

Een korte uiteenzetting over de VvE (Vereniging van Eigenaars)

Complex en appartementsrecht

U heeft onlangs een flat of garage gekocht. Deze ruimte maakt onderdeel uit van een compleet gebouw ook wel appartementencomplex genaamd. In juridische zin heeft u geen flat of garage gekocht maar het recht hierop. Dit recht houdt in, dat u het alleen gebruiksrecht heeft over de privé ruimten en het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten. U draagt met de medebewoners (appartementsrecht eigenaren) gezamenlijk zorg voor het totale complex. Hieronder valt o.a. het algemene onderhoud alsmede de verzekeringen. Tevens bent u met de aankoop van het appartementsrecht automatisch en wettelijk verplicht lid van de Vereniging van Eigenaars en uit hoofde daarvan de periodieke bijdragen verschuldigd aan de vereniging.

Wat is een Vereniging van Eigenaars (VvE)

Voordat we uiteenzetten wat een Vereniging van Eigenaars (hierna eventueel aangegeven als VvE) inhoudt is het goed om te weten, dat de basis van de VvE zijn oorsprong kent in de Nederlandse wetgeving. In de door de notaris opgemaakte splitsingsakte (de akte waarin het complex is opgedeeld in appartementen) en het splitsingsreglement wordt verwezen naar een op te richten Vereniging Van Eigenaars. Een VvE is een rechtspersoon wat onder andere inhoudt, dat de VvE aansprakelijk is te stellen en dat de vereniging volledig onder de Nederlandse wetgeving valt. De regelgeving met betrekking tot het appartementsrecht valt onder het Burgelijk Wetboek Boek 5 Titel 9. Artikel. 106 t/m 147. De regelgeving van de VvE valt in dit boek onder afdeling 2 artikel 124 t/m 138. Deze artikelen bevatten onder andere de regels die de verhouding regelen binnen de VvE. In tegenstelling tot andere verenigingen zoals bijvoorbeeld de sportvereniging, is het lidmaatschap van de VvE een verplichting en treedt het lidmaatschap in werking op het moment, dat het appartementsrecht door u is aangekocht en eindigt het wanneer het appartementsrecht is overgegaan aan iemand anders.

Waarom een Vereniging van Eigenaars

De reden dat een Vereniging van Eigenaars in het leven is geroepen vindt voornamelijk zijn oorsprong in het feit, dat hiermee wordt bereikt, dat alle appartementsrecht bezitters (u samen met uw medebewoners in het complex) er voor zorgdragen, dat het appartementencomplex zich in goede staat van onderhoud bevindt, het appartementencomplex voldoende is verzekerd om in geval van bijvoorbeeld brand volledig te kunnen worden vervangen (opstalverzekering). Verder zorgen de leden van de vereniging er voor dat het dagelijks onderhoud aan het appartementencomplex wordt uitgevoerd. De leden van de vereniging worden geacht zich actief met de vereniging bezig te houden en mogelijke op- en aanmerkingen door te geven aan het bestuur die vervolgens hierop actie kan ondernemen. De leden zijn het wakend oog van de vereniging. Door actief met de vereniging bezig te zijn voorkomt men dat de vereniging "slapend" wordt met alle consequenties van dien. Ieder lid draagt verantwoordelijkheid tegenover de vereniging.

Gemeenschappelijke en privé ruimten

Niet alle kosten die gemaakt worden komen voor gemeenschappelijke rekening. In grote lijnen komt het er op neer, dat het "casco" tot de gemeenschappelijke delen hoort. In de splitsingsakte en de daarbij behorende splitsingstekening en in het (model-) reglement staat omschreven wat wordt verstaan onder prive gedeelten en wat tot gemeenschappelijke gedeelten hoort. De gemeenschappelijke technische installaties horen bijvoorbeeld bij de gemeenschappelijke delen waarvan het onderhoud of de vervangingskosten voor rekening van de vereniging komen. De verdeling van de kosten van de gemeenschappelijke

gedeelten worden volgens de verdeelsleutel zoals genoemd in de splitsingsakte onder de eigenaren verdeeld.

Hoe wordt de WE gefinancierd 1 Hoe komt de bijdrage aan de WE tot stand

Door het lidmaatschap van de vereniging is ieder appartementsrecht eigenaar verplicht om de financiële bijdrage aan de vereniging te voldoen. De hoogte van de bijdrage komt tot stand door de jaarlijkse begroting waarin de jaarlijkse uitgaven zijn opgenomen (verzekering, energie, schoonmaak etc.) alsmede de reservering voor groot onderhoud op basis van een zogenaamde meerjaren onderhoudsplanung. Door een bouwkundig medewerker van de beheerder of door een extern bureau kan worden vastgesteld wat de theoretische levensduur is van bijvoorbeeld de technische installaties of van een dak. Stel dat het dak een levensduur heeft van 25 jaar en het zou over 10 jaar moeten worden vervangen en de kosten die daarmee zijn gemoeid bedragen EUR 10.000,00. Deze rekening moet worden verdeeld over bijvoorbeeld 20 appartementen, dan betekent dit, dat ieder appartement gedurende 10 jaar EUR 50,00 per jaar dient te reserveren voor het vervangen van het dak. Zo kan over 10 jaar de rekening van het nieuwe dak worden betaald. Het spreekt natuurlijk voor zich, dat de vereniging voor meerdere kosten kan komen te staan dan alleen het dak. Denk hierbij aan de technische installaties, het schilderwerk, het complexmatig vervangen van enkel glas naar dubbel glas, de verzekeringen en het klein dagelijks onderhoud.

