

# Informatiefolder Appartementeigenaren & Vereniging van Eigenaars



## **Inleiding**

Wellicht bent u bij de aanschaf van uw appartement goed geïnformeerd over alle rechten en plichten waarmee u als appartementeigenaar te maken krijgt. Toch kunnen er zaken zijn waarover pas in de praktijk duidelijkheid ontstaat. Daarom zet Müskens V.v.E.-Beheer via deze folder voor u een aantal zaken op een rijtje, zodat u een handig overzicht heeft van alles wat u als appartementeigenaar moet weten.

De koop van een appartement verschilt wezenlijk van de aanschaf van een woning. Koopt u een appartement, dan wordt u formeel gezien geen eigenaar van het privé-gedeelte waarin u gaat wonen. U wordt gezien als mede-eigenaar van het gehele complex waarvan het appartement deel uitmaakt en u krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement en van eventuele andere privé-gedeeltes. Op de ruimte die u bewoont is het appartementsrecht van toepassing.

Als appartementseigenaar heeft u rechten en plichten. Deze zijn vastgelegd in de Splitsingsakte, het Modelreglement en een eventueel door de Vereniging van Eigenaars vast te stellen Huishoudelijk Reglement. Samen met de overige eigenaren bent u verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gehele complex. Daartoe is de Vereniging van Eigenaars in het leven geroepen, waarvan iedere appartementeigenaar wettelijk verplicht lid is.

## **Het appartementsrecht**

Met de aanschaf van een appartement koopt u het appartementsrecht in een gebouw en niet het eigendomsrecht op een huis. Dit appartementsrecht vertegenwoordigt juridisch een aandeel in het gemeenschappelijk bezit van een gebouw. Het gebouw is door splitsing in appartementsrechten geschikt gemaakt om in het economisch verkeer als zelfstandige eenheid te dienen, m.a.w. elk appartement kan afzonderlijk verkocht worden en er kan een hypotheek op gevestigd worden.

Het appartementsrecht houdt in dat men het exclusieve gebruiksrecht krijgt van een gedeelte van het gebouw, het zogenaamde privégedeelte. Dit noemt men het appartement. Welk gedeelte dit betreft staat precies in de Splitsingsakte. De appartementeigenaar wordt dan ook eigenlijk appartementsgerechtigde. Daarnaast wordt u mede-eigenaar en medeverantwoordelijk voor het hele gebouw. Dit geldt o.a. voor daken, vloeren, muren, installaties en infrastructuur. Daarom is bij wet bepaald dat alle appartementeigenaren gezamenlijk verplicht zijn om het gebouw te onderhouden. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de Vereniging van Eigenaars (de V.v.E.).



## **Splitsingsakte**

Om een gebouw te splitsen in appartementsrechten is het opmaken van een splitsingsakte verplicht. Dit is het werk van de notaris. De splitsingsakte is het juridisch fundament van het appartementencomplex. De akte moet worden ingeschreven bij het Kadaster. De volgende zaken moeten in de splitsingsakte zijn opgenomen;

- Vermelding van de ligging van het gebouw in de gemeente. Vermeld worden straat, huisnummers en kadastrale aanduiding van de percelen die gesplitst zijn.
- Vermelding van de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en van de eigenaren ervan. Als er op het moment van splitsing slechts één eigenaar is, wordt bij elk appartementsrecht dezelfde persoon vermeld. Hierbij is de situatie op het moment van overschrijving van de akte van belang. Verandert het eigendom, dan hoeft de akte niet te worden gewijzigd.
- Een splitsingstekening, waarop een omschrijving staat van de afzonderlijke appartementen. Dit om duidelijk aan te geven wat de gemeenschappelijke en wat de privé-gedeeltes zijn.
- Een omschrijving van het aandeel, dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw, de zogenaamde breukdelen.
- De oprichting van de Vereniging van Eigenaars.

- Een omschrijving van het splitsingsreglement. Hierin staan nadere regels waaraan alle appartementeigenaren zich moeten houden. Ze betreffen in hoofdzaak het gebruik en de bijdrage aan gemeenschappelijke kosten voor onderhoud van het gebouw.
- Een omschrijving van eventuele uitzonderingen of aanvullingen op het bepaalde in het splitsingsreglement. De grootte van het aandeel het breukdeel is van belang omdat die bepalend is voor.
- Het gedeelte waarvoor u als eigenaar gerechtigd bent tot de baten van de gemeenschap;
- Het gedeelte waarvoor u als eigenaar moet bijdragen in de kosten van het complex;
- Het gedeelte waarvoor u als eigenaar in geval van schulden van de Vereniging van Eigenaars aangesproken kan worden door schuldeisers;
- Het aantal stemmen dat u als eigenaar tijdens de ledenvergadering kan uitbrengen.

Het wijzigen van de splitsingsakte kan, afhankelijk van het modelreglement, alleen met unanimitéit van stemmen, of met een 4/5<sup>e</sup> meerderheid van stemmen. Elke wijziging dient in een notariële akte te worden vastgelegd en in de openbare registers te worden ingeschreven. In de praktijk wordt de splitsingsakte maar zelden gewijzigd.

