitgaven) lopen apart via de balans en worden met de bewoners afgerekend; die staan los van de servicekosten.

BEGROTING VS. WERKELIJKHEID

Niet beschikbaar -- slechts een document aangeleverd.

Er is wel een positief exploitatieresultaat van **€11.266,09**, wat betekent dat er in 2020 meer binnenkwam dan er werd uitgegeven. Dit overschot is toegevoegd aan de algemene reserve.

oordeel**LAAG**

De lopende exploitatie is gezond: de bijdragen dekken de kosten ruim, 2020 sloot met een overschot van €11.266 en het wanbetalingsprobleem van 2019 is opgelost. Of het reservefonds groot genoeg is voor het onderhoudsplan, lees je in sectie 3.

HOOFDSTUK 3

Onderhoud & Reservefonds

Is het gebouw goed onderhouden en is er geld om dat te betalen? Het MJOP laat zien wat er de komende jaren moet gebeuren. Het reservefonds bepaalt of de VvE dat kan betalen -- of dat er een extra heffing aankomt.

GEPLAND ONDERHOUD

De komende 10 jaar staan er forse pieken op de planning. Dit zijn de grote posten:

JAAR TOTAAL BELANGRIJKSTE WERKZAAMHEDEN

2023	€386.479	Kunststof kozijnen bovenste woonlaag (€230.000), buitenschilderwerk houtwerk (€72.080) en betonconstructie (€38.408), houtrot (€17.800), kanteldeuren garages (€4.719)
2027	€69.348	Binnenschilderwerk (€27.348), intercom/communicatie (€30.000), riolering (€12.000)
2028	€385.416	Kunststof kozijnen achterzijde woonkamer + balkon (€228.800), schilderwerk houtwerk (€72.080) en beton (€38.408)
2030	€310.513	Asbestverwijdering (€120.000), diverse kozijnen (€84.000), voegwerk (€18.150), betonklinkers parkeerterrein (€28.000)

Opvallend: drie jaren (2023, 2028, 2030) kosten elk bijna €400.000. Dat zijn zware financiële schokken voor een VvE.

MJOP-KWALITEIT

Het plan oogt **compleet en gedetailleerd**: het loopt tot 2042, bevat ca. 65 onderdelen met intervallen en startjaren, en dekt gevels, daken, kozijnen, installaties (cv, warmtemeters), terrein en veiligheid. Dat is positief.

Aandachtspunten:

- Er staat een post **asbestverwijdering van €120.000** (gepland 2030). Dit duidt op aanwezige asbest – een concreet risico dat eerder urgent kan worden.
- Er is **houtrot** benoemd die cyclisch terugkomt (elke 5 jaar), wat kan wijzen op een structureel vochtprobleem of achterstallig schilderwerk.
- Het startjaar is 2019; de jaarrekening is van 2020. Controleer of het MJOP recent (na 2023) is geactualiseerd, want de grote post van 2023 (€386.479) is inmiddels verleden tijd – vraag na of die kozijnen écht zijn vervangen en betaald.

RESERVEFONDS

- **Saldo onderhoudsreserve per 31-12-2020: €359.533.**
- **Jaarlijkse dotatie (werkelijk 2020): €55.313.**
- **Benodigde reservering volgens MJOP: €87.424 per jaar.**

Er zit dus een gat van ruim **€32.000 per jaar** tussen wat gereserveerd wordt en wat het MJOP vraagt.

De ledenbijdrage bedraagt €120.000/jaar. Het aantal appartementen staat niet in de stukken, waardoor de exacte maandbijdrage per appartement niet te berekenen is – vraag dit op. De herbouwwaarde ontbreekt eveneens, dus toetsing aan de 0,5%-norm kan niet hard worden gemaakt. *De benodigde €87.424/jaar impliceert een herbouwwaarde van circa €17,5 miljoen als die norm gevolgd is – verifieer dit.*

TOEREIKENDHEID

Nee, het fonds is op de huidige koers **niet toereikend**. Een doorrekening laat dit duidelijk zien:

Bij de huidige dotatie van €55.313/jaar:

- 2023 na uitgaven: ~€105.000
- 2028 na uitgaven: ~ **-€94.000 (negatief!)**

Het fonds raakt in 2028 leeg. Dat betekent een vrijwel zekere **extra heffing**.

