

Appartement kopen? Check de VvE!

VVE 010



VvE checklist

Bent u van plan een boven- of een benedenwoning te kopen? Een huis in een portiek? Of een huis met een gemeenschappelijke opgang en een trappenhuis? Dan heeft u grote kans dat uw nieuwe woning onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren (VvE). En als eigenaar van zo'n woning bent u automatisch –zelfs verplicht!- lid van de VvE. En daarbij horen allerlei rechten en plichten.

Deze checklist is een hulpmiddel om alles goed op een rijtje te krijgen vóórdát u de koopakte tekent. Zo voorkomt u verrassingen achteraf. Denk maar eens aan de kosten van achterstallig onderhoud. Als lid van een VvE betaalt u daar aan mee, ook als u nog maar net eigenaar bent. Het is dan ook slim om rekening te houden met de kosten van onderhoud. Dat kan bijvoorbeeld door wat extra financiële ruimte te reserveren binnen de hypotheek.

Heeft u nog niet alle informatie gekregen om de checklist in te vullen? Neem hem dan eens door met de makelaar. Als het goed is kan hij/zij u alle informatie geven.



VvE checklist

1. Maakt de woning die te koop staat onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

- Ja. Ga verder naar vraag 2.
- Nee. Deze checklist is niet voor u bestemd.

2. Is de VvE actief?

Vergadert de VvE minimaal één maal per jaar?

- Ja.
- Nee.

Staat de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?

- Ja.
- Nee.

Heeft de VvE een (gezamenlijke!) opstalverzekering?

- Ja.
- Nee.

Voert de VvE regelmatig onderhoud uit aan de hand van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)?

- Ja.
- Nee.

Spaart de VvE voor onderhoud in de toekomst?

- Ja.
- Nee.

Heeft de VvE een bestuurder benoemd?

- Ja.
- Nee.

De VvE is alleen actief als alle bovenstaande vragen met 'Ja.' zijn beantwoord.

Basisgegevens van de VvE

Naam bestuurder/beheerder

.....

Totaal aantal stemmen in VvE

.....

Aantal stemmen te koop staande woning

.....

Algemeen breukdeel te koop staande woning

.....

Afwijkend breukdeel te koop staande woning

.....

Maandelijkse VvE-bijdrage

€

Extra eenmalige bijdrage voor onderhoud

€ per

3. Is de splitsingsakte beschikbaar?

- Ja. (voeg toe als bijlage)
- Nee.

4. Is er een begroting vastgesteld?

- Ja, voor dit jaar. (voeg toe als bijlage)
- Ja, voor volgend jaar. (voeg toe als bijlage)
- Nee.

5. Is er een Meerjaren Onderhoudsplan?

- Ja. (voeg toe als bijlage)
- Nee. Ga verder naar vraag 7.

6. Hoeveel geld is er nodig om het Meerjaren Onderhoudsplan uit te voeren?

€

7. Heeft de VvE een onderhoudsfonds?

- Ja.
- Nee. Ga verder naar vraag 9.

8. Hoeveel geld zit er in het onderhoudsfonds?

€ d.d.

En wordt er voldoende gespaard om geplande onderhoudswerkzaamheden uit te voeren?

€ voor de komende jaar

9. Welke notulen zijn beschikbaar?

- Algemene Ledenvergadering dit jaar
- Extra ledenvergadering dit jaar
- Algemene Ledenvergadering vorig jaar
- Extra ledenvergadering vorig jaar
- Overig vergaderingen, namelijk

.....
(voeg toe als bijlage)

10. Welke verzekeringen zijn er afgesloten door de VvE?

- Collectieve Opstalverzekering
- Wettelijke Aansprakelijkheidverzekering
- Rechtsbijstandverzekering
- Bestuurders Aansprakelijkheidverzekering
-

11. Is er een Huishoudelijk Reglement?

- Ja. (voeg toe als bijlage)
- Nee.

12. Is één van de mede-eigenaren binnen de VvE een belegger of een woningcorporatie? Zo ja, welke?

- Nee.
- Ja.

Namelijk:

.....
appartementen binnen de VvE zijn verhuurd.



Kom langs bij VVE-010!

Voor gratis advies en informatie

Adres: Pleinweg 218d
3083 EW Rotterdam

Openingstijden:
ma t/m vr 9:00u - 17:00u

Telefoon: 010 423 79 79

Website: www.vve010.nl

E-mail: info@vve010.nl

Toelichting op de VvE checklist

Toelichting bij vraag 1

Maakt de woning die te koop staat onderdeel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Bent u van plan een bovenwoning of een benedenwoning te kopen? Een huis in een portiek? Of een huis met een gemeenschappelijke opgang en een trappenhuis? Dan heeft u grote kans dat uw woning onderdeel uitmaakt van een VvE, net zoals veel andere huizen in Rotterdam. Als eigenaar van zo'n woning wordt u automatisch –zelfs verplicht!– lid van de VvE. U kunt het lidmaatschap dus niet opzeggen: het eindigt pas wanneer u de woning weer verkocht hebt. Als het goed is, kan de makelaar u alles vertellen over de VvE. En natuurlijk kunt u met al uw vragen ook terecht bij VVE-010.

