

Vóórdat u een appartement koopt

Let op: hebt u al een appartement?
De regels zijn veranderd per 1 mei 2005





Vóórdat u een appartement koopt

**Let op: hebt u al een appartement?
De regels zijn veranderd per 1 mei 2005**





Inhoud

Vóórdat u koopt: let op een aantal zaken	03
1. Bekijk de splitsingsakte en het splitsingsreglement	05
2. Vraag naar de Vereniging van Eigenaren	07
3. Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw	09
4. Vraag om meer informatie	11
5. Nieuwe regels: wat is er veranderd op 1 mei 2005?	13
6. Veel gestelde vragen	17
Colofon	20

Vóórdat u koopt: let op een aantal zaken

U wilt een appartement kopen? Een boven- of een benedenwoning misschien, of wellicht een fraaie flat? Denkt u er dan aan: er is een belangrijk verschil met de aankoop van een eengezinswoning. Want als appartements-eigenaar bent u straks met uw boven- en benedenburen samen eigenaar van het hele gebouw. En u draagt dus ook samen verantwoordelijkheid. Daarom zult u vóórdat u 'Ja' zegt een paar extra zaken moeten navragen.

Deze folder leidt u stap voor stap door die extra zaken die u moet navragen vóór de aankoop van een appartement. En wilt u vervolgens meer weten, dan vindt u achterin de folder adressen voor nadere informatie.

Let op: de regels zijn veranderd

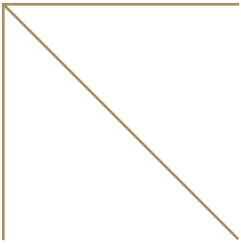
Hebt u al een appartement? Let dan op: vanaf 1 mei 2005 zijn de wettelijke regels rond appartementsrechten veranderd. U leest over de wijzigingen vanaf bladzijde [13].

Vanwege de leesbaarheid wordt overigens een 'houder van het appartementsrecht' in deze folder kortweg aangeduid als 'eigenaar'.

Wat is een appartement?

Eenvoudig gezegd elke woning met boven- of benedenburen. Een klassiek benedenhuis of een gloednieuwe seniorenflat, een portiekwoning of een appartement in een monument. Zo maar een aantal voorbeelden. En bij al deze koopwoningen hoort een vereniging van eigenaren, die onder meer gezamenlijk voor onderhoud zorgt.

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Dat betekent dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de appartementseigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (zijn woning) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, maar ook het dak en een deel van de riolering.



Ook kale grond kan gesplitst worden

Tegenwoordig kan ook een stuk onbebouwde grond in appartementsrechten worden gesplitst. Op die manier kan een groep eigenaren bijvoorbeeld gezamenlijk een parkeerterrein bezitten, of een kade met ligplaatsen voor boten. Met behulp van dezelfde appartementsregels kunnen heldere en wettelijk afgedekte afspraken worden gemaakt over ieders rechten en plichten.

Waar er dus verder in deze folder wordt gesproken over een gebouw dat is gesplitst in afzonderlijke woningen, kunt u dus ook lezen: een onbebouwd terrein, gesplitst in aparte gedeelten

1. Bekijk de splitsingsakte en het splitsingsreglement

Een gebouw dat meer woningen telt, kan 'gesplitst' zijn. In plaats van het hele gebouw zijn dan alle losse woningen (appartementen genaamd) bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers apart geregistreerd. Daardoor kunnen de losse appartementen verschillende eigenaars hebben. Hoe het gebouw precies is verdeeld, is vastgelegd in de zogeheten 'splitsingsakte'. De verschillende eigenaren van de woningen in het gebouw hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het hele pand. Die rechten en plichten van de appartementseigenaren moeten juridisch zijn vastgelegd. Dit staat in het 'splitsingsreglement'. U begrijpt, voor u als koper bevatten die beide stukken belangrijke informatie.

Tip: Kadaster heeft de stukken ook

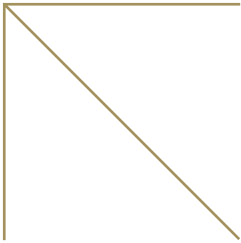
Als de verkoper de splitsingsakte, het splitsingsreglement en de -tekening niet tevoren kan laten zien, kunt u de stukken zonodig bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers opvragen, tegen betaling. Net als bijvoorbeeld de eigendomsakte van uw toekomstige appartement, zijn de splitsingsakte en het splitsingsreglement documenten die bij de notaris moeten zijn vastgesteld. Het splitsingsreglement wordt in de akte van splitsing vastgesteld. Soms worden niet alle regels van het splitsingsreglement in de akte zelf opgeschreven, maar wordt verwezen naar een zogenaamd standaardreglement. In dat geval

heeft u niet genoeg aan de splitsingsakte, maar moet u ook dit standaardreglement opvragen.