### **Splitsingsreglement**

Het splitsingsreglement is een onderdeel van de splitsingsakte en bevat voorschriften voor de eigenaren en gebruikers van een gebouw voor het gebruik, beheer en onderhoud van zowel het gebouw zelf als ook voor het privé-gedeelte. Het splitsingsreglement is de grondwet van het appartementencomplex. Het moet worden gezien als een totaal aan spelregels voor het functioneren van een V.v.E..

In het splitsingsreglement zijn opgenomen;

- Een opsomming van die schulden en kosten die voor rekening komen van alle eigenaren gezamenlijk.
- Een regeling voor de exploitatierekening die jaarlijks moet worden opgesteld over het voorafgaande jaar en de door de eigenaren te storten bijdrage.
- Een regeling ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en privé-gedeeltes van het gebouw.
- Door wie en tegen welke gevaren het gebouw verzekerd dient te worden.

In de splitsingsakte kan een modelreglement van toepassing verklaard zijn. Dit zijn reglementen opgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap. Dit zijn dan de basisregels die gelden voor de V.v.E.. Daarnaast worden dan de zaken beschreven die afwijken van het modelreglement. Een goed bestuurder/beheerder ziet erop toe dat de regels van het betrokken reglement worden nageleefd.

### **Huishoudelijk reglement**

Een V.v.E. kan een huishoudelijk reglement vaststellen. Het is raadzaam een dergelijk reglement in de vergadering van eigenaars vast te stellen en daarin zaken van huishoudelijke c.q. praktische aard te regelen, zoals;

- Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten (plaatsen van kinderwagens of fietsen e.d.)
- Het gebruik van de privé-gedeeltes voor zover dat al niet in het splitsingsreglement is geregeld en voor zover het daarmee niet in strijd is (soort vloerbedekking en onder welke voorwaarden, kleur zonneschermen, e.d.)
- De frequentie waarmee de eigenaren vergaderen en de manier waarop de vergaderingen geregeld zijn.
- Al het overige wat volgens de vergadering van eigenaren moet worden geregeld.

De V.v.E. kan de inhoud van het huishoudelijk reglement naar eigen goeddunken bepalen. Aan overtredingen van de regels kan een boete worden gekoppeld, die ten goede komt aan de V.v.E.. Vaststellen of wijziging van het huishoudelijk reglement kan alleen door een besluit van de vergadering van eigenaren. Twee/derde van de eigenaren moet vertegenwoordigd zijn en een meerderheid van drie/vierde moet voor vaststelling of wijziging zijn. Het huishoudelijk reglement mag geen bepalingen bevatten die in strijd zijn met de wet, de splitsingsakte en splitsingsreglement, noch met die van de goede trouw. Het huishoudelijk reglement wordt niet in het kadaster ingeschreven. Ook individuele afspraken gemaakt in de vergadering van eigenaren mogen niet in strijd zijn met het huishoudelijk reglement, het splitsingsreglement, de splitsingsakte of de wet.

### **Vereniging van Eigenaars (V.v.E.)**

Door het opstellen van de splitsingsakte ontstaat van rechtswege automatisch een Vereniging van Eigenaars (V.v.E.). De V.v.E. functioneert echter niet automatisch bij de splitsing. Nadat een gebouw is gesplitst in appartementsrechten, maar deze appartementen zijn nog allemaal in het bezit van één eigenaar (bijvoorbeeld een belegger) dan heeft het functioneren van een V.v.E. nog geen zin. De vereniging moet worden opgericht in de splitsingsakte, maar kan pas functioneren als er meerdere eigenaren zijn. Zodra er één appartement is verkocht moet de V.v.E. gaan functioneren. Het wordt aan de leden zelf overgelaten of aan de V.v.E. inhoud wordt gegeven. Binnen de structuur van de V.v.E. zijn vier belangrijke zaken aan de orde;

- De vergadering van eigenaren,
- Het bestuur,
- De kascommissie,
- De beheerder.

## De vergadering van eigenaren

Alle beslissingen binnen de V.v.E. worden genomen tijdens de Algemene Leden Vergadering, welke minimaal 1x per jaar wordt gehouden. Voor het bepalen van de stemverhoudingen en de verdeling van de kosten worden meestal de breukdelen gehanteerd. De splitsingsakte geeft hier duidelijkheid over. Tijdens de jaarlijkse vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en de periodieke bijdrage vastgesteld. Verder benoemt de vergadering van eigenaren de voorzitter, de kascommissie en de beheerder. Tijdens de vergadering worden de meest voorkomende besluiten genomen met meerderheid van stemmen, d.w.z. de helft +1 van de tijdens de vergadering uitgebrachte stemmen. Een aantal besluiten vergt een andere stemverhouding/meerderheid, een goed beheerder stelt de leden hiervan op de hoogte en ziet erop toe dat hieraan wordt voldaan.