Toelichting bij vraag 2

Is de VvE actief?

Een VvE is actief als de volgende zaken geregeld zijn:

- Er wordt minimaal één keer per jaar vergaderd.
- De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- De VvE is goed verzekerd en heeft minimaal een collectieve opstalverzekering afgesloten.
- Er wordt regelmatig onderhoud uitgevoerd aan de hand van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).
- Er is een onderhoudsfonds op naam van de VvE waarin geld wordt gereserveerd voor (groot) onderhoud in de toekomst.
- De VvE heeft een bestuurder benoemd.

Je hoort weleens zeggen dat het een voordeel is als een VvE niet actief (of slapend) is. Dat is echter niet zo, want een aantal belangrijke zaken zijn dan niet geregeld. Het klinkt misschien aantrekkelijk als u geen maandelijkse bijdrage hoeft te betalen. Maar bedenk wel dat u dan later voor hoge kosten kunt komen te staan voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Bovendien is het wettelijk verplicht om bepaalde zaken in een VvE actief te regelen.

Als een VvE niet staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, kan de overheid een boete opleggen.

Dat de VvE geld moet reserveren voor groot onderhoud is in uw eigen voordeel, want zo bouwt de VvE een spaarpotje op voor het vervangen van bijvoorbeeld de dakgoot of raamkozijnen.

U moet er toch niet aan denken dat u deze kosten in één keer moet betalen! Daarnaast is uw woning met een goed gevuld onderhoudspotje bij verkoop veel meer waard. Met de gezamenlijke verzekeringen, zoals een WA- en opstalverzekering, is de gevolgschade aan de buitenkant van het pand tenminste goed gedekt.

Een actieve VvE is één ding, maar een goed draaiende VvE gaat net een stapje verder. Zo is er een bestuurder, wordt er gewerkt met een begroting en worden er notulen gemaakt van de vergaderingen. Ook wordt er een VvE-administratie bijgehouden en geld gestort in het onderhoudsfonds.

Wie is de bestuurder van de VvE?

Een VvE kent twee bestuurlijke organen. Namelijk de Algemene Ledenvergadering (officieel heet dat de 'vergadering van eigenaars') en het bestuur. Het bestuur van de vereniging wordt door de Algemene Ledenvergadering benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken. Het bestuur kan bestaan uit leden van de vereniging. De VvE kan ook kiezen voor een (deels) extern bestuur. Het bestuur is verantwoordelijk voor de financiën en de boekhouding, maar moet ook kennis hebben van besluitvorming binnen de VvE, onroerende zaken, bouwkunde en verzekeringen.

Heeft de VvE een professionele beheerder?

Vaak komt het voor dat het bestuur een aantal taken uit handen geeft aan een professionele beheerder. Veel VvE's geven het gehele bestuur uit handen aan een professionele beheerder. Het inschakelen van een professionele beheerder of bestuurder heeft als voordeel dat de continuïteit beter kan worden gewaarborgd voor de VvE. De professionele beheerder of bestuurder heeft actuele kennis van de regelgeving, deskundigen voor de administratie, incasso van de betalingsachterstanden en onderhoud. Uiteindelijk zijn het natuurlijk wel de eigenaren zelf die de besluiten nemen en verantwoordelijk zijn voor de staat van het pand. De professionele beheerder voert als bestuurder die besluiten uit.

Wat is de maandelijkse bijdrage aan de VvE?

Als eigenaar betaalt u maandelijks een vaste bijdrage aan de VvE. Deze bijdrage is gebaseerd op de begroting van de VvE. De begroting wordt elk jaar door de vergadering van eigenaren vastgesteld en biedt een overzicht van de kosten die u maandelijks aan de VvE kwijt bent. Vaak betaalt u voor de verzekeringspremie van uw pand, en voor het toekomstig onderhoud. Soms betaalt u alleen maar voor een administratiekantoor. Als het goed is, komt een deel van het bedrag in het onderhoudsfonds terecht. Is dat niet zo, houd er dan rekening mee dat u op enig moment een extra eenmalige bijdrage moet doen voor onderhoud. En vraag uw bestuurder om sparen voor onderhoud te agenderen voor de volgende ledenvergadering.

Toelichting bij vraag 3

Is de splitsingsakte beschikbaar?

De splitsingsakte geeft een omschrijving van de woningen en de gemeenschappelijke delen van het pand, evenals de rechten en plichten van de eigenaren. Bovendien bepaalt de splitsingsakte – aan de hand van een bepaalde verdeling – voor welk aandeel u bijdraagt in de VvE. Niet alle splitsingsaktes zijn hetzelfde. Zo beschrijft de splitsingsakte de manier waarop besluiten genomen worden. Vaak is dat met meerderheid van stemmen. In sommige splitsingsaktes staat echter dat alle eigenaren het met een besluit eens moeten zijn (unanimiteit). Het is verstandig om daar van te voren naar te kijken. De notaris geeft u bij aankoop van uw woning een exemplaar van de splitsingsakte en het bijbehorende regle-

ment. Maar wilt u goed voorbereid zijn, vraag de makelaar dan om de splitsingsakte voordat u de koopovereenkomst tekent.

