

KEIZERON

ADVIES

VVE VERDUURZAAMSSPECIALIST

VVE-BROCHURE 2026 / 2027

15+

jaar ervaring van oprichter
Michel Keizer

1

aanspreekpunt van scan tot
oplevering

6

stappen van VvE-scan tot
oplevering

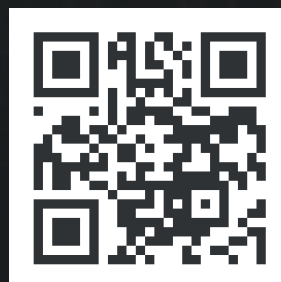
U neemt het besluit. Wij regelen het traject.

Kozijnen, isolatie, subsidie en financiering voor VvE-besturen en
beheerders. Eén aanspreekpunt, van VvE-scan tot oplevering.

MEER WETEN?

Scan de code voor de werkwijze, projectverslagen en de
kennisbank.

keizeronadvies.nl • 085 303 26 10



Geen productbrochure, maar een dossier over de route.

Een VvE-project strandt zelden op techniek. Het gaat mis op besluitvorming, verwachtingen, subsidie en bewonerscommunicatie. Daarom leest u hier eerst hoe het traject loopt, en pas daarna wat we leveren.

	Over KeizerOn Advies	03
	Wie wij zijn en hoe wij werken	
01	Waar het misgaat	04
	De drie valkuilen die elke VvE kent	
02	Wat wij doen	05
	Kozijnen, isolatie, subsidie en financiering	
03	Voor wie wij werken	06
	Bestuur, beheerder en bewoners	
04	Werkwijze in zes stappen	07
	Van VvE-scan tot oplevering en nazorg	
05	Kozijnen als hoofdmaatregel	10
	Materiaalkeuze, glas en wat een goed kozijn maakt	
06	Isolatie in samenhang	12
	Spouw, dak, vloer en bouwfysica	
07	Subsidie en financiering	13
	SVVE, Warmtefonds en de aanvraagvolgorde	
08	Uit de praktijk	15
	Kozijnvervanging bij een VvE in Rotterdam	
09	Afspraken en kosten	18
	Wie doet wat, en wanneer u betaalt	
10	Vragen en begrippen	19
	Veelgestelde vragen en begrippenlijst	



OVER KEIZERON ADVIES

Techniek begrijpelijk maken. Afspraken uitvoerbaar maken.

KeizerOn Advies uit Hengelo begeleidt VvE-besturen en beheerders bij kozijnen, isolatie en alle stappen van voorbereiding tot oplevering. Oprichter Michel Keizer brengt ruim vijftien jaar ervaring in kozijnen en isolatie mee en is uw aanspreekpunt, vanaf de eerste kennismaking.

SS Een VvE-project is geen offerte-bingo. U heeft één besluit nodig, met heldere scenario's en zonder paniekvoetbal achteraf.

Michel Keizer, oprichter KeizerOn Advies

GEVESTIGD
Hengelo

WERKGEBIED
VvE's in heel Nederland

ROL
Trajectregisseur

De VvE wil verduurzamen. Nu nog de mensen meekrijgen.

Een VvE-project strandt meestal op twijfel, geld, verschillende belangen, onduidelijke offertes en matige communicatie. Die valkuilen zijn voorspelbaar. Dus kunt u ze voor zijn.

01

Offertes zijn appels en peren

Profielen, glas, roosters, steigerwerk en planning worden steeds anders aangeboden. Dan lijkt goedkoop ineens duur.

02

Bewoners horen te laat het echte verhaal

Overlast, planning en keuzes per woningtype moeten vroeg op tafel. Anders vult iedereen het zelf in.

03

Subsidie wordt achteraf bedacht

Bij een VvE moet de aanvraagvolgorde kloppen. Eerst uitvoeren en daarna aanvragen kost u de subsidie.

