

Onderzoek maandelijkse VvE-bijdrage

vereniging
eigen huis



sta
sterker

Januari 2026



Achtergrond

- Dit onderzoek is gedaan onder leden van Vereniging Eigen Huis die in een appartement wonen en onderdeel zijn van een VvE (Vereniging van Eigenaars).
- Het onderzoek is uitgevoerd in december 2025 via het Eigen Huis Ledenpanel (online vragenlijst).
- In totaal vulden 655 leden de vragenlijst in.



Conclusies

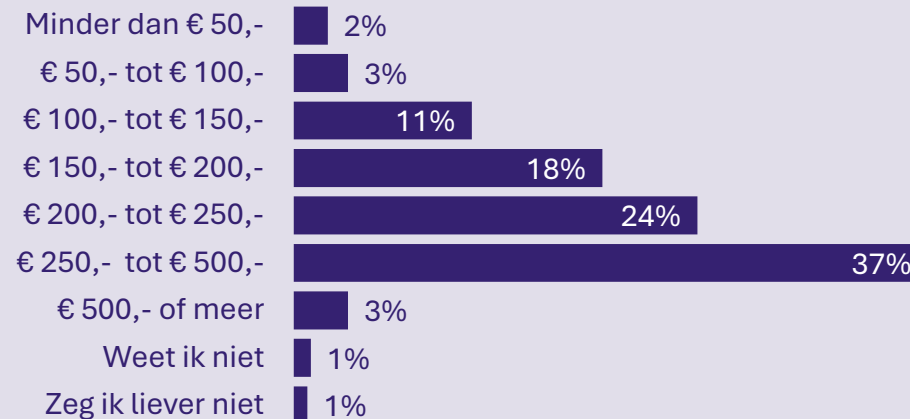
- De maandelijkse VvE-bijdrage wordt meestal als acceptabel gezien, maar het is wel een stevig bedrag. Gemiddeld gaat het om ongeveer €270 per maand.
- Ongeveer 70% vindt de bijdrage precies goed.
- Of mensen de bijdrage te hoog vinden, hangt vooral samen met het bedrag dat ze betalen:
 - Te laag: gemiddeld €215 p/m
 - Precies goed: gemiddeld €260 p/m
 - Te hoog: gemiddeld €350 p/m
- Onvrede gaat vaak niet over één losse uitgave, maar over vertrouwen en duidelijkheid. Leden noemen o.a.: te weinig planmatig onderhoud, te weinig uitleg over keuzes, en discussie over het mjop (meerjarenonderhoudsplan) en het reservefonds (spaarpot voor onderhoud).
- Stijgingen zijn normaal: de meeste leden zagen de afgelopen 5 jaar een stijging. Gemiddeld gaat het om ongeveer +€70 per maand (meestal +€10 tot +€100).
- De belangrijkste verklaring is inflatie/hogere prijzen. Daarnaast worden ook achterstallig onderhoud en verduurzaming genoemd.
- Betaalbaarheid is voor de meeste leden oké, maar er is een kleine kwetsbare groep die het nauwelijks betaalbaar vindt.
- Verduurzaming gebeurt wel, maar vooral via relatief eenvoudige maatregelen (zoals ledverlichting, zonnepanelen en isolatie/glas). Grote stappen (zoals een collectieve warmtepomp) komen weinig voor.
- Er is draagvlak om te investeren, met een duidelijke volgorde: eerst achterstallig onderhoud, daarna pas grote verduurzamingsstappen.
- Rekening houden met bewoners met minder financiële ruimte is een aandachtspunt: relatief weinig leden vinden dat hun VvE hier genoeg rekening mee houdt.

Maandelijkse VvE-bijdrage: deelname en hoogte

Betaalt u een maandelijkse VvE-bijdrage (vaak ook servicekosten genoemd)? (n= 655)



Hoeveel betaalt u per maand aan VvE-bijdrage / servicekosten? (n= 655)



- Bijna alle VvE-leden betalen maandelijks servicekosten.
- Gemiddeld zijn de servicekosten ongeveer €270 per maand.