Tip: Regel het splitsingsreglement als u de kans hebt

U kunt als koper te maken hebben met een zogeheten nieuwe splitsing: als u een nieuwbouwapartement wilt kopen, of een appartement in een bestaand pand dat nog moet worden gesplitst. In dat geval kunt u nog onderhandelen over één of meerdere voorwaarden in dit reglement aangezien het nog vastgesteld moet worden. Als u namelijk naderhand het splitsingsreglement nog wilt veranderen, zullen de andere eigenaren met uw wijziging moeten instemmen.





Wat staat er in de splitsingsakte?

Een nauwkeurige omschrijving van het gebouw, de omschrijving van de afzonderlijke appartementen, hoe groot ieders aandeel is in het gehele gebouw en de berekeningswijze als deze aandelen ongelijk zijn, de regeling van het stemrecht en hoe groot de meerderheid moet zijn bij besluiten over wijzigingen van de akte, en de onderdelen van het Modelreglement waarvan wordt afgeweken. Bij de splitsingsakte hoort de splitsingstekening, met daarop exact de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten. De splitsingsakte en het splitsingsreglement zijn notariële akten.

Wat staat er in het Modelreglement?

In het Modelreglement staan ondermeer de bepalingen die voor de vereniging van eigenaren gelden. Dit houdt in de rechten en plichten voor de eigenaren en bewoners (zoals de kosten die gezamenlijk moeten worden betaald), gebruik, onderhoud en beheer van gemeenschappelijke ruimten, hoe de vereniging van eigenaren moet functioneren, en het 'Modelreglement' zelf (ook wel Modelplitsingsreglement genoemd).

Het Modelreglement, uit 1992, is onlangs aangepast aan de nieuwe regels die gelden sinds 1 mei 2005.

Flat uit jaren '50 en '60: net even anders

Als u een appartement wilt kopen in een flatgebouw uit de jaren '50 of '60, dan kunt u een bijzonderheid tegenkomen: de coöperatieve flatvereniging. In dat geval is er geen splitsingsakte en geen splitsingstekening. En de rechten en plichten van de eigenaren vindt u dan niet in een splitsingsreglement maar in de statuten en het huishoudelijk reglement van de coöperatieve flatvereniging. Koopt u een appartement van ná 1972, dan zult u nauwelijks coöperatieve flatverenigingen aantreffen.

2. Vraag naar de Vereniging van Eigenaren

Koopt u een appartement, dan wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaren. Die VvE is verantwoordelijk voor het gebouw als geheel. Denk daarbij aan het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en de gezamenlijke opstalverzekering. Bij de aankoop van een appartement zult u dus van tevoren willen weten hoe de VvE functioneert, en mogelijke kosten die u nog mag verwachten.

Overigens lijkt 'vereniging' soms een groot woord: als u een bovenwoning koopt, bent u wellicht samen met uw benedenburen de enige leden. Maar in een flatgebouw kan een vereniging van eigenaren gemakkelijk tientallen leden tellen.

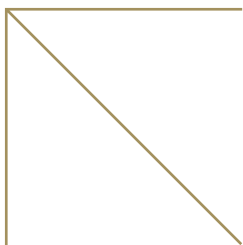
Tip: Vraag met name de financiële stukken op

Het belangrijkste zijn de financiën van de VvE. Vraag dus naar die stukken: de balans, de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar, de begroting van het lopende boekjaar, zo mogelijk de begroting van het komende boekjaar. De verkopende eigenaar moet die stukken hebben. Anders vraagt u ernaar bij degene die de administratie van de VvE voert. Dit is de bestuurder/administrateur van de VvE. De bestuurder/administrateur is soms

een van de eigenaren, soms een extern administratiekantoor.

