

Hét ontmoetingsplatform voor VvE's in de regio Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo en Veldhoven

Artikelen, o.a.

- Warmtenetplannen
- Ambities over energie delen
- Wetvoorstel o.a. MJOP van 10 naar 30 jaar in de maak
- Goedkoop appartement en/of lage servicekosten? Vaak een waarschuwing!
- Vacature kerngroep

Mei 2026  
Jaargang 2

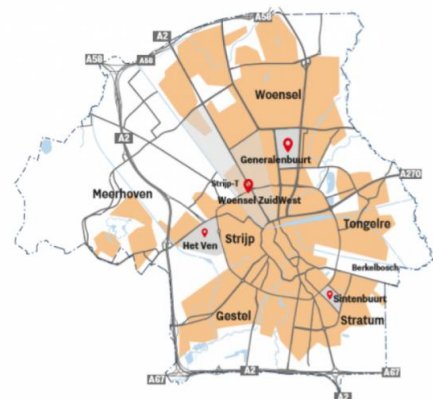
Kopij en Nieuwbrief  
Redactie  
info@vveplatform040.nl

## IN JOUW BUURT OOK EEN WARMTENET?

Jouw appartementencomplex, jouw appartement ook aardgasvrij?

Het Warmteprogramma 2026–2030, met doorkijk/route richting 2035, van de gemeente Eindhoven schetst de routekaart om de stad aardgasvrij te maken. Dat duurt nog wel even voordat dat allemaal gerealiseerd is.

Maar, het is belangrijk te weten wat de plannen zijn in jouw buurt, zeker als je binnenkort in een warmte- of ventilatie installatie moet investeren. Of gewoon om te weten of je onverstandig bent als je nog een Gas Cv-ketel, gas-kookplaat of oven aanschaft i.p.v. nu al gasvrije oplossingen.



Wil je weten wat de voorlopige keuze aardgasvrije warmteoplossing is voor jouw buurt? Bekijk de **Warmtewijzer** via [www.eindhovenduurzaam.nl](http://www.eindhovenduurzaam.nl)

### WIL JE ER BIJ ZIJN OP 20 MEI?



**Wil je erbij zijn? Snel aanmelden, er kunnen nog drie leden mee!**

Van harte welkom!  
Meld je even aan via het contactformulier van [www.vveplatform040.nl](http://www.vveplatform040.nl).

**Op 20 mei is VvE Platform 040 te gast bij VvE de Lichttoren.**

Dit iconische gebouw is volledig omgebouwd naar mooie appartementen met, voor een monument, vooruitstrevende voorzieningen zoals installaties voor Warmte Koude Opslag (WKO) en Warmte Terug Win (WTW) installaties. In deze wonderlijke omgeving, met een uniek uitzicht, horen we meer over de praktische resultaten en obstakels. Natuurlijk is er gelegenheid tot vragen over o.a. deze installaties, het onderhoud, de complexiteit, de beheersbaarheid, de kosten-baten. Daarnaast is er gelegenheid voor andere actualiteiten van de deelnemende VvE's. Geen reguliere vergadering van de kerngroep dus, maar een echte informatiekering voor en door VvE's.

**Datum en tijd:  
20 mei van 14:00 – 16:00 uur**

Je ontvangt een bevestiging met alle details. Kun je zelf niet? Geef de uitnodiging door aan iemand die wel kan.

**AMBITIES OVER ENERGIE DELEN**

**GELDROP-MIERLO:  
PILOT LOKALE ENERGIESYSTEMEN  
OP KOMST**

Geldrop-Mierlo wil een regionale Pilotgemeente worden voor het experimenteren met lokale energiesystemen, zo zegt Frans Stravers, wethouder.

Huishoudens, buurten en bedrijven wekken binnen zo'n systeem met behulp van zon en wind zelf energie op, slaan die op en stemmen vervolgens vraag en aanbod onderling af. Het centrale net wordt pas aangesproken op het moment dat er lokaal tijdelijk een tekort is. Volgens Stravers "is dit niet het enige spoor, maar moeten we dit uitproberen naast het bestaande spoor om het stroomnet te verzwaren".

Bron AD

**NUENEN:  
VVE'S OMZETTEN IN EEN WOON-  
EN ENERGIEGEMEENSCHAP**

Volgens Piet van der Meijden, bestuurslid van een VvE in Nuenen, kunnen VvE's worden omgezet in een woon- én energiegemeenschap.

„Eigenlijk op dezelfde manier als dit nu al veel gebeurt bij individuele woningen, maar bij de energiegemeenschap gebeurt dit dan in collectief verband.”



**VVE PLATFORM 040  
VACATURE KERNGROEP  
ON- EN OFFLINE (DIRECT)  
MARKETING**

Dringende vacature voor iemand die ervaring heeft met ledenbestanden en on- en offline (direct) marketing. En dat met plezier wil inzetten voor het ondersteunen en informeren van VvE's in de regio.