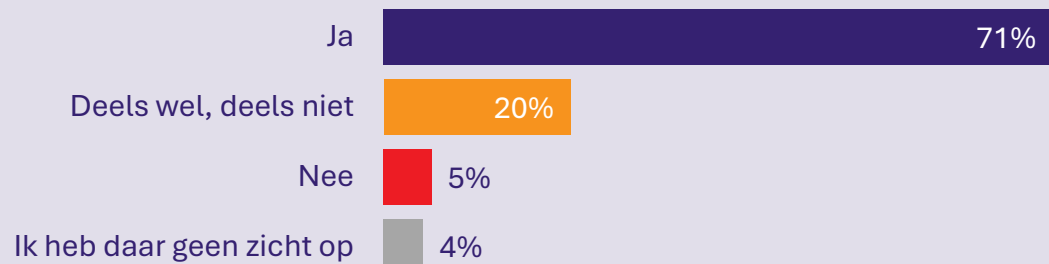
Tevredenheid over VvE-bijdrage en besteding

Wat vindt u van de VvE-bijdrage die u betaalt? (n= 655)



- Als we kijken naar het bedrag dat mensen betalen:
 - Te laag: gemiddeld €215 p/m
 - Precies goed: gemiddeld €260 p/m
 - Te hoog: gemiddeld €350 p/m
- Wie vindt de bijdrage vaker te hoog?
 - Bij een bijdrage van €250–€500 p/m wordt dit het vaakst genoemd (22%).
 - Bij €100–€150 p/m het minst vaak (9%).
 - Leden zonder rol in de VvE noemen “te hoog” het vaakst (26%). Bestuursleden het minst vaak (5%).
 - In complexen met minder dan de helft koopappartementen wordt “te hoog” vaker genoemd (36%) dan bij meer dan de helft koopappartementen (14%).
 - Bij meer dan 50 appartementen wordt “te hoog” vaker genoemd (25%) dan bij 2–5 appartementen (7%).

Bent u tevreden over hoe het geld binnen de VvE wordt besteed? (n= 655)



- Wie is vaker tevreden?
 - Bij 11–30 appartementen het vaakst (78%), bij 31–50 appartementen het minst (64%).
 - Bestuursleden zijn vaker tevreden (81%) dan bewoners zonder rol (61%).
 - Bewoners die 1–3 jaar in het appartement wonen zijn vaker tevreden (83%) dan bewoners die er 10 jaar of langer wonen (67%).

“Er is te lang te weinig geld gereserveerd, zodat maandelijkse bijdrage nu te hoog is. We zijn dan ook gewisseld van VvE-beheerder. Kleine aantal leden VvE heeft ook tot gevolg dat kosten direct zwaar doordrukken.”



Stijging VvE-bijdrage: oorzaken

Heeft u in de afgelopen 5 jaar te maken gehad met een stijging van uw maandelijkse VvE-bijdrage? (n= 534, gevraagd als leden minstens 3 tot 5 jaar in huidig appartement wonen)



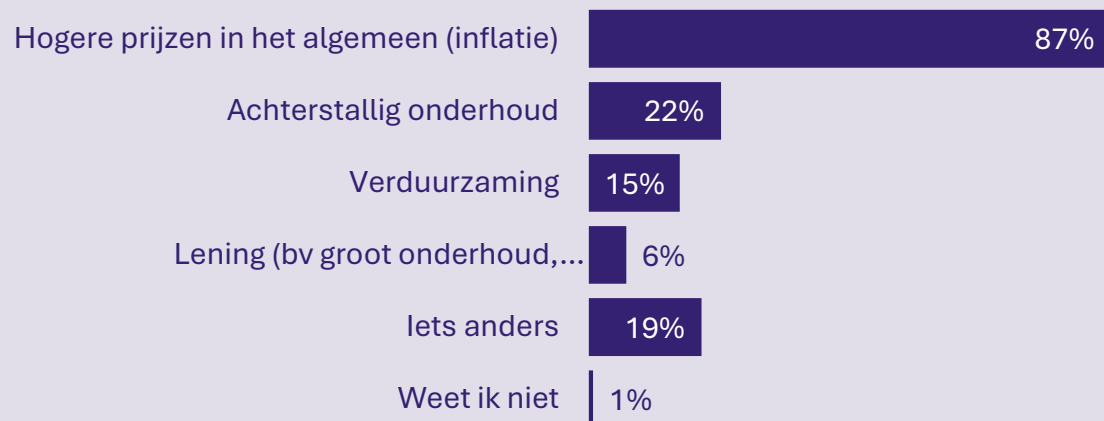
- Een stijging van de VvE-bijdrage in de afgelopen 5 jaar komt vaak voor.
- Het vaakst noemen leden een stijging bij een maandbedrag van €150–€200 (98%). Het minst vaak bij €100–€150 (88%).
- In complexen met lift noemen leden vaker een stijging (96%) dan zonder lift (73%).
- Bij 31–50 appartementen komt een stijging vaker voor (97%) dan bij 2–5 appartementen (60%).
- Bij bouwjaar voor 1945 komt een stijging vaker voor (96%) dan bij 2005 en later (75%).

