



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Vóórdat u een appartement koopt

Inhoud

	Vóóordat u koopt: let op een aantal zaken	3
1.	Bekijk de splitsingsakte en het splitsingsreglement	5
2.	Vraag naar de Vereniging van Eigenaars	6
3.	Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw	7
4.	Nieuwe regels: wat is er veranderd vanaf 1 mei 2005?	8
5.	Veel gestelde vragen	12
6.	Moet ik nog ergens op bedacht zijn	14
7.	Meer informatie?	15

Vóórdat u koopt: let op een aantal zaken

U wilt een appartement kopen? Een bovenwoning 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. Als eigenaar van het appartementsrecht, bent u straks met uw boven- en benedenburen samen eigenaar van het hele gebouw/pand. 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 achter in deze folder adressen voor nadere informatie.

Van degene die een appartement gaat kopen mag vooral worden verwacht dat hij/zij informeert hoe het staat met de Vereniging van Eigenaars (VvE) en het reservefonds.

Heeft u al een appartement? Let dan op: vanaf 1 mei 2005 zijn de wettelijke regels rond appartementsrechten veranderd. U leest over die wijzigingen vanaf bladzijde [8].

In de wetsteksten wordt vaak de term 'gerechtigde tot een appartementsrecht' gebruikt; vanwege de leesbaarheid spreekt deze folder dan van 'de eigenaar van een appartementsrecht' of nog korter 'de 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 deze koopwoningen hoort een Vereniging van Eigenaars, die ondermeer verantwoordelijk is voor het gezamenlijk onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

De Wet verstaat onder een appartement [of zoals het officieel heet 'een 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 het eigendom aan de ene kant en de gebruiksrechten aan de andere kant. Het eigendom van het gehele gebouw/pand komt toe aan de appartements-eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte [zijn woning/appartement] en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw/pand die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u ondermeer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, maar ook het dak en een deel van de riolering, gevel en dragende muren.



Ook onbebouwde 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 steiger met ligplaatsen voor boten. Met behulp van dezelfde regels van het appartementsrecht,

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 [appartementenrechten] bij het Kadaster apart geregistreerd. Daarmee kunnen de losse appartementenrechten verschillende eigenaars hebben. Hoe het gebouw precies is verdeeld, is vastgelegd in de zogeheten ‘splitsingsakte’.

De eigenaren van de woningen in het gebouw hebben gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het hele pand. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de rechten en plichten van een eigenaar moeten worden vastgelegd in een “reglement van splitsing”, als onderdeel van de splitsingsakte.

U begrijpt, voor u als koper bevatten die stukken belangrijke informatie.

Tip: Kadaster heeft de stukken ook.

Als de verkoper de splitsingsakte, het daarin opgenomen splitsingsreglement en de splitsingstekening niet tevoren kan laten zien, kunt u de stukken zo nodig bij het Kadaster 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. De notaris deponereert die stukken bij het Kadaster.

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 “modelreglement”. In dat geval heeft u niet genoeg aan de splitsingsakte, maar moet u ook dit modelreglement bekijken. Daarnaast kunnen binnen een VvE nog nadere afspraken gelden, die bijvoorbeeld zijn opgenomen in een Huishoudelijk reglement.

Tip: Regel het splitsingsreglement als u de kans heeft.

U kunt als koper te maken hebben met een zogeheten nieuwe splitsing: als u een nieuwbouwappartement 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 (geldt alleen voor aktes vanaf 2 mei 2005) als deze aandelen ongelijk zijn, de regeling van het stemrecht en hoe groot de meerderheid moet zijn bij besluiten over wijzigingen van de akte (dit staat in het Burgerlijk Wetboek), het Modelreglement waarnaar eventueel wordt verwezen 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 privégedeelten worden daarbij aangegeven door middel van de ‘dikke lijnen’.

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 Eigenaars gelden. Dit houdt in de rechten en plichten voor de eigenaren en bewoners [zoals de kosten die gezamenlijk moeten worden betaald], en regels voor gebruik, onderhoud en beheer van gemeenschappelijke ruimten, hoe de Vereniging van Eigenaars moet functioneren.

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

Als u een appartement wilt kopen in een flatgebouw uit de jaren '50, '60 of '70, 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 Eigenaars

Koopt u een appartement, dan wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (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 zult u de mogelijke kosten willen weten 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. Toch is ook dan een goed werkende “vereniging” van groot belang. Maar in een flatgebouw kan een Vereniging van Eigenaars gemakkelijk tientallen leden tellen.