Toelichting bij vraag 5

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan?

Misschien laat u een bouwkundig rapport opstellen van de woning die u wilt kopen. We raden u aan om de makelaar ook te vragen naar het bouwkundige rapport van het hele pand. Of laat de adviseur die uw bouwkundig rapport maakt, ook even naar het totaalplaatje kijken. Als eigenaar bent u namelijk medeverantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het pand, zoals het dak, de kozijnen, de balkons en dergelijke. En de kosten daarvan. Ook als u eigenaar bent van een appartement op de begane grond of een middenetage. Een bouwkundig rapport geeft u inzicht in de onderhoudsuitgaven die de VvE moet doen, nu en in de toekomst. Is het dak van uw bovenbuurman er bijvoorbeeld erg slecht aan toe, dan loopt u het risico dat u moet meebetalen aan het opknappen van 'zijn' dak. Andersom kunt u ook van uw buurman eisen om samen 'uw' dak op te knappen. Het dak is namelijk van de VvE. Bestaat er geen bouwkundig rapport of een Meerjaren Onderhoudsplan, probeer dan een inschatting te maken van de verwachte onderhoudskosten van het gehele pand. Schakel een bouwkundig adviseur in. Op die manier kunt u (samen met de makelaar) vaststellen hoeveel u moet betalen en sparen.

Toelichting bij vraag 7

Heeft de VvE een onderhoudsfonds?

De wet schrijft voor dat elke VvE, hoe klein ook, verplicht is om geld te reserveren voor groot onderhoud. De eigenaren (namelijk de leden) van de VvE zorgen dat er geld in het potje komt, doordat zij hiervoor maandelijks een bijdrage storten. Vraag de makelaar daarom hoeveel geld de VvE nu in kas heeft en hoeveel er gespaard is in het onderhoudsfonds. Vraag ook of er voldoende gespaard wordt om het toekomstig onderhoud uit te voeren. Het is de bedoeling dat het bestuur van de VvE elk jaar in de ledenvergadering uitleg geeft over het financiële beheer van de VvE. Het bestuur stelt elk jaar een jaarrekening op van het afgelopen boekjaar en een begroting voor het komende jaar. Het onderhouden van een gebouw kost geld. Ook als u het gebouw deelt met andere eigenaren. Het is dan ook slim om rekening te houden met de kosten van onderhoud. Dat kan bijvoorbeeld door wat extra financiële ruimte te reserveren binnen de hypotheek. In een Meerjaren Onderhoudsplan (zie toelichting bij vraag 5.) kunt u precies zien óf en welke eventuele extra uitgaven voor het onderhoud gepland staan.

Toelichting bij vraag 9

Welke notulen zijn beschikbaar?

U bent als nieuwe eigenaar gebonden aan de besluiten van de VvE. Ook aan de besluiten die al genomen zijn. Alle besluiten worden schriftelijk vastgelegd in de notulen. Het is

dus verstandig om de notulen goed door te lezen om meer te weten te komen over de VvE.

Toelichting bij vraag 10

Welke verzekeringen zijn er afgesloten door de VvE?

Een collectieve opstalverzekering is bij wet verplicht. Hiermee is de VvE gedekt tegen schade aan de buitenkant van het pand en bovendien goedkoper uit dan met allemaal individuele verzekeringen. Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering, Rechtsbijstand verzekering en Bestuurders Aansprakelijkheidverzekering zijn niet verplicht, maar wel heel verstandig. VvE's nemen namelijk deel in het economisch verkeer met alle risico's van dien.

Toelichting bij vraag 11

Is er een Huishoudelijk Reglement?

Een huishoudelijk reglement is niet verplicht, maar wel handig als het gaat om bepaalde onderlinge afspraken over bijvoorbeeld geluidsoverlast, gebruik van gemeenschappelijke ruimten, huisdieren, schotelantennes, etc. Als de afspraken binnen het huishoudelijk reglement in strijd zijn met de splitsingsakte of de wetgeving, dan zijn deze afspraken ongeldig.

Toelichting bij vraag 12

Is een van de mede-eigenaren een belegger of een woningcorporatie?

Als één van de leden van de VvE veel stemmen heeft, komt dit bijvoorbeeld omdat de eigenaar meerdere woningen bezit. Vaak zijn dat particuliere beleggers of woningcorporaties. Maar ook als zo'n belegger of woningcorporatie maar één woning heeft, moet u dit wel weten. Zij hebben soms andere belangen dan particuliere eigenaren, bijvoorbeeld omdat ze hun woningen verhuren. Vraag daarom naar het stemgedrag van deze eigenaren in de ledenvergaderingen. Meer informatie haalt u zeker ook uit de notulen. Zo krijgt u vooraf een goed beeld van de andere eigenaren in de VvE. U moet immers wél samen besluiten nemen.

Pleinweg 218d
3083 EW Rotterdam
Postbus 59159
3008 PD Rotterdam

T 010 423 79 79
F 010 423 32 28
info@vve010.nl
www.vve010.nl

