

De 10 meest gestelde VvE vragen

18 jan. 2008

1. Wat is een VvE en hoe zit een VvE in elkaar?

VvE betekent Vereniging van Eigenaren. De vereniging is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke appartementseigenaren, die op haar beurt weer vertegenwoordigd kan worden door een bestuurder. De VvE voert het beheer over de gemeenschap en ziet toe dat elke eigenaar en gebruiker de regels naleeft zoals neergelegd in de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement.

De VvE heeft verschillende organen. De organen binnen de VvE zijn in ieder geval: de vergadering van eigenaren, het bestuur en de voorzitter van de vergadering.

Het hoogste orgaan in de 'vergadering van eigenaren'. Zij neemt de besluiten die de bestuurder moet uitvoeren. Het begrip 'vergadering van eigenaren' staat zowel voor het hoogste orgaan binnen de VvE als voor de bijeenkomst van de appartementseigenaren, oftewel de eigenaren in een vergadering bijeen.

Een ander orgaan binnen de VvE is het 'bestuur'. Het bestuur kan bestaan uit een of meer bestuurders. In veel splitsingsreglementen wordt gesproken over 'administrateur'. De term 'administrateur' is in 1992, tijdens de vernieuwing van het Burgerlijk Wetboek, veranderd in de term 'bestuurder'. Het splitsingsreglement bepaalt uit hoeveel bestuurders het bestuur mag bestaan. De bestuurder wordt benoemd door de vergadering van eigenaren en kan te allen tijde door haar worden ontslagen. De bestuurder vertegenwoordigt de VvE. Hij kan namens de VvE overeenkomsten afsluiten met aannemers, loodgieters, dakdekkers, schilders, verzekeringsmaatschappijen, etc. Hij legt voor het door hem gevoerde beheer een keer per jaar rekening en verantwoording af aan de vergadering van eigenaren. Het bestuur voert de besluiten uit die door de vergadering van eigenaren zijn genomen. Het bestuur kan worden samengesteld uit de appartementseigenaren zelf of er kan een professioneel kantoor worden aangesteld. Zo'n professioneel kantoor kan de gehele bestuurstaak op zich nemen of slechts een klein onderdeel hiervan, bijvoorbeeld alleen het technische beheer of het financieel beheer, etc. Het kantoor is dan alleen technisch beheerder of financieel beheerder en de VvE bemant dan zelf de bestuursfunctie.

Een ander orgaan binnen de VvE is de 'voorzitter van de vergadering'. De voorzitter wordt ook benoemd en ontslagen door de vergadering van eigenaren. Hij zit de vergadering voor en in een aantal gevallen heeft de bestuurder bij zijn taakuitoefening de goedkeuring nodig van de voorzitter. De taken en bevoegdheden van de voorzitter zijn dus beperkt.

2. Wat is een splitsingsakte en waar kan ik terecht als ik er geen heb?

Een splitsingsakte is een notariële akte waarin het gebouw en de daarbij behorende grond gesplitst is in meerdere appartementsrechten. De splitsingsakte geeft een opsomming van de zogenaamde privé-gedeelten. Elke appartementseigenaar heeft het exclusieve gebruiksrecht van een privé-gedeelte, zoals de appartementswoning, de berging, de garage, de parkeerplaats, de bedrijfsruimte, etc.

De splitsingsakte bevat tevens een splitsingsreglement of ze verwijst naar een van de drie model-splitsingsreglementen en zij kan hierop vervolgens aanvullingen en wijzigingen geven. In het splitsingsreglement staan onder meer de rechten en de verplichtingen van de appartementseigenaren en het stemrecht. Uit het splitsingsreglement blijkt tevens voor welk aandeel de eigenaren moeten bijdragen in de schulden en kosten van de VvE.

De splitsingsakte is ingeschreven in de openbare registers van de 'Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers'. Elke regio heeft zijn eigen kadaster en het hoofdkantoor is gevestigd in Apeldoorn. Tegen betaling van geringe kosten kunt u hier een afschrift van de splitsingsakte

opvragen. U kunt natuurlijk ook bij andere appartementseigenaren in uw eigen appartementencomplex, een kopie van de splitsingsakte vragen.

3. Ik heb jarenlang mijn aandeel betaald in de onderhoudsreserve van de VvE. Het betreffende groot-onderhoud waarvoor ik betaald heb, is nog steeds niet uitgevoerd. Als ik binnenkort ga verhuizen, mag ik dan mijn aandeel in het reservefonds terugvragen?

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. De koper is dan alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs verminderd met uw aandeel in het reservefonds.

4. Mag ik een houten vloer of plavuizen in mijn appartement aanbrengen?

Het antwoord hierop is afhankelijk van wat hierover is geregeld in uw splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement. 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 eigenaren 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 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.

5. Moet ik meebetalen aan de kosten van vervanging van de raamkozijnen van mijn burens?

Ja, als de burens onderdeel uitmaken van uw VvE en de raamkozijnen tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren. In het splitsingsreglement wordt meestal een opsomming gegeven van de gemeenschappelijke gedeelten. Als in deze opsomming de raamkozijnen zijn opgenomen dan komen de kosten van vervanging van deze raamkozijnen voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk, ieder voor hun aandeel. Het doet er hierbij in principe niet toe of u in het verleden de raamkozijnen van uw eigen appartement zelf en voor eigen rekening heeft vervangen.

6. Het appartementencomplex waarin ik woon heeft vanaf de bouw een lift. Ik woon op de begane grond en ik maak bijna nooit gebruik van deze lift. Moet ik dan toch meebetalen in de kosten van onderhoud van deze lift?

