



Rijksoverheid



Vóórdat u een
appartement koopt

Inhoud

Voor de snelle lezer	3
0 Vóóordat u koopt: let op een aantal zaken	4
1 Bekijk de splitsingsakte en het splitsingsreglement	6
2 Vraag naar de VvE	8
3 Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw	10
4 Belangrijke regels: wat is er veranderd?	11
5 Bestemming, wat mag wel en wat niet?	13
6 Gemengd complex: eigenaar-bewoners en huurders in één gebouw	15
7 Energiebesparing, balkons en asbest	16
8 Veelgestelde vragen	17
9 Meer informatie?	19

Voor de snelle lezer:

Na aankoop van een appartement:

- Heeft u de eventuele schulden en aansprakelijkheid van de vorige eigenaar overgenomen.
- Bent u verplicht lid van de Vereniging van Eigenaars.
- Woont u in 1 gebouw met meerdere eigenaars en eventueel huurders.
- Koopt u niet alleen uw eigen appartement, maar wordt u net als de andere appartementseigenaars mede-eigenaar van het hele gebouw.
- Beslist u samen met de andere eigenaars over de gemeenschappelijke delen zoals het dak en lift.
- Vergadert u jaarlijks met de andere eigenaars.
- Betaalt u periodiek een bijdrage voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
- Spaart u daarnaast samen met de andere eigenaars voor groot onderhoud en energiebesparende maatregelen.
- Gelden er voor u regels (ook over het gebruik van uw woning) die door de Vereniging van Eigenaars zijn opgesteld.

0 Vóórdat u koopt: let op een aantal zaken

U wilt een appartement kopen? Een bovenwoning of een benedenwoning misschien, of wellicht een fraaie flat. Dan is het goed om te weten dat er een belangrijk verschil is met de aankoop van een eengezinswoning. Als eigenaar van het appartement bent u straks met uw boven- en benedenburen samen eigenaar van het hele gebouw/pand. En u draagt dus ook samen verantwoordelijkheid. Daarom is het verstandig om, vóórdat u 'Ja' zegt, een paar extra zaken na te vragen.

Deze publicatie leidt u stap voor stap door die extra zaken die u moet weten vóór de aankoop van een appartement. Nadere websites en contactgegevens vindt u in hoofdstuk 9.

Misschien wel het belangrijkste is dat u voordat u een appartement koopt, informeert hoe het staat met de **Vereniging van Eigenaars (VvE)**, het **reservefonds** en of er een actueel **MJOP** is. Daarnaast is het van belang dat u controleert of de VvE het door u voorgenomen gebruik toestaat. Denk aan uw huisdieren, of misschien wilt u wel een B&B of een café gaan runnen. Dat is lang niet altijd toegestaan.

Heeft u al een appartement? Let dan op: vanaf 1 januari 2018 veranderen enkele wettelijke regels rond appartementsrechten. U leest in hoofdstuk 4 meer over de wijzigingen.

Wat is een appartement?

Eenvoudig gezegd: elke koopwoning met boven- of benedenburen. Een klassiek benedenhuis of een gloednieuwe seniorenflat, een portiekwoning of een appartement in een monument. Zomaar een aantal voorbeelden. En bij deze koopwoningen hoort een VvE, die onder meer verantwoordelijk is voor het gezamenlijk onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

Als appartementseigenaar koopt u niet alleen uw eigen appartement, maar wordt u net als de andere appartementseigenaars mede-eigenaar van het hele gebouw. Samen zorgt u dus (voor uw aandeel) voor de gemeenschappelijke delen zoals de lift en het dak, een en ander zoals het in de akte van splitsing is geregeld.

Ook onbebouwde grond kan gesplitst worden

Ook een stuk onbebouwde grond kan in appartementsrechten worden gesplitst. Op die manier kan een groep eigenaars 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 publicatie 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**’. Deze akte bevat tevens het **reglement van splitsing** en de **statuten** van de VvE. U begrijpt, voor u als koper bevatten die stukken belangrijke informatie. Bijna ieder pand dat in appartementenrechten is gesplitst heeft zo’n VvE. De eigenaars hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor het hele pand.