Tip: Informeer naar onderhoudsplannen en het reservefonds

Wellicht heeft de VvE onlangs besloten om in de komende jaren onderhoud uit te laten voeren of misschien zelfs ingrijpende renovaties. Dan bent u daar straks als appartementseigenaar aan gebonden en zult u uw deel moeten meebetalen. Daarnaast moet, sinds de wetwijziging van 2005, iedere VvE een reservefonds aanleggen en instandhouden, om daarmee te kunnen sparen voor groot onderhoud. Nu zullen veel bestaande VvE's nog geen (voldoende gevuld) reservefonds hebben, ook al doordat het een nieuwe verplichting is. Wettelijk hebben bestaande VvE's tot 1 mei 2008 de tijd om een reservefonds in het leven te roepen en dit voldoende te vullen. Voor u als koper is het van belang om - liefst voordat u besluit te kopen! - te weten in hoeverre dat al gebeurd is, en wat er van u verwacht wordt. Vraag het na bij de verkoper, of bij de bestuurder/administrateur van de VvE. Overigens zal de notaris voorafgaand aan de overdracht van een appartement altijd een overzicht opvragen van de omvang van het reservefonds na bij de VvE.



Tip: Informeer naar openstaande schulden aan de VvE

Controleer vroegtijdig of de huidige eigenaar zijn bijdrage aan de VvE netjes heeft betaald: de bestuurder/administrateur van de VvE zal u dit kunnen vertellen. Zo komt u niet voor onplezierige verrassingen te staan. Eventueel openstaande rekeningen komen overigens in elk geval aan het licht op het moment van overdracht. De notaris die de overdracht van het appartementsrecht verzorgt, vraagt namelijk bij de bestuurder/administrateur eveneens naar de financiële verplichtingen aan de VvE, en zal er vervolgens voor zorgdragen dat openstaande schulden worden verrekend. Nogmaals: let goed op de risico's die u kunt lopen bij openstaande schulden van de VvE!

Tip: Vraag naar de laatste drie verslagen van de vergaderingen van de VvE

De verslagen van de vergadering van eigenaren - de bijeenkomsten van de VvE - kunt u bij de VvE opvragen. Dat geeft u een goed beeld van wat er zoal in de VvE gebeurt.

3. Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw

Het zal u duidelijk zijn: als u een appartement koopt, koopt u een deel van een groter gebouw. U hebt straks dus ook met de rest van het pand te maken. Alle redenen voor een kritische blik op de bouwkundige staat van het hele pand.

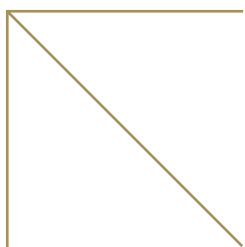
Tip: Controleer of er geen aanschrijving van kracht is

De gemeente kan de VvE en de eigenaren 'aanschrijven', dat wil zeggen verplichten bepaald onderhoud uit te voeren. Informeer dus of er zo'n aanschrijving geldt voor het gebouw of voor het appartement, of dat de kosten van een mogelijke vroegere aanschrijving nog openstaan. U - of uw makelaar - kan dat opvragen bij de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht of bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

Tip: Vraag ook naar de onderhoudsstaat van de gemeenschappelijke delen

Zelfs als u een benedenwoning koopt, informeer toch naar de staat van het dak. U zult waarschijnlijk aan onderhoud en reparatie moeten meebetalen! Daarnaast is de staat van bijvoorbeeld de gevel en de riolering voor alle bewoners van belang. Onderhoud aan deze zaken is ook gemeenschappelijk.





4. Vraag om meer informatie

Wilt u meer weten over de aankoop van een appartement? Dan zijn er verschillende manieren om aan meer informatie te komen. Allereerst zijn er de makelaar en de notaris die u op weg kunnen helpen. Daarnaast zijn er andere organisaties waar u persoonlijk of telefonisch terecht kunt. Ook is er op internet veel informatie te vinden over dit onderwerp. U vindt een aantal adressen hieronder.

Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren

VvE Belang

Postbus 210
4900 AE Oosterhout
tel. 0900 - 20 20 510 (€ 0,10/min)
www.vvebelang.nl

Consumentenorganisatie voor huidige en toekomstige huis- en appartements- eigenaren

Vereniging Eigen Huis

Postbus 735
3800 AS Amersfoort
tel. 033 - 450 77 50
www.eigenhuis.nl

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB

Postbus 16020
2500 BA Den Haag

U kunt op werkdagen van 9.00 tot 14.00 uur de Notaristelefoon bellen op 0900-3469393 (€ 0,25/min).

www.notaris.nl

Landelijke Makelaars Vereniging LMV

Postbus 108
2870 AC Schoonhoven
tel. 0182 - 380096
www.lmv.nl

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen

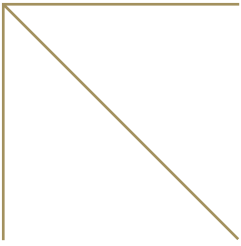
NVM

Postbus 2222
3430 DC Nieuwegein
tel. 030 - 6085185 (algemeen nummer)
U kunt op werkdagen van 9.00 tot 11.30 uur bellen met Consumentenvoorlichting: 0900-6060100 (€ 0,15 p/m)
www.nvm.nl

Een notaris bij u in de buurt vindt u onder meer op het internet; www.notaris.nl

Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO

Postbus 17330
2502 CH Den Haag
tel. 070 - 3458703
www.vbo.nl



5. Nieuwe regels: wat is er veranderd op 1 mei 2005?

Op 1 mei 2005 zijn de wettelijke regels rond appartementsrechten gewijzigd. In de tekst van deze folder zijn de nieuwe regels al verwerkt. Hierna volgen de belangrijkste veranderingen nogmaals in vogelvlucht. Deze informatie is onder meer nuttig voor bestaande VvE's.

Nieuw: VvE kan voortaan bij meerderheid besluiten de splitsingsakte te wijzigen

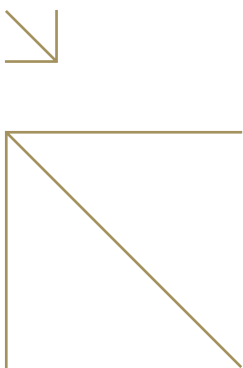
Als er een verandering in de splitsingsakte of de bijbehorende tekening was gewenst, moesten volgens de oude regeling alle eigenaren daar mee instemmen. Unanimiteit was dus vereist, en anders moest de rechter er aan te pas komen. Dat is niet meer het geval: voortaan kan een VvE er voor kiezen zo'n verandering al te laten doorvoeren als er een meerderheid is van viervijfde, ofwel 80% van de stemmen. Als er een wijzigingsbesluit op de agenda staat, moet de vergaderoproep wel aan bepaalde eisen voldoen zodat iedere eigenaar weet dat er een belangrijk besluit op stapel staat. En wie het met een (bij meerderheid genomen) besluit toch niet eens is, kan binnen drie maanden aan de rechter vragen het besluit te vernietigen. Een VvE heeft overigens de vrijheid om ervoor te kiezen dat (voor sommige soorten besluiten) méér dan 80% van de eigenaren met een beslissing moet instemmen. Dat moet dan wel in de splitsingsakte worden vastgelegd.

Maar: een bestaande VvE mag pas in 2008 meerderheidsbesluiten nemen

De splitsingsakte bij meerderheid veranderen, kan voorlopig alleen bij nieuwe VvE's. Verenigingen van eigenaren die op 1 mei 2005 al bestonden, hebben tot 1 mei 2008 nog steeds unanimiteit nodig om de splitsingsakte te veranderen. Dankzij dat uitstel hebben VvE's de tijd om desgewenst een andere regeling in de splitsingsakte op te nemen. Bijvoorbeeld dat in de toekomst voor (bepaalde soorten) wijzigingsbesluiten wél unanimiteit vereist blijft of bijvoorbeeld een meerderheid van 90%.

Nieuw: splitsingsakte vermeldt verhouding van de aandelen in het complex

Zoals gezegd bestaat de mogelijkheid om wijzigingsbesluiten te nemen met een meerderheid van viervijfde van de stemmen. Nu is viervijfde van de stemmen niet altijd gelijk aan viervijfde van het aantal eigenaren. Een appartementseigenaar kan namelijk een groter stemrecht hebben (en trouwens ook meer moeten betalen aan de VvE) omdat hij een groter aandeel heeft in het complex - bijvoorbeeld omdat hij een groter appartement bezit dan andere eigenaren. In de splitsingsakte staat vermeld hoeveel aandelen ieder heeft. Meestal is hieraan ook het stemrecht verbonden. Die aandelen kunnen bijvoorbeeld zijn gebaseerd op de vloeroppervlakte of de



taxatiewaarde van het appartement. De aandelen hoeven dus niet altijd gelijk te zijn. Bij ongelijke aandelen moet in de splitsingsakte de berekeningsmethode hiervan zijn neergelegd. Dit geldt echter alleen voor splitsingen die na 1 mei 2005 hebben plaatsgevonden.

