Financiele scenario's bij het meerjarenonderhoudsplan

VvE Voorbeeld (4 appartementen). Bijlage bij het MJOP 2027 tot en met 2046. Rekenvoorbeelden ter besluitvorming door de vergadering van eigenaars.

Het onderhoudsplan laat zien welk werk de komende 20 jaar nodig is en wat het kost. Met de huidige bijdrage en de huidige stand van het reservefonds is dat werk niet te betalen. Deze bijlage zet vier manieren naast elkaar om daarmee om te gaan, met per jaar de stand van het fonds en per appartement wat het betekent. De onderhoudsplanning en de bedragen uit het rapport zijn in de scenario's 0, B en C ongewijzigd; in scenario A schuiven alleen de posten op die in paragraaf 4 staan.

> Deze bijlage bevat rekenvoorbeelden ter voorbereiding van een besluit van de vergadering van eigenaars. Het is geen financieel advies en geen aanbeveling van een financier of een financieel product. Of een lening wordt verstrekt en tegen welke voorwaarden, beslist de verstrekker; welke route de vereniging kiest, beslist de vergadering.

1. Uitgangspunten

Gegeven	Waarde	Toelichting
Planperiode	2027 tot en met 2046	zoals in het rapport
Uitgaven volgens het plan, totaal	EUR 105.378	inclusief btw, 10 procent onvoorzien en prijsstijging van 2,5 procent per jaar; gelijk aan het rapport
Reservefonds bij de start	EUR 11.850	zoals in het rapport
Huidige bijdrage voor onderhoud	EUR 480 per jaar	EUR 40,00 per maand voor de hele VvE
Benodigde reservering volgens het rapport	EUR 5.818 per jaar	laagste geindexeerde jaarbijdrage waarbij het fonds nooit onder nul komt; maatgevend jaar 2030
Minimumreserve in deze bijlage	EUR 2.000	ondergrens van het fonds aan elk jaareinde in de scenario's A, B en C
Indexering van de bijdragen	2,5 procent	bijdragen stijgen elk jaar met dezelfde prijsstijging als het werk; rente en aflossing van een lening blijven gelijk
Verdeling over de appartementen	4 appartementen	volgens de breukdelen uit de splitsingsakte, zie paragraaf 3

2. De vier scenario's in het kort

	0. Huidige situatie	A. Bijdrage omhoog, uitstel	B. Lening	C. Eenmalig plus extra
Werk in het geplande jaar	nee, geld ontbreekt vanaf 2028	deels, 2 posten later	ja	ja
Bijdrage onderhoud VvE per maand, 2027	EUR 40,00	EUR 357,00	EUR 315,00	EUR 240,00
Rente en aflossing lening VvE per maand	geen	geen	EUR 94,20 (2030 tot en met 2044)	geen
Totaal VvE per maand, 2027	**EUR 40,00**	**EUR 357,00**	**EUR 315,00**	**EUR 240,00**
Eenmalige storting VvE	geen	geen	geen	EUR 25.000 in januari 2027
Lening	geen	geen	EUR 12.000 in 2030	geen
Laagste stand fonds (jaar)	-EUR 81.267 (2046)	EUR 2.094 (2035)	EUR 2.035 (2030)	EUR 2.061 (2045)
Stand eind 2046	-EUR 81.267	EUR 14.271	EUR 13.531	EUR 5.041
Door de leden betaald 2027 tot en met 2046	EUR 12.261	EUR 109.433	EUR 113.515	EUR 98.569

Het betaalde totaal is inclusief eenmalige storting en rente en aflossing binnen de planperiode. Een hoger betaald totaal met een hogere eindstand is geld dat in het fonds blijft, geen kostenpost.

3. Per appartement

Bedragen per maand in 2027 (het eerste jaar), de hoogste maandlast in de planperiode en de eenmalige storting, verdeeld volgens de verdeelsleutel.

