

Vraag en antwoord

Hieronder maken wij een opsomming van veel gestelde algemene vragen. Wij geven de antwoorden.

Wat is een VvE?

De VvE (Vereniging van Eigenaren) is een rechtspersoon, opgericht bij verdeelde eigendom van een gebouw, om de belangen van de gezamenlijke eigenaren te behartigen.

Wettelijk is vastgesteld dat de eigenaren van appartementen binnen een gebouw een vereniging van eigenaren vormen. Het lidmaatschap gaat in zodra een appartement gekocht is en eindigt pas wanneer het appartement weer is verkocht.

Wat is het doel van een VvE?

De gezamenlijke belangen omvatten onder andere het onderhoud, het verzekeren en de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen maar ook bijvoorbeeld hoe met elkaar om te gaan.

Hoe is de vereniging georganiseerd?

Er zijn verschillende wettelijke bepaling waaraan een VvE zich moet houden. De regels, wetten, rechten en plichten zijn vastgelegd in het Burgerwetboek, het van toepassing zijnde Modelreglement, de Splittingsakten en het Huishoudelijk reglement.

De Vereniging van Eigenaars heeft vier organen met elk zijn eigen bevoegdheden;

- Het hoogste orgaan van de VvE. De vergadering maakt het beleid dat door de bestuurders uitgevoerd dient te worden. De Vergadering benoemt en ontslaat bestuurders en beheerders.
- De voorzitter van de vergadering is alleen belast met het leiden van de vergadering. De voorzitter wordt al dan niet uit te leden benoemt.
- Het bestuur voert het beleid uit dat in de vergadering, zij voeren namens de VvE alle rechtshandelingen. Het bestuur mag geen zelfstandige besluiten nemen, buiten de bevoegdheden die door de wetgeving en de vergadering van eigenaars zijn vastgelegd.
- De kascommissie controleert of het bestuur het beleid heeft uitgevoerd dat in vergadering van eigenaars is besloten. De kascommissie heeft dus een hele belangrijke rol in de VvE. De kascommissie rapporteert aan de vergadering van eigenaars en niet aan het bestuur.

Wat is de taak van de beheerder en wat is de taak van het bestuur?

Het bestuur is belast met het dagelijks beheer van de Vereniging van Eigenaars.

Het bestuur heeft een aantal taken uitbesteed aan de Beheerder.

De taken welke Beheerder voor uw VvE verricht, zijn vastgelegd in de overeenkomst tussen Beheerder en de Vereniging van Eigenaars. Alle taken die niet in deze overeenkomst vastgelegd zijn of afgesproken zijn ten tijde van de Vergadering van Eigenaars, dienen door het bestuur dan wel door u als eigenaar zelf ten uitvoer worden genomen.

Wanneer ben ik lid van een VvE?

U wordt van rechtswege lid van een VvE, dat wil zeggen dat u door alleen de aankoop van een appartementsrecht automatisch lid wordt van een VvE. Dit lidmaatschap is niet opzegbaar, maar wordt beëindigd bij verkoop van uw appartement na overdracht bij de notaris.

Kan ik dit lidmaatschap opzeggen?

Omdat het lidmaatschap bedoeld is voor alle gemeenschappelijke zaken en aangelegenheden kan een individuele eigenaar dit lidmaatschap niet opzeggen.

Ik wil mijn appartement verkopen, wat moet ik met de VvE regelen?

Indien u uw woning gaat verkopen, hoeft u eigenlijk niets te regelen met de VvE. Zodra uw woning verkocht wordt, neemt de notaris contact met de beheerder op en wordt het financiële gedeelte samen met de notaris afgewikkeld.

Waar moet ik rekening mee houden als ik in een VvE zit?

