

VvE en servicekosten

U staat op het punt een appartement te kopen. Een spannend moment kunnen wij ons zo voorstellen.

Met de koop van een appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Voor sommigen zal dit de eerste keer zijn, voor sommigen zal dit bekender in de oren klinken. In dit document willen wij u wat meer informeren over de taken en verantwoordelijkheden van een VvE. En natuurlijk willen wij u ook inlichten over de geschatte servicekosten voor de appartementen.

Rondom de oplevering

Tegen de tijd dat de oplevering van uw appartement in zicht komt zullen er een aantal VvE zaken gaan spelen die voor u van belang zijn. Zo krijgt u van de beheerder van de VvE, onder andere, een uitnodiging om de oprichtingsvergadering bij te wonen.

Tijdens deze vergadering informeert de beheerder u tot in detail over het wonen in een appartementen-gebouw en wat daarbij komt kijken. Ook zal er tijdens de oprichtingsvergadering een bestuur gekozen worden.

Het bestuur is een afvaardiging van de leden van de VvE dat het gebouw beheert in nauw overleg met de beheerder.

De VvE beheerder weet uit ervaring dat er tijdens én na de oplevering van het complex veel zaken gaan spelen waar de leden niet veel ervaring mee hebben. Zij zijn er op dat moment om de leden en het bestuur hierin te begeleiden en bij te staan.

Wat is een VvE?

Zonder nu al te veel in detail te treden informeren wij u in het kort wat een VvE inhoudt, welke zaken van belang zijn en met welke zaken u rekening dient te houden.

Vereniging van Eigenaars

Een VvE beheert de gemeenschappelijk delen van het gebouw: de buitenkant (balkons, kozijnen, het dak, etc.) maar ook de gemeenschappelijke ruimten zoals de lift(en), de centrale entree en het parkeerterrein of parkeergarage. Dit is allemaal vastgelegd in de akte(n) van splitsing.

Bijdrage van servicekosten

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen kost geld, dat de alle leden gezamenlijk betalen. Naast het onderhoud spaart de VvE ook voor toekomstige uitgaven voor groot onderhoud (bijvoorbeeld het dak, schilderwerk, etc). Al deze bedragen gezamenlijk is het bedrag wat de leden aan servicekosten betalen.

Bepaling van de hoogte van de servicekosten

Natuurlijk wil niemand te veel betalen voor het woongenot. Maar het is wel van groot belang dat de VvE wel voldoende geld in kas heeft om de kosten te kunnen betalen. Aan de hand van een eerste raming van de te verwachten kosten wordt een begroting opgesteld. Die begroting is de basis voor de bijdrage die ieder lid moet betalen. Deze begroting is veelal gebaseerd op een MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) waarin de verwachte onderhoudskosten voor de komende jaren zijn vastgelegd.

De hoogte van het te betalen bedrag is afhankelijk van het aandeel (breukdeel) dat ieder lid heeft toegewezen gekregen in de akte van splitsing.

Akte van splitsing

In de akte van splitsing, de basis van iedere VvE, zijn door de notaris al een aantal 'spelregels' vastgelegd waar iedereen zich aan dient te houden. De akte wordt opgesteld op basis van een Modelreglement. Als er afwijkingen zijn op het Modelreglement zal dit in de akte van splitsing worden opgenomen.

Huishoudelijk Reglement

In aanvulling op de akte van splitsing kan een VvE besluiten een Huishoudelijk Reglement in te stellen. Hiermee kunnen nadere regels worden vastgelegd zoals de kleur van de zonwering, het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, etc.

VvE's wordt vaak geadviseerd dit reglement pas te gaan gebruiken na ca 1 jaar na oplevering van het gebouw. Dan pas is duidelijk geworden hoe men met elkaar omgaat, waar er eventueel knelpunten zijn en wat er beter geregeld moet worden.

Een reglement eerder invoeren heeft in het algemeen tot gevolg dat dit na een jaar weer aangepast dient te worden waardoor men veel dubbel werk verricht.

