

# Vóórdat u een appartement koopt

Heeft u al een appartement? De regels zijn veranderd per 1 mei 2005. Vanaf 1 mei 2008 gelden deze regels voor alle VvE's.

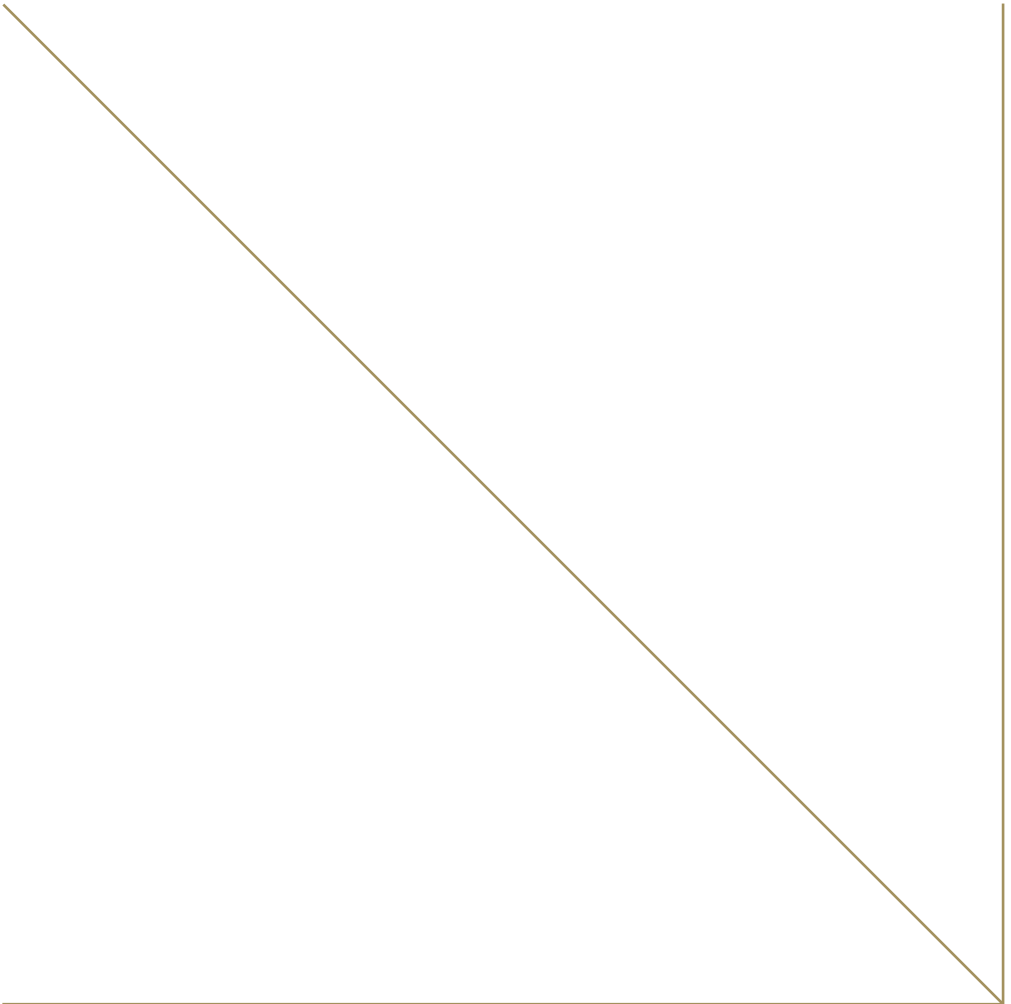






# Vóórdat u een appartement koopt

**Heeft u al een appartement? De regels zijn veranderd per 1 mei 2005. Vanaf 1 mei 2008 gelden deze regels voor alle VvE's.**





# Inhoud

<b>Vóórdat u koopt: let op een aantal zaken</b>	<b>03</b>
<b>1. Bekijk de splitsingsakte en het splitsingsreglement</b>	<b>05</b>
<b>2. Vraag naar de Vereniging van Eigenaren</b>	<b>07</b>
<b>3. Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw</b>	<b>09</b>
<b>4. Nieuwe regels: wat is er veranderd op 1 mei 2005?</b>	<b>11</b>
<b>5. Veel gestelde vragen</b>	<b>15</b>
<b>6. Meer informatie?</b>	<b>19</b>
<b>Colofon</b>	<b>20</b>

## 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.

### **Let op: de regels zijn veranderd.**

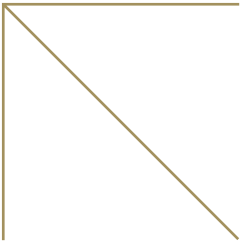
Heeft u al een appartement? Let dan op: vanaf 1 mei 2005 zijn de wettelijke regels rond appartementsrechten veranderd. U leest over de wijzigingen vanaf bladzijde 8. Vanaf 1 mei 2008 gelden deze regels voor alle VvE's.