Nieuw: reservefonds verplicht

Verenigingen van eigenaren zijn voortaan verplicht om een reservefonds te hebben - met voldoende geld - waaruit grotere, niet-jaarlijks terugkerende uitgaven kunnen worden gedaan. Daarbij wordt vooral gedacht aan groot onderhoud. Door zo'n reservefonds geleidelijk te vullen, hoeven eigenaren niet in één keer het hele bedrag op tafel te leggen. De wettelijke verplichting verkleint de kans dat zulk noodzakelijk onderhoud uit geldgebrek achterwege blijft. In het splitsingsreglement kan worden opgenomen hoeveel de eigenaren bijdragen aan het fonds. Nu zullen nog niet alle bestaande VvE's een (voldoende gevuld) reservefonds hebben. Wettelijk hebben VvE's die reeds op 1 mei 2005 bestonden de tijd om tot 1 mei 2008 een reservefonds in het leven te roepen en er voldoende geld in te storten. Bij verkoop van een appartement zal de notaris aan de nieuwe eigenaar melden hoe groot het reservefonds is.

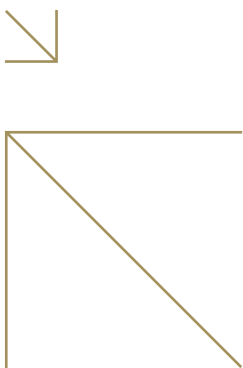
Nieuw: ook onbebouwde grond te splitsen in appartementen

Sinds 1 mei 2005 kan ook een stuk onbebouwde grond in appartementsrechten worden gesplitst.

Daaraan bleek behoefte te bestaan bij de verkoop van parkeer- en ligplaatsen. Het voordeel van zo'n officiële splitsing is dat de afspraken over bijvoorbeeld gebruik en onderhoud in het splitsingsreglement juridisch vastliggen. Daardoor heeft ook iedere volgende appartementseigenaar zich er aan te houden.

Nieuw: regels over informatie rond openstaande bijdragen

Nieuwe kopers worden op een andere manier geïnformeerd over eventuele bijdragen die de verkopende appartementseigenaar nog schuldig is aan de VvE. De nieuwe eigenaar is namelijk in principe hoofdelijk aansprakelijk voor zulke nog openstaande bijdragen, evenzeer als de oude eigenaar. Moest in de oude regeling de koper nog vaak zelf achterhalen of er schulden waren, in de nieuwe wet ligt er een taak voor de notaris die de overdracht van het appartementsrecht verzorgt. De notaris moet aan het bestuur van de VvE een opgave vragen welk bedrag de vorige appartementseigenaar eventueel nog schuldig is aan de vereniging.



Blijkt het opgegeven bedrag achteraf toch niet juist, dan hoeft de nieuwe koper toch niet méér te betalen dan wat er in de opgave vermeld was. Wordt er helemaal geen opgave van achterstallige betalingen gedaan, dan zal de notaris dit vermelden in de overdrachtsakte. De nieuwe eigenaar is dan niet aansprakelijk voor achterstallige bijdragen. Voor de volledigheid: de notaris vraagt, zoals vermeld, daarnaast ook een opgave van de omvang van het reservefonds.

Nieuw: VvE kan ook met één eigenaar

Op het moment dat de notariële splitsingsakte wordt ondertekend, ontstaat de VvE. Sinds 1 mei 2005 is dat ook het geval als alle appartementrechten nog in één hand zijn. Dat is bijvoorbeeld de projectontwikkelaar van een nieuwbouwcomplex waarvan de appartementen nog verkocht moeten worden. Die nieuwe VvE mag ook overeenkomsten met derden aangaan, bijvoorbeeld verzekeringsovereenkomsten. Wel moeten nieuwe eigenaren worden ingelicht over deze eerder afgesloten overeenkomsten: in de koop-/aannemingsovereenkomst moeten die bijvoorbeeld worden vermeld.

