

Vereniging van Eigenaren, wat is dit?

Door het kopen van een appartementsrecht (appartement, kantoorunit of bedrijfsunit) bent u als appartementseigenaar van rechtswege automatisch lid van de vereniging van eigenaren van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. De VvE dient voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hierbij te denken aan het in stand houden en het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke delen.

De VvE bijdrage

De eigenaar van een appartementsrecht betaalt periodiek (meestal per maand) aan de vereniging van eigenaren zogenaamde 'servicekosten'. Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, meestal afhankelijk van de grootte van z'n appartementsrecht. Uit de servicekosten kunnen zaken betaald worden als: kleine reparaties, schoonmaakkosten, groen- en straatonderhoud, administratiekosten en verzekeringen.

Daarnaast dient de VvE te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. Om te weten wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden is het raadzaam een meerjarenonderhoudsplan te laten opstellen. In dit plan staat welk onderhoud de komende jaren nodig is en hoeveel dat ongeveer gaat kosten. Het in kaart brengen van en de reservering voor het meerjarenonderhoud (zoals dak, wanden, straatwerk en riolering) is sinds 2005 bij wet verplicht is geworden.

De waarde van het appartement is afhankelijk van de waarde van het gehele gebouw en die wordt onder andere bepaald door de staat van het onderhoud. Als het gebouw niet of nauwelijks worden onderhouden betekent dit niet alleen verval en waardedaling, maar het drukt ook een stempel op de directe woonomgeving en de buurt.

Het bestuur

Als koper van een appartement en lid van een VvE krijgt u te maken met twee organen: het bestuur en de algemene ledenvergadering. In tegenstelling tot andere verenigingen bestaat het bestuur, naast een aantal door de ledenvergadering gekozen bestuursleden, meestal ook uit een professionele bestuurder ook wel beheerder of administrateur genoemd. De beheerder adviseert de VvE en voert de meeste uitvoerende taken uit. Het zijn uiteindelijk de eigenaren die de besluiten nemen in de ledenvergadering, het bestuur controleert en de beheerder voert uit.

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaars. Meestal wordt uit de leden een voorzitter gekozen, die volgens de splitsingsakte over het algemeen niet veel meer bevoegdheden heeft dan het voorzitten van de vereniging. De beheerder zit in de meeste gevallen de ledenvergadering voor. Daarnaast kan de ledenvergadering een kascontrolecommissie installeren en een technische commissie.

Reglement van Splitsing

Elke 'gewone' vereniging heeft statuten. Dat geldt dus ook voor de VvE. Deze statuten zijn te vinden in het '**Reglement van Splitsing**'. In het Reglement van Splitsing zijn de rechten en plichten opgenomen voor de eigenaar/bewoners en de vereniging van eigenaren.

Het Reglement van Splitsing bestaat uit een '**Modelreglement**' opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (een groot aantal zaken geldt namelijk voor iedere VvE) en een door de notaris voor ieder appartementencomplex op te stellen '**splitsingsakte**'. In de splitsingsakte vinden we naast een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten ook de *afwijkingen* op het hiervoor genoemde Modelreglement. Op een bij de splitsingsakte behorende '**splitsingstekening**' worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven. Naast de splitsingsakte en het Modelreglement hebben veel VvE's ook een '**huishoudelijk reglement**' opgesteld, waarin leef- en gebruiksregels zijn opgenomen. Hierbij te denken aan de kleur en soort van de zonneschermen en het verbod op het plaatsen van fietsen in de gemeenschappelijke ruimten.

Op- aan- en onderbouw op daken, gevels en buitenruimten zoals terrassen, parkeerplaatsen en verkeersruimten is zonder toestemming van de VvE verboden. Te denken valt aan zonwering, balkonbeglazing, zonnepanelen, containers en reclame, etc. Voor bedrijfsmatig vastgoed staat nadrukkelijk benoemd wat wel en niet kan worden uitgevoerd aan activiteiten. Naast toestemming van de VvE, zijn veel zaken ook toestemming benodigd van architect, constructeur, opstalverzekeraar en gemeente.

Verzekeringen

Naast een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering welke wettelijk verplicht zijn voor en VvE, zijn ook andere verzekeringen optioneel, allen alleen dienstbaar aan de VvE. Wat betreft de opstal verzekert de VvE alleen de casco bouw voor bedrijfsmatig vastgoed. Meerwerk, eigenarenbelang en huurdersbelang dienen eigenaren zelf bij te verzekeren voor bedrijfsmatig vastgoed. Voor bestemming wonen verzekert de VvE vaak een basisdeel aan eigenarenbelang en dienen eigenaren zelf ook een deel eigenarenbelang bij te verzekeren. Het is aan de eigenaar om dit per VvE goed na te gaan bij de beheerder. Verzekeraars kunnen ook specifieke eisen stellen waaraan moet worden voldaan in de vorm van clausules en polisvoorwaarden.

Welke stukken ontvangt u van de notaris?

Bij de koop van een eengezinswoning ontvangt u van de notaris een eigendomsakte en in voorkomend geval een hypotheekakte. Bij de koop van een appartementsrecht ontvangt u naast deze akten van de notaris ook een splitsingsakte (inclusief splitsingstekening) en het Modelreglement: het '**witte boekje**' (1973), het '**blauwe boekje**', (1983) het '**gele boekje**' (1992), het '**groen/blauwe boekje**' (2006) of de meeste recente uit **2017 en 2021**. Het komt ook voor dat het Modelreglement integraal in de splitsingsakte is opgenomen.