U dient er rekening mee te houden dat alle besluitvorming omtrent gemeenschappelijke zaken en aangelegenheden in principe altijd via de ledenvergadering dient te lopen.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat u samen met uw burens van de gemeenschappelijke delen gebruik maakt. Daarnaast woont u dicht bij elkaar en dient u er rekening mee te houden dat u woongeluiden van de burens kunt waarnemen.

Houd er voorts rekening mee, dat wonen in een VvE ook woongeluiden van anderen betekent. Wees te allen tijde tolerant.

Wat is een splitsingsakte?

De splitsingsakte bevat een omschrijving van het appartementencomplex en de afzonderlijke appartementsrechten. Ook staat er een splitsingstekening in, waarop de grenzen staan tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten.

In de splitsingsakte staat ook voor welk deel u moet bijdragen aan gezamenlijk onderhoud. Het bepaalt ook het stemgewicht per appartement.

De splitsingsakte is een deel van het splitsingsreglement. De akte wordt opgesteld door een notaris en is ingeschreven in het Kadaster. Daar kunt u de akte ook opvragen.

Waar vind je de splitsingsakte van je VvE?

Normaal gesproken wordt een Akte van Splitsing door de notaris verstrekt bij het passeren van de woning. Een afschrift kan altijd bij de beheerder van de VvE opgevraagd worden.

Wat is een modelreglement?

Het modelreglement is een bindend document waarin alle algemene regels met betrekking tot de VvE beschreven worden. Er zijn meerdere versies van 1972, 1973, 1983, 1992 en 2006.

De modelreglementen vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, boek 5.

Waar vind je het modelreglement van je VvE?

Normaal gesproken wordt het van toepassing zijnde modelreglement tezamen met de Akte van Splitsing door de notaris verstrekt bij het passeren van de woning. Een afschrift is verkrijgbaar op www.notaris.nl, zoekterm: 'splitsingsreglement'. Tevens kan een afschrift altijd bij de beheerder van de VvE opgevraagd worden.

Wat is een huishoudelijk reglement?

Een Huishoudelijk Reglement (HHR) kan door de VvE opgesteld worden om met name specifieke leefregels voor binnen het gebouw vast te leggen. Hierin worden tevens de regels betreffende het plaatsen van zonwering en balkonbeglazing vastgelegd. Het is van belang dat de VvE zich realiseert dat het HHR nooit in strijd mag zijn met de Akte van Splitsing en/of het modelreglement.

Wat is een meerjaren onderhoudsplanning?

Dit is een overzicht van de uit te voeren groot onderhoudswerkzaamheden, gezien over een periode van 10 tot 30 jaar. Dit overzicht maakt het voor de VvE mogelijk de gemiddelde benodigde reservering te bepalen welke noodzakelijk is om het gebouw in stand te houden.

In het verlengde hiervan bouwt de VvE een reservefonds op wat voldoende groot is om het benodigde groot onderhoud zonder problemen uit te kunnen voeren.

Waarom wordt er gespaard voor kosten die pas over 10 jaar staan gepland?

Het is nuttig en bijna een noodzaak om een Meerjaren Onderhouds Plan (MOP) op te stellen. Hiermee worden de kosten voor het onderhoud inzichtelijk gemaakt aan de leden van de VvE. Aan de hand van dit MOP is het mogelijk te berekenen hoeveel er jaarlijks moet worden gespaard om grote onderhoudsuitgaven in de toekomst te kunnen betalen.

Als ik ga verhuizen, krijg ik dan mijn aandeel in het reservefonds groot onderhoud terug??

Nee. U heeft als appartementseigenaar uw aandeel in de onderhoudsreserve betaald en het reservefonds is ten behoeve van de VvE. Wel kunt u bij de verkoop van uw appartementsrecht vermelden dat dit tevens omvat uw aandeel in het reservefonds.

Wat behelst de rol van het bestuur binnen de VvE?

Het bestuur heeft een uitvoerende rol in het verlengde van de besluiten die in de ledenvergadering worden genomen. Het bestuur heeft een adviserende rol richting de vergadering.