Tip: de makelaar kan u goed informeren

De verkopende makelaar kan u informeren over de VvE, het MJOP, het reservefonds en andere bijzonderheden van het gebouw. Via hem of haar kunt u ook de splitsingsakte krijgen. Uw aankoopmakelaar kan u helpen met het stellen van de juiste vragen.

Tip: het Kadaster heeft de stukken ook

Als de verkoper de splitsingsakte, het daarin opgenomen reglement van splitsing of 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 deponeert die stukken bij het Kadaster.

Wat staat er in de splitsingsakte?

In de splitsingsakte staat een nauwkeurige omschrijving van het gebouw en de omschrijving van de afzonderlijke appartementen. Daarna volgt het splitsingsreglement met daarin de statuten. Dat splitsingsreglement kan integraal in de akte zijn opgenomen, maar er kan ook zijn verwezen naar een van de Modelreglementen, waarna de uitzonderingen daarop in de splitsingsakte zijn genoteerd. Die modelreglementen vindt u hier: <https://www.notaris.nl/regels-voor-bewoners-appartement>.

In het splitsingsreglement staat hoe groot ieders aandeel is in het gehele gebouw, aan welke kosten iedere eigenaar moet meebetalen, de regeling van het stemrecht en hoe groot de meerderheid moet zijn bij verschillende soorten besluiten. 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 waarin de statuten zijn opgenomen zijn notariële akten.

Modelreglement

In het Modelreglement staan onder meer de bepalingen die voor de VvE gelden. Die bepalingen gelden niet alleen voor de eigenaars, maar ook voor andere bewoners zoals huurders. Het gaat over de rechten en plichten voor de eigenaars en bewoners (zoals de kosten die gezamenlijk moeten worden betaald), regels voor gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke ruimten, maar ook van de privé gedeelten en regels over hoe de VvE moet functioneren.

In de loop der jaren zijn er verschillende modellen ontwikkeld door de KNB (de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie), meestal kort na een wetswijziging. Het meest recente Modelreglement is van 2006, het vorige is van 1992. Een nieuw Modelreglement wordt binnenkort verwacht. Ieder Modelreglement geldt alleen voor de splitsingen waarin het van toepassing is verklaard. U moet dus altijd in uw eigen splitsingsakte kijken welke regels voor uw VvE gelden.

Tip: uw notaris weet meer

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. U vindt de modelreglementen en meer informatie van de notaris hier: <https://www.notaris.nl/regels-voor-bewoners-appartement>.

Huishoudelijk reglement

In sommige VvE's geldt een huishoudelijk reglement. Dat is dan bedoeld voor nadere invulling van de gedrags- en gebruiksregels van de eigenaars en andere bewoners. De verplichting tot het goed onderhouden van het appartement staat in het splitsingsreglement, net zoals dat u de andere eigenaars en bewoners geen overlast mag bezorgen. In het huishoudelijk reglement worden dit soort regels nader ingevuld, bijvoorbeeld met afspraken over het buitenzetten van het huisvuil, het gebruik van de galerijen of het voeren van vogels.

Ook als de vergadering op grond van het splitsingsreglement voor sommige uitzonderingen toestemming kan geven (bijvoorbeeld voor het plaatsen van een airco), kunnen de voorwaarden voor zo'n toestemming in het huishoudelijk reglement staan. Het huishoudelijk reglement is geen notariële akte, en kan dus door de algemene vergadering van eigenaars worden gewijzigd. U kunt het huishoudelijk reglement opvragen bij de verkoper of bij het bestuur van de VvE.

Tip: het splitsingsreglement gaat boven het huishoudelijk reglement

Staat er bijvoorbeeld in het huishoudelijk reglement een bepaling dat bewoners allemaal ouder dan 55 jaar moeten zijn, zonder dat de mogelijkheid tot zo'n toelatingsregeling in het splitsingsreglement wordt geopend, dan is dat niet geldig. In het huishoudelijk reglement mag het alleen gaan om een nadere uitwerking van de regels van het splitsingsreglement.