Verzekeringen

Vaak wordt de vraag gesteld welke verzekeringen men dient af te sluiten als appartementseigenaar. Uiteraard is dit naar eigen inzicht te bepalen. In de meeste gevallen gaat dit dan om een inboedelverzekering.

De VvE sluit namelijk in ieder geval een opstal- en glasverzekering af. Vaak wordt ook nog een wettelijke aansprakelijkheid en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Taken VvE Bestuur

Het VvE bestuur wordt gevormd door één of meer personen (meestal bepaalt de splitsingsakte dat dit een oneven aantal moet zijn) en wordt benoemd door de VvE vergadering. Indien het VvE bestuur uit meer dan één bestuurder bestaat, wordt een van hen tot voorzitter benoemd en wordt een secretaris en penningmeester (al dan niet één en dezelfde persoon) benoemd.

Benoeming en ontslag van VvE bestuur

Het VvE bestuur wordt door de vergadering benoemd uit diegenen die zich voor de functie verkiesbaar stellen. In principe geldt dat degene die zich verkiesbaar stelt en de meeste stemmen op zich weet te vestigen, bestuurder wordt. De VvE bestuurders hoeven niet per se ook lid van de VvE te zijn. Er kan ook een extern VvE bestuur genoemd worden.

Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijd door de vergadering worden ontslagen, een vrijwillige bestuurder kan ook altijd ontslag nemen.

Voorzitter van het bestuur, secretaris en penningmeester

Indien er meerdere bestuurders zijn, benoemen zij zelf uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. De modelreglementen geven geen taakomschrijving, dus moet deze uit het algemeen taalgebruik afgeleid worden. De voorzitter is belast met het leiden van de

bestuursvergaderingen en het in de gaten houden van de door de VvE vergadering uitgezette lijnen, de penningmeester beheert de kas en de secretaris zorgt voor de communicatie naar buiten. De modelreglementen hebben het bij de taken en verantwoordelijkheden echter steeds over 'het VvE bestuur' dus alle bestuurders, ongeacht hun functie, zijn bevoegd de taken uit te oefenen en / of aan te spreken als dit niet op de juiste manier is gedaan.

Taken van het VvE bestuur

De taken van het VvE bestuur zijn onder meer de volgende:

- Beheren van de middelen van de VvE en het plaatsen hiervan op een bankrekening ten name van de VvE.
- Opstellen van de jaarstukken na afloop van het boekjaar.
- Vaststellen definitieve ledenbijdragen na goedkeuring exploitatierekening door vergadering der eigenaars.
- Opstellen begroting voor het nieuwe boekjaar.
- Afsluiten voorgeschreven verzekeringen.
- Zorg dragen voor het opnemen van een 'appartementsclausule' in de verzekeringsovereenkomsten.
- Beoordelen of onredelijke hinder ontstaat door aanbrengen parket of stenen vloeren.
- Beoordelen of toegang tot privé gedeelte t.b.v. werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken noodzakelijk is.
- Register aanleggen en houden van eigenaren en gebruikers (definitie).
- In geval van zeer dringende reparaties is het bestuur bevoegd om daar, zonder voorafgaande toestemming van de VvE vergadering, actie op te ondernemen.

NB: het merendeel van bovenstaande taken ligt bij de beheerder.

Taken Kascommissie

Elke VvE heeft een kascommissie. De VvE kascommissie controleert de jaarstukken die door het bestuur zijn opgemaakt. Daarna brengt de kascommissie advies uit aan de VvE vergadering en adviseert zij om al dan niet decharge te verlenen.

Samenstelling van de kascommissie van de VvE

De kascommissie van de VvE moet uit VvE-leden bestaan en moet elk jaar worden gekozen. Het is geen probleem om elk jaar dezelfde leden te benoemen. Het aantal kascommissieleden bedraagt minimaal twee. De functie kan niet gecombineerd worden met een functie in het bestuur.

Een misverstand dat voorkomt is dat ook niet-leden als kascommissielid mogen worden benoemd. Dat is echter onjuist. Alle leden van de kascommissie moeten ook lid zijn van de VvE. Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Team Gouwhaven