Waar wordt de eigen bijdrage nog meer voor gebruikt

Naast de onderhoudskosten kan de vereniging besluiten tot het bijdragen aan een reservefonds. In uw bijdrage aan de vereniging is dan een bedrag opgenomen dat als opbouw dient van het reservefonds. Dit fonds wordt aangesproken bij grotere uitgaven. Het deel dat de bijdrage aan het reservefonds vormt wordt door de leden vastgesteld. Door de vereniging kan bij algemene ledenvergadering worden gekozen om het bestuur uit handen te geven aan een bestuurder of het bestuur te vormen uit leden van de vereniging en deze te laten bijstaan door een administratief beheerder. Deze zorgt voor de uitvoer van een aantal van tevoren afgesproken werkzaamheden en incasseert en beheert de gelden van de VvE. Hiervoor ontvangt de bestuurder een vergoeding. Deze vergoeding wordt ook betaald uit de algemene middelen.

Controle op inkomsten en uitgaven

Ieder jaar (na afloop van het boekjaar) wordt er een exploitatierekening opgesteld en aan de ledenvergadering voorgelegd. Deze jaarrekening bevat onder meer een overzicht van de baten en lasten van het betreffende jaar. Zodra de jaarrekening door de bestuurder is opgemaakt dient zij eerst te worden voorgelegd aan de kascommissie die aan de hand van de nota's controleert of de juiste bedragen zijn betaald. Nadat "de boekhouding" door de kascommissie is gecontroleerd spreekt zij haar bevindingen uit in de algemene ledenvergadering en verleent deze de bestuurder decharge voor het gevoerde financiële beleid. Zo wordt het boekjaar financieel afgesloten.

Meerjaren Onderhoudsbegroting

Een onafhankelijk gedegen inspectie van de onderhoudstoestand van het complex is essentieel voor het maken van een meerjaren onderhoudsbegroting. Een bouwkundig medewerker van de beheerder of een extern bureau bekijkt alle installaties, het voegwerk, of de kozijnen toe zijn aan een schilderbeurt, of de lift moet worden vervangen etc. Zoals al eerder is gezegd heeft alles zijn eigen levensduur. Op basis van die gegevens wordt een onderhoudsplanung gemaakt voor bijvoorbeeld de komende 10 jaar. Aan de hand van de verwachtingen die er zijn met betrekking tot het onderhoud kan de eigen bijdrage voor de komende jaren worden vastgesteld.

De vergadering (notulen, jaarrekening, het bestuur en de commissies)

Ieder jaar wordt er na het sluiten van het boekjaar een algemene leden vergadering gehouden. Volgens de wet hebben alle appartementseigenaren toegang tot de vergadering. Er moet tenminste eenmaal per jaar een vergadering worden gehouden en wel binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar. Hierin dient onder meer de begroting voor het komende boekjaar te worden behandeld alsook de exploitatierekening over het voorafgaande jaar. De bestuurder dient dan ook rekening en verantwoording af te leggen over het door hem gevoerde financiële beleid. Tenzij in de splitsingsakte anders is bepaald dient er in de vergadering tenminste de helft van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. Dit aantal is nodig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Met nadruk wordt gezegd de helft van het aantal stemmen omdat het aantal stemmen per eigenaar kan verschillen. Tijdens de algemene ledenvergadering worden de notulen van de vorige vergadering behandeld, de begroting en de jaarrekening en die zaken die van tevoren op de agenda staan. Al deze zaken kennen een strikt juridisch karakter. Zo dient voor het uitschrijven van een vergadering een wettelijk vastgestelde termijn in acht te worden genomen; mogen in de vergadering slechts die zaken aan de orde worden gesteld die op de agenda zijn geplaatst, dient er een bepaald aantal stemmen voor of tegen een voorstel te zijn om als meerderheid te kunnen worden aangemerkt etc. Al deze zaken kunnen u door een bestuurder of administratief beheerder uit handen worden genomen zodat u geen omkijken heeft naar die ingewikkelde en lastige juridische regels. Van de vergadering worden notulen (verslag) gemaakt. Vaak regelen de eigenaren onderling wie er voor de verslaggeving zorgdraagt; ook kan dit aan de functie van de bestuurder worden uitbesteed. Hoe het ook zij het verdient de aanbeveling de notulen zo correct en volledig mogelijk op te stellen. Hierdoor voorkomt men onduidelijkheid in de toekomst. Soms kent een Vereniging van eigenaars een commissie, bijvoorbeeld om een entreehal aan te kleden. Deze commissie is samengesteld uit een aantal vrijwilligers onder de leden van de vergadering die een specifieke taak krijgt toebedeeld. De commissie is verantwoording schuldig aan het bestuur. Vaak is een commissie niet gerechtigd tot het nemen van besluiten welke de vereniging aangaan. De commissie adviseert en de algemene ledenvergadering besluit. De bestuurder voert tenslotte de taken uit welke de vereniging haar heeft opgedragen.