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 eigenaars vindt u dan niet in een splitsingsreglement, maar in de statuten en het huishoudelijk reglement van de coöperatieve flatvereniging. Deze coöperatie is eigenaar, als bewoner koopt u een lidmaatschapsrecht. De hypotheek verloopt in dat geval via de coöperatie, u kunt niet zelf kiezen bij wie u leent. Koopt u een appartement van ná 1972, dan zult u nauwelijks coöperatieve flatverenigingen aantreffen.



2 Vraag naar de VvE

Koopt u een appartement, dan wordt u automatisch lid van de VvE. U blijft lid van deze VvE totdat het appartement niet meer uw eigendom is. De VvE is de vertegenwoordiger van de gezamenlijke eigenaars en 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 VvE gemakkelijk (vele) 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”.

Onderhoudsplannen en het reservefonds

Zie ook hoofdstuk 4. 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 betalen. Daarnaast moet iedere VvE een reservefonds aanleggen en in stand houden, om daarmee te sparen voor groot onderhoud. Vanaf de wetwijziging van 1 januari 2018 moet er in VvE's met woningen ook daadwerkelijk gespaard worden: aan de hand van een **MJOP (meerjarenonderhoudsplan)** of, als dat er niet is, **0,5% van de herbouwwaarde** van het gebouw per jaar. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2018.

Voor u als koper is het van belang om – voordat u besluit te kopen – te weten hoe groot het reservefonds al is en wat er van u verwacht wordt. Vraag het na bij de verkoper of bij het bestuur van de VvE. Hoe groot het reservefonds moet zijn en welk bedrag daarvoor jaarlijks nodig is, kunt u het best bepalen aan de hand van het MJOP. 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 goed naar openstaande schulden van en aan de VvE

Controleer vroegtijdig of de huidige eigenaar zijn bijdrage aan de VvE netjes heeft betaald: de verkoper, de makelaar of indien nodig het bestuur van de VvE kan u dit zo vertellen. U bent als koper namelijk aansprakelijk voor schulden van de oude eigenaar aan de VvE uit het vorige en het lopende boekjaar. Dat betekent dat de VvE ook u als nieuwe eigenaar kan aanspreken. VvE's kunnen bovendien een lening zijn aangegaan, bijvoorbeeld voor investeringen in energiebesparende maatregelen of voor onverwachte kosten. De rente en aflossing worden door de VvE periodiek bij de eigenaars in rekening gebracht en komen bovenop de normale VvE bijdrage. Als de VvE een lening is aangegaan, bent u aansprakelijk voor het bij het appartement horende deel van de rente en aflossing, en ook voor een eventuele betalingsachterstand in het vorige en het lopende boekjaar. Vraag er dus naar. De notaris die de overdracht van het appartementsrecht verzorgt, vraagt bij het bestuur niet alleen naar de hoogte van het reservefonds maar ook naar de financiële verplichtingen aan de VvE. Hij zorgt er vervolgens voor dat openstaande schulden bij u als nieuwe eigenaar worden verrekend.

Vraag naar de laatste drie verslagen

De verslagen (notulen) van de vergadering van eigenaars (de bijeenkomsten van de VvE) kunt u – als de verkoper of zijn makelaar deze niet aan u geeft – bij het bestuur van de VvE opvragen. Dat geeft u een goed beeld van wat er zoal in de VvE gebeurt. Het bestuur kan u daarvoor wel kosten in rekening brengen.

Tip: VvE-checklist

Verscheidene organisaties hanteren een VvE-checklist, waarin de hiervoor genoemde punten aan bod komen. Kijk bijvoorbeeld eens bij: <https://www.nvm.nl/dossiers/vve>
<https://www.vbomakelaar.nl/consumenteninformatie-over-vereniging-van-eigenaars>
<https://www.denhaag.nl/nl/formulier/vve-oke-test-1.htm>

Inschrijving in het Handelsregister

Het Handelsregister is de basisregistratie van alle ondernemingen en overige rechtspersonen in Nederland. VvE's moeten zich registreren. VvE's kunnen, omdat ze rechtspersoon zijn, zelfstandig deelnemen 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.