"We zijn veel te laat begonnen met sparen voor diverse onderhoud en/of investeringen."



Stijging VvE-bijdrage: oorzaken

Wat is de reden van deze stijging? U kunt meerdere antwoorden geven. (n= 488, servicekosten zijn gestegen)



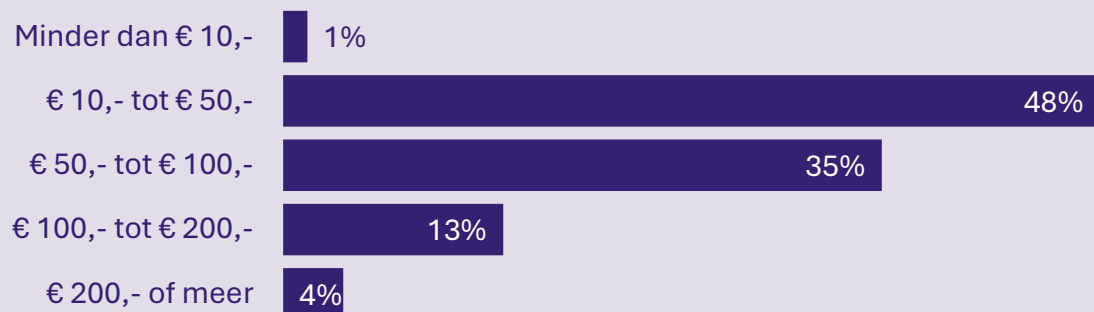
- Bij 'iets anders' noemen leden vooral:
 - MJOP en reserveren: MJOP actualiseren / "nu klopt het pas", meer sparen, correctie op eerder te lage bijdrage.
 - Verzekeringen: hogere premies, hogere herbouwwaarde, strengere verzekeringsnormen.
 - Beheer en dienstverlening: meer uitbesteden, uitbreiding taken beheerder.
 - Installaties en voorzieningen: vervanging/upgrade (niet altijd als "verduurzaming" gezien).
 - Veiligheid en regels: brandveiligheid, eisen van gemeente/inspecties.
 - Onvoorziene kosten: schade, gebreken, calamiteiten.
 - Begroting en inkoop: fouten in begroting of duur inkopen (bijv. weinig offertes).

- Verschillen naar bouwjaar (genoemde oorzaken):
 - Achterstallig onderhoud wordt vaker genoemd bij bouwjaar voor 1945 (49%) en het minst bij 2005 of later (10%).
 - Verduurzaming wordt het vaakst genoemd bij bouwjaar 1965–1984 (32%) en het minst bij voor 1945 (8%).
 - Een lening wordt ook het vaakst genoemd bij 1965–1984 (25%) en bij voor 1945 het minst (0%).

"In ons appartementencomplex is de afgelopen jaren weinig aan groot onderhoud gedaan en de reserve pot is door het vorige bestuur gebruikt toen de energieprijzen zo stegen. Die pot is nu leeg en er is en de komende jaren veel onderhoud nodig (gevel/verw systeem/asbest sanering) en geld om de buffer weer te vullen."