Wat een goede voorbereiding voorkomt

- Offertes die niet te vergelijken zijn
- Een ALV die blijft hangen in vragen
- Bewoners die pas na het besluit wakker worden
- Meerwerk dat niemand had begroot

Waar wij instappen

Meestal ligt er al iets: een offerte, een MJOP-post of een bewonersinitiatief. Wij ordenen dat eerst in feiten, opties, risico's en het besluitpad. Daarna pas praten we over uitvoering.

Drie onderdelen die in één besluit thuishoren.

Losse maatregelen leveren losse discussies op. Wij brengen kozijnen, isolatie en de betaalroute samen in één traject, zodat de ALV één keer beslist in plaats van drie keer twijfelt.

01

KOZIJNEN ALS HOOFDMAATREGEL

Glas, ventilatie, gevelbeeld en onderhoud in één besluit

Bij veel VvE's raken kozijnen, glas, ventilatie en uitstraling elkaar. U lost dus niet één probleem op, maar een pakket.

- Uniforme uitstraling
- Minder onderhoud in het MJOP
- HR++ of triple glas
- Ventilatie meegenomen

02

ISOLATIE IN SAMENHANG

Spouw, dak en gevel logisch gekoppeld aan kozijnen

Isolatie moet passen bij de bouw, de vochtbalans en de ventilatie. Anders bespaart u op papier en koopt u klachten in de praktijk.

- Keuze op basis van het gebouw
- Vocht en ventilatie in het advies
- Meenemen wat onder de steiger valt
- Documentatie op orde

03

SUBSIDIE EN FINANCIERING

SVVE, Warmtefonds en MJOP in samenhang

Een technisch goed plan zonder betaalroute blijft hangen. Daarom nemen we subsidie, financiering en aanvraagvolgorde vanaf het eerste gesprek mee.

- SVVE per maatregel en woningtype
- Warmtefonds als de kas tekortschiet
- Lokale regelingen gecheckt
- Volgorde vast vóór uitvoering

Geen losse offertes, één samenhangend plan. De ALV beoordeelt maatregelen, kosten en beslismomenten in één keer, in plaats van drie keer te twijfelen.



— 03 · VOOR WIE WIJ WERKEN

Hetzelfde project, drie verschillende soorten zorgen.

Een bestuur wil kunnen uitleggen. Een beheerder wil geen escalaties. Bewoners willen weten wat er in hun woning gebeurt. Wij organiseren het zo dat alle drie hun antwoord krijgen, uit één verhaal.

BESTUUR

Keuzes die u aan de ALV kunt uitleggen

Scenario's, risico's en gevolgen helder genoeg om bestuurlijk mee te nemen.

- Opname en prioriteiten
- Scenario's met voor- en nadelen
- Beslisnotitie en Q&A

BEHEERDER

Eén aanspreekpunt, minder escalaties

Wij bundelen vragen, leveranciers en bewonerscommunicatie. Het project blijft bestuurbaar.

- Eén contact per traject
- Bewonerscommunicatie uit handen
- Planning per fase

BEWONERS

Vóór de ALV het echte verhaal

Overlast, planning en keuzes per woningtype op tafel vóór de vergadering, niet erna.

- Bewonersavond of -brief
- Duidelijke planning per woning
- Vast aanspreekpunt bij vragen

Zes stappen, van VvE-scan tot nazorg.

Elke stap heeft een duidelijk resultaat. Zo weet iedereen steeds waar het project staat, wat de opties zijn en waarover besloten moet worden.

Scan	Opname	Scenario's	Offertes	ALV	Uitvoering
------	--------	------------	----------	-----	------------

01

VvE-scan

We verzamelen bouwjaar, aantal woningen, bestaande offertes, MJOP, wensen, klachten en eerdere besluiten. Geen roman, wel de relevante feiten.

WAT DE VVE KRIJGT

Overzicht van situatie en knelpunten
Advies of vervolg zinvol is
Eerste inschatting van subsidiekansen

02

Gebouwopname

Kozijnen, glas, ventilatie, isolatiekansen, risico's, woningtypes, uitvoerbaarheid en mogelijke vergunning- of welstandsvragen.