Openbaar

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.

Ook voor wie een appartement wil kopen, biedt het Handelsregister 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.

Wat moet er precies ingeschreven staan over de VvE?

De VvE zelf (naam, adres, oprichtingsdatum) en het bestuur van de VvE moeten 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 geen jaarrekening bij de Kamer van Koophandel te deponeren.

In veel VvE's is niet duidelijk welke versie van het huishoudelijk reglement van toepassing is en soms is het zelfs niet bekend of er überhaupt een huishoudelijk reglement is vastgesteld. Het huishoudelijk reglement hoeft niet ingeschreven te worden, maar het kan wel. In Modelreglement 2006 is inschrijving wel verplicht gemaakt, in de oudere modelreglementen is deze verplichting niet opgenomen.

Meer weten? Zie <https://www.kvk.nl/inschrijven-en-wijzigen/inschrijven-bij-de-kamer-van-koophandel/moet-ik-mijn-bedrijf-inschrijven/inschrijven-vereniging-van-eigenaars/?alias=vve>



3 Beoordeel de toestand van de rest van het gebouw

Als u een appartement koopt, koopt u een deel van een groter gebouw. U heeft straks dus ook met de rest van het pand en de mede-eigenaars te maken. Al met al geeft dat voldoende reden voor een kritische blik op de bouwkundige staat van het hele gebouw.

Tip: controleer of er geen aanschrijving van kracht is

De gemeente kan de VvE en de eigenaars 'aanschrijven', dat wil zeggen verplichten om 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 – kunt dat opvragen bij de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht of bij het Kadaster.

Tip: vraag naar de onderhoudsstaat van de gemeenschappelijke delen

Zelfs als u een benedenwoning koopt, informeer dan toch naar de staat van het dak. U zult normaal gesproken aan het onderhoud en reparaties ervan moeten meebetalen. Daarnaast is de staat van bijvoorbeeld de gevel en de riolering voor alle bewoners van belang. Onderhoud aan de gemeenschappelijke delen is meestal voor gemeenschappelijke rekening.



4 Belangrijke regels: wat is er veranderd?

Vanaf 1 januari 2018 veranderen enkele wettelijke regels voor appartementen. Hierna volgen de hoofdlijnen van de belangrijkste veranderingen. Deze wijzigingen gelden (sommige na een overgangstermijn) voor alle VvE's in Nederland.

Nieuw per 1-1-2018: sparen en lenen

Deze Wet verbetering functioneren VvE's heeft drie doelen:

1. het verbeteren van het functioneren VvE's,
2. het stimuleren van verduurzaming van gebouwen in beheer van VvE's, en
3. het vergroten van de mogelijkheden om onderhoud te verrichten.

De kern van de wet bestaat uit twee pijlers: stimuleren van reserveren en het vergemakkelijken van lenen.

Stimuleren van reserveren: vullen van het reservefonds verplicht

VvE's zijn verplicht om een [reservefonds](#) (VvE spaarrekening) te hebben – met daarin ook 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 eigenaars niet in één keer het hele bedrag op tafel te leggen. De wettelijke verplichting om te sparen verkleint de kans dat noodzakelijk onderhoud uit geldgebrek achterwege blijft.

De hoogte van het jaarlijks te reserveren bedrag is [0,5% van de herbouwwaarde](#), tenzij er een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) is. Dan mag het te reserveren bedrag aan de hand van dit MJOP worden berekend. Aan het [MJOP](#) worden wel enkele eisen gesteld. Het mag hoogstens vijf jaar oud zijn, het moet minstens een periode van tien jaar beslaan, en het moet betrekking hebben op het benodigde onderhoud, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden, waarbij de kosten gelijkmatig over de jaren worden toegerekend.