Zelfs bij de aanbevolen €87.424/jaar blijft het krap: na 2030 resteert nog maar ~€3.000. Eén tegenvaller en het fonds staat rood.

Concreet voor jou als koper: reken erop dat de VvE ofwel de maandbijdrage fors moet verhogen (minimaal +60% t.o.v. de huidige dotatie), ofwel een eenmalige extra bijdrage oplegt. Bij een tekort van grofweg €200.000–€400.000 rond 2028 kan dat, afhankelijk van het aantal appartementen, al snel **enkele duizenden euro's per woning** betekenen.

OORDEEL

HOOG

De grote onderhouds pieken (3× bijna €400.000) in combinatie met een te lage jaarlijkse dotatie en een asbestpost maken een extra heffing op termijn vrijwel onvermijdelijk.

HOOFDSTUK 4

Bestuur & Vergadernotulen

Hoe wordt de VvE bestuurd en wat speelt er? De notulen onthullen conflicten, achterstallige besluiten en hoe actief het bestuur is. Een slecht bestuurde VvE is een risico voor elke eigenaar.

BESTUUR & GOVERNANCE

Het bestuur is actief en professioneel ondersteund door een extern beheerkantoor. De opkomst is goed: op de vergadering van 19 april 2021 was 74,8% van de stemmen vertegenwoordigd en op 21 september 2020 66,82%. Dat is ruim voldoende voor rechtsgeldige besluitvorming.

Het bestuur bestaat uit drie leden. Op de vergadering van april 2021 wordt een oproep gedaan voor nieuwe bestuursleden — een teken dat de bestuurlijke bezetting kwetsbaar kan zijn en versterking nodig heeft.

Besluitvorming verloopt soepel en vrijwel unaniem: alle voorstellen (jaarrekening, begroting, decharge, mandaten) werden aangenomen, grotendeels zonder tegenstemmen. De kascommissie functioneert en vond geen onregelmatigheden.

Governance-aandachtspunt: in 2019 was er een exploitatietekort van € 3.372,45, deels veroorzaakt door hoge, onverhaalbare invorderingskosten bij een wanbetaler. Een jarenlange incassoprocedure (inclusief poging tot veiling) mislukte omdat de bank en gemeente niet meewerkten vanwege ziekte van de eigenaar; een deel van de vordering werd oninbaar. Dit duidt op een historisch wanbetalingsprobleem, al is het in 2020 opgelost (exploitatieoverschot € 11.266,09).

OPENSTAANDE PUNTEN

- **Peiling/besluitvorming vervanging kozijnen:** plan van aanpak wordt in najaar 2021 gepresenteerd, met enquête en definitief voorstel op de voorjaarsvergadering. Dit loopt nog en kent grote financiële consequenties.
- **Centrale WhatsApp-groep** oprichten: status "vastgelegd", nog niet uitgevoerd.
- **Dakventilator trappenhuis:** na plaatsing volgt een vochtmeting en pas daarna een vervolgmandaat voor het schilderwerk in het trappenhuis — nog niet afgerond.
- **Laadpalen:** nog in onderzoek, bemoeilijkt doordat de parkeerplaats openbaar terrein is zonder toegewezen plaatsen.
- **Vervanging HR-ketels:** bestuur is hiermee "doende", nog geen concreet besluit.
- **Zonnepanelen:** afgeblazen als niet rendabel, maar bestuur blijft ontwikkelingen volgen.

ONDERHOUD & KLACHTEN

Er speelt fors achterstallig/aankomend groot onderhoud:

- **Buitenschilderwerk 2021-2022:** € 222.955,- incl. btw, exclusief houtrotherstel. In 2018 waren er al hoge kosten voor houtrotherstel.
- **Houten kozijnen (vuren hout) in slechte conditie:** vervanging naar kunststof staat gefaseerd gepland (2023, 2030, 2040). Alleen de vierde verdieping kost al € 230.000,-. Dit is een zeer grote toekomstige investering.