WAT DE VVE KRIJGT

Inventarisatie per woningtype
Risico's en aandachtspunten voor de ALV
Basis voor scenario's en offertes

03

Scenario's

Goed, beter, best. Met de technische verschillen, besluitpunten, globale kostenrichting, subsidiekansen en impact voor bewoners.

WAT DE VVE KRIJGT

Vergelijkbare scenario's met voor- en nadelen
Beslispunten en kostenrichting
Subsidie en financiering per scenario

Begin met een kennismaking. Die is kosteloos en verplicht u tot niets. Pas daarna spreken we af of een VvE-scan zinvol is, wat u ontvangt en wat het kost.

Van besluit naar oplevering.

Scan

Opname

Scenario's

Offertes

ALV

Uitvoering

04 Offertes vergelijken

We maken offertes vergelijkbaar: profielen, glas, montage, steiger, afwerking, bewonersopties, garantie en planning.

WAT DE VVE KRIJGT

Vergelijking op inhoud, niet alleen prijs

Aanbeveling met onderbouwing

Open vragen en onderhandelpunten

05 ALV-voorbereiding

Een heldere presentatie, beslisnotitie, Q&A en risico-overzicht. Geen stapel techniek waar niemand doorheen komt.

WAT DE VVE KRIJGT

Presentatie en beslisnotitie

Q&A met de verwachte vragen

Concreet besluitvoorstel

06 Uitvoering en nazorg

Planning, bewonerscommunicatie, uitvoering per fase, kwaliteitscontrole, oplevering, documentatie en nazorg.

WAT DE VVE KRIJGT

Planning per fase of woningtype

Aanspreekpunt tijdens montage

Opleverdossier en nazorg



Uitvoering per fase · project Rotterdam



Het gaat zelden mis op het kozijn.

Het gaat mis op besluitvorming, verwachtingen, subsidie en bewonerscommunicatie. Daar begint ons dossier, en daar houden wij de regie tot de laatste oplevering is getekend.



Links het oude kozijn, rechts het nieuwe · project Rotterdam

05 · KOZIJNEN

Kozijnen vervangen vraagt meer dan een scherpe prijs.

Bij een VvE is kozijnvervanging een collectief besluit. Profiel, glas, ventilatie, gevelbeeld, planning en subsidie moeten vóór de ALV vastliggen.

KEUZE	STERK BIJ	LET OP
Kunststof	Scherpe prijs, goede isolatie, weinig onderhoud	Profielbreedte, gevelbeeld en welstand bewaken
Aluminium	Slanker beeld, grote puien, moderne uitstraling	Duurder, technisch exact specificeren
HR++ glas	Balans tussen prijs en isolatiewaarde	Eisen, U-waarden en ventilatie controleren
Triple glas	Hoog comfort, zware isolatiedoelen	Gewicht, profiel, voorwaarden en kosten

ALV-PROOF: DIT LIGT VÓÓR DE VERGADERING VAST

Techniek

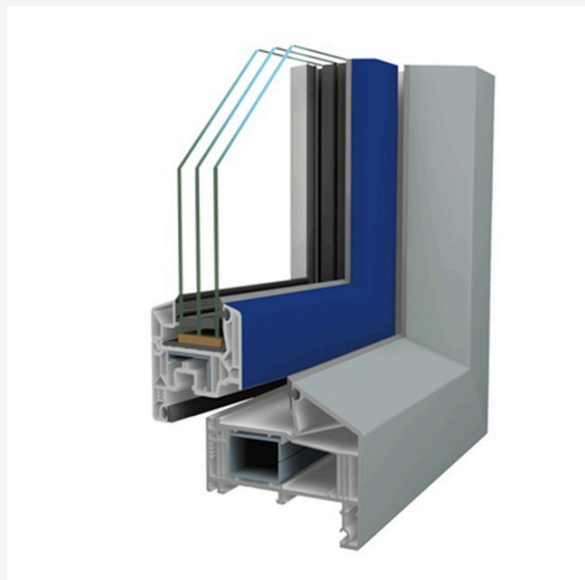
- Profielsysteem, glasopbouw en U-waarden
- Roosters, suskasten of alternatief
- Dagkanten, waterslagen en afwerking
- Asbest, lood of oude kit
- Welstand en omgevingsvergunning