## Het bestuur

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal bestuursleden, dus minimaal de voorzitter. Het bestuur heeft de machtiging van de ledenvergadering voor het instellen van rechtsvorderingen, het aangaan van overeenkomsten, alsmede het verrichten van rechtshandelingen. Verder bepaalt het bestuur de frequentie van vergaderen, hetzij op eigen initiatief, hetzij op initiatief van de leden. Dit kan als de eigenaars, die ten minste 10% van de stemmen vertegenwoordigen, daarom verzoeken.

## De beheerder

De beheerder regelt de dagelijkse gang van zaken van de V.v.E.. De functie kan worden vervuld door een van de eigenaren. Verstandiger is het echter om de functie uit te besteden aan een extern, professioneel beheerder.

Tot de taken van de beheerder behoren:

- beheren van de financiën,
- samenstellen van de financiële stukken,
- samenstellen van de begroting,
- voorstellen van de periodieke bijdrage,
- incasseren van de periodieke bijdrage,
- uitschrijven van de vergaderingen,
- notuleren van de vergaderingen,
- uitvoeren van de besluiten genomen door de vergadering,
- opstellen van de meerjarenonderhoudsplanning,
- begeleiden van onderhoudswerkzaamheden,
- beoordelen van offertes,
- afsluiten van verzekeringen.



## De begroting

Tot de taken van de beheerder behoort het samenstellen van de exploitatiebegroting. Aan de hand van de exploitatiebegroting wordt de periodieke bijdrage vastgesteld. Alle kosten worden op basis van de breukdelen verdeeld. In de begroting worden alle kosten die de V.v.E. maakt opgenomen, zoals:

- elektra en waterverbruik t.b.v. de algemene ruimten;
- liftcontract en -keuring;
- verzekeringen (exclusief inboedel);
- schoonmaakonderhoud en glasbewassing;
- verenigingskosten;
- beheervergoeding;
- bankkosten;
- lidmaatschap V.v.E.-belang;
- reservering planmatig onderhoud;
- tuinonderhoud;
- onderhoudscontract deuren;
- overige uitgaven.



## De kascommissie

Om de uitvoering van de taken van het bestuur/beheerder te controleren, kan de V.v.E. een kascommissie benoemen, die de opdrachten en de financiële stukken achteraf toetst en goedkeurt. De kascommissie wordt door de vergadering van eigenaren benoemd en doet van zijn bevindingen ook weer verslag aan de vergadering. De kascommissie bestaat meestal uit twee eigenaren. Besluiten van de V.v.E. worden getoetst aan;

- nieuw burgerlijk wetboek;
- akte van splitsing;
- modelreglement;
- huishoudelijk reglement en afspraken uit de ledenvergadering.

## **Onderhoud**

Om goed te kunnen functioneren als V.v.E. is het maken van een meerjarenonderhoudsplanning van essentieel belang. Regelmatig goed onderhoud, alsmede uniformiteit in de uitvoering heeft een positieve invloed op de prijsontwikkeling van ieder individueel appartement. Bovendien creëert men door het plegen van regelmatig onderhoud een reële kostenspreiding. Aan de hand van een meerjarenonderhoudsplanning is het mogelijk een financiële planning te maken in de vorm van een meerjarenbegroting. Daarmee zorgt de V.v.E. ervoor dat aan de wettelijke verplichting van een voldoende gevuld reservefonds voldaan wordt.

## **Verzekeringen**

Een gebouw dat gesplitst is in appartementsrechten moet in zijn geheel (dus collectief) door de V.v.E. worden verzekerd. Voordelen hiervan zijn;

- alle appartementen zijn daadwerkelijk verzekerd;
- men heeft te maken met één polis;
- bij schade heeft men met één maatschappij te maken;
- collectief verzekeren is goedkoper dan ieder afzonderlijk;
- bij verkoop van het appartement gaat de verzekering automatisch over op de nieuwe eigenaar;
- gunstiger tarieven.

De beste verzekering is de collectieve opstalverzekering met appartements- en indexclausule. Verder is het bestuur verplicht een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Daarnaast kan de V.v.E. besluiten de volgende verzekeringen af te sluiten;

- rechtsbijstandverzekering;
- glasverzekering;
- bestuurdersaansprakelijkheid.

De vergadering van eigenaren bepaalt welke verzekeringen bij wie worden afgesloten en de bestuurder voert dit besluit uit.

## **Slotwoord**

Uit voorgaande informatie blijkt dat u als appartamenteigenaar met allerlei rechten en plichten te maken krijgt. Het is goed om op de hoogte te zijn van de wettelijke structuur die ten grondslag ligt aan alle regels. Het voorkomt veel onrust of misschien zelfs conflicten als iedereen goed geïnformeerd is en weet waarom de zaken zijn zoals ze zijn. Wij hopen u met dit document enig inzicht gegeven te hebben. Mocht u desondanks in praktijk nog op vragen stuiten kunt u te allen tijde contact opnemen met Muskens V.v.E.-Beheer, telefonisch 024-7114204 of via email [vve.muskens@planet.nl](mailto:vve.muskens@planet.nl). Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website [www.muskensbeheer.nl](http://www.muskensbeheer.nl).