Appartement	Aandeel	0. Per maand	A. Per maand	B. Per maand	C. Per maand	C. Eenmalig
Appartement 1	33/148	EUR 8,92	EUR 79,60	EUR 70,24	EUR 53,51	EUR 5.574
Appartement 2	38/148	EUR 10,27	EUR 91,66	EUR 80,88	EUR 61,62	EUR 6.419
Appartement 3	36/148	EUR 9,73	EUR 86,84	EUR 76,62	EUR 58,38	EUR 6.081
Appartement 4	41/148	EUR 11,08	EUR 98,90	EUR 87,26	EUR 66,49	EUR 6.926
Hoogste maandlast in de planperiode, per appartement		EUR 17,71	EUR 158,10	EUR 158,88	EUR 106,29	
Aandeel in het grootste tekort, scenario 0		EUR 22.513	per appartement, in 2046			

4. Toelichting per scenario

0. Huidige situatie doortrekken

De huidige bijdrage van EUR 480 per jaar loopt door en stijgt jaarlijks met de prijsstijging. In 2028 is het fonds leeg; het grootste tekort is EUR 81.267 in 2046 en aan het einde van de planperiode is het tekort EUR 81.267. Werk dat dan aan de beurt is kan niet worden betaald: uitstel uit geldgebrek in plaats van op technische gronden, met risico op vervolgschade en een lagere waarde van de appartementen. Dit is het vertrekpunt, geen besluitvariant.

A. Bijdrage verhogen en werk uitstellen

De bijdrage gaat per 1 januari 2027 naar EUR 4.284 per jaar (EUR 357,00 per maand voor de VvE) en stijgt daarna jaarlijks met de prijsstijging. De onderstaande posten schuiven op. Dat kan alleen waar de staat het toelaat: alle uitgestelde posten hebben conditie 3 of beter en geen urgentie direct of binnen een jaar. Uitstel maakt het werk EUR 1.635 duurder door de prijsstijging en vraagt dat de staat bij de volgende inspectie opnieuw wordt beoordeeld. Zonder uitstel zou dezelfde ondergrens EUR 6.312 per jaar vragen.

Bouwdeel	Handeling	Conditie	Gepland	Naar	Bedrag in planjaar
Stalen gevelconstructie voorgevel	Conserveren stalen gevelconstructie	1	2030	2033	EUR 5.000
Bereikbaarheidsvoorzieningen	Bereikbaarheid voorgevel	1	2030	2033	EUR 4.324

Bij een cyclische post schuift de volgende beurt mee (rekenregel van het rapport voor uitgesteld werk).

B. Lening, werk op tijd

Het werk wordt in het geplande jaar uitgevoerd. De bijdrage gaat naar EUR 3.780 per jaar (EUR 315,00 per maand voor de VvE): het niveau dat het plan na de zware beginjaren structureel vraagt. In 2030 leent de VvE EUR 12.000 over 15 jaar, annuitair met maandelijkse termijnen, tegen een rekenrente van 5 procent. Rente en aflossing zijn EUR 94,20 per maand voor de VvE, tot en met 2044; de rente over de hele looptijd is EUR 4.956. Afsluitkosten (rekenaanname) EUR 1.500, verrekend met het geleende bedrag. Ter vergelijking per maand voor de VvE: bij 4 procent EUR 88,33; bij 6 procent EUR 100,24.

Rekenrente 5 procent en afsluitkosten 1 procent met een minimum van EUR 1.500 zijn rekenaannames voor dit voorbeeld, geen aanbod van een verstrekker.

Bij verkoop van een appartement gaat het aandeel in de lening over op de koper. Een lening vraagt een besluit van de vergadering met de meerderheid die het splitsingsreglement voorschrijft, en een toekenning door de verstrekker. Welke leningen er voor VvE's bestaan staat in paragraaf 8.

C. Eenmalige storting plus extra per maand

De huidige bijdrage blijft, met daarbovenop EUR 200,00 per maand extra voor de VvE (stijgt mee met de prijsstijging) en in januari 2027 een eenmalige storting van EUR 25.000 voor de hele VvE. Zo is het werk op tijd te betalen zonder lening. De eenmalige storting per appartement staat in paragraaf 3; zij moet in januari 2027 op de rekening van de VvE staan.

