

Hoe werkt een (gemengde) VvE?

De regels en de praktijk

20 februari 2013

VVEgemak:
Michiel Hopman



Wordt het nu heel anders na oprichting van een VvE ?

Nee, huurders en eigenaren hebben beiden belang bij een prettige woonomgeving.

Hiervoor is nodig:

- betrokkenheid met het wooncomplex;
- eigenaren en huurders met elkaar in gesprek

VvE-theorie:

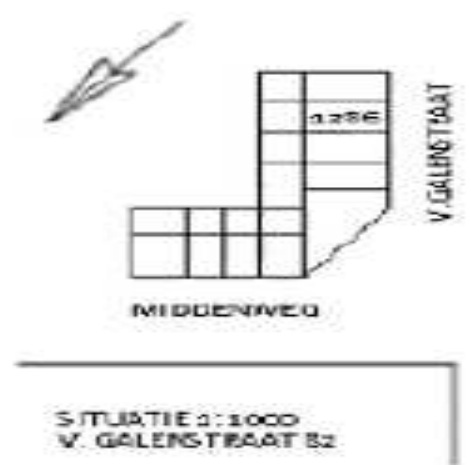
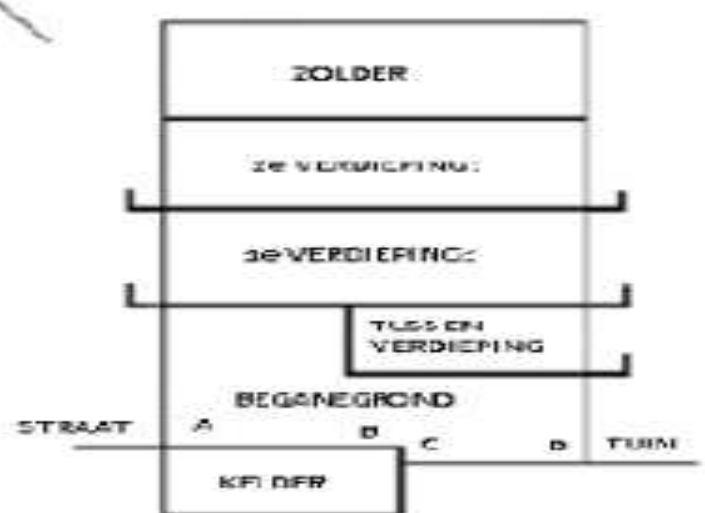
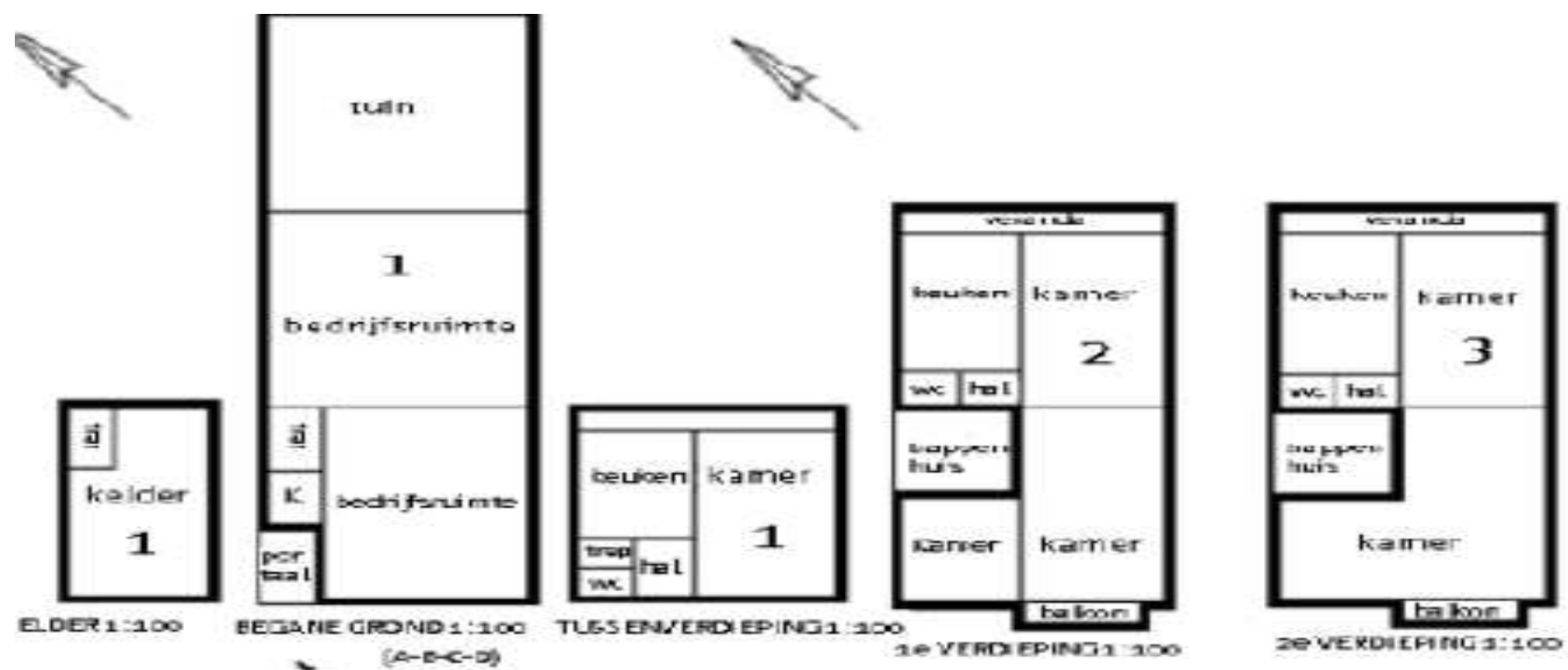
Uitgangspunten