Tevens vormt het bestuur de 'ogen en oren' van de VvE ter plaatse. Zo is het bestuur dan ook contactpersoon voor de beheerder van de VvE

Het bestuur wordt door de leden van de Vereniging van Eigenaren (VvE) in een Algemene Ledenvergadering benoemd en vertegenwoordigt de VvE. Het bestuur van de VvE mag dan ook beslissingen nemen namens de VvE en is direct betrokken bij beslissingen die de VvE aangaan. De reglementen van de VvE bepalen de bevoegdheden van het bestuur.

Het bestuur is tekenbevoegd voor financiële aangelegenheden, houdt toezicht op de uitvoering van het financiële beheer door de beheerder, bewaakt de kwaliteit van de dienstverlening van de beheerder en de uitvoering van het grootonderhoud, de kwaliteit van het schoonmaken en bewaakt de voortgang van de actielijsten

Wat behelst de rol van kascommissielid binnen de VvE?

De kascommissie controleert jaarlijks de jaarstukken en brengt hiervan verslag uit aan de vergadering voorts heeft de kascommissie een signalerende en adviserende rol. Zijn bijvoorbeeld bepaalde kosten te hoog, dan kan de kascommissie het bestuur adviseren dit nader te onderzoeken.

Wat gebeurt er op de jaarlijkse ledenvergadering?

Standaard wordt er over drie onderwerpen gesproken: de financiën (afgelopen boekjaar en het komende), het onderhoud (lopend en komend) en de samenstelling van het bestuur en de eventuele commissies. In overleg met het bestuur en op verzoek van de eigenaren kunnen er meer specifieke punten op de agenda worden geplaatst.

Is de aanwezigheid van alle leden verplicht op de algemene ledenvergadering?

Nee, dit is niet het geval. De eigenaren zijn vrij om de vergaderingen al dan niet bij te wonen.

Wel wordt er in het modelreglement dan wel de Akte van Splitsing aangegeven hoeveel stemmen er benodigd zijn voor het nemen van besluiten. In veel gevallen is een meerderheid (de helft +1) van stemmen nodig om besluiten te kunnen nemen maar in sommige gevallen zelfs een 2/3^e meerderheid. Aanwezigheid is dus wel zeer gewenst!

Een eigenaar die niet bij een vergadering aanwezig kan zijn kan een andere eigenaar machtigen voor hem te stemmen.

Ik ben huurder in een koopcomplex. Wat betekent dat voor beheer, reparaties?

Huurders moeten reparatieverzoeken/klachten altijd melden bij de eigenaar/verhuurder.

De verhuurder is als eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars.

Is verhuur van het appartementsrecht mogelijk?

In beginsel heeft de eigenaar van een appartement het exclusieve gebruiksrecht hiervan. Dit betekent tevens dat deze eigenaar het appartement mag verhuren. De VvE kan hier wel beperkte voorwaarden aan stellen (bijvoorbeeld bij een 55+ flat).

Wel blijft de eigenaar altijd aansprakelijk ook voor de huurder.

Het is meer dan wenselijk dat de eigenaar de VvE wel in kennis stelt van eventuele verhuur. Zo kan de huurder, als bewoner van het appartement, worden benaderd in geval van nood en kan de communicatie naar een mogelijk afwijkend correspondentieadres van de eigenaar worden verzonden.

Waaruit zijn de servicekosten opgebouwd?

De servicekosten zijn opgebouwd uit verschillende bedragen. U ontvangt hier altijd een specificatie van. Een deel van de kosten zijn voor dagelijkse uitgaven van de Vereniging, zoals reparaties, verzekering en energiekosten. Een ander deel van de kosten zijn voor uitgaven in de toekomst, deze worden door de Vereniging gereserveerd. Hierbij moet u denken aan onderhoud en vervanging van daken, kozijnen, schilderwerk, etc.