5. Stand van het reservefonds aan het einde van elk jaar

Jaar	Uitgaven plan	0. Huidig	A. Uitgaven	A. Stand	B. Stand	C. Stand
2027	EUR 10.096	EUR 2.234	EUR 10.096	EUR 6.038	EUR 5.534	EUR 29.634
2028	EUR 4.267	-EUR 1.541	EUR 4.267	EUR 6.162	EUR 5.142	EUR 28.319
2029	EUR 5.518	-EUR 6.555	EUR 5.518	EUR 5.145	EUR 3.594	EUR 25.826
2030	EUR 16.130	-EUR 22.168	EUR 6.805	EUR 2.953	EUR 2.035	EUR 12.798
2031	EUR 655	-EUR 22.293	EUR 655	EUR 7.026	EUR 5.553	EUR 15.322
2032	EUR 1.150	-EUR 22.900	EUR 1.150	EUR 10.723	EUR 8.679	EUR 17.430
2033	EUR 688	-EUR 23.032	EUR 10.730	EUR 4.962	EUR 12.375	EUR 20.082
2034	EUR 4.007	-EUR 26.468	EUR 4.007	EUR 6.047	EUR 12.861	EUR 19.498
2035	EUR 9.172	-EUR 35.056	EUR 9.172	EUR 2.094	EUR 8.294	EUR 13.835
2036	EUR 1.269	-EUR 35.725	EUR 1.269	EUR 6.175	EUR 11.746	EUR 16.163
2037	EUR 7.548	-EUR 42.659	EUR 7.548	EUR 4.111	EUR 9.036	EUR 12.301
2038	EUR 1.334	-EUR 43.363	EUR 1.334	EUR 8.399	EUR 12.663	EUR 14.747
2039	EUR 798	-EUR 43.515	EUR 798	EUR 13.362	EUR 16.948	EUR 17.822
2040	EUR 13.337	-EUR 56.191	EUR 1.401	EUR 17.867	EUR 8.822	EUR 8.454
2041	EUR 5.055	-EUR 60.568	EUR 5.055	EUR 18.865	EUR 9.108	EUR 7.469
2042	EUR 1.472	-EUR 61.344	EUR 1.472	EUR 23.598	EUR 13.110	EUR 10.168
2043	EUR 881	-EUR 61.513	EUR 13.735	EUR 16.222	EUR 17.841	EUR 13.563
2044	EUR 9.616	-EUR 70.398	EUR 9.616	EUR 13.125	EUR 13.977	EUR 8.329
2045	EUR 10.760	-EUR 80.409	EUR 10.760	EUR 9.047	EUR 9.113	EUR 2.061
2046	EUR 1.625	-EUR 81.267	EUR 1.625	EUR 14.271	EUR 13.531	EUR 5.041
Totaal	**EUR 105.378**		**EUR 107.013**			

Stand na de bijdragen en uitgaven van dat jaar. Rood: het fonds staat onder nul. In scenario B zit de lening in het jaar van opname in de stand; rente en aflossing betalen de leden apart, bovenop de bijdrage.