Stijging VvE-bijdrage

Met hoeveel is de maandelijkse VvE-bijdrage in de afgelopen vijf jaar gestegen? (n= 488, servicekosten zijn gestegen)



- Gemiddeld zijn de servicekosten (ook van leden zonder stijging) met €65 per maand gestegen.
- Grote stijging ($\geq$ €100) komt vaker voor bij:
 - maandbedrag €250–€500 (51%)
 - complexen met lift (42%) vs zonder lift (19%)
- Wat vinden leden van deze stijging? (n=488)
 - 73% positief/neutraal (acceptabel, logisch, noodzakelijk)
 - 5% gemengd (fors, maar wel begrijpelijk/noodzakelijk)
 - 5% negatief: te hoog/te veel
 - 3% negatief: te laag/te weinig (reserves/MJOP nog steeds onvoldoende)
 - 9% geen mening/weet niet/n.v.t.
 - 5% overig (beschrijvend)

- Waarom accepteren leden de stijging vaak?
 - Inflatie: “alles wordt duurder” (arbeid, materialen, onderhoud).
 - MJOP/reserves op orde brengen: liever nu bijsturen dan later een grote sprong.
 - Realisme: “het moet, het gebouw moet goed blijven”.
- Wanneer wringt het toch?
 - Veel leden zeggen: “fors, maar wel nodig”.
 - Leden noemen liever elk jaar een kleine verhoging dan ineens een grote stijging.
- Wanneer wordt het echt negatief?
 - Niet alleen door het bedrag, maar vooral door gebrek aan vertrouwen en uitleg: twijfel over bestuur/beheerder, weinig offertes, onduidelijke facturen, gevoel van oneerlijke verdeling of weinig zichtbaar resultaat.

“Belachelijk van €185 naar nu €345.”

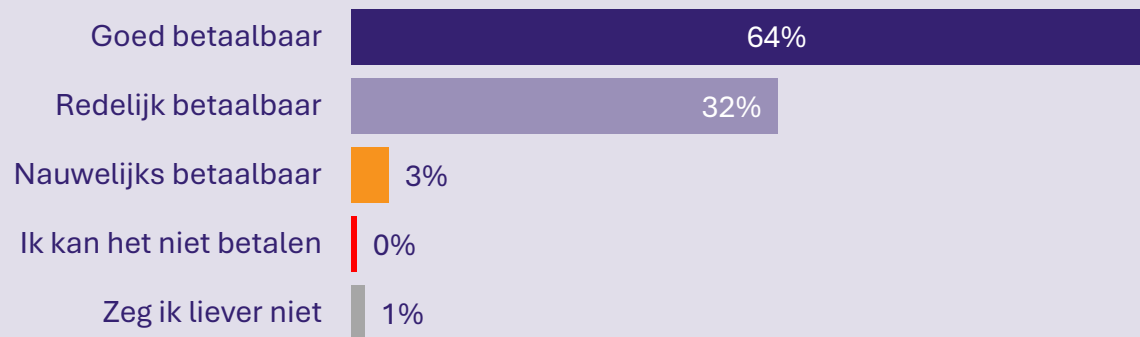
“Is niet genoeg om achterstallig onderhoud aan te pakken. Per 1 januari stijgt het weer iets maar niet genoeg om zaken goed aan te pakken. Maar bewoners hebben moeite om de kosten op te brengen dus meer dan inflatiecorrectie wordt weggestemd bij de vergadering.”

vereniging
eigen huis



Betaalbaarheid VvE-bijdrage

Hoe betaalbaar vindt u uw VvE-bijdrage? (n= 655)



- Leden met een bijdrage van €250–€500 p/m vinden dit het vaakst nauwelijks of niet betaalbaar (7%).
- Bij een bijdrage van €100–€150 p/m wordt dit het minst vaak genoemd (1%).

