

Lid van de Vereniging van Eigenaren

Wat zijn uw rechten en plichten?

Als u een appartement koopt, wordt u volgens de wet ook lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Bij nieuwbouw moet de VvE soms nog worden opgericht. Wat komt er zoal kijken bij een nieuwe VvE?

En hoe schudt u een ingedommelde VvE weer wakker?

TEKST FIONA HESSELS ILLUSTRATIES JOSE LUIS GARCIA LECHNER / ART ASSOCIATES

Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is een zelfstandige rechtspersoon, waarin alle eigenaren van een appartementencomplex zijn vertegenwoordigd. Via de VvE heeft u een stem in alle beslissingen over het gebouw of complex, waarvan uw appartement deel uitmaakt. Bij de aankoop van een appartement is het daarom verstandig om u ook even te verdiepen in de VvE waar u straks bij hoort.

Een nieuwe VvE

Koopt u een nieuwbouwappartement, informeer dan of er al een VvE bestaat voor het nieuwe complex. Oprichters van de nieuwe VvE hoeven niet noodzakelijk bewoners te zijn. Vaak wordt de nieuwe VvE opgericht door de ondernemer of projectontwikkelaar, die als eigenaar van de meeste appartementen in het begin ook de meeste invloed zal hebben binnen de nieuwe VvE. Maar als u er vroeg bij bent als koper, kunt u meestal nog inspraak hebben in de eerste besluiten van de nieuwe VvE. Een belangrijk punt

is bijvoorbeeld de keuze van het beheerkantoor, waar het bestuur van een nieuwe VvE vaak voor één of twee jaar wordt ondergebracht. Het principe 'een goed begin is het halve werk' is in deze situatie dus zeker van toepassing. Betrokkenheid bij de gang van zaken kan in de toekomst in uw voordeel werken!

Onkosten

Als eigenaar van een appartement betaalt u mee aan de gemeenschappelijke kosten van het gebouw of het complex. U bent immers niet alleen eigenaar van uw appartement, maar ook van een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimten. Wat precies uw aandeel is, kunt u vinden in de splitsingsakte. Het gewicht van uw stemrecht in de vergaderingen van de VvE wordt meestal ook bepaald door uw aandeel in het totale eigendom.

In het splitsingsreglement zijn nog meer zaken geregeld: de verdeling tussen privé- en gemeenschappelijke ruimten, de wijze van vergaderen, financiële zaken en eventueel de →

Splitsingsakte

De splitsingsakte wordt opgemaakt door een notaris. Een splitsingsakte bevat ten minste de volgende gegevens:

- de eigenaar van het appartement;
- de ligging van het appartementsgebouw of -complex;
- de verdeling van privégedeelten en gemeenschappelijke ruimten;
- het van toepassing zijnde splitsingsreglement.

Splitsingsreglement

Het splitsingsreglement maakt deel uit van de splitsingsakte. Vaak wordt hiervoor een modelreglement gebruikt. Het reglement bevat de volgende gegevens:

- rechten en plichten van eigenaren;
- regels voor de manier van vergaderen, het nemen van besluiten, het benoemen en ontslaan van het bestuur van de VvE;
- de statuten.

Statuten

De statuten maken deel uit van het splitsingsreglement. Zaken die in de statuten staan beschreven zijn onder meer: het doel van de vergadering, de regeling van periodieke betalingen, de wijze van bijeenroepen van de vergadering en het aantal stemmen dat iedere eigenaar kan uitbrengen.



Een actieve VvE heeft in de regel voldoende geld gereserveerd voor onderhoud

richtlijnen voor het gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw. Daarnaast is er vaak een huishoudelijk reglement, waarin aanvullende (praktische) regels staan.

Een goed functionerende VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan (MJOP, zie blz. 38-39) en voldoende financieel draagvlak in de vorm van reserves voor toekomstig onderhoud. Let daarop bij de aankoop van uw appartement.

VvE en de wet

Er zijn diverse wettelijke bepalingen waaraan de VvE en het bestuur zich moeten houden. Het opstellen van een splitsingsakte en -reglement gebeurt door een notaris. De VvE moet minstens één keer per jaar vergaderen. Jaarlijks dient een exploitatierekening te worden opgesteld en goedgekeurd door de ledenvergadering.