Tip: Vraag vooral 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. Het bestuur van de VvE, dat uit één of meer bestuurders/administrateurs kan bestaan, voert de administratie. Vaak is dit uitbesteed aan een “externe beheerder”.

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 in stand houden, om daarmee te sparen voor groot onderhoud.

Vanaf 1 mei 2008 is de overgangstermijn, voor VvE's die al voor 1 mei 2005 bestonden, verlopen en moeten alle VvE's een reservefonds hebben. Voor u als koper is het van belang om – 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 het bestuur van de VvE. Overigens zal de notaris voorafgaand aan de overdracht van een appartement altijd een overzicht opvragen van de omvang van het reservefonds bij de VvE.

Hoe groot het onderhoudsfonds moet zijn en welk bedrag daarvoor jaarlijks nodig is, kunt u het best bepalen aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan. Met de VvE - onderhoudsmeter kunt u een snelle, indicatieve berekening uitvoeren, die u een eerste indruk kan geven van mogelijke kosten. De onderhoudsmeter vindt u op <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/appartement-kopen/vve-onderhoudsmeter>

Natuurlijk kunt u ook advies inwinnen bij een deskundige op dit gebied. Bijvoorbeeld een makelaar of bouwkundige die u bij uw koop assisteert.

Tip: Informeer naar openstaande schulden aan de VvE

Controleer vroegtijdig of de huidige eigenaar zijn bijdrage aan de VvE netjes heeft betaald: het bestuur van de VvE zal u dit kunnen vertellen. Zo komt u niet voor onplezierige verrassingen te staan. De koper is namelijk voor schulden van de oude eigenaar aan de VvE hoofdelijk aansprakelijk. Eventueel openstaande rekeningen kunnen overigens in elk geval aan het licht komen 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 zorgen 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 (notulen) van de vergaderingen van de VvE

De verslagen (notulen) van de vergadering van eigenaars – de bijeenkomsten van de VvE – kunt u – als de koper deze niet aan u geeft - bij de VvE opvragen. Dat geeft u een goed beeld van wat er zoal in de VvE gebeurt.

Tip: VvE-checklist

Verscheidene organisaties hanteren een VvE-checklist, waarin de voornoemde punten aan bod komen. Kijk bijvoorbeeld eens bij:

http://nieuws.nvm.nl/wonen/dossiers/vereniging_voor_eigenaars.aspx

<http://www.vvebelang.nl/pages/home/vve-oke-test.php>

<http://www.vvebalie.nl/vve-balie/to/VvE-Oketest.htm>

<http://www.vveo10.nl/show/nl/map/14/VvE-checklist>

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/geheel. U heeft straks dus ook met de rest van het pand te maken. Alle reden 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. Vraag er dus naar voordat u tot aankoop overgaat of er een aanschrijving geldt voor het gebouw of voor een appartement. U – of uw makelaar – kan dat opvragen bij de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht of bij het Kadaster.

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 normaal gesproken aan onderhoud en reparatie moeten meebetalen! Daarnaast is de staat van bijvoorbeeld de gevel en de riolering voor alle bewoners van belang. Onderhoud aan de gemeenschappelijke zaken is meestal voor gemeenschappelijk rekening.

4. Belangrijke regels: wat is er veranderd vanaf 1 mei 2005?

De afgelopen jaren hebben wijzigingen plaatsgehad in de wettelijke regels voor appartementen.

Het gaat vooral om wijzigingen in het appartementsrecht (Burgerlijk Wetboek, Boek 5 titel 9), maar ook de vernieuwde Handelsregisterwet is van belang.

Hierna volgen de hoofdlijnen van de belangrijkste veranderingen.

De VvE kan bij 80% meerderheid besluiten de splitsingsakte te wijzigen

Verandering in de splitsingsakte of de bijbehorende tekening vergde volgens de oude regeling dat alle eigenaren daar mee instemden. Unanimiteit was dus vereist, en anders moest de rechter er aan te pas komen.

Dat is niet meer het geval: Een VvE kan er voor kiezen ' een verandering m.b.t. de splitsingsakte of bijbehorende tekening te laten doorvoeren als er een meerderheid is van viervijfde, (ofwel 80%) van alle stemmen en medewerking van het bestuur. 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 besluit tot wijziging van de akte niet eens is, kan binnen drie maanden aan de rechter vragen het besluit te vernietigen, indien hij er schade door lijdt.

