

## **Wat als de VvE-kosten zo stijgen dat je het niet meer kunt betalen?**

**Geldvraag** De lasten voor appartementseigenaren blijven stijgen: vve-kosten zijn in vijf jaar met 35 procent toegenomen, blijkt uit onderzoek van Independer. Dit komt vooral door inflatie en verduurzaming. Mag de vve-bijdrage onbeperkt verhoogd worden? En wat kun je doen als je die niet kunt betalen?

**AD - Robert Hüsken:** 14-07-25

Het dak, de gevel, liften, het trappenhuis en de tuin: het onderhoud aan deze gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt betaald door de vve. „Ook als je op de begane grond woont en nooit de lift gebruikt, betaal je mee aan het onderhoud ervan”, zegt hypotheekexpert Marga Lankreijer-Kos van Independer. Zij legt uit waar je op moet letten als je met een vve te maken hebt.

### **Steeds hogere vve-kosten: hoe komt dat?**

Hoeveel je aan je vve betaalt, varieert. Dit hangt af van verschillende factoren, zoals de grootte van het appartement, het aantal appartementen in het gebouw, de leeftijd en de staat van het gebouw en de locatie.

Eigenaren van een appartement van 70 vierkante meter betalen gemiddeld 161 euro per maand aan vve-kosten. Dat is ruim 1900 euro per jaar, een stijging van meer dan 500 euro vergeleken met vijf jaar geleden. In sommige gevallen zijn de kosten zelfs verdubbeld. Volgens Independer komt dat vooral door inflatie en door de verduurzaming van gebouwen.

„Veel vve's voelen druk om appartementencomplexen klaar te maken voor een toekomst zonder aardgas”, zegt Lankreijer-Kos. „Dat is begrijpelijk, maar de kosten wegen niet altijd op tegen de kostenbesparingen op lange termijn.” Ook zaken als de opstalverzekering, de schoonmaakkosten en de administratie van de vve vallen onder de uitgaven van de vve.

### **Mag een vve de kosten zomaar verhogen?**

Ja, in principe mag dat. „Er zijn geen wettelijke regels die een maximale verhoging bepalen”, zegt Lankreijer-Kos. „Dat is anders dan bij huurprijzen. Alleen als in de statuten van de vve iets is vastgelegd over een maximale stijging, kun je daar als lid op terugvallen.”

Wil je weten of die beperkingen gelden binnen jouw vve? Dan moet je de statuten en het huishoudelijk reglement bekijken. Daarin staat ook hoe besluiten over kostenstijgingen genomen worden.

### **Wat als je de vve-bijdrage niet kunt betalen?**

Als je vve-bijdrage flink stijgt en je kunt het niet meer opbrengen, zijn er weinig officiële regelingen. „Je kunt het aangeven bij het bestuur. Ga met hen in gesprek. Misschien kun je een betalingsregeling treffen”, zegt Lankreijer-Kos. „Maar er is geen overheidsregeling die helpt bij het betalen van deze kosten. Dat kan heel vervelend uitpakken. Want uiteindelijk kan een achterstand leiden tot een deurwaarder of zelfs tot een gedwongen verkoop van je appartement.”

Leden van een vve kunnen tijdens de algemene ledenvergadering stemmen over begrotingen en investeringen. Vind je dat een investering te veel kost? Dan kun je tegenstemmen. Je hebt namelijk stemrecht als appartementseigenaar.

Wil je meer invloed op het beheer, de keuze van leveranciers en het onderhoudsbeleid? Sluit je dan aan bij het bestuur. „Soms kun je besparen door een goedkopere schoonmaker of beheerder te kiezen”, zegt Lankreijer-Kos.

Lankreijer-Kos raadt het sowieso aan om naar de vergaderingen te gaan. „Lees de stukken van tevoren en neem eventueel iemand mee die verstand van zaken heeft. Zo kun je beter inschatten of een investering het waard is.”

### **Pakt verduurzaming voordelig uit of niet?**

Steeds meer vve's investeren in zonnepanelen, isolatie en warmtepompen. Dat is goed voor je energierekening en het energielabel van het gebouw, maar het kan tot flinke kosten leiden. „De energierekening daalt vaak wel iets na verduurzaming, maar dat is niet altijd genoeg om de hogere vve-kosten te compenseren”, zegt Lankreijer-Kos. „Soms wordt een lening afgesloten bij het Warmtefonds die je in termijnen moet terugbetalen.”

Wil je weten of verduurzaming voor jou voordelig is? „Kijk dan naar drie dingen: hoeveel je energierekening daalt, wat de meerwaarde voor je woning is en hoeveel je extra per maand betaalt aan servicekosten. In principe stijgt je woning ervan in waarde. Dat is natuurlijk leuk als je het appartement wilt verkopen, maar hogere vve-kosten zijn ook minder aantrekkelijk voor een potentiële koper.”

### **Waar let je op als je een appartement koopt?**

Wil je zelf een appartement kopen? Controleer dan altijd of de vve actief is, of er een onderhoudsplan is en hoeveel geld er in het reservefonds zit. Sinds 2018 is het verplicht om op die manier te sparen voor toekomstig onderhoud, maar uit onderzoek blijkt dat één op de zes vve's daar niet aan voldoet. Vraag ook of de vve plannen voor verduurzaming heeft. „Zonder onderhoudsplan zie je kosten vaak niet aankomen”, waarschuwt Lankreijer-Kos. „En dan kan een maandbedrag soms ineens verdubbelen.”

Hypotheekverstrekkers houden geen rekening met vve-kosten bij het bepalen van je maximale lening. „Dat is opvallend”, vindt Lankreijer-Kos. „Want 400 euro aan vve-lasten heeft natuurlijk wel degelijk invloed op je maandlasten. Dus let bij het kopen van een appartement goed op de maandelijkse kosten die je nog gaat krijgen bovenop je hypotheek. Maak dan de afweging of je dat iedere maand kunt ophoesten.”

*De provincies gerangschikt van de duurste naar de goedkoopste gemiddelde maandelijkse vve-bijdrage:*

<b>Noord-Holland:</b>	2.220 euro per jaar (185,01 euro per maand)
<b>Utrecht:</b>	2.119 euro per jaar (176,59 euro per maand)
<b>Zeeland:</b>	2.114 euro per jaar (176,24 euro per maand)
<b>Gelderland:</b>	2.018 euro per jaar (168,19 euro per maand)
<b>Limburg:</b>	1.989 euro per jaar (165,75 euro per maand)
<b>Drenthe:</b>	1.978 euro per jaar (164,81 euro per maand)
<b>Noord-Brabant:</b>	1.918 euro per jaar (159,82 euro per maand)
<b>Friesland:</b>	1.798 euro per jaar (149,86 euro per maand)
<b>Overijssel:</b>	1.787 euro per jaar (148,94 euro per maand)
<b>Zuid-Holland:</b>	1.766 euro per jaar (147,14 euro per maand)
<b>Flevoland:</b>	1.740 euro per jaar (144,98 euro per maand)
<b>Groningen:</b>	1.645 euro per jaar (137,12 euro per maand)