De vergadering van eigenaren, waar de besluiten worden genomen, is het hoogste orgaan van een VvE. De vergadering van leden kiest uit haar midden een voorzitter, die de vergaderingen leidt.

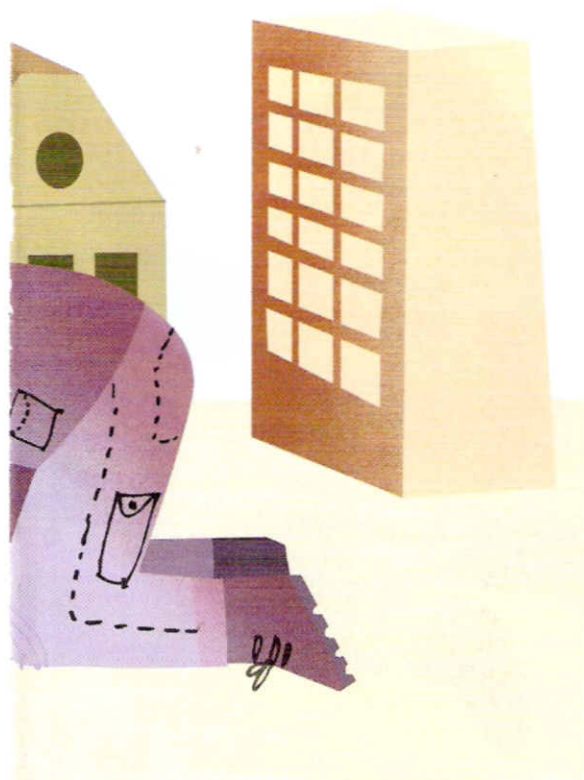
Besluiten van de ledenvergadering zijn pas geldig wanneer een meerderheid van stemmen is verkregen (de helft plus één). Soms is een gekwalificeerde meerderheid van stemmen nodig (bijvoorbeeld tweederde of driekwart).

Het bestuur van de VvE is het orgaan dat de besluiten uitvoert. Dit bestuur wordt benoemd door de ledenvergadering en kan ook door deze worden ontslagen. Het bestuur hoeft niet per se te bestaan uit eigenaren-bewoners. De bestuurlijke taken kunnen ook worden uitbesteed aan een professionele beheersorganisatie. Bij grote VvE's worden daarnaast soms commissies benoemd, die een voorbereidende of controlerende taak hebben.

Sinds 1 juli 2008 is een VvE verplicht zich in te schrijven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Hiermee hoopt de overheid VvE's te stimuleren actief te worden maar ook de transparantie te bevorderen. Ook wijzigingen, zoals bestuurswisselingen en veranderingen in de statuten, moeten worden doorgegeven aan het handelsregister. VvE's die voor 1 juli 2008 werden opgericht, hebben nog even de tijd om zich te registreren. Uiterlijk 1 januari 2010 moeten alle VvE's zijn ingeschreven in het handelsregister.

Verzekeringen

Als appartementseigenaar en mede-eigenaar van het gebouw hebt u er uiteraard belang bij dat het gehele complex goed verzekerd is. Appartementsgebouwen behoren col-



lectief te zijn verzekerd. In het splitsingsreglement staat wie verantwoordelijk is voor de verzekering van het gebouw en tegen welke gevaren het gebouw moet worden verzekerd (zie ook blz. 6).