Besluitvorming

- Gemeenschappelijk of privédeed?
- Welke opties mogen bewoners kiezen?
- Wat is het scenario bij tegenstemmers?
- Stukken voor subsidie of lening

Wat zit er in een goed kozijn?

Een kozijn is meer dan glas in een lijst. De prestatie zit in het glas, het profiel en vooral in de aansluiting op de gevel. Daar letten wij op, voordat er iets besteld wordt.



- 01 Glas.** HR++ of triple. Dikte en gewicht van het glas bepalen mede welk profiel nodig is.
- 02 Profiel.** Een meerkamerprofiel isoleert. Breedte en kleur bepalen hoe het kozijn in de gevel staat.
- 03 Aansluiting.** Kitwerk, dagkant en waterslag bepalen of het droog en tochtvrij blijft.
- 04 Ventilatie.** Een nieuw kozijn sluit beter af. Een rooster of alternatief voorkomt vochtproblemen.



Van doorsnede tot gevel: de aansluiting maakt het verschil

Isolatie is geen losse klus. Het hoort bij hetzelfde besluit.

Isolatie moet passen bij de bouw, de vochtbalans, de ventilatie en de subsidieaanvraag. Wij toetsen eerst bouwkundig en koppelen de maatregel daarna aan de kozijnen. Productkeuze volgt het gebouw, niet de leverancier.



Spouw en gevel

Alleen als de spouw geschikt is. Eerst toetsen op breedte, vervuiling, vocht en ventilatie.



Dak en zolder

Interessant bij grote warmteverliezen. Bouwfysica en dampremming moeten kloppen.



Vloer en kruipruimte

Comfortwinst en vaak weinig overlast. Wel eerst vocht en toegang checken.



WAT WIJ WEL EN NIET BELOVEN

- Productkeuze op basis van het gebouw
- Vocht en ventilatie expliciet in het advies
- Geen keurmerkclaims die morgen weg kunnen vallen
- Geen garantie die niet contractueel vastligt

Een goed plan heeft een duidelijke betaalroute.

De SVVE is de subsidieregeling voor VvE's, uitgevoerd door RVO. Een subsidiebedrag is pas bruikbaar als maatregel, uitvoering en aanvraagvoorwaarden bij elkaar passen. Daarom koppelen we de actuele RVO-tabel aan de concrete offerte.

SVVE-ONDERDEEL	VOORAF VASTLEGGEN
HR++ of triple glas	Prestatie-eis, oppervlakte, meetwijze en eisen aan het kozijn
Spouw- of gevelisolatie	Gebouwsituatie, isolatiewaarde en subsidiabele oppervlakte
Dak of zoldervloer	Afzonderlijke maatregelen met eigen voorwaarden en bedragen
Vloer of bodem	In offerte en aanvraag expliciet benoemen welke maatregel
Advies of bouwbegeleiding	Regelingsonderdeel, eisen aan de deskundige en het aanvraagmoment

STAP 1

Geraamd

Om scenario's te vergelijken

STAP 2

Aangevraagd

Vóór de uitvoering ingediend

STAP 3

Toegekend

Pas dan is het zeker

In het ALV-voorstel staat apart wat geraamd, aangevraagd en toegekend is, en hoe de VvE betaalt als de subsidie later binnenkomt.