Waar overheden van buiten naar binnen kijken, brengen wij besturen en leden van VvE's bij elkaar, in de eigen vertrouwde omgeving. Daar bespreken we elkaars ervaringen, problemen en oplossingen. Bij elkaar naar binnen kijken levert bijna altijd concrete handvatten op om in je eigen VvE verder te kunnen. We doen dat o.a. via gerichte informatiekringen en bijeenkomsten.

Je maakt deel uit van het kernteam dat 10 x per jaar vergadert. De kerngroep bestaat uit gemiddeld 8 enthousiaste ervaren VvE-afgevaardigden, bestuur- en commissieleden. Alleen vrijwilligers. Je investeert gemiddeld twee tot drie uur per week.

Ben jij die actieve vrijwilliger die samen met ons het platform nog meer inhoud, richting en energie wil geven? Wil je meedoen, heb je vragen? Graag je reactie naar [info@vveplatform040.nl](mailto:info@vveplatform040.nl)



**Nieuw wetsvoorstel dat de looptijd van het MeerJaren Onderhoudsplan (MJOP) voor VvE's verlengt van 10 naar 30 jaar in voorbereiding.**

Dit voorstel maakt deel uit van een breder pakket aan maatregelen om het onderhoud en de verduurzaming van gebouwen te versnellen. Het wordt in officiële context vaak behandeld als een wijziging van het Burgerlijk Wetboek (Boek 5) en hangt nauw samen met de eerdere Wet Verbetering Functioneren VvE's.



Als een nieuw MJOP voor dit jaar op de rol staat, kijk dan of dat naar volgend jaar kan. Tegen eind van dit jaar zullen we alle nieuwe eisen wel kennen waaraan een nieuw MJOP moet voldoen. Op die manier bespaar je onnodige extra kosten!

Lees verder op pagina 3

*Vervolg wetsvoorstel***BESLUITEN ONDERHOUD EN VERDUURZAMING:  
GEWONE MEERDERHEID (50% + 1)**

In het voorstel wordt ook gesproken over het verminderen van de vereiste meerderheid van stemmen bij besluiten over onderhoud en verduurzaming naar een gewone meerderheid van 50 +1. Ook wordt er gediscussieerd over het quorum. Voorlopig lijkt de verhoogde quorumeis stand te houden.

**Belangrijkste punten van dit wetsvoorstel:**

- ✓ Verlenging looptijd: De wettelijke minimale periode waarover een MJOP moet vooruitkijken gaat van 10 naar 30 jaar.
- ✓ Zichtbaarheid van kosten: Door de langere termijn worden kosten, voor grote posten die buiten de huidige 10-jaarstermijn vallen (zoals dak- of liftvervanging/-renovatie), direct zichtbaar in de financiële planning.
- ✓ Verduurzamingsparagraaf: Het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) krijgt een verplichte informatieve paragraaf over verduurzaming, zodat VvE's actiever gaan nadenken over maatregelen in verband met de energietransitie richting 2050.
- ✓ Eenvoudigere besluitvorming: In het voorstel staat dat besluiten over onderhoud en verduurzaming voortaan met een gewone meerderheid (50% + 1) kunnen worden genomen, ongeacht wat er in het oude splitsingsreglement staat.

Deze wijzigingen zijn bedoeld om te voorkomen dat VvE's te weinig reserveren voor noodzakelijk onderhoud op de langere termijn.

**De 30 jaar en 50%+1 staan in het voorstel, maar zijn nog geen definitieve wet.**

**LAGE AANKOOPPRIJS EN BESCHIEDEN VvE-BIJDRAGE LIJKEN AANTREKKELIJK****Waarom de echte woonlasten vaak pas zichtbaar worden ná aankoop?**

De bouwkwaliteit was tot ±1990 relatief laag en gebruik van asbest kon ook nog.

Veel appartementen die de laatste jaren worden verkocht, bevinden zich in gebouwen uit de periode 1950–1990. Het gaat vaak om voormalige huurappartementen die in de loop der jaren zijn verkocht, bijvoorbeeld door wooncorporaties, eventueel met 'kortingen' voor minder draagkrachtigen. Groot onderhoud is veelal (te) lang uitgesteld en dat is een discutabele strategie, waarbij vraagtekens gesteld kunnen worden bij o.a. de zorgplicht.

**Let op!** Op het eerste gezicht lijken al deze wat oudere appartementen aantrekkelijk:

- ✓ relatief lage aankoopprijs
- ✓ vaak een goede ligging
- ✓ een ogenschijnlijk betaalbare VvE-bijdrage

Maar dat beeld is onvolledig ...

**De echte klap komt nog**

De grootste kostenstijging ontstaat meestal niet bij aankoop, maar op het moment dat men besluit het groot onderhoud en ook de verduurzaming aan te pakken. En dat wordt meestal gefinancierd met een lening...

**Een lage VvE-bijdrage vertelt niet het hele verhaal!**

De maandelijkse bijdrage van een VvE wordt vaak gezien als bewijs dat wonen betaalbaar is. Maar dat bedrag zegt weinig over de werkelijke financiële situatie van het gebouw en de VvE.