Slapende VvE

Een actieve, goed functionerende VvE is belangrijk voor u als eigenaar. Een appartementsgebouw dat goed wordt beheerd en onderhouden, behoudt zijn waarde en biedt meer wooncomfort. Zo'n appartement is meestal meer waard dan eenzelfde soort appartement in het gebouw van een 'slapende' vereniging van eigenaren. Een actieve VvE heeft in de regel voldoende geld gereserveerd voor onderhoud. Merkt u dat uw VvE slaapt, dan kunt u proberen deze te activeren. Wissel met de mede-eigenaren van gedachten. Gebruik positieve argumenten, kies vervolgens zorgvuldig een datum uit voor een eerste vergadering, zoek uit hoe hoog de opkomst moet zijn en maak een agenda. Mocht de opkomst bij de eerste vergadering laag zijn, plan dan een volgende, zogeheten tweede vergadering. Op een ledenvergadering kan ieder lid van de VvE punten naar voren brengen en op de agenda laten zetten. Tijdens de openingsvergadering worden een voorzitter en een bestuur benoemd. Als er veel werk te doen is, kunnen commissies worden gevormd om bepaalde deeltaken uit te voeren; een commissie kan bijvoorbeeld problemen in kaart brengen en/of voorstellen doen voor oplossingen. →

Nieuwe VvE oprichten

“Jan de Kruijf is voorzitter van VvE Kade-appartementen Utrecht. Vanaf de bouw van zijn nieuwbouwappartement was Jan de Kruijf actief betrokken bij het opzetten van de nieuwe Vereniging van Eigenaren. Omdat het zijn derde appartement is, wist Jan de Kruijf inmiddels het één en ander over VvE's.

Tijdens een bewonersvergadering meldde hij zich als kandidaat-bestuurslid. Het complex bestaat uit vijf appartementsgebouwen. Namens elk gebouw trad één bestuurslid aan. Jan werd door de overige vier tot voorzitter van de VvE gebombardeerd.

De eerste vergadering bleek een eyeopener voor veel bewoners, vertelt Jan. “De meeste eigenaren hadden er nog niet bij stil gestaan wat er allemaal komt kijken bij het beheer van een appartementscomplex. Maar er werd positief gereageerd op ons initiatief om een bestuur te vormen. Inmiddels zijn we twee jaar verder en draait onze VvE als een geoliede machine. Van een slapende VvE is dus zeker geen sprake! Het bestuur komt elke maand bij elkaar en één keer per jaar vergadert de VvE met de leden. De opkomst bij de laatste vergadering was zeventig procent. We hebben het Meerjarenplan besproken en er was veel participatie.”

Het bestuur heeft nogal wat te stellen gehad met de beheerder van het complex.

‘Onze VvE nam niet meer alles aan van de beheerder’

Deze was aangewezen door de bouwer en dit gaf twijfels of de beheerder wel voor de belangen van de eigenaren opkwam. Bij de oplevering

van het nieuwbouwcomplex liep het bestuur daarom ook zelf mee, daarbij gesteund door een bouwkundige van Vereniging Eigen Huis. De bouwkundige van Vereniging Eigen Huis adviseerde het bestuur van de VvE ook over langlopende verplichtingen, zoals enkele kostbare onderhoudscontracten die door de beheerder werden voorgesteld.

Gevraagd naar tips voor nieuwe VvE's, noemt Jan de Kruijf de volgende aandachtspunten. “Zorg dat je goed weet waar je op moet letten. Vraag meerdere voorstellen voor onderhoudscontracten, zodat je een vergelijking kunt maken. Onze VvE heeft veel initiatief genomen op dit gebied en nam - door schade en schande wijs geworden - zeker niet alles klakkeloos aan van de beheerder. Het beheer van ons appartementscomplex is nu in handen van een ander kantoor.”

Na de startperiode, die niet altijd vlekkeloos verliep, is de VvE nu in rustiger vaarwater gekomen. Jan is er blij mee. Hij woont naar zijn zin in de Domstad, niet ver van het centrum van Utrecht. “Ik ga hier nooit meer weg. Omdat ik zeker al acht keer verhuisd ben, nemen mijn vrienden me niet serieus als ik het zeg. Maar het is echt zo.”



Slapende VvE wakker geschud

“René de Bray (50) woonde enkele jaren in een appartementencomplex met een slapende Vereniging van Eigenaren (VvE). Samen met de oud-voorzitter besloot hij orde op zaken te stellen. Te beginnen met de financiën.