- **Lekkages keukenvloeren** door verouderde stalen afvoerleidingen in de betonvloer. Preventieve vervanging is te kostbaar; er wordt alleen plaatselijk gerepareerd. Structureel risico op terugkerende lekkages.
- **Condensvorming/houtrot in een van de trappenhuizen** door gebrekkige ventilatie; dakventilator (mandaat € 1.650,-).
- **Platte daken** hebben levensduur van 13 jaar bereikt; vervanging gepland in 2032. Melding van lekkage en mogelijke vorstschade; eenmalig onderhoud (€ 1.800,-).
- **Warmtemeters** (412 stuks) vervangen, einde levensduur; mandaat € 16.500,- met Techem.
- **Inbraakschade toegangsdeur** (niet gedekt door verzekering); vervanging € 2.000,-.
- Terugkerende klachten over **ongedierte, gestalde fietsen/materialen in vluchtwegen** (brandveiligheid) en niet-naleving huishoudelijk reglement.

RODE VLAGGEN

- **Zeer grote toekomstige kozijnvervanging:** alleen al de vierde verdieping kost € 230.000,-; totale vervanging van alle gevelkozijnen loopt richting fasering in 2030 en 2040. Combineer dit met € 222.955,- schilderwerk – controleer of het MJOP en reservefonds dit dekken of dat extra heffingen/leningen dreigen.
- **Verouderde stalen keukenafvoerleidingen:** structureel lekkagerisico, geen preventieve aanpak, alleen reactief herstel. Vraag na of het specifieke appartement al getroffen is.
- **Enkel glas** in appartementen: vervanging naar dubbel glas komt voor eigen rekening, geen VvE-vergoeding.
- **Historische wanbetaling** leidde tot oninbare vordering en exploitatietekort 2019 – vraag naar de huidige stand van servicekostenachterstanden.
- **Brandveiligheid:** herhaalde constatering van versperde vluchtwegen; verzekeraar kan uitkering weigeren bij calamiteit.
- Oproep voor nieuwe bestuursleden wijst op **kwetsbare bestuurssamenstelling**.

OORDEEL

MATIG De VvE is goed georganiseerd met actief beheer, gezonde opkomst en een positief exploitatieresultaat in 2020, maar er hangen zeer forse onderhoudsinvesteringen (kozijnen, schilderwerk, daken) en een structureel lekkagerisico boven de markt; controleer als koper grondig of het reservefonds en MJOP deze kosten dekken.

HOOFDSTUK 5

Juridische Aspecten

Wat mag je wel en niet met het appartement? De splitsingsakte en het huishoudelijk reglement bepalen de spelregels -- van verhuur tot verbouwing. Dit zijn de regels waar je als koper aan gebonden bent.

GEBRUIKSBEPALINGEN

De splitsingsakte is gebaseerd op het **Modelreglement 1992**. Belangrijke punten voor jou als koper:

- **Verhuur/ingebruikgeving (artikel 24):** Je mag je appartement aan een ander in gebruik geven (bijvoorbeeld verhuren), maar de gebruiker moet eerst een verklaring tekenen dat hij het reglement naleeft. Als eigenaar blijf je zelf aansprakelijk voor de verplichtingen uit het reglement.
- **Let op – mogelijke toestemmingseis:** Dit model kent een **Annex 1** waarin verhuur/ingebruikname afhankelijk kan worden gesteld van toestemming van het bestuur (artikelen 26a t/m 26d). De splitsingsakte van dit gebouw is aangeleverd als scan zonder leesbare tekst, dus of deze variant erin staat, moet je daar zelf controleren. Is dat het geval, dan heb je toestemming nodig voordat je mag verhuren of zelf gaan wonen.
- **Verbouwingen (artikelen 9, 13 en 14):** Veranderingen aan gemeenschappelijke delen (ook als die zich in jouw woning bevinden), op-/aan-/onderbouw en wijzigingen aan het architectonisch uiterlijk of de constructie mogen **alleen met toestemming van de vergadering**.
- **Vloerbedekking (artikel 17 lid 5):** Contactgeluid moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Parket of stenen vloeren zijn **niet toegestaan**, tenzij het bestuur oordeelt dat er geen onredelijke hinder ontstaat.
- **Open haard/open vuur (artikel 17 lid 6):** Alleen met toestemming van de vergadering.
- **Gebruik volgens bestemming (artikel 17 lid 4):** Je moet je appartement gebruiken volgens de in de akte genoemde bestemming (bijvoorbeeld "wonen"). Afwijkend gebruik mag alleen met toestemming.
- **Tuin (artikel 22):** Beperkingen voor opgaand hout, en het plaatsen van auto's, caravans, boten e.d. vereist toestemming.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Aangeleverd, maar zonder leesbare tekst (waarschijnlijk een gescande PDF). Vraag de verkoper of de VvE om een leesbare versie, zodat je de concrete huisregels (bijvoorbeeld over huisdieren, geluidsoverlast, tijden voor verbouwen, parkeren) kunt beoordelen.

KVK & INSCHRIJVING

Niet aangeleverd. Er is geen KvK-uittreksel bijgevoegd. Controleer of de VvE actief is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, of er een bestuur is benoemd en of de VvE daadwerkelijk functioneert (vergaderingen, jaarstukken, reservefonds).

AANDACHTSPUNTEN

- **Onduidelijkheid over verhuur:** Omdat de akte zelf (met de specifieke bepalingen en eventuele Annex 1) alleen als onleesbare scan is aangeleverd, weet je nu niet zeker of verhuur vrij is of toestemming van het bestuur vereist. Dit is cruciaal als je het appartement wilt verhuren.
- **Hoofdelijke aansprakelijkheid bij overdracht (artikel 28):** Je bent als koper samen met de verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor achterstallige bijdragen over het lopende en voorafgaande boekjaar. Vraag altijd een verklaring van het bestuur over eventuele achterstanden.
- **Ontbrekende stukken:** Vraag een leesbare splitsingsakte, een leesbaar huishoudelijk reglement en een KvK-uittreksel op.
- **Vloerbeperving:** Houd rekening met de harde-vloerbeperving als je van plan bent parket of tegels te leggen.

OORDEEL

MATIG Het gangbare Modelreglement 1992 kent geen opvallende afwijkingen, maar zonder leesbare splitsingsakte, leesbaar huishoudelijk reglement en KvK-gegevens weet je de specifieke regels van dit gebouw nog niet; vraag deze stukken op voordat je koopt.

HOOFDSTUK 6

Aanbevelingen & Vragen

Op basis van de volledige analyse: wat moet je concreet doen, welke vragen moet je stellen, en is dit appartement een verstandige aankoop?

ACTIEPUNTEN VOOR HET TEKENEN

- 1. Laat een bouwkundige keuring uitvoeren** met specifieke aandacht voor de staat van de houten kozijnen, de stalen keukenafvoerleidingen en de platte daken — dit zijn de drie structurele risico's die direct jouw appartement kunnen raken.
- 2. Vraag de meest recente stukken op:** het geactualiseerde MJOP (na 2023), de jaarrekening 2021-2023 en de notulen van alle vergaderingen vanaf najaar 2021 — zo weet je of de kozijnenvervanging van €386.479 al is betaald en hoe het reservefonds er nu werkelijk voor staat.
- 3. Bereken je eigen risico op een extra heffing:** vraag het aantal appartementen en het verdeelsleutelpercentage op, en reken uit wat een tekort van €200.000–€400.000 rond 2028 concreet voor jouw aandeel betekent.
- 4. Laat de notaris de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement doorlichten** op verhuurbepalingen, aansprakelijkheid voor lekkages door VvE-installaties (stalen afvoerleidingen) en de regels rondom enkel glas.
- 5. Onderzoek de asbest vóór aankoop:** neem contact op met de VvE om de asbestinventarisatie (post 2030, €120.000) op te vragen — als dat rapport er al is, wil je weten wáár de asbest zit en of jouw appartement risico loopt vóór 2030.