Waarom betaal ik meer bijdrage dan mijn buurman?

De kosten van de VvE worden op de wijze die in de Akte van Splitsing staat verdeeld over de eigenaren. De grootte van elk appartement (inclusief berging en balkon) is hierbij in veel gevallen

Ik wil geen VvE-bijdrage betalen. Kan dat?

Nee, u bent verplicht via de voorschotbijdragen bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten. Deze bijdragen bent u periodiek, vaak maandelijks, verschuldigd aan de vereniging van eigenaars. Zo kan de vereniging op haar beurt weer de rekeningen betalen, zoals de kosten voor de verzekeringen, het onderhoud, de reparaties en het beheer. Daarnaast moet een deel gereserveerd worden voor toekomstig (groot) onderhoud.

Ik ga verbouwen, waar moet ik rekening mee houden?

Het merendeel van het appartementencomplex behoort tot de VvE. Indien u wijzigingen aan gaat brengen aan de gemeenschappelijke delen (architectonisch uiterlijk, draagmuren, kozijnen en buitenwanden, dak, balkon, etc.) dient u hiervoor toestemming te vragen aan de Vergadering van Eigenaars. De Vergadering van Eigenaars kan deze plannen afkeuren, zij kan de plannen ook goedkeuren maar hier voorwaarden aan stellen. Deze voorwaarden kunnen divers zijn, maar hebben in de meeste gevallen betrekking op het onderhoud voor de toekomst en het uiterlijk van het pand.

Ik wil mijn buitenkozijn schilderen en/of andere beglazing plaatsen. Mag dit?

De kozijnen en de beglazing zijn eigendom van de VvE. U mag daarom niet zonder toestemming van de VvE iets veranderen.

Wat kan ik doen bij (geluid)overlast bij burens?

In veel gevallen heeft een overlastgever niet eens door dat hij of zij overlast veroorzaakt. Begin dus altijd met een gesprek. Bij voorkeur niet tijdens of direct na de door u ondervonden overlast. Door uw emoties kunt u zaken anders benoemen dan u bedoelt. Nodig uw burens een keer uit en bespreek uw situatie.

Ongeacht of u woonachtig bent binnen een VvE is het raadzaam op een gemoedelijke wijze uw burens te laten weten dat u ergens overlast van ervaart. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, dan kunt u contact opnemen met de wijkagent.

Aangaande overlastzaken kan in enkele gevallen het bestuur van de VvE een rol spelen. Dit is afhankelijk van de aard van de overlast en de overeengekomen afspraken binnen uw VvE. In enkele gevallen kan er een boete namens de VvE opgelegd worden.

Mag ik harde vloerbedekking aanbrengen?

In de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement is vaak al bepaald dat het niet is toegestaan om harde vloerbedekking aan te brengen of dat er voldoende isolatie aangebracht moet worden. Is er in de akte/reglement niets bepaald, dan is het aan de vergadering om een besluit te nemen. Er mag in geen geval geluidsoverlast ontstaan bij de omliggende woningen ten gevolge van de harde vloerbedekking.

Het kan zijn dat deze reglementen niets bepalen over deze zogenaamde 'harde vloerbedekking'. U mag dan harde vloerbedekking aanbrengen, mits u geen onredelijke hinder veroorzaakt aan andere eigenaars of gebruikers. Bij een oud appartementengebouw moet u er rekening mee houden dat de burens elkaar al met een zachte vloerbedekking horen. Om problemen en conflictsituaties te vermijden is het dan verstandig om geen harde vloerbedekking aan te brengen. Bij nieuwere appartementencomplexen is de bouwconstructie van het pand zodanig dat er waarschijnlijk weinig geluidsoverlast zal zijn. Toch is het dan verstandig om de nodige informatie in te winnen over geluidsisolerende maatregelen voordat u een harde vloerbedekking gaat aanbrengen.