Een VvE heeft overigens de vrijheid om ervoor te kiezen dat méér dan 80% van de eigenaren met een beslissing tot wijziging moet instemmen. Dat moet dan wel in de splitsingsakte zijn vastgelegd.

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 zijn meestal niet gelijk. 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.

Reservefondsverplicht

VvE's zijn 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 het 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.

Waarschijnlijk zullen nog niet alle bestaande VvE's een voldoende gevuld reservefonds hebben. Wettelijk hadden VvE's die al 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.

Regels over informatie rond openstaande bijdragen.

De nieuwe eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor zulke nog openstaande bijdragen, evenzeer als de oude eigenaar.

In de 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 meestal niet aansprakelijk voor achterstallige bijdragen. Let in dit geval op wat in het reglement is opgenomen. Voor de volledigheid: de notaris vraagt, zoals vermeld, daarnaast ook een opgave van de omvang van het reservefonds.

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 appartementsrechten 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.



TE KOOP

ESTATA

350 70 50

DEVILE

TE KOOP

070 352 42

te koop

van paasch

070-3.495.495

www.vanpaaschen

070
350 70

Nieuw per 01-07-2011:

De duur van onderhoudsovereenkomsten.

Zolang tweederde van de appartementen nog in één hand zijn kunnen geen onderhoudsovereenkomsten voor langer dan 1 jaar worden aangegaan. Deze wetswijziging (artikel 5:126 lid 4 BW) is opgenomen om te voorkomen dat nieuwe eigenaren worden geconfronteerd met onderhoudscontracten die langer duren dan één jaar.

Modelreglement 2006

Het model splitsingsreglement ofwel 'Modelreglement' beschrijft de rechten en plichten voor eigenaren en bewoners. Omdat de wet in 2005 is gewijzigd en er uit de praktijk een aantal wensen waren, heeft de KNB (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) een nieuw splitsingsreglement vastgesteld: het 'Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006'. Dit nieuwe modelreglement geldt alleen voor de splitsingen waarin het van toepassing is verklaard. Voor de overige VvE's geldt het modelreglement dat in hun akte van toepassing is verklaard.

Nieuw: per 01-07-2011

Sinds 1 juli 2011 hebben gemeenten een extra handvat om inactieve VvE's ertoe aan te zetten onderhoud te plegen aan hun appartementencomplex.

Uitgangspunt van de wetswijziging is dat een gemeente in staat wordt gesteld om de besluitvorming van de VvE te stimuleren/faciliteren.

Nieuw: per 01-07-2011

Machtiging voor bijeenroepen van een vergadering.

Gemeenten kunnen, op grond van de wetswijziging van het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:127a BW), een machtiging vragen aan de kantonrechter om een vergadering van een VvE bijeen te roepen, en in die vergadering voorstellen te doen over onder andere beheer en onderhoud. Dit ingeval de voorschriften in het Bouwbesluit 2003 met betrekking tot bestaande woningen ernstig in gevaar dreigen te komen.

De gemeente is dan niet afhankelijk van het bestuur van de VvE en kan rechtstreeks met de leden communiceren. Maar de besluitvorming blijft plaatsvinden door de meerderheid van de vergadering; de gemeente kan het besluit niet afdwingen.

Nieuw: per 01-07-2011

Machtiging voor beheers- of onderhoudshandelingen.

Als een lid van de VvE de medewerking of toestemming niet geeft zonder redelijke grond voor het uitvoeren van een feitelijke handeling, bijvoorbeeld het uitvoeren van onderhoud, kan de gemeente, in plaats van de leden van de VvE, een machtiging vragen aan de kantonrechter voor beheers- of

onderhoudshandelingen (artikel 5:121 lid 4 BW). Deze machtiging wordt slechts verleend als de beheers- of onderhoudshandeling wordt gesteund door leden van de VvE, die ten minste de helft van de stemmen vertegenwoordigen.

Nieuw: per 01-07-2011

Machtiging voor aanpassing van reglementen.