Het geld moet in beginsel op een aparte rekening van de VvE worden gestort, tenzij het splitsingsreglement een andere regeling voorschrijft, de eigenaars met 80% meerderheid anders besluiten of als er een bankgarantie op naam van de VvE wordt verstrekt. In beginsel bestaat er dus een 'stortingsplicht', iedere eigenaar moet zijn periodieke bijdrage aan het reservefonds daadwerkelijk overmaken naar de VvE.

De verplichting om te sparen geldt voor 'voor bewoning bestemde gebouwen' (ook als dat gedeeltelijk is) en er geldt een overgangstermijn van drie jaar.

Waarschijnlijk zullen nog niet alle bestaande VvE's een voldoende gevuld reservefonds hebben. Wettelijk hebben VvE's die op 1 januari 2018 bestaan de tijd om tot 1 januari 2021 over te stappen naar een systeem waarin er voldoende geld in het reservefonds wordt opgebouwd. Bij verkoop van een appartement zal de notaris aan de nieuwe eigenaar melden hoe groot het reservefonds is.

Vergemakkelijken van lenen

Met de wetswijziging is in artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk bepaald dat een VvE een lening kan aangaan. Dat was in het verleden nog weleens de vraag. Zo'n lening is – als deze is aangegaan na 1 januari 2018 – '[deelbaar](#)', ook al wil de geldgever dat in zijn voorwaarden anders regelen. Dat betekent dat iedere eigenaar slechts aansprakelijk is voor zijn aandeel in de lening, en niet meer (zoals nu) hoofdelijk aansprakelijk voor de *gehele* lening. Door verkoop van het appartement eindigt de aansprakelijkheid voor de lening van de verkopende eigenaar, die gaat dan over op de nieuwe eigenaar.

Regels over openstaande bijdragen

De nieuwe eigenaar is [aansprakelijk](#) voor openstaande bijdragen van het vorige en het lopende boekjaar aan de VvE, evenzeer als de oude eigenaar. De verplichtingen die bij een eventueel aangegane lening horen, eindigen echter bij verkoop voor de oude eigenaar: die verplichting gaat op de nieuwe eigenaar over.

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 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.



5 Bestemming, wat mag wel en wat niet?

Airbnb en andere vormen van kortdurende verhuur

Mocht u het appartement kopen met als doel om het te gaan verhuren, dan is het verstandig om na te gaan of dat wel mag volgens het splitsingsreglement. Verhuren aan een huishouden dat als doel heeft om in het appartement (langdurig) te wonen, is doorgaans toegestaan mits uw geldverstrekker hiermee instemt. Maar als u meerdere keren per jaar kortdurend wil gaan verhuren, dan is dat lang niet altijd het geval. Dat hangt af van een eventueel verbod in het splitsingsreglement op kortdurende verhuur zoals gebruik als pension of kamerverhuur. Maar ook de bestemming speelt een rol. Is de bestemming ‘woonruimte’ of ‘woning’, dan is kortdurend in gebruik geven aan familie of vrienden mogelijk wel toegestaan. Airbnb of het op een andere manier bieden van logies is in strijd met de bestemming *wonen* als het in gebruik geven aan derden als bedrijfsmatige exploitatie moet worden aangemerkt. Hiervan kan sprake zijn als het appartement op commerciële basis (dus tegen betaling), steeds voor korte tijd, op regelmatige basis, aan derden in gebruik wordt gegeven. Toeristen ‘wonen’ immers niet, maar ‘verblijven tijdelijk’. Bij een conflict zal uiteindelijk de rechter moeten beslissen of de kortdurende verhuur in de betreffende VvE is toegestaan.

Tip: check de gemeentelijke regels over particuliere vakantieverhuur

Als de VvE geen bezwaar heeft tegen kortdurende verhuur, dan heeft u nog wel te maken met de gemeentelijke regels. In Amsterdam geldt bijvoorbeeld dat er slechts 60 dagen per jaar verhuurd mag worden. Zie: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/bijzondere-situaties/vakantieverhuur/>

Scootmobiel

Het is VvE's toegestaan om regels te stellen aan het plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke ruimten. Dat geldt ook voor een scootmobiel op de galerij of in de hal. Voor een scootmobiel is meestal ook nog een elektra-aansluiting nodig. Daarom geldt in de meeste VvE's dat een scootmobiel in de woning zelf, in de berging of in de fietsenstalling moet worden gestald.