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- en/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 Eigenaren, 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 komt toe aan de appartementseigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte [zijn woning/appartement] en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, 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 appartementsregels, 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 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 Burgerlijk Wetboek. De “rechten en plichten” staan in het “reglement van splitsing”. U begrijpt, voor u als koper bevatten die beide stukken belangrijke informatie.**

**Tip: Kadaster heeft de stukken ook.**

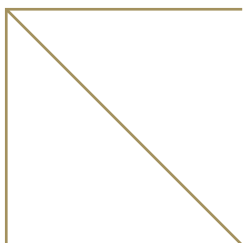
Als de verkoper de splitsingsakte, het splitsingsreglement en de splitsingstekening niet tevoren kan laten zien, kunt u de stukken zonnig bij het Kadaster opvragen, tegen betaling. Net als bijvoorbeeld de eigendomsakte van uw toekomstige appartement, zijn de splitsingsakte en het splitsingsreglement documenten die bij de notaris moeten zijn vastgesteld. 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 bekijken.

**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 1 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), 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. De privé-gedeelten worden daarbij aangegeven door middel van de 'dikke lijnen'.

### **Wat staat er in het Modelreglement?**

In het Modelreglement staan onder meer 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] en regels voor gebruik, onderhoud en beheer van gemeenschappelijke ruimten,

hoe de Vereniging van Eigenaren moet functioneren.

### **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 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 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.

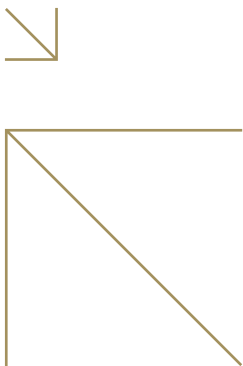
### **Tip: Informeer naar onderhoudsplannen en het reservefonds**

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 sparen voor groot onderhoud.

Vanaf 1 mei 2008 is de overgangstermijn verlopen en moeten alle VvE's een reservefonds hebben. 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 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 Meerjarenonderhoudsplan. 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 [www.vrom.nl/apartementen](http://www.vrom.nl/apartementen)

**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 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 zorgdragen dat openstaande schulden worden verrekend. Nogmaals: let goed op de risico's die u kunt lopen bij openstaande schulden aan 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/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. Informeer dus of er zo'n aanschrijving geldt voor het gebouw of voor een 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 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 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 de gemeenschappelijke zaken is meestal ook voor gemeenschappelijke kosten.





4.

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

**Op 1 mei 2005 zijn de wettelijke regels rond appartementsrechten gewijzigd.**

**Hierna volgen de belangrijkste veranderingen nogmaals in vogelvlucht.**

**Deze informatie is ondermeer ook nuttig voor bestaande VvE's. Immers vanaf 1 mei 2008 gelden de wijzigingen voor *alle* VvE's.**

**Nieuw: VvE kan voortaan bij 80 % meerderheid besluiten de splitsingsakte te wijzigen.**

Verandering in de splitsingsakte of de bijbehorende tekening vergde volgens de oude regeling dat alle eigenaren instemden.

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 en medewerking van het bestuur. Als er een wijzigingsbesluit op de agenda staat, moet de vergaderoproep wel aan de standaard eisen voldoen zodat iedere eigenaar weet dat er een belangrijk besluit op stapel staat. En wie het met een [bij meerderheid genomen] besluit 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 worden vastgelegd.

**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 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.

**Nieuw: reservefonds verplicht**

Vereniging 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. Nu zullen nog niet alle bestaande VvE's een [voldoende gevuld] reservefonds hebben. Wettelijk hadden 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 appartementsrecht 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. Om parkeer- of ligplaatsen apart te kunnen verkopen is splitsing in appartementsrecht nodig. 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 periodieke bijdragen die de verkopende appartementseigenaar nog schuldig is aan de VvE. De nieuwe eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor zulke nog openstaande bijdragen, evenzeer als de oude eigenaar

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 aan de notaris 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 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.

### **Nieuw: Modelreglement 2006**

Het model splitsingsreglement ofwel 'Modelreglement' beschrijft de rechten en plichten voor 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 vloeien voort uit de praktijk en uit de Wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 [Appartementsrechten] van het Burgerlijk Wetboek.

### **Nieuw: Inschrijving in het Handelsregister gestart.**

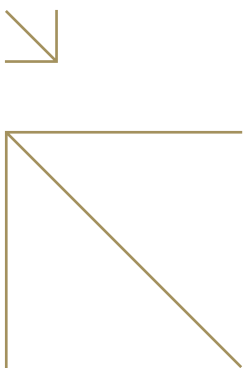
Op 1 juli 2008 is de nieuwe Handelsregisterwet van het Ministerie van Economische Zaken in werking getreden. Het Handelsregister wordt dé basisregistratie van alle ondernemingen en overige rechtspersonen in Nederland. Ook alle Verenigingen van Eigenaars (VvE's) moeten zich registreren.