De gemeente kan aan de kantonrechter een machtiging vragen (artikel 5:140a BW) voor aanpassing van het reglement van de VvE, als een of meerdere leden zonder redelijke grond weigeren hun toestemming te geven of medewerking te verlenen voor aanpassing van het reglement van de vereniging. De artikelen 5:121 lid 4 en 140a BW hebben als achtergrond dat er wellicht binnen de VvE enige schroom bestaat om te procederen tegen een mede – appartementseigenaar, buurman of buurvrouw. Ook heeft een gemeente meer ervaring met het voeren van procedures.

Nieuw: per 01-07-2011

Verplichten van een onderhoudsplan.

Voorts is artikel 12d aan de Woningwet toegevoegd. Op grond hiervan kan de gemeente de VvE verplichten tot het laten opstellen van een onderhoudsplan.

Voorwaarden hiervoor zijn:

- Het "machtigingsmodel" artikel 5:127a uit het Burgerlijk Wetboek moet (in beginsel) zijn gevolgd en dit moet niet tot het beoogde resultaat hebben geleid.
- Het moet gaan om een gebouw dat is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat.

De gemeente kan de verplichting om het onderhoudsplan te laten opstellen handhaven d.m.v. het opleggen van een last onder dwangsom of bestuursdwang toepassen (d.w.z. zelf het onderhoudsplan laten opstellen en de kosten daarvan verhalen op de VvE).

Indien de VvE het onderhoudsplan niet uitvoert kan de gemeente, afhankelijk van de aard van de in het onderhoudsplan opgenomen voorzieningen, de VvE verplichten deze voorzieningen te treffen (zie artikel 13 Woningwet).

Inschrijving in het Handelsregister.

Op 1 juli 2008 is de Handelsregisterwet 2007 in werking getreden. Het Handelsregister wordt de basisregistratie van alle ondernemingen en overige rechtspersonen in Nederland. Ook alle Verenigingen van Eigenaars (VvE's) moeten zich registreren.

Waarom de VvE in het Handelsregister?

Met de Handelsregisterwet 2007 is het handelsregister uitgebreid tot alle ondernemingen en rechtspersonen in Nederland. Dus ook VvE's.

Een van de redenen om geen uitzondering te maken voor VvE's is dat VvE's, omdat ze rechtspersoon zijn, zelfstandig deel kunnen nemen aan het economisch verkeer. Bijvoorbeeld wanneer de VvE overeenkomsten sluit voor het onderhoud van het pand. Vaak gaat het dan om grote bedragen. Het is dus van belang te weten wie de bestuurders van een VvE zijn.

Transparant opereren

Het Handelsregister, dat bijgehouden wordt door de Kamer van Koophandel, is openbaar. Andere partijen kunnen dus gegevens over de VvE opvragen en controleren. Zij kunnen bijvoorbeeld zien wie er bevoegd is tot vertegenwoordiging van de VvE en waar de VvE is gevestigd. Dat maakt het gemakkelijker om een bankrekening te openen, maar ook om een onderhoudscontract te sluiten.

Helderheid voor huizenkopers

Ook voor wie een appartement wil kopen, biedt de nieuwe wetgeving helderheid. In het Handelsregister is snel te controleren of er een VvE is, welke bestuursleden de VvE heeft en hoe zij te bereiken zijn. Het verifiëren van de gegevens van de verkoper wordt daarmee een stuk eenvoudiger.

Inschrijven

De inschrijfplicht geldt vanaf 1 juli 2008, Nieuwe VvE's, die na die datum zijn opgericht, werden meteen inschrijfplichtig. Voor bestaande VvE's gold een overgangstermijn: zij moesten zich uiterlijk per 31 december 2009 laten inschrijven. Dit om alle nieuwe inschrijvingen gefaseerd en gemakkelijk te laten verlopen.

De Kamer van Koophandel heeft vanaf augustus 2009 deze VvE's actief eraan herinnerd zich tijdig in te schrijven in het Handelsregister.

In 2010 ontvingen VvE's die nog niet hebben gereageerd een herinneringsbrief. Een kleine groep is pas in 2010 aangeschreven, doordat hun administratieve adres moeilijk te traceren viel. Deze VvE's hebben tot één maand na verzenddatum van de brief de tijd om het formulier en de bijlagen terug te sturen.

Doordat alle bestaande VvE's zich uiterlijk per 31 december 2009 moesten inschrijven zijn zij vanaf het jaar 2009 de jaarlijkse heffing voor het handelsregister verschuldigd.