Het kan zijn dat het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement het aanbrengen van harde vloerbedekking verbiedt of aan bepaalde voorwaarden verbindt. Deze regels moeten dan worden opgevolgd. Legt u toch, in strijd met deze regels, een harde vloerbedekking, dan kan de VvE eventueel via de rechter vorderen dat u deze harde vloerbedekking weer verwijderd dan wel dat u zodanige voorzieningen treft dat wordt voldaan aan de regels in het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement.

Mag ik een schotelantenne plaatsen?

Dit is vaak in de splitsingsakte bepaald. In de meeste gevallen mag de schotelantenne niet aan de gevel, niet op het dak en niet op enige andere wijze aan de constructie (het complex) bevestigd worden. U kunt de schotelantenne wel op uw balkon zetten, voorwaarde is dat de schotelantenne niet aan de constructie wordt bevestigd. Bij nieuwere complexen kan er een voorziening zijn op het dak van het complex. Vaak bent u via het huishoudelijk reglement of de splitsingsakte verplicht hiervan gebruik te maken.

Wie bewaakt de zaken met betrekking tot rommel in en rond het complex, leefbaarheid en afspraken rondom het Huishoudelijk Reglement?

Het bestuur van de VvE is belast met zaken rondom leefbaarheid. Uiteraard zijn alle eigenaars gezamenlijk verantwoordelijk voor het leefbaar houden van het complex.

Welke verzekering wordt er via de VvE afgesloten?

De opstalverzekering (het gebouw) moet verzekerd worden alsook de wettelijke aansprakelijkheid (w.a. verzekering) voor het gebouw.

Alle overige verzekering zijn optioneel. Te denken valt aan een glasverzekering, bestuursaansprakelijkheidsverzekering, rechtsbijstandverzekering of een vrijwilligersongevallenverzekering.

Wat wordt verzekerd met de opstalverzekering?

De opstalverzekering dekt onder andere de schade die door brand, storm of inbraak ontstaat aan het gebouw. Ook waterschader is verzekerd. Het opsporen en herstellen van de schade veroorzaakt door een kapotte waterleiding valt bijvoorbeeld ook onder de dekking.

Wat wordt verzekerd met de rechtsbijstandverzekering?

In een complexer wordende samenleving lopen een VvE en haar leden een steeds grotere kans om betrokken te raken bij een juridisch geschil. De kosten van een advocaat kunnen hoog oplopen. Met een rechtssbijstandverzekering kunt u een beroep doen op vakkundige juristen.

Wat wordt verzekerd met de aansprakelijkheidsverzekering?

De AVB (aansprakelijkheidsverzekering bedrijven) dekt de aansprakelijkheid van uw vereniging voor schade aan zaken van derden en letselschade.

Wat wordt verzekerd met de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering?

Bent u als bestuurslid van een VvE zich er van bewust dat u hoofdelijk aansprakelijk gesteld kan worden? Dat kan wanneer sprake is van onbehoorlijk bestuur of het maken van een verkeerde beslissing. Als een derde hierdoor financieel verlies lijdt, kan aanspraak gemaakt worden op het privévermogen van de bestuurder, naast het feit dat het vermogen van de VvE kan worden aangetast. Met een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering zijn de financiële gevolgen te overzien wanneer de bestuurders aansprakelijk worden gesteld bij onvoorziene gebeurtenissen.

Wat moet ik aangeven bij de belastingdienst?

Bij het indienen van uw belastingaangifte dient u het aandeel in het reservefonds van uw appartementsrecht op te geven als vermogen in box 3.

Ik ben mijn gebruikersnaam en wachtwoord om in te loggen kwijt. Waar kan ik dit opnieuw verkrijgen?

Middels het zenden van een e-mail naar info@ndmb.nl kunt u een verzoek indienen tot het opnieuw verkrijgen van deze gegevens. Graag uw naam, adres en indien u dit weet het VvE-nummer vermelden in uw e-mail.