### **Waarom de VvE in het Handelsregister?**

De Handelsregisterwet 2007 stelt dat VvE's deelnemen aan het economisch verkeer omdat de vereniging overeenkomsten sluit, bijvoorbeeld met een schildersbedrijf 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 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, uit welke bestuursleden de vereniging bestaat 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, maar er is een overgangstermijn om alle nieuwe inschrijvingen gefaseerd en gemakkelijk te laten verlopen. De VvE's hebben uiterlijk tot en met 31 december 2009 de tijd om zich in te schrijven. De Kamer van Koophandel benadert de VvE's vanaf maart 2009 met het verzoek zich in te schrijven in het Handelsregister.

Voor nieuwe VvE's, die opgericht worden na 1 juli 2008, geldt de overgangstermijn niet. Nieuwe VvE's moeten zich vanaf 1 juli 2008 direct inschrijven in het Handelsregister.

### Wat moet er precies ingeschreven staan over de Vereniging van Eigenaars?

De VvE zelf (naam, adres, oprichtingsdatum) en het bestuur van de Vereniging van Eigenaars (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 doorgeven. VvE's hoeven geen jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel in te leveren.

### Meer weten?

Kijk op [www.kvk.nl/nieuweinschrijvers](http://www.kvk.nl/nieuweinschrijvers)



## 5. 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 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?**

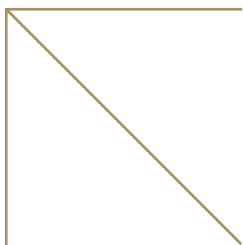
In de splitsingsakte en het splitsingsreglement ligt juridisch vast wat uw rechten en plichten zijn als eigenaar van een appartementsrecht. Welk deel van het gebouw is straks precies van u? Hoeveel moet u bijdragen aan gezamenlijk onderhoud en vernieuwing? En wat zijn bijvoorbeeld de voorschriften voor 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 uiterlijk 1 mei 2008 een reservefonds hebben voor groot onderhoud. Van u als nieuwe eigenaar zal verwacht worden dat u bijdraagt aan de vorming van dat fonds. Vraag uw makelaar ernaar, of de 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. De hoogte van het reservefonds kan het best bepaald worden aan de hand van een Meerjarenonderhoudsplan. Voor een indicatie van de hoogte van het reservefonds (zie de indicatieve VvE-onderhoudsmeter op [www.vrom.nl/appartementen](http://www.vrom.nl/appartementen)).



### **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 Eigenaren 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 Vereniging van Eigenaren (VvE) is de rechtspersoon, die ontstaat bij het passeren van de splitsingsakte.

De vergadering van eigenaars zijn 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 belang-

rijkste informatie kunt u al halen uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement, het huishoudelijke reglement 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'. 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 de zogeheten bestuurder/administrateur. Dat kan een van de eigenaren zijn of een externe partij zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor. De vereniging van eigenaars is echter het hoogste orgaan dat de besluiten neemt. De bestuurder/ administrateur zorgt ondermeer 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, extern 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 eigenaren.

### **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, 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. Meer informatie?

**Wilt u meer weten over de aankoop van een appartementsrecht?**

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.

### **Ministerie VROM**

Via de website van VROM 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.  
[www.vrom.nl/appartementen](http://www.vrom.nl/appartementen)

### **Belangenorganisatie voor Appartementseigenaren**

*VvE Belang*  
Postbus 210  
4900 AE Oosterhout  
tel. 0900 – 20 20 510  
[www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl)

**Consumentenorganisatie voor huidige en toekomstige huis- en appartementseigenaren**

*Vereniging Eigen Huis*  
Postbus 735  
3800 AS Amersfoort  
tel. 033 – 450 77 50  
[www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

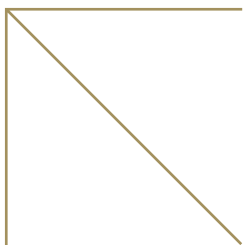
**Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie  
KNB**

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](http://www.notaris.nl)  
Hier kunt u ook een notaris bij u in de buurt vinden.

**Landelijke Makelaars Vereniging**

*LMV*  
Postbus 108  
2870 AC Schoonhoven  
tel. 0182 – 380096  
[www.lmv.nl](http://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 09.00 tot 11.30 uur bel-  
len met Consumentenvoorlichting: 0900 – 6060100

[www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)

**Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed**

*VBO*

Postbus 17330

2502 CH Den Haag

tel. 070 – 3458703

[www.vbo.nl](http://www.vbo.nl)

**Colofon**

Dit is een publicatie van: het ministerie van  
VROM in samenwerking met KNB, NVM,  
LMV, VBO, VvE Belang en VEH.

**Datum publicatie**

september 2008





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

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

**Nederland is klein. Denk groot.**