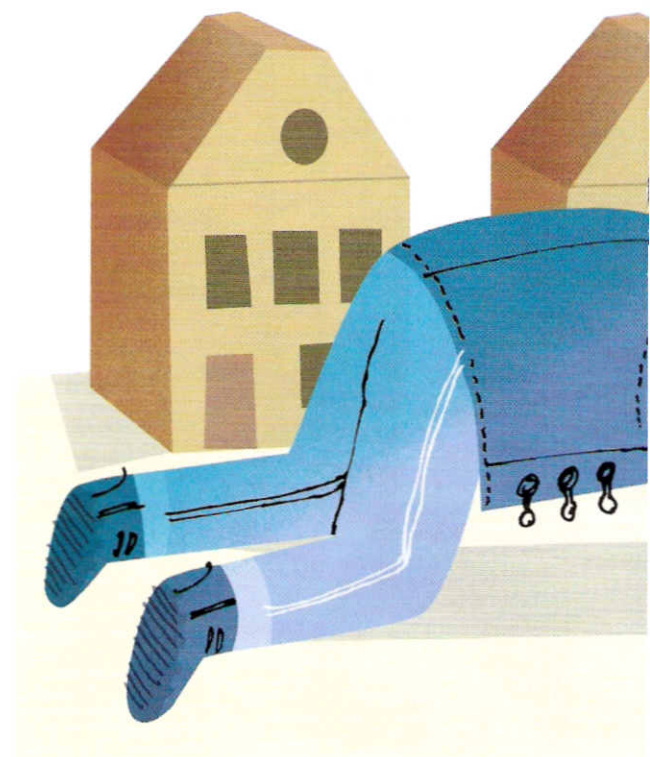
“Onze VvE had de administratie uitbesteed,” vertelt René de Bray. “Tijdens de jaarlijkse vergadering kregen wij slechts een summere toelichting op de cijfers. We hadden als bewoners eigenlijk geen benul hoe onze VvE er nu echt voor stond.” De meeste bewoners toonden weinig interesse voor de VvE. René. “Velen bleven niet langer dan één of twee jaar in het gebouw wonen. Men voelde zich totaal niet betrokken. Ze kwamen wel op de ledenvergaderingen, maar men zag er het nut niet van in. Niemand had zin om energie of geld in de VvE te steken. Daardoor heeft het best een tijd geduurd voordat er iets gebeurde. De oud-voorzitter kwam op een dag naar me toe en vroeg of ik hem wilde helpen het zaakje nieuw leven in te blazen.”

Als eerste maatregel werd het financiële beheer van de VvE ondergebracht bij een notariskantoor. “Gelukkig bleek de pot met geld voor onderhoud niet leeg.” De volgende stap was het opzetten van een meerjarenonderhoudsplanning. “Ons appartementencomplex had een slechte naam. Daar zit betonrot, werd al jaren geroepen. Bij inspectie bleek dit ook zo te zijn. Dan moet je je medebewoners gaan vertellen dat het geld gaat kosten. In eerste instantie reageerden veel mensen verbaasd. Hoezo moet ik daaraan meebetalen, vroeg iemand, ik ga over een jaar verhuizen!”

De leden van de VvE waren ook niet blij toen ze hoorden dat de energiekosten waren gestegen. “Jarenlang betaalde men een voorschot, en jarenlang kregen ze daar iets van terug. Opeens moest ik ze gaan vertellen dat er én meer betaald moest worden, én dat ze waarschijnlijk niets meer terugkregen. Dat leidde tot pittige discussies.”

Na vier jaar grote schoonmaak in de oude VvE te hebben gehouden, verhuisde René in 2007 naar een andere woning. Zijn inspanningen voor de VvE ziet hij zeker niet als verloren tijd. “Een groot verschil met vroeger is dat de leden van de VvE veel alerter zijn geworden. Iedereen is nu betrokken bij de leefomgeving. Jarenlang lieten we ons algemeen belang versloffen en dachten we: dat zit wel goed bij dat kantoor. Maar dankzij de gezamenlijke inspanningen staat er nu weer een mooi en goed onderhouden complex. Samen hebben we van een verwaarloosd geheel weer iets moois weten te maken.”

Nieuwe bewoners hoeven zich geen zorgen te maken over de VvE. “Alles loopt nu op rolletjes. De tuin, waar eerst niemand naar omkeek, ligt er prachtig bij. Dat draagt ook weer bij aan het woongenot!”