Nieuw: Modelreglement 2005

Het model splitsingsreglement ofwel 'Modelreglement' beschrijft de rechten en plichten

voor de eigenaren en bewoners. Het vorige Modelreglement, uit 1992, is door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie aangepast aan de nieuwe wet en heet nu 'Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006'.

De vernieuwingen maken onderdeel uit van de Wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek.





6. Veelgestelde vragen

Wat is nu eigenlijk het verschil tussen het kopen van een appartement en van een eengezinswoning?

Wie een eengezinswoning koopt, krijgt zelf de lusten en lasten van het hele pand - van de nok tot de fundering. Maar als u een appartement koopt, koopt u in feite een aandeel in een groter gebouw. U koopt daarbij het exclusieve recht op het gebruik van uw appartement, én recht op gebruik van gemeenschappelijke onderdelen (trappenhuis, lift, of de binnentuin). Maar u bent ook voor uw aandeel verantwoordelijk voor het gehele gebouw. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid brengt regels met zich mee.

Wat moet ik vóór de aankoop weten over de splitsingsakte en het splitsingsreglement?

In de splitsingsakte en het splitsingsreglement ligt juridisch vast wat uw rechten en plichten zijn als eigenaar van dit appartement. Welk deel van het gebouw is straks precies van u? Hoeveel moet u bijdragen aan gezamenlijk onderhoud en vernieuwing? En wat zijn bijvoorbeeld de voorschriften voor het gebruik van de appartementen? Dat zijn allemaal zaken die u zult willen meenemen in uw afweging of u het appartement wilt aankopen - en voor welke prijs.

Moet ik voor ik het huis koop al iets weten over de VvE?

Dat is zeker belangrijk, net zoals het van belang

is dat u de splitsingsakte en de splitsingsstekening hebt gezien. In de VvE kunnen bijvoorbeeld (kostbare!) afspraken gemaakt zijn over voorgenomen onderhoud. Ook moet iedere VvE op 1 mei 2005 cq uiterlijk 1 mei 2008 een voldoende gevuld reservefonds hebben voor groot onderhoud. Van u als nieuwe eigenaar zal verwacht worden dat u bijdraagt aan de vorming van dat fonds, dan wel dat u een aandeel in het al bestaande fonds overneemt. Vraag uw makelaar ernaar of de bestuurder/administrateur van de VvE.

Wat is het reservefonds?

Het reservefonds is een wettelijk verplichte spaarpot die de VvE vormt om andere dan de gewone jaarlijkse kosten te dekken - zoals kosten voor groot onderhoud. Door zo'n reservefonds geleidelijk te vullen, hoeven eigenaren niet in één keer het hele bedrag op tafel te leggen als groot onderhoud noodzakelijk blijkt.

Ik koop de onderste woning in een hoog flatgebouw. Moet ik straks toch meebetalen aan vernieuwing van het dak, en welk deel dan?

Het is heel waarschijnlijk dat u inderdaad moet meebetalen. Wilt u het zeker weten, dan moet u het splitsingsreglement nazien, bij de verkoper of de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers. Daarin staat onder meer hoe de kosten voor gezamenlijke zaken - zoals ook het dak - worden verdeeld over de eigenaren.



Kan ik ervoor kiezen géén lid van de VvE te worden?

Nee, wettelijk is vastgesteld dat de eigenaren van appartementen binnen een gebouw een vereniging van eigenaren (VvE) moeten vormen. Als u een appartement koopt, wordt u er automatisch lid van.

Wat is het verschil tussen de vereniging van eigenaren en de vergadering van eigenaren?

De vergadering van eigenaren bestaat uit de verzamelde eigenaren die tijdens een bijeenkomst de besluiten nemen. Net zoals de algemene ledenvergadering van een sportvereniging uiteindelijk de beslissingen neemt. Bij verenigingen van eigenaren kan het gebeuren dat niet alle eigenaren bij de vergadering van eigenaren aanwezig hoeven te zijn om toch beslissingen te kunnen nemen. Ook kan geregeld zijn dat besluiten met een bepaalde meerderheid van stemmen moeten worden genomen. Dat soort bepalingen staat dan in de splitsingsakte en het splitsingsreglement van de VvE.

Moet ik met de toekomstige burens gaan overleggen nog vóór ik weet of ik het appartement echt wil hebben?

Goed contact met uw mogelijke burens is natuurlijk nooit weg. Maar de belangrijkste informatie kunt u al halen uit de splitsingsakte

en het splitsingsreglement, en uit de stukken van de vereniging van eigenaren.