Wat moet er precies ingeschreven staan over de VvE?

De VvE zelf (naam, adres, oprichtingsdatum) en het bestuur van de VvE moet worden ingeschreven.

Ook wordt een afschrift van de notariële splitsingsakte of een afschrift van de notariële akte met daarin de statuten opgenomen.

Als er wijzigingen in het bestuur of in de notariële akte optreden moet een VvE dit binnen een week doorgeven.

VvE's hoeven niet hun jaarrekening bij de Kamer van Koophandel te deponeren.

Meer weten? Zie:

www.kvk.nl/nieuwe_inschrijvers

5. Veel gestelde 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 geheel: een appartementsrecht. U koopt daarbij het exclusieve recht op het gebruik van uw appartement, én het recht op gebruik van gemeenschappelijke onderdelen (trappenhuis, lift, of de binnentuin). Maar u bent ook voor uw aandeel verantwoordelijk voor de gezamenlijke gedeelten van het geheel. 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 een appartementsrecht. 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 vóór ik het appartement koop al iets weten over de VvE?

Dat is zeker belangrijk, net zoals het van belang is dat u de splitsingsakte, splitsingsreglement, en de splitsingstekening en eventuele huishoudelijk reglement heeft gezien. In de VvE kunnen bijvoorbeeld [kostbare] afspraken gemaakt zijn over voorgenomen onderhoud. Ook moet iedere VvE een voldoende gevuld reservefonds hebben voor groot onderhoud. Op u als nieuwe eigenaar rust de verplichting bij te dragen aan de vorming en instandhouding van dat fonds.

Vraag uw makelaar ernaar, of het bestuur 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 het reservefonds geleidelijk te vullen, hoeven eigenaren niet in één keer het hele bedrag op tafel te leggen als groot onderhoud noodzakelijk blijkt.

De hoogte van het reservefonds kan het best bepaald worden aan de hand van een Meerjaren onderhoudsplan.

Voor een indicatie van de hoogte van het reservefonds zie de indicatieve VvE – onderhoudsmeter op www.rijksoverheid.nl.

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 het Kadaster. Daarin staat ondermeer 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?

Neen, wettelijk is vastgesteld dat de eigenaren van appartementen een Vereniging van Eigenaars moeten vormen. Als u een appartementsrecht verwerft in een VvE, wordt u automatisch lid van de VvE.

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

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is de rechtspersoon, die 'automatisch' ontstaat bij het passeren van de splitsingsakte. De vergadering van eigenaars is het hoogste orgaan van de VvE en wordt gevormd door de gezamenlijke eigenaren.

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, het huishoudelijk reglement en uit de stukken van de VvE.

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'. De Modelreglementen van 1992 en later spreken 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 een of meer bestuurders/administrateurs. Dat kan één van de eigenaren zijn of een externe partij, zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor. Het bestuur zorgt ondermeer voor het opstellen van de jaarstukken en het uitvoeren van de besluiten van de vergadering.

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

Veel grotere VvE's besteden bestuurstaken met een administratief karakter veelal 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/pand. Dat gebeurt in de vergadering van eigenaars.

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 zijn vastgesteld, heeft 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 appartementsgebouw een splitsingsakte zijn en een splitsingsreglement. Daarin kunt u dan lezen wat uw rechten en plichten zijn als u zou besluiten te kopen.



6. Moet ik nog ergens op bedacht zijn?

Tip: Vraag naar het energielabel.

Sinds 2008 moeten eigenaren bij verkoop van hun huis/ appartement of als zij deze verhuren een energielabel kunnen overhandigen aan de koper of huurder.

Het Rijk wil de regels hierover meer gaan handhaven.

Tip: MMM – subsidies heropend.

Woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaars, die hun huis willen verbeteren, worden in 2011 weer door het Rijk gestimuleerd.

Op 30 mei 2011 is een extra budget van € 10 miljoen opgesteld voor de rijkspremie Meer met minder. Deze loopt tot uiterlijk 31 december 2011.

Onder voorwaarden kunt u € 300 tot € 750 subsidie ontvangen.

Sommige provincies en steden geven ook een premie voor het verbeteren van de woning. Voor meer informatie over dit onderwerp zie:

www.energiesubsidiewijzer.nl

Gecombineerde afvoersystemen voor ventilatie en rookgas

Uit onderzoek dat de VROM – Inspectie heeft uitgevoerd blijkt dat leidingen voor ventilatie- en rookgasafvoer in sommige flatgebouwen zijn doorgeroest. Dat is gevaarlijk omdat daardoor rookgassen en koolmonoxide in woningen terecht kunnen komen.