Dit is afhankelijk van wat uw splitsingsreglement bepaalt. Valt de lift onder de gemeenschappelijke gedeelten, dan komen de kosten van onderhoud van de lift voor rekening van de gezamenlijke eigenaren of te wel de VvE. Maar het splitsingsreglement kan hierbij ook bepalen dat de kosten van onderhoud slechts voor rekening komen een bepaald aantal eigenaren, bijvoorbeeld alleen voor rekening van de eigenaren vanaf de eerste verdieping en dan bijvoorbeeld ieder voor een gelijk deel. Het is dus verstandig om de splitsingsakte en het daarbij behorende splitsingsreglement goed door te nemen.

7. Wat is een slapende VvE?

In de splitsingsakte staat meestal vermeld dat de VvE is opgericht. Er staat dan ook bij hoe de VvE heet, bijvoorbeeld "Vereniging van Eigenaars Spoorlaan 2 t/m 30 (even nummers) te Apeldoorn". De VvE bestaat dus wel maar kan een slapend bestaan gaan leiden als er niet vergaderd wordt en als er geen periodiek onderhoud wordt gepleegd aan de gemeenschappelijke gedeelten en –zaken. Er is dan ook geen bestuurder en geen voorzitter.

De VvE heeft geen collectieve opstalverzekering en er is geen VvE-rekening. En elke appartementseigenaar rommelt maar wat aan in zijn eigen appartement.

Omdat er geen periodiek onderhoud wordt gepleegd aan de gemeenschappelijke gedeelten, zoals de gevels, het dak, de riolering en de raamkozijnen, komt zo'n slapende VvE vroeg of laat in de problemen. Meestal wordt de slapende VvE bruut wakker geschud door een aanschrijving van de gemeente waarin de gemeente vermeldt dat de appartementseigenaren gezamenlijk het pand moeten gaan onderhouden en als ze dat niet doen dan doet de gemeente dat op kosten van de appartementseigenaren. En dan zijn de kosten om het pand weer in redelijke staat van onderhoud te brengen heel erg hoog. Het is verstandig om in zo'n situatie bij de gemeente te informeren naar subsidiemogelijkheden en voor de toekomst het periodiek onderhoud en de reservering hiervoor als agendapunt op te nemen.

8. Mag ik mijn appartement verhuren?

Dit is afhankelijk van de inhoud van uw hypotheekakte en van uw splitsingsreglement. In uw hypotheekakte kan een bepaling zijn opgenomen dat u het appartement niet zonder toestemming van de hypotheekhouder mag verhuren.

In uw splitsingsreglement is meestal een bepaling opgenomen over het in gebruik geven van een appartement aan een ander. Hierin kan bijvoorbeeld zijn bepaald dat u uw appartement mag verhuren aan wie u dat wil. De huurder moet dan meestal wel een verklaring ondertekenen inhoudende dat hij het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement van de VvE zal naleven. De VvE mag dan in een huishoudelijk reglement de verhuur niet verbieden of aan bepaalde voorwaarden verbinden. Dit is echter anders indien in uw splitsingsakte de verhuur aan bepaalde voorwaarden is verbonden of als de zogenaamde 'Annex 1' van toepassing is verklaard. Deze Annex 1 is een variatie op het model-splitsingsreglement. In de Annex 1 kan zijn bepaald dat bij verhuur de huurder het gebruik van het appartement alleen kan verkrijgen na voorafgaande toestemming van het bestuur of van de vergadering van eigenaren. Het bestuur of de vergadering mag de huurder dan alleen weigeren indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de huurder in hun midden opnemen. Dit soort situaties doet zich met name voor bij serviceflats, seniorenflats, etc.

9. De woningcorporatie is bezig om de leegstaande appartementen niet meer te verhuren maar te verkopen. De huurders willen meebeslissen over het onderhoud van het appartementencomplex. Wie beslist hier nu uiteindelijk over?

Alle appartementseigenaren zijn mede-eigenaar van het gehele appartementencomplex met bijbehorende grond. De eigenaren zijn verenigd in een VvE die het beheer voert over de gemeenschap. De VvE beslist of en wanneer er onderhoud gepleegd moet worden en tegen welke kosten. De huurders maken geen onderdeel uit van de VvE en hebben geen toegang tot de vergadering van eigenaren en zij hebben hierin ook geen stemrecht, tenzij zij hiertoe door de verhuurder of een andere eigenaar zijn gemachtigd. De appartementseigenaren, waaronder de verhuurder, hebben wel stemrecht. De huurders kunnen natuurlijk wel overleg voeren met hun verhuurder. Deze kan op zijn beurt de kwestie voorleggen aan de VvE.

10. Ik heb twee splitsingsaktes. Kan dit wel?

Ja, als er sprake is van een hoofdsplitsing en een ondersplitsing. Deze constructie wordt vaak toegepast bij een appartementencomplex dat uit woningen en winkels bestaat. Het complex wordt dan gesplitst in twee appartementsrechten, te weten woningen en winkels. Vervolgens vindt er een ondersplitsing plaats van de woningen. De woningeigenaren vormen samen een onder-VvE. Zij hebben een eigen splitsingsakte, splitsingsreglement, bestuur, voorzitter, etc. Tezamen met de winkels vormen ze een hoofd-VvE. Deze constructie is handig als het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van de woningen alleen voor rekening komt van de woningeigenaren en het onderhoud van de winkels alleen voor rekening is van de winkeleigenaren. Zo kan de onder-VvE dus rustig vergaderen, zonder de andere eigenaren in het complex lastig te vallen. Alleen over die zaken waarbij alle eigenaren zijn betrokken, wordt dan beslist in de hoofd-VvE.