VRAGEN OM TE STELLEN**Aan de VvE:**

- Is de kozijnenvervanging van 2023 (€386.479, vierde verdieping) daadwerkelijk uitgevoerd en volledig betaald uit het reservefonds? Zo ja, wat is het huidige saldo?
- Wat is het exacte saldo van de onderhoudsreserve per vandaag, en is de jaarlijkse dotatie inmiddels verhoogd richting de benodigde €87.424?
- Is er een actuele asbestinventarisatie beschikbaar, en welke delen van het gebouw zijn in scope voor de post van €120.000 in 2030?
- Zijn er op dit moment openstaande servicekostenachterstanden bij leden, en zo ja, bij hoeveel eenheden?
- Wat is de huidige stand van de brandveiligheidssituatie — zijn de vluchtwegen inmiddels structureel vrij en is de verzekeraar op de hoogte?

Aan de verkoper:

- Heeft het appartement ooit lekkage gehad via de keukenafvoerleidingen, en zo ja: wanneer, hoe verholpen en zijn er herstelkosten geweest?
- Zijn er al kosten gemaakt of aankondigingen ontvangen voor extra bijdragen bovenop de reguliere servicekosten, specifiek voor de kozijnenvervanging of het schilderwerk?

- Is er enkel glas aanwezig in het appartement, en zijn er al offertes of plannen voor vervanging naar dubbel glas?

Aan de notaris:

- Welke aansprakelijkheid draag ik als koper voor lekkages veroorzaakt door de gemeenschappelijke stalen afvoerleidingen die door mijn vloer lopen — valt dit onder de VvE-verzekering of is dit voor eigen rekening?
- Zijn er op dit moment beslagen, executieverkopen of juridische procedures gaande binnen de VvE die van invloed kunnen zijn op de overdracht?

CONCLUSIE

NADER ONDERZOEK Deze VvE heeft een professionele organisatie en een gezond exploitatieresultaat, maar de combinatie van een structureel te lage reservedotatie, drie onderhoudspieken van elk bijna €400.000 en een asbestpost maakt een extra heffing van mogelijk enkele duizenden euro's per woning vrijwel onvermijdelijk. Koop dit appartement alleen als je eerst de actuele reservepositie (post-2023) hebt geverifieerd, het lekkagerisico via de keukenafvoerleidingen bouwkundig hebt laten beoordelen, en je financieel bent voorbereid op een substantiële extra bijdrage rond 2027–2030.

HOOFDSTUK 7

Bijlage: Beoordeelde Documenten

Gebruikt voor deze analyse:

- Balans en Resultaatrekening 2020.pdf (jaarrekeningen)
- Balans en Resultaatrekening 2021.pdf (jaarrekeningen)
- Jaarrekening 2019-2020.pdf (jaarrekeningen)
- Jaarrekening 2020-2021.pdf (jaarrekeningen)
- Huishoudelijk reglement.pdf (huishoudelijk_reglement)
- MJOP.pdf (mjop)
- MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN (1992).pdf (splittingsakte)
- Splittingsakte.pdf (splittingsakte)
- Notulen 19 april 2021.pdf (notulen)
- Notulen 20 September 2020.pdf (notulen)

Ontvangen, buiten scope van VvE-analyse:

- Energielabel Digitaal.pdf
- Energielabel.pdf
- Verkoopbrochure.pdf
- Plattegrond Gebouw.pdf
- Eigendomsinformatie Kadaster (2 stuks).pdf
- Factuur.pdf
- Koopovereenkomst (concept).pdf

Dit rapport is automatisch gegenereerd door AppartementCheck op basis van de aangeleverde VvE-documenten. Het vervangt geen professioneel juridisch of bouwkundig advies.