50%

tot € 20.000 per VvE

Ook begeleiding kan subsidiabel zijn. Dat kan ook voor onze begeleiding gelden. Voorwaarde: minimaal twee maatregelen met samen minimaal € 100.000 investering, of een Zeer Energiezuinig Pakket. Wij toetsen dit vóór de aanvraag.

Gecontroleerd bij RVO op 7 oktober 2026. Bedragen en voorwaarden kunnen wijzigen: de actuele regeling op rvo.nl en uw beschikking zijn leidend.

Lenen via de VvE, met de volgorde op orde.

Is de reservekas niet toereikend, dan kan de VvE lenen via de VvE Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds. De gekozen maatregelen en de situatie van de VvE bepalen de mogelijkheden.

€ 50.000

maximum per appartement

€ 73.000

bij een ZEP-pakket

€ 95.000

bij ZEP+ of Nul op de Meter

Voor VvE's met 2 tot en met 7 appartementen gelden andere voorwaarden dan voor VvE's vanaf 8 appartementen. Voor die laatste groep is onder meer een Maatwerk VvE Energieadvies verplicht. De rente staat vast voor de looptijd; het actuele tarief vindt u op warmtefonds.nl. Lokale rentekorting kan gelden.

NIEUW SINDS SEPTEMBER 2026

Onderhoud mee financieren

Tot € 25.000 per woning voor onderhoud aan gemeenschappelijke delen, mits gecombineerd met een energiebesparende maatregel. Kozijnvervanging past daar goed in.

Een aanvraag is nog geen toezegging.

1

Plan en besluit

Kosten, raming en betaling inzichtelijk

2

Aanvragen afstemmen

SVVE vóór uitvoering, lening parallel

3

Uitvoering vrijgeven

Pas als betaalroute en contracten rond zijn

4

Dossier afronden

Bewijs van uitvoering en betaling

Bron: Nationaal Warmtefonds, voorwaarden per 24 september 2026. Het onderhoudsdeel valt binnen het maximum van € 50.000. Het leningaanbod is leidend; controleer de actuele voorwaarden op warmtefonds.nl.



UIT DE PRAKTIJK

Rotterdam: nieuwe kozijnen voor 24 appartementen.

Opname per woningtype, scenario's met de technische verschillen, vergelijkbare offertes en subsidie vooraf ingeregeld. Zo kon de vergadering één uniform besluit nemen, met welstand en vergunning als vast onderdeel van het dossier.

24

appartementen in Rotterdam

Aluplast Ideal 7000 NL

kunststof kozijnen

HR++ glas

oplevering 2026

WAT VOORAF GEREGLD WAS

Opname per woningtype

Woonkamer, slaapkamer, balkondeur en bovenlicht

Vergelijkbare offertes

Op inhoud naast elkaar, niet alleen op prijs

Betaalroute ingeregeld

Subsidie en financiering voorbereid vóór het besluit

Van oud kozijn tot oplevering.

01

Voor

Opname per
woningtype



Het uitgangspunt

Verouderde kozijnen, per
woningtype net anders. Elk type is
apart opgenomen, zodat de
offertes klopten met wat er echt
zat.

02

Tijdens

Montage vanaf de
hoogwerker



03

Na

Gevel, binnenzijde
en details



BIJ DE MONTAGE

De details maken het verschil: ventilatie in het kozijn, strak afgewerkte
dagkanten en waterslagen die regenwater van de gevel houden, zoals
rechtsonder te zien.



HET RESULTAAT

Meer licht, minder tocht en een strak gevelbeeld.

Nieuwe kozijnen en balkondeuren, uniform uitgevoerd voor het hele complex. Zo ziet een afgerond traject eruit voor de bewoners.



Leg de rollen vast vóór de opdracht.

Bestuur, beheerder, KeizerOn en de uitvoerende partijen hebben ieder een eigen rol. De VvE houdt de beslissingen in handen. Offerte en overeenkomst leggen per project vast hoe de taken verdeeld zijn.