- Als u eigenaar bent van een appartement, bent u altijd lid van een vereniging van eigenaren (VvE). Huurders zijn geen lid.
- De VvE is het orgaan dat beslist over de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals bijv. het dak.
- De eigenaar van een appartement heeft recht op het gebruik van zijn privé gedeelte van het gebouw.

VvE-theorie:

Wat is privé en wat is gemeenschappelijk?

- Let op: splitsingsakte en splitsingtekeningen zijn bepalend!
- Daarnaast wordt verwezen naar het modelreglement, dit is een aanvulling.



VvE-theorie:

Wat is privé en wat is gemeenschappelijk?

Diverse Modelreglementen van splitsing

(o.m. 1973, 1983, 1992, 2006).

VvE-theorie:

Wat is privé en wat is gemeenschappelijk?

Privé:

- alle zaken die als privé worden benoemd in de splitsingsakte en splitsingstekening: bijv. afwerklagen van de muren en installaties die uitsluitend dienstbaar zijn aan één appartementsrecht.
- Het (exclusief) gebruiksrecht van het appartementsrecht appartementsrecht

VvE-theorie:

Wat is privé en wat is gemeenschappelijk?

Gemeenschappelijke gedeelten en zaken:

- alle zaken die in de splitsingsakte en het modelreglement gemeenschappelijk zijn gemaakt. bijv. daken, gevels, (buiten)deuren, glaswerk.
- mede-gebruik van gemeenschappelijke gedeelten (bijv. het dak, gezamenlijke trapopgang);
- onverdeeld aandeel in de eigendom van de grond én het gebouw.

Organisatie van de VvE:

- **VvE = vereniging met leden:**
(de appartementseigenaren)
- **VvE = een rechtspersoon:**
(eigen bankrekening, opdrachten aan aannemers, wettelijk aansprakelijk, etc.)



Organisatie van de VvE:

- **Splitsingsakte, splitsingstekeningen + modelreglement** vormen samen:
 - de rechten & plichten van de appartementseigenaren en
 - de organisatie van de VvE.

Organisatie van de VvE:

Wat staat er nog meer in het modelreglement?

- Hoe wordt besloten;
- Bijdrageplicht (servicekosten);
- Verplichte verzekering;
- Rekening en verantwoording voor het financiële beheer.



Organisatie van de VvE

Drie belangrijkste organen:

- Algemene ledenvergadering
- Bestuur
- Voorzitter van de vergadering

Andere organen/ personen:

- Commissies
- Administratief beheerder



Organisatie van de VvE:

Het Bestuur - taken:

Het bestuur beheert en vertegenwoordigt de VvE, zoals:

- Het organiseren van de ALV;
- Het sluiten van overeenkomsten met aannemers etc.;
- Uitvoering geven aan de genomen besluiten tijdens de ALV;
- Beheren van de financiën;
- Opstellen van een begroting en exploitatierekening en servicekosten per appartementsrecht;
- Opstellen van een meerjarenonderhoudsbegroting;
- De hoogte van de verschuldigde servicekosten.