De 'administrateur' van de vereniging: wie is dat eigenlijk?

Sinds 1 januari 1992 is in de wet de term 'administrateur' gewijzigd in de term 'bestuurder'. Het Modelreglement van 1992 spreekt dus over 'bestuurder' terwijl de Modelreglementen van 1973 en 1983 spreken over 'administrateur'. Anders dan bij een gewone vereniging ligt het bestuur van een VvE in handen van de zogeheten bestuurder/administrateur. Dat kan een van de eigenaren zijn of een externe partij zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor. De bestuurder/administrateur zorgt onder meer voor het opstellen van de jaarstukken.

Kan ik alles wat met de VvE en het appartementsrecht te maken heeft niet gewoon uitbesteden?

Veel grotere verenigingen van eigenaren besteden het werk van de 'bestuurder/administrateur' uit aan een betaalde, externe deskundige. Dat scheelt werk. Maar u zult altijd zelf, samen met de andere eigenaren, besluiten moeten nemen over gebruik, onderhoud en beheer van uw gebouw. Dat gebeurt in de vergadering van eigenaren.



Ik wil een appartement kopen maar de splitsingsakte en het reglement zijn van vóór 2005. Waar moet ik rekening mee houden?

De nieuwe regels hebben ook gevolgen voor bestaande VvE's. Controleer met name of er al een reservefonds is ingesteld (dat moet uiterlijk 1 mei 2008 gebeurd zijn) en hoeveel geld daar in zit - en hoeveel u wordt geacht te betalen aan het fonds. Ook kan het interessant zijn te weten of de VvE van plan is de stemregeling aan te passen: de regel dat de splitsingsakte alleen met instemming van alle eigenaren kan worden veranderd. Vanaf 1 mei 2008 kunnen VvE's namelijk ook met een meerderheid van viervijfde van de stemmen zulke besluiten nemen. Zie ook het overzicht vanaf bladzijde [13].

Ik heb al een appartement in een bestaand complex met een splitsingsakte en reglement van vóór 2005. Moet ik wat doen?

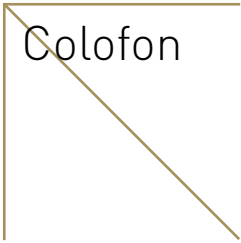
Als lid van de VvE moet u ervoor zorgen dat uw vereniging een voldoende gevuld reservefonds heeft (uiterlijk 1 mei 2008). Ook moet u als vereniging besluiten of u de unanimiteitsregel voor wijzigingen van de splitsingsakte wilt handhaven of aanpassen. Bij verkoop van een van de appartementen geldt daarnaast nog een extra informatieplicht, rond achterstallige betalingen en het reservefonds. De notaris of makelaar kan u desgewenst meer vertellen. Zie ook het overzicht vanaf bladzijde [13].

Ik wil een appartement kopen in een bestaand gebouw dat nog moet worden gesplitst. Maakt dat iets uit?

In principe speelt hetzelfde als bij een appartement in een eerder gesplitst gebouw. Maar als de splitsingsakte, het splitsingsreglement en de splitsingstekening nog niet is vastgesteld, hebt u wel het voordeel dat u zelf wellicht nog kunt onderhandelen over de voorwaarden en afspraken. Dat is bij bestaande appartementen minder gemakkelijk. Aan de andere kant: wilt u het koopcontract tekenen voordat de splitsing juridisch rond is, dan loopt u wel een risico. Uw makelaar of notaris kunnen u vertellen hoe u dat risico kunt beperken. Vraag in zulke gevallen in ieder geval naar het ontwerp-splitsingsreglement en de bijbehorende concept-splitsingstekening.

Ik kan een parkeerplaats kopen op een parkeerterrein. Werkt dat hetzelfde als bij een appartement in een gebouw?

Dat kan inderdaad op dezelfde manier geregeld zijn. In dat geval moet er net als bij een appartementengebouw een splitsingsakte zijn en een splitsingsreglement. Daarin kunt u dan lezen wat uw rechten en plichten zijn als u zou besluiten te kopen.



Colofon

Dit is een publicatie van: Ministerie van VROM
in samenwerking met KNB, NVM en VvE
belang.

Bestelgegevens

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 5180

Datum publicatie

Oktober 2005



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