In voorkomende gevallen kan de vergadering om toestemming worden gevraagd, maar niet iedere VvE is daar even happig op. Daarom is het verstandig om – als het kunnen plaatsen van een scootmobiel voor u van belang is – van tevoren te informeren wat de mogelijkheden zijn.

De rechter zal indien nodig moeten oordelen over de toelaatbaarheid van een scootmobiel op de galerij. De VvE mag de toestemming niet weigeren als er geen alternatieve stallingsmogelijkheden zijn voor een scootmobiel die de eigenaar ervan nodig heeft om zich buitenshuis te verplaatsen. De alternatieven dienen objectief gezien redelijkerwijs geschikt te zijn.

Tip: meer informatie over de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte vindt u hier:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rechten-van-mensen-met-een-handicap/inhoud>

Laadpalen

In veel VvE's speelt de vraag of op parkeerplaatsen oplaadpunten voor elektrische auto's kunnen worden aangelegd. In veel gevallen betreft het de vraag om een individuele installatie aan te leggen, maar de VvE kan er ook voor kiezen om een gemeenschappelijke installatie aan te leggen.

In beide gevallen zal de vergadering van eigenaars een besluit moeten nemen over de aanleg van de installatie en de voorwaarden die daarbij gelden. Om VvE's voor te lichten over de juridische aspecten van de besluitvorming bij de aanleg van oplaadpunten, hebben de steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht de brochure ‘Een oplaadpunt voor elektrische auto's op het terrein van de Vereniging van Eigenaren, Hoe werkt dat?’ samengesteld.

Tip: u vindt deze brochure hier: <http://www.vverecht.nl/wp-content/uploads/2017/02/Oplaadpunt-voor-elektrische-auto's-op-het-terrein-van-de-Vereniging-van-Eigenaren.pdf>



6 Gemengd complex: eigenaar-bewoners en huurders in één gebouw

De kans is groot dat u uw oog heeft laten vallen op een appartementengebouw waarin niet alleen eigenaars wonen, maar ook huurders. Bijvoorbeeld huurders van een woningcorporatie of van een belegger. Huurders zijn geen lid van de VvE. Hun verhuurder wel, maar die woont niet zelf in het gebouw. Dat betekent dat in de vergadering van eigenaars de belangen soms niet parallel lopen. Een eigenaar die er niet zelf woont, kan immers heel anders denken over onderhoudsplannen dan u als eigenaar-bewoner. Bovendien moet de verhurende eigenaar rekening houden met de rechten van zijn huurders. Vaak krijgen huurders daarom een volmacht.

Volmacht

Met een volmacht kan een huurder namens de eigenaar aan de vergadering deelnemen en zelfs meestemmen. Een volmacht kan eenmalig zijn of permanent, en kan de hele agenda betreffen of slechts enkele punten. Het is aan de eigenaar zelf om te beslissen of hij zijn huurders (of iemand anders) een volmacht geeft, de mede-eigenaars hebben daar geen invloed op. Als er een volmacht is, dan mag de gevolmachtigde op de vergadering aanwezig zijn, het woord voeren en namens de eigenaar stemmen over de onderwerpen waar de volmacht betrekking op heeft.

Tip: website [www.Thuis in de VvE.nl](http://www.ThuisinDeVvE.nl)

Op deze website, die nog verder ontwikkeld wordt, vindt u meer informatie over de rollen, relaties en rechten in een complex met eigenaars en huurders of andere gebruikers.

Misbruik van macht?