6. Maandbedrag voor de hele VvE per jaar

Jaar	0. Huidig	A	B. Bijdrage	B. Lening	C	C. Eenmalig
2027	EUR 40,00	EUR 357,00	EUR 315,00		EUR 240,00	EUR 25.000
2028	EUR 41,00	EUR 365,92	EUR 322,87		EUR 246,00	
2029	EUR 42,02	EUR 375,07	EUR 330,95		EUR 252,15	
2030	EUR 43,08	EUR 384,45	EUR 339,22	EUR 94,20	EUR 258,45	
2031	EUR 44,15	EUR 394,06	EUR 347,70	EUR 94,20	EUR 264,92	
2032	EUR 45,26	EUR 403,91	EUR 356,39	EUR 94,20	EUR 271,54	
2033	EUR 46,39	EUR 414,01	EUR 365,30	EUR 94,20	EUR 278,33	
2034	EUR 47,55	EUR 424,36	EUR 374,44	EUR 94,20	EUR 285,28	
2035	EUR 48,74	EUR 434,97	EUR 383,80	EUR 94,20	EUR 292,42	
2036	EUR 49,95	EUR 445,84	EUR 393,39	EUR 94,20	EUR 299,73	
2037	EUR 51,20	EUR 456,99	EUR 403,23	EUR 94,20	EUR 307,22	
2038	EUR 52,48	EUR 468,41	EUR 413,31	EUR 94,20	EUR 314,90	
2039	EUR 53,80	EUR 480,13	EUR 423,64	EUR 94,20	EUR 322,77	
2040	EUR 55,14	EUR 492,13	EUR 434,23	EUR 94,20	EUR 330,84	
2041	EUR 56,52	EUR 504,43	EUR 445,09	EUR 94,20	EUR 339,11	
2042	EUR 57,93	EUR 517,04	EUR 456,21	EUR 94,20	EUR 347,59	
2043	EUR 59,38	EUR 529,97	EUR 467,62	EUR 94,20	EUR 356,28	
2044	EUR 60,86	EUR 543,22	EUR 479,31	EUR 94,20	EUR 365,19	
2045	EUR 62,39	EUR 556,80	EUR 491,29		EUR 374,32	
2046	EUR 63,95	EUR 570,72	EUR 503,57		EUR 383,68	

7. Besluitvoorstel voor de vergadering van eigenaars

Het bestuur legt de vergadering een van de onderstaande besluiten voor. De bedragen komen uit deze bijlage; de verdeling over de appartementen volgt de verdeelsleutel. Scenario 0 is geen besluitvariant.

Variant A: bijdrage verhogen en werk uitstellen

1. De bijdrage voor het reservefonds wordt met ingang van 1 januari 2027 vastgesteld op EUR 357,00 per maand voor de vereniging, verdeeld naar breukdelen, en daarna jaarlijks verhoogd met de prijsstijging uit het MJOP.
2. De in paragraaf 4 genoemde 2 posten worden uitgesteld naar de daar genoemde jaren. Het bestuur laat de staat van die bouwdelen bij de volgende inspectie opnieuw beoordelen.
3. Het MJOP en de bijdrage worden uiterlijk in 2031 geactualiseerd.

Variant B: lening, werk op tijd

1. De bijdrage voor het reservefonds wordt met ingang van 1 januari 2027 vastgesteld op EUR 315,00 per maand voor de vereniging, verdeeld naar breukdelen, en daarna jaarlijks verhoogd met de prijsstijging uit het MJOP.
2. Het bestuur wordt gemachtigd een lening voor te bereiden van ten hoogste EUR 12.000 met een looptijd van 15 jaar, voor het onderhoud volgens het MJOP. Het bestuur vraagt daarvoor offertes op en legt het definitieve leningbesluit, met rente, looptijd en voorwaarden, ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Rente en aflossing worden bovenop de bijdrage voor het reservefonds omgeslagen naar breukdelen; in dit rekenvoorbeeld EUR 94,20 per maand voor de vereniging.
4. Het MJOP en de bijdrage worden uiterlijk in 2031 geactualiseerd.

Variant C: eenmalige storting plus extra per maand

1. Iedere eigenaar stort eenmalig zijn aandeel in EUR 25.000 volgens de verdeelsleutel (paragraaf 3), uiterlijk op 31 januari 2027.
2. De bijdrage voor het reservefonds wordt met ingang van 1 januari 2027 verhoogd met EUR 200,00 per maand voor de vereniging, verdeeld naar breukdelen, en daarna jaarlijks verhoogd met de prijsstijging uit het MJOP.
3. Het MJOP en de bijdrage worden uiterlijk in 2031 geactualiseerd.

Besluit van de vergadering van _____: gekozen variant _____, met _____ stemmen voor en _____ tegen.

8. Leningen voor VvE's: naslag

Ter informatie, zonder aanbeveling. Gegevens zoals nagelezen bij de verstrekker op de genoemde datum; rente en voorwaarden veranderen. De rente in scenario B is een rekenaanname en geen aanbod.