Deze afvoersystemen komen in heel Nederland voor in het woningbezit van particulieren (VvE's) en van corporaties. Het betreft veelal middenhoogbouw, 3-5 bouwlagen, bouwperiode 1970 tot 1995.

De VROM - Inspectie geeft in een Inspectiesignaal aanbevelingen voor de herkenning en de aanpak van het probleem door eigenaren, installateurs en gemeenten.

Zie:

<http://www.vrominspectie.nl/actueel/nieuws/20101116vrominspectiewaarschuwtvoordoorgeroesterookgasafvoeren.aspx>

Onafhankelijk orgaan i.v.m. rookkanalen:

KIWA Gas Technology (www.kiwagastechnology.nl)

Wilmersdorf 50
7327 AC Apeldoorn
tel.: +31 55 539 32 52

De EPBD is aangepast.

De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen is in 2010 herzien. Hierdoor vindt een aantal verplichte wijzigingen en aanvullingen plaats aan het energielabel gebouwen. De labels kunnen overigens verschillen naar gelang het woningtype.

Per 1 januari 2013 gaat naar verwachting een sluitend systeem in.

Voor meer informatie over dit onderwerp zie:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woning>

De Subsidieregeling Duurzame Energie plus (SDE+)

De SDE+ heeft als doel, op een kosteneffectieve manier, stappen te zetten richting de Europese duurzame energie doelstelling.

De SDE+ zal, zoals in het regeerakkoord is afgesproken, worden gefinancierd uit een opslag op de energierekening van burgers en bedrijven en mogelijk voor een deel door een kolen- en gasbelasting.

Nadere informatie vindt u op:

<http://regelingen.agentschapnl.nl/content/stimulering-duurzame-energieproductie-sde>

7. Meer informatie?

Wilt u meer weten over de aankoop van een appartement?

Er zijn 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.

BZK/DGWWI

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat - Generaal Wonen, Wijken en Integratie.

Via de website <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/appartement-kopen>

vindt u, - onder publicaties over het kopen van een woning -, linken naar wet- en regelgeving en de VvE – onderhoudsmeter waarmee u de hoogte van het onderhoudsfonds kunt berekenen.

Stichting VvE Belang

Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren

Postbus 210

4900 AE Oosterhout

tel.: 0900 – 20 20 510

www.vvebelang.nl

Vereniging Eigen Huis

Consumentenorganisatie voor huidige en toekomstige huis- en appartementseigenaren

Postbus 735

3800 AS Amersfoort

tel.: 033 – 450 77 50

www.eigenhuis.nl

KNB

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Postbus 16020

2500 BA Den Haag

U kunt op werkdagen van 09.00 tot 14.00 uur de

Notaristelefoon bellen op

0900 – 3469393

www.notaris.nl

Hier kunt u ook een notaris bij u in de buurt vinden.

VastgoedPRO

Bezoekadres:

De Schans 19-41

8231 KA Lelystad

tel.: 0320 – 714500

<http://www.vastgoedpro.nl/over/persberichten.php>

e-mail: info@vastgoedpro.nl

NVM

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen

Postbus 2222

3430 DC Nieuwegein

tel. 030 – 6085185 [algemeen nummer]

U kunt op werkdagen van 09.00 tot 11.30 uur bellen met

Consumentenvoorlichting: 030 -6085189 of e-mail: cv@nvmorg.nl

www.nvm.nl

VBO Makelaar

Gildeweg 5a

2632 BD Nootdorp (ZH)

Postadres:

Postbus 135

2630 AC Nootdorp (ZH)

tel.: 070 – 3458703

www.vbo.nl

Kadaster

Postbus 9046

7300 GH Apeldoorn

Het Klant contactcenter is op werkdagen van 09:00 - 17:00 uur bereikbaar op:

(088) 183 22 00 (ca. € 0,03 per minuut)

www.kadaster.nl



Dit is een publicatie van het Directoraat - Generaal Wonen, Wijken en Integratie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in samenwerking met KNB, NVM, Vastgoedpro, VBO, Stichting Vrijbelang en VEH.

B-8975 Juli 2011