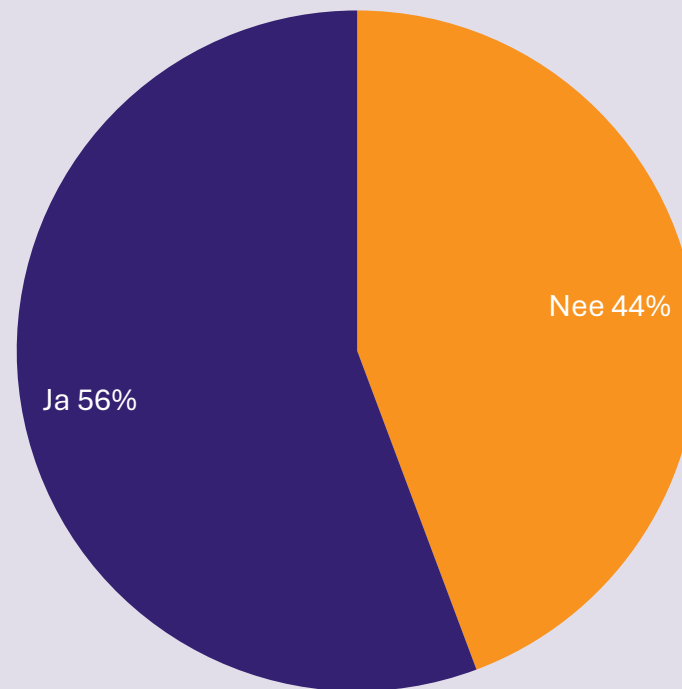
"Ik/wij hebben relatief makkelijk praten want al bijna 25 jaar geleden de flat gekocht en wij werken beide dus hebben lage lasten. Ik begrijp dat andere bewoners een veel hogere hypotheek hebben en moeite hebben met de verhoging van de vve bijdrage maar uiteindelijk moeten er toch echt noodzakelijke dingen gebeuren. Maar dan heb ik het niet over verduurzaming maar over betonrot, het riool/ afvoer dat door de hele flat vervangen moet worden, houtrot en nog veel meer achterstallig onderhoud."

"Ik weet van een aantal bewoners die moeite hebben om rond te komen maar zich daarvoor schamen en het niet durven zeggen. Veel bewoners hebben veel geld en fungeren soms als bank voor de VVE"

Verduurzamingsmaatregelen

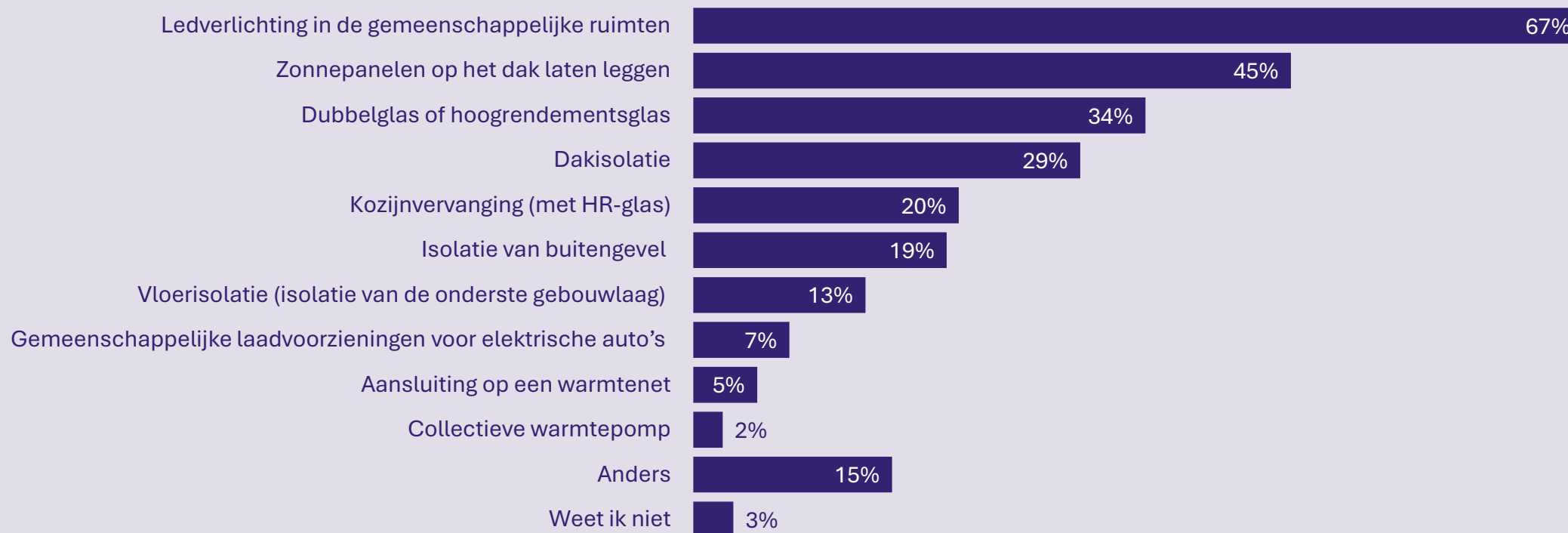
- Ongeveer de helft van de leden geeft aan dat de VvE één of meer verduurzamingsmaatregelen heeft genomen.
- Verschil naar bouwjaar: bij complexen uit 1965–1984 wordt dit het vaakst genoemd (56%), bij voor 1945 het minst (34%).