In oudere complexen komt het regelmatig voor dat:

- ! reserves beperkt zijn
- ! onderhoud is uitgesteld
- ! plannen verouderd zijn

Wat vandaag laag lijkt, kan morgen flink stijgen.

**De belangrijkste  
waarheid in één zin:**

**DE PRIJS VAN  
VANDAAG IS  
ZICHTBAAR,**

**DE KOSTEN VAN  
MORGEN NIET.**

Vervolg van pagina 3

**Het grootste risico is wat je niet ziet, dus vraag de makelaar vóór aankoop om de laatste stukken! Daarna is het wat het is ...**

**Kijk altijd aandachtig, ook als je al eigenaar bent, naar deze cruciale informatie:**

- ✓ Splitsingsakte, waarin beschreven staat wat jouw rechten en plichten zijn.
  - ✓ Notulen van de laatste algemene ledenvergadering (ALV).
  - ✓ MeerJarenOnderhoudsPlan, klopt het nog? Komen er grote onkosten aan?
  - ✓ Laatste financiële verslagen, hoe gezond is de VvE financieel?
  - ✓ Welk aandeel in de reserve heeft het (aan te kopen) appartement?
  - ✓ Wat betekent een eventueel te kiezen extra VvE-lening voor jou persoonlijk?
- Veel risico's liggen uiteindelijk bij jou als eigenaar!**

### **Eén gebouw, totaal verschillende belangen**

In veel complexen, waar particuliere eigenaren naast grotere partijen zoals wooncorporaties of beleggers wonen, leiden de verschillende belangen tot verschillende prioriteiten:

! Jij kijkt naar je maandlasten.

! Zij kijken naar investeringen over meerdere gebouwen en de timing daarvan.

Die belangrijke verschillen zie je terug in de besluiten die werden en worden genomen en de mate waarin groot onderhoud wel of niet werd gepleegd. Daarvan krijg jij mogelijk de rekening gepresenteerd als je niet uitkijkt!

### **Kosten stijgen. Oude plannen kloppen niet meer**

Bouw- en onderhoudskosten zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Veel onderhoudsplannen zijn nog gebaseerd op oude prijzen. Het gevolg is dat als er onvoldoende geld in kas is, er extra leningen moeten worden afgesloten of andere financiering moet worden gevonden. Dat kan een forse stijging van je maandlasten betekenen, maar ook dat er een eenmalige forse extra bijdrage van elk lid wordt gevraagd. Wat eerst betaalbaar leek, kan je nu in problemen brengen.

### **Je koopt of hebt nu al een appartement... én een rekening die nog moet komen**

Bij aankoop word je automatisch mede-eigenaar van het hele gebouw. En dat betekent dat je ook verantwoordelijk bent voor het achterstallige- als wel voor het toekomstige onderhoud van het gebouw en haar terreinen. Immers verdwijnt achterstallig onderhoud niet bij aankoop. Het wordt simpelweg doorgeschoven naar jou als nieuwe eigenaar.

**Een ouder appartement kan een goede keuze zijn.**

**Maar alleen als je het hele plaatje kent.**

**Want wat vandaag betaalbaar lijkt, kan morgen ineens een stuk duurder zijn.**

**Stel elke vraag! Er zijn geen domme vragen. We zullen je het antwoord sturen en/of doorverwijzen naar de juiste persoon of instantie.**

**WORDT GRATIS LID!**  
VvE Platform 040 vertaalt wetten, regels, toepasbare kennis en ervaring naar praktische en haalbare oplossingen.

**Leer van elkaar en bouw je eigen VvE netwerk op waar je terecht kunt voor alle hulp en vragen.**

**Lees meer, geef je op via [www.vveplatform040.nl](http://www.vveplatform040.nl)**

### **WELKE FINANCIERING JE VVE KIEST BEPAALT WAT JE ELKE MAAND BETAALT**

Wanneer er onvoldoende geld is gespaard voor het groot onderhoud verkent een VvE mogelijkheden om bijvoorbeeld te lenen. Elke keuze betekent voor jou doodeenvoudig direct hogere maandlasten. Soms is er een mogelijkheid voor eigenaren een 0% ledenlening af te sluiten. Vraag ons naar de mogelijkheden!

### **Zo voorkom je verrassingen**

Of jij nu koper bent of al eigenaar:

! Check de plannen, laat je goed informeren, als nodig in verschillende sessies.

! Vraag wat een besluit jou persoonlijk gaat kosten en vraag naar alternatieven.

! Kijk naar de gevolgen voor jou van de verhoging van de maandelijkse bijdrage, en naar de opbrengsten, maar reken je niet rijk.

! Neem als vergadering met zijn allen de tijd. Laat je nooit verleiden tot een overhaast besluit!

### **Kortom**

Een VvE-lening brengt extra kosten en verplichtingen met zich mee, maar kan ook verstandig zijn. Zeker als daarmee noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd en het gebouw comfortabeler en toekomstbestendiger wordt en jouw energiekosten omlaag zouden kunnen.