Servicekosten huurders en eigenaren

- Servicekosten van huurders bestaat uit andere componenten dan voor eigenaren;
- Servicekosten huurders: bijv. schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten (VvE) en kleine onderhoudsabonnement (via corporatie);
- Servicekosten eigenaren: totale beheer inclusief reservering groot onderhoud

Organisatie van de VvE:

Organisatie van de ALV

Vorbereiding:

- Oproepingstermijn (meestal 8-15 dagen van tevoren);
- Uitnodigingsbrief door bestuur aan alle leden met bijgevoegde agenda (en bijlagen).

Tijdens vergadering:

- Presentielijst: $\geq 50\%$ van totaal aantal stemmen.
- $\leq 50\%$ dan 2^e ALV organiseren (ongeacht aantal stemmen).
- Notulen opstellen (worden vastgesteld in volgende vergadering).

Organisatie van de VvE:

Besluitvorming op een ALV

- Besluiten per agendapunt.
- Besluiten bij gewone meerderheid (> 50%).
- Soms "gekwaliceerde" meerderheid vereist, bijv. bij aanpassing van het huishoudelijk reglement: 2/3 van totaal aantal stemmen moet aanwezig zijn en daarvan moet 2/3 vóór zijn.
- Wijziging van statuten (splitsingsakte): 80% van alle leden moeten instemmen, bijv. bij plaatsen dakterras.

Verhuren en de VvE

De eigenaar(s) die een woning verhuurd, is verplicht:

- de nieuwe huurder een verklaring te laten ondertekenen waarbij de huurder akkoord gaat met het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement (artikel 35).
- de verklaring te overleggen aan het bestuur van de VvE
- Deze verplichting geldt niet voor zittende huurders ten tijde van de splitsing.

Verzekeringen:

- Collectieve opstalverzekering en WA-verzekering is verplicht voor elke VvE.
- Overige mogelijke verzekeringen: bestuurdersaansprakelijkheid, glasverzekering en rechtsbijstand.



Onderhoud en reserveren:

Reservefondsen voor periodiek onderhoud:

- verplicht sinds 1 mei 2008.
- basis hiervoor is een meerjarenonderhoudsbegroting -> inzage in hoogte onderhoudskosten op lange termijn;
- Betere verkoopbaarheid appartement;
- gevormde reserves blijven kleven aan appartement (koper van het appartement betaalt geen overdrachtsbelasting over dit bedrag).

Participatie huurders in VvE

- Verschillende participatiemodellen
- Huidig modelreglement houdt onvoldoende rekening met participatie van huurders
- Bestuur is verplicht om een register aan te leggen van eigenaren en gebruikers -> praktijk: geen register van huurders aanwezig

Model huurders met beperkt mandaat

SEV/ Woonbond: bij voorkeur vooraf regelen in splitsingsakte!

Voordelen:

- Besef eigenaren dat huurders “erbij horen”
- rechten van huurders worden vooraf goed geregeld;
- niet meer afhankelijk van medewerking corporatie/verhuurders.

Nadeel: alles ligt vast, kan niet snel gewijzigd worden.

Huurdersparticipatie in splitsingsakte

- **Artikel 1:** definities van bestaande huurders en nieuwe huurders definiëren -> verschillen in rechten;
- **Artikel 11:** kenmerken van begrotingsposten die van belang zijn voor huurders;
- **Artikel 37:** verplichten dat verhuurders/corporatie gegevens van huurders aan VvE doorgeven;
- **Artikel 45:** ook huurders worden uitgenodigd door de VvE en mogen agenda bepalen;
- **Artikel 49:** Stemrecht en spreekrecht huurders over leefbaarheidsregels, besluiten die van invloed zijn op de hoogte van servicekosten van huurders etc.
- **Artikel 58:** Bezetting commissies: minimaal 1 huurder en 1 eigenaar en inzage van relevante stukken door huurders en eigenaren.

Beter vooraf dan achteraf regelen!

- Huurdersparticipatie regelen in bestaande VvE: wijziging splitsingsakte; of
- Afspraken maken met corporaties: afgeven van (beperkt) mandaat aan huurders op vergadering is altijd mogelijk;
- Wijziging akte van splitsing is mogelijk indien 80% voor is!

VRAGEN?



www.vvegemak.nl

020 – 820 22 73
servicebalie@vvegemak.nl