Heeft uw VvE maatregelen genomen om het gebouw te verduurzamen? (n= 655)



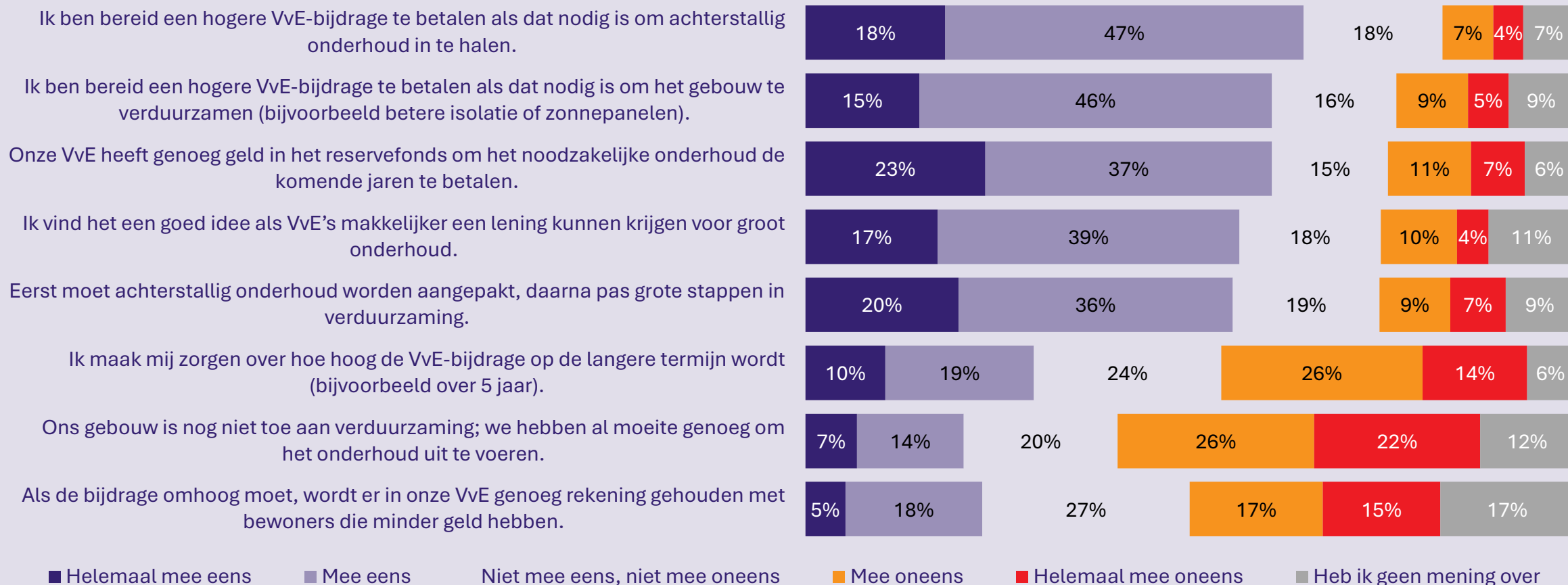
Verduurzamingsmaatregelen

Welke verduurzamingsmaatregelen heeft uw VvE genomen? U mag meerdere antwoorden kiezen. (n= 290)

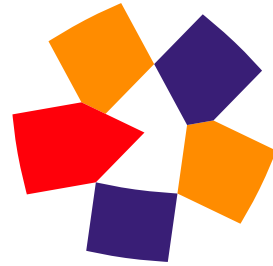


Stellingen over betaalbaarheid, onderhoud en verduurzaming

In hoeverre bent u het eens of oneens met de volgende uitspraken? (n= 655)



vereniging
eigen huis



sta
sterker