KeizerOn Advies

Opname per woningtype
Scenario's en kostenrichting
Offertes vergelijken op inhoud
SVVE- en financieringsroute
Stukken voor de ALV
Begeleiding van de uitvoering

De beheerder

Beheer, administratie, financiën
Relatie met bestuur en leden
MJOP en splitsingsstukken
Oproep, agenda en notulen
Bewaking van het mandaat

Uitvoerende partners

Montage- en isolatiewerk
Product- en montagegarantie
Oplevering en nazorg
Per onderdeel vastgelegd

Wat wij niet doen

Het beheer overnemen. Garanties toezeggen die niet bij de uitvoerende partij zijn vastgelegd. Subsidie beloven voordat de voorwaarden zijn getoetst.

Drie momenten waarop geld een rol speelt

Geen abonnement en geen open eind. U weet per stap waar u ja tegen zegt.

1

Kennismaking

Een gesprek over het gebouw. Hier hangt geen prijskaartje aan.

2

Opname en advies

Een afgebakende opdracht met een vooraf afgesproken vergoeding.

3

Uitvoeringsbegeleiding

Pas als de VvE doorgaat. Omvang, vergoeding en meerwerk vooraf vast.



Wat besturen ons het vaakst vragen.

Zijn kozijnen privé of gemeenschappelijk?

De splitsingsakte en het reglement bepalen het. Vaak gemeenschappelijk, maar stel het vast vóór het ALV-voorstel.

Wanneer regelen we de subsidie?

Vóór de uitvoering. De volgorde met ALV-besluit en Warmtefonds moet kloppen.

Garandeert KeizerOn subsidie of lening?

Nee. Wij bereiden route en stukken voor. RVO en de financier beslissen over toekenning.

Wie geeft garantie op het werk?

Dat leggen we per project vast: contractspartij, product- en montagegarantie en nazorg.

Begrippenlijst

Zodat iedereen in de vergadering dezelfde taal spreekt

ALV. Algemene ledenvergadering van alle eigenaars, waar de VvE besluit.

MJOP. Meerjarenonderhoudsplan: welk onderhoud wanneer nodig is en wat het kost.

Reservefonds. Het spaargeld van de VvE voor toekomstig onderhoud.

Splitsingsakte. Legt vast wat privé en wat gemeenschappelijk is, met het reglement erbij.

SVVE. Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars, via RVO.

VvE Energiebespaarlening. Lening van het Nationaal Warmtefonds aan de VvE.

Maatwerkadvies. Energieadvies voor het gebouw, verplicht voor de lening vanaf 8 appartementen.

ZEP. Zeer Energiezuinig Pakket: een combinatie van maatregelen met een hoge besparing.

U-waarde. Hoeveel warmte een bouwdeel doorlaat. Hoe lager, hoe beter.

Welstand. Toets of een wijziging aan de gevel past bij het straatbeeld.

Dagkant. De binnenzijde van de muuropening rondom het kozijn.

Waterslag. Afdekking onder het kozijn die regenwater van de gevel afvoert.



Laat uw VvE-project eerst scherp maken.

Vertel om welk gebouw het gaat en waar uw VvE tegenaan loopt. De kennismaking is kosteloos; een VvE-scan, vervolgwerk en kosten spreken we vooraf met u af.

BESPREEK UW VVE

085 303 26 10

info@keizeronadvies.nl

keizeronadvies.nl

Michel Keizer reageert zelf, binnen twee werkdagen.

HANDIG OM KLAAR TE HEBBEN

- Adres en aantal appartementen
- Foto's van kozijnen of gevel
- MJOP of onderhoudsplanning
- Bestaande offertes
- Laatste ALV-stukken

KEIZERON

ADVIES

VVE VERDUURZAAMSSPECIALIST

KeizerOn Advies B.V. · Jan Tinbergenstraat 222, 7559 ST Hengelo · KvK 96238836
VvE-brochure 2026 / 2027. Bedragen en regelingen kunnen wijzigen: controleer altijd
rvo.nl en warmtefonds.nl.