

Vereniging van Eigenaren (VvE)



Rijswijk Wonen
Voor én met de klant

Vereniging van Eigenaren (VvE)



Bent u eigenaar van een appartement of gaat u binnenkort een appartement kopen, dan wordt u automatisch lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE). U bent namelijk niet alleen verantwoordelijk voor het onderhoud van uw eigen appartement, maar draagt samen met de andere eigenaren in het pand ook de verantwoordelijkheid voor de gemeenschappelijke onderdelen. In deze brochure leest u meer over de Vereniging van Eigenaren.

WAT IS EEN VERENIGING VAN EIGENAREN?

Als u een woning koopt in een appartementencomplex, dan koopt u een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u persoonlijk mede-eigenaar bent van het gebouw. Elke appartementseigenaar heeft het alleenrecht om gebruik te maken van de eigen woning. Daarnaast zijn alle appartementseigenaren samen eigenaar van het casco en de gemeenschappelijke ruimten. Als eigenaar van een appartementsrecht maakt u automatisch deel uit van een Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij wet (het Burgerlijk Wetboek) is bepaald dat er altijd een VvE ontstaat bij verkoop van een in appartementen gesplitst pand

en dat de eigenaren automatisch lid zijn van die VvE. Een VvE heeft net als andere verenigingen een ledenvergadering en een bestuur. Tijdens de ledenvergadering, die meestal één keer per jaar plaatsvindt, nemen de leden besluiten over het beheer van het pand.

SPLITSINGSAKTE

In een zogenoemde splitsingsakte staat wat het lidmaatschap van een VvE betekent. De notaris stelt deze akte op, als u een appartement koopt. Deze splitsingsakte is het juridisch fundament van de VvE en beschrijft precies wat gemeenschappelijke en wat privé-gedeelten van het pand zijn

Voor actuele informatie:

www.rijswijkwonen.nl

en welk aandeel de eigenaar heeft in het hele pand. Bij de splitsingsakte hoort de splitsingstekening, hierop staan de privé-gedeelten van een pand precies ingetekend. Een ander onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement. Hierin staat hoe de VvE moet functioneren. Meestal wordt gebruik gemaakt van een **modelreglement** van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie om het splitsingsreglement op te stellen. Dit reglement is bij elke notaris verkrijgbaar.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De meeste formele regels zijn vastgelegd in de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Veel van deze regels zijn algemeen opgesteld en kunnen niet worden gewijzigd. De VvE kan echter besluiten om een huishoudelijk reglement op te stellen om in meer detail bepaalde afspraken vast te leggen, zolang deze afspraken niet strijdig zijn met de splitsingsakte. Het huishoudelijk reglement omvat allerlei regels van praktische aard: Vuilniszakken horen niet in het portiek, het dak mag niet worden betreden door bewoners, op het balkon mag niet worden gebarbecued enz. De eigenaar die een regel van het huishoudelijk reglement overtreedt kan een berisping krijgen of zelfs een boete van het bestuur van de VvE.

VVE BIJDRAGE

De eigenaar van een appartement betaalt maandelijks aan de vereniging van eigenaren een VvE bijdrage, meestal afhankelijk van de grootte van zijn appartement. Uit de VvE bijdrage worden zaken betaald als: kleine reparaties, schoonmaakkosten, onderhoud lift, verlichting gemeenschappelijke ruimten, verzekeringen en de kosten van het beheer. Daarnaast moet de VvE een bedrag reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. Dit is vanaf 1 mei 2008 wettelijk verplicht. Om te weten wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden, wordt een meerjaren onderhoudsplan opgesteld. In dit plan staat welk onderhoud de komende jaren nodig is en wat de globale kosten zijn.

De hoogte van de bijdrage wordt jaarlijks bepaald door de ledenvergadering door middel van het vaststellen van een begroting.

VVE VERGADERING

Zoals eerder vermeld heeft de VvE net als andere verenigingen een ledenvergadering en een bestuur. Tijdens de ledenvergadering, die minimaal één keer per jaar plaatsvindt, nemen de leden besluiten over het beheer van het pand. Het belangrijkste

orgaan binnen de VvE is dan ook de vergadering van eigenaren.

HET BESTUUR VAN EEN VVE

Uit de eigenaren kiest de ledenvergadering de bestuursleden. Alle leden kunnen zich verkiesbaar stellen voor een bestuursfunctie. Het bestuur zorgt ervoor dat de besluiten genomen, door de ledenvergadering, worden uitgevoerd. Het bestuur kan het dagelijks beheer uit handen geven aan een beheerder.

VVE BEHEER

Rijswijk Wonen is aangesteld als beheerder van uw VvE. Rijswijk Wonen zorgt onder regie van het VvE bestuur en namens de VvE voor het dagelijks beheer van de VvE en het gebouw. Ook waakt de beheerder dat alles gebeurt volgens de juridische kaders van de Wet, bepalingen in splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement. Hij/zij bereidt onder andere in samenwerking met het bestuur de VvE vergaderingen voor en voert de besluiten, genomen door de ledenvergadering, uit. Zij zorgen ervoor dat er een meerjaren onderhoudsplan ligt, dragen zorg voor de verzekeringscontracten en contracten met aannemers. Zij zijn voor u het aanspreekpunt voor alle VvE zaken.

MEER INFORMATIE

Hieronder vindt u meer relevante organisaties waar u terecht kunt met vragen over VvE's.

VvE Belang

Belangenorganisatie voor appartementseigenaren in Nederland. Deze organisatie geeft handboeken uit, organiseert cursussen en biedt bouwtechnische en juridische ondersteuning aan VvE's.

Telefoon: 0900 – 20 20 510

Website: www.vvebelang.nl

Vereniging Eigen Huis

Belangenorganisatie voor eigenaren. Vereniging Eigen Huis organiseert voorlichtingsavonden en biedt gerichte informatie aan VvE's.

Telefoon: 033 – 45 07 750

Website: www.eigenhuis.nl

Ministerie van VROM

Het Ministerie van VROM geeft de folder 'Vóórdat u een appartement koopt' uit. Deze is gratis te verkrijgen via de website van VROM of postbus 51.

Postbus 51 infolijn: 0800 – 8051 (gratis)

Website: www.vrom.nl

**Bezoekadres**

Admiraal Helfrichsingel 51
2287 TA Rijswijk

Postadres

Postbus 195
2280 AD Rijswijk

E-mail

info@rijswijkwonen.nl
reparatieverzoeken@rijswijkwonen.nl

Telefoon

Algemeen: (070) 33 64 200
Onderhoud: (070) 33 64 240

Fax

(070) 33 64 201

Openingstijden

Maandag tot en met donderdag:
van 8.15 uur tot 16.15 uur
Vrijdag: van 8.00 uur tot 12.00 uur

www.rijswijkwonen.nl