Onderhoud

Onderhoudsplanning is een belangrijk instrument om de lasten en kosten van de VvE te beheersen. Een (meerjaren) onderhoudsplan begint met een bouwkundige inspectie. De staat van onderhoud van het gebouw wordt in kaart gebracht, net als de resterende levensduur van bouwmaterialen. Zo'n inspectie dient regelmatig - bij voorkeur om de drie jaar - plaats te vinden. Onderhoud kan worden gesplitst in jaarlijks en groot onderhoud. Jaarlijks onderhoud wordt betaald uit de servicekosten.

Voor groot onderhoud aan het appartementencomplex moet geld worden gereserveerd via de onderhoudsreserve. De meerjarenonderhoudsplanning richt zich met name op dit groot onderhoud en dit kan gedeeltelijk of geheel worden uitbesteed. Bij volledige uitbesteding is het bouwtechnisch rapport de basis voor de offertes. Bij gedeeltelijke uitbesteding is het van belang dat u vooraf een duidelijk beeld hebt van de noodzakelijke werkzaamheden en de kwaliteit van de te gebruiken materialen. Laat meerdere contractpartijen een offerte uitbrengen. Vraag hierbij ook om referenties. Ga bij voorkeur in zee met een erkend bedrijf.

Voor het onderhoud van uw privégedeelte van het appartementencomplex bent u zelf verantwoordelijk. In het splitsingsreglement staat voor welke verbouwingen u toestemming nodig hebt van de VvE.



Veiligheid

De veiligheid in en om het complex is ook een zaak van de VvE. Bij appartementencomplexen, waar veel in- en uitloop is van eigenaren en gasten, kunnen inbrekers 'onzichtbaar' worden voor de bewoners. Goed hang- en sluitwerk is dus ook binnen een appartementengebouw noodzakelijk. Daarnaast is een goede verlichting van de gemeenschappelijke ruimten raadzaam. Dit kan continue verlichting zijn of zogenaamde 'schrikverlichting'. Deze beschikt over sensoren en treedt automatisch in werking als iemand de ruimte binnenkomt. Andere preventieve maatregelen zijn de aanleg van een deugdelijk alarmsysteem en een intercomsysteem - al dan niet voorzien van een camera. Ook de brandveiligheid en het onderhoud van het plaveisel en paden zijn aandachtspunten voor de vergadering van de VvE.

De VvE en geld

Bij het vaststellen van de hoogte van de bijdrage aan servicekosten gaat de voorkeur naar een bestendige gedragslijn. Dit houdt in dat u niet te maken zou moeten krijgen met pieken en dalen in de hoogte van de servicekosten, in de vorm van naheffingen of perioden waarin geen servicekosten worden geïncasseerd.

De financiële planning van uw VvE is idealiter gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning. Door geld te reserveren voor groot onderhoud kunnen de lasten gelijkmatig over meerdere jaren worden gespreid.

De veiligheid in en om het complex is ook een zaak van de VvE

Eerder kon voor groot onderhoud ook geld worden gereserveerd via de servicekosten of door alle eigenaren afzonderlijk. Met ingang van het nieuwe appartementsrecht op 1 mei 2005 is elke VvE verplicht een zogenaamd Reservefonds in stand te houden voor groot onderhoud. Deze financiële reserve is bestemd voor al het onderhoud buiten het gewone jaarlijkse onderhoud.

Het bestuur van een VvE is wettelijk verplicht om eens per jaar financiële verantwoording af te leggen aan de leden. Dit gebeurt door middel van een jaarrekening, waarin een vergelijking met de begroting en de cijfers van het vorige boekjaar zijn opgenomen.

Als de vergadering van eigenaren akkoord is met de jaarrekening, verleent zij decharge aan de bestuurder. Hiermee neemt de VvE de verantwoordelijkheid over het afgesloten boekjaar over.

BELANGRIJK: Iedere eigenaar van een appartementsrecht moet zijn aandeel in het Reservefonds opgeven in box 3 van de inkomstenbelasting. Dit aandeel geldt namelijk als inkomen uit sparen en beleggen. ←