Lening	Belangrijkste voorwaarden	Rente	Bron, nagelezen
VvE Energiebespaarlening Nationaal Warmtefonds	• Onderhoud alleen meefinancieren als er ook energiebesparende maatregelen met de lening worden uitgevoerd • Maximaal 50 procent van de lening voor onderhoud en maximaal EUR 25.000 per woning; daarboven een renteopslag over het hele leenbedrag • Maximaal EUR 50.000 per appartement (hoger bij ZEP, ZEP+ of Nul op de Meter) • Minimaal EUR 15.000 (kleine VvE) of EUR 25.000 (grote VvE) • Looptijd 10, 15 of 20 jaar, in sommige gevallen 30 jaar • Kleine VvE: het maandbedrag volledig in de ledenbijdragen Kosten: geen afsluitkosten volgens de rentepagina; wel mogelijke bijkomende kosten (energieadvies, notaris)	10 jaar 4,14 procent; 15 jaar 4,46 procent; 20 jaar 4,55 procent; 30 jaar 4,76 procent (stand 12 oktober 2026)	www.warmtefonds.nl/vve/voorwaarden-vve-energiebespaarlening www.warmtefonds.nl/vve/onderhoud-en-verduurzamen-combineren www.warmtefonds.nl/vve/actuele-rentetarieven nagelezen 28 oktober 2026
Stimuleringslening kleine VvE SVn, na toewijzing door de gemeente	• VvE's met 7 of minder woningen • Energiebesparende maatregelen en achterstallig onderhoud; puur onderhoud kan ook, dan zonder NHG-borg • Minimaal EUR 2.500 en maximaal EUR 25.000 per woning • Looptijd 10, 15 of 20 jaar, afhankelijk van de wensen en de gemeente • De aanvraag start bij de gemeente, die een toewijzing afgeeft Kosten: 1 procent, minimaal EUR 1.500; bij NHG daarnaast 0,4 procent borgtochtprovisie	niet op de pagina; volgens SVn bij de gemeente na te vragen	www.svn.nl/vve/op-zoek-naar-een-lening/stimuleringslening-kleine-vve/ nagelezen 28 oktober 2026
Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's (Onderhoudslening VvE) SVn (fondsmanager)	• VvE's vanaf acht appartementen • Minimaal EUR 50.000 per VvE, maximaal EUR 65.000 per appartement • Minstens 20 procent van de lening naar verduurzamingsmaatregelen van de maatregelenlijst • Het geld komt in een bouwdepot Kosten: niet vermeld op de nagelezen pagina	10 jaar 6,2 procent; 15 jaar 6,2 procent; 20 jaar 6,2 procent (zonder datum)	www.svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves/ nagelezen 28 oktober 2026

9. Rekenregels

- Uitgaven per jaar zijn de jaarbedragen van het rapport: inclusief btw per activiteit, onvoorzien en prijsstijging, alleen het VvE-deel.

- Scenario 0 rekent precies zoals het fondsverloop in het rapport. Scenario A rekent de bijdrage op dezelfde manier als de benodigde reservering in het rapport, met de minimumreserve als ondergrens en de uitgestelde posten in hun nieuwe jaar.
- Bijdragen en stortingen komen per jaar in het fonds; een eenmalige storting en een lening aan het begin van het jaar. Binnen een jaar kan het banksaldo lager liggen als werk vroeg in het jaar valt; plan betalingen daarop af.
- Lening: annuitair, maandelijkse termijnen, vaste effectieve jaarrente over de hele looptijd.
- Bedragen zijn afgerond: de bijdrage op hele euro's per maand voor de VvE, de lening en de eenmalige storting naar boven op de afrondingsstap uit de parameters.

Deze bijlage bevat rekenvoorbeelden ter voorbereiding van een besluit van de vergadering van eigenaars. Het is geen financieel advies en geen aanbeveling van een financier of een financieel product. Of een lening wordt verstrekt en tegen welke voorwaarden, beslist de verstrekker; welke route de vereniging kiest, beslist de vergadering.