



Welkom in de VvE!

Je staat op het punt een appartementsrecht te kopen. Hiermee word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Je bent vast benieuwd wat dit voor jou gaat betekenen. In dit document gaan we in op de vragen die het meest gesteld worden in de koopfase.

Wat is een VvE?

Met het kopen van een appartementsrecht word je naast je privé-eigendom mede eigenaar van het totale object. Dit kan een gebouw, een tuin of bijvoorbeeld een parkeerterrein zijn. Alle eigenaren binnen het object vormen samen de VvE. Doel van de VvE is om het object (of beter gezegd de gemeenschappelijke delen van het object) in een goede staat te houden en de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen.

Hoe gaat dit dan praktisch in zijn werk?

In een goed werkende VvE worden duidelijke besluiten genomen, worden deze besluiten netjes uitgevoerd en wordt er gecontroleerd of de uitvoering volgens de afspraken is gegaan. Dit proces herhaalt zich tenminste elk jaar.

Besluiten worden genomen in de vergadering van eigenaars. Jij wordt als eigenaar uitgenodigd om deze vergadering bij te wonen en om jouw stem uit te brengen. Het bestuur van de VvE is vervolgens verantwoordelijk dat er uitvoering gegeven wordt aan de besluiten van de vergadering. Dit kunnen uiteenlopende besluiten zijn die financieel, administratief, technisch of bijvoorbeeld juridisch van aard zijn. Het bestuur van de VvE bestaat bij voorkeur uit een selectie van de eigenaren die benoemd wordt door de vergadering. Ook jij kan zitting nemen in het bestuur als je dit interessant vindt. De VvE heeft de keuze zich te laten ondersteunen door een professioneel beheerder. Deze partij kan bijvoorbeeld de administratie voeren en dienen als eerste aanspreekpunt voor eigenaren. Voor het activeren van de VvE is door de ontwikkelaar van het project een beheerder betrokken. Deze dienstverlening wordt uitgevoerd door vb&t VvE Diensten. Zij verzorgen bijvoorbeeld de organisatie van de eerste vergadering en werken een eerste begroting uit.

De financiële administratie van de VvE moet ook gecontroleerd worden. Dit gebeurt door de kascommissie. De kascommissie kan net als het bestuur uit eigenaren bestaan. Werk je vaak met cijfers dan is het wellicht interessant om kascommissielid te worden.

Aan welke regels heb ik me als eigenaar binnen een VvE te houden?

Het is belangrijk om duidelijke afspraken te maken zodat de omgang met het gedeelde eigendom goed verloopt. De basisregels van de VvE worden bij oprichting door de notaris vastgelegd. Dit gebeurt in de Akte van Splitsing. Bij de koop van het appartementsrecht teken je ook voor dit document.

De VvE zelf kan ook extra regels vastleggen. Ze doet dit in een zogeheten huishoudelijk reglement. Fijn aan een huishoudelijk reglement is dat het met de tijd ook kan worden bijgesteld en aangevuld.

Het is belangrijk om te beseffen dat een aanpassing aan de gemeenschappelijke delen niet zomaar kan worden uitgevoerd. Vaak mag de architect, de gemeente maar ook de VvE hier eerst nog wat van vinden. Denk hier bijvoorbeeld aan het toepassen van zonwering. Check dus altijd goed wat er in de Akte van Splitsing staat of vraag na wat er mag of welke stappen je moet doorlopen om goedkeuring te krijgen.

Gemeenschappelijke delen, hoe zit dat dan met onderhoud?

Het in een goede staat houden van de gemeenschappelijke delen gebeurt door tijdig en vakkundig onderhoud. Dit onderhoud wordt bekostigd uit de maandelijkse bijdragen van de VvE-leden. We kunnen onderscheid maken tussen drie soorten onderhoud.

Als eerste hebben we het contractonderhoud. Er zijn gemeenschappelijke delen en installaties die jaarlijks schoongemaakt, onderhouden en/of gekeurd moeten worden. De VvE gaat contracten aan met partijen die dit kunnen verzorgen.

Als tweede heb je het klachtenonderhoud. Dit zijn alle storingen en schades aan gemeenschappelijke delen die verholpen moeten worden. Per geval wordt door het bestuur beoordeeld wat de best te nemen actie is.

Als derde heb je het planmatig onderhoud. Dit is onderhoud wat niet jaarlijks benodigd is. Denk bijvoorbeeld aan het uitvoeren van een schilderbeurt. Er wordt een plan opgesteld (een zogeheten MJOP) door een bouwkundige om inzichtelijk te maken welk onderhoud de komende jaren nodig is en om ervoor te zorgen dat er op dat moment voldoende financiële middelen zijn.

Met welke kosten voor de VvE moet ik rekening houden?

De vergadering stelt jaarlijks een begroting vast. Dit is een zo realistisch mogelijke inschatting van de kosten die dat jaar door de VvE moeten worden betaald of gespaard. Een belangrijk onderdeel hiervan is het wettelijk verplichte reservefonds, waarin geld wordt gereserveerd voor toekomstig onderhoud. In de Akte van Splitsing staat vastgelegd hoe de kosten verdeeld dienen te worden onder de eigenaren. Zo kan er staan dat alle eigenaren op basis van het breukdeel van het appartementsrecht dienen bij te dragen.

In het dossier met de verkoopstukken is een document toegevoegd met hierin een inschatting van vb&t VvE Diensten van de maandelijkse kosten per eigenaar op basis van haar ervaring en de beschikbare kennis van het object.

Het is helaas niet uit te sluiten dat de begroting die uiteindelijk vastgesteld wordt door de vergadering in andere kosten per eigenaar resulteert. Sterker nog, het is gebruikelijk dat een begroting om de zoveel tijd verandert.

Wat gaat er de aankomende periode gebeuren?

De bouw van het object gaat de nodige tijd in beslag nemen. Een aantal maanden vóór de beoogde oplevering wordt het initiatief genomen de VvE te activeren. Dit gebeurt middels een opstartvergadering. Uiteraard word je hier tijdig voor uitgenodigd.

De opstartvergadering is erg belangrijk. Hier worden de besluiten genomen over de samenstelling van het bestuur, de hoogte van de begroting, het af te sluiten verzekeringspakket en bijvoorbeeld het vast te stellen huishoudelijk reglement. Zien we jou daar ook?

Meer weten?

Voor vragen over de VvE kan er contact opgenomen worden met vb&t VvE Diensten op 040 - 269 69 92 of via info@vbtgroep.nl.

We nodigen je van harte uit om ook onze kennisvideo's te bekijken. Dit zijn korte filmpjes waar we een uitleg geven bij verschillende VvE onderwerpen:
<https://tinylink.net/yK0Gx>