Als er een grooteigenaar in het gebouw is, heeft deze niet alleen een groot aandeel in de te betalen kosten, maar ook een groot aandeel in het stemrecht. Dat betekent dat de grooteigenaar een fikse stempel op de besluitvorming kan drukken. De hoofdregel is dat de meerderheid in een VvE beslist, ongeacht of een eigenaar veel of weinig stemmen heeft. Bij de besluitvorming moeten echter wel de belangen van alle eigenaars in aanmerking worden genomen en worden afgewogen. Wanneer de grooteigenaar te zeer zijn eigen belangen dient zonder rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van mede-eigenaars, en deze zo mogelijk te ontzien, dan kan de besluitvorming in strijd zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Een eigenaar kan dan aan de kantonrechter verzoeken om het met meerderheidsmacht genomen besluit te vernietigen.

Tip: schakel tijdig uw rechtsbijstandsverzekering in

Voor een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter om een besluit te laten vernietigen, is het niet verplicht om een advocaat in de arm te nemen. Het is echter wel verstandig.

Check bij uw rechtsbijstandsverzekering wat deze voor u kan doen en vraag naar iemand die is gespecialiseerd in appartementsrecht.

7 Energiebesparing, balkons en asbest

De EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)

In de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen is de verplichting om een energielabel voor woningen (ook appartementen) te verstrekken opgenomen. Het energielabel geeft informatie over de energiezuinigheid van de woning en over de mogelijkheden om deze te verbeteren. Bij labelklasse G zijn er veel verbetermogelijkheden, bij A zijn er al veel energiezuinigheidsmaatregelen toegepast.

Voor meer informatie over dit onderwerp zie: <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen>

De Energiebespaarlening

Een veelgestelde vraag bij VvE's is de financiering van het nemen van energiebesparende maatregelen. Voor VvE's met minimaal 10 appartementen biedt het **Nationaal Energiebespaarfonds** (NEF) gunstige leningen aan. Ook zijn er banken die leningen aan VvE's verstrekken. SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) biedt ook aan particulieren gunstige leningen voor verschillende doelen:

<https://www.svn.nl/particulieren/alle-leningen>

De rente op de lening is onder voorwaarden aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Tip: subsidie energiebesparing eigen huis

Verenigingen van Eigenaars die hun huis willen verbeteren, worden door het Rijk gestimuleerd. Gaat u in uw appartement maatregelen nemen voor energiebesparing?

Vraag dan de Subsidie energiebesparing eigen huis aan. VvE's kunnen subsidie krijgen voor een energieadvies (desgewenst in combinatie met een MJOP), procesbegeleiding en voor het uitvoeren van de maatregelen.

Meer informatie: <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis/vereniging-van-eigenaren>

Sommige provincies en gemeenten geven ook subsidie voor het verbeteren van de woning. Voor meer informatie over dit onderwerp zie www.energiesubsidiewijzer.nl

Balkons

Sinds 1 januari 2016 is iedere VvE verplicht om (uiterlijk 1 juli 2017) een onderzoek te laten doen naar de constructieve veiligheid van uitkragende galerijvloeren en de balkons van galerijflats van voor 1975 (Regeling Bouwbesluit, art. 5.11). 'Uitkragend' wil zeggen dat de verdiepingsvloer naar buiten doorloopt en overloopt in de vloer van galerij of balkon, zonder dat er een ondersteuning is met bijv. pilaren. Als blijkt dat de vloeren niet veilig zijn, dan moeten de constructies worden verstevigd of vervangen.

Meer informatie: <https://www.eigenhuis.nl/onderhoud/waar-let-u-op-bij-onderhoud/balkon-of-galerij>

Asbest

Voor 1993, het jaar waarin het gebruik van asbest verboden werd, werd asbest op grote schaal gebruikt, vooral in de productie van golfplaatdaken van schuren. Om de blootstelling aan asbest te reduceren streeft het kabinet naar een verbod op asbestdaken vanaf 2024. Wie na het asbestdakenverbod nog een asbestdak bezit, moet dit verplicht verwijderen. Voor de verwijdering van de asbestdaken kan tot 31 december 2019 gebruik gemaakt worden van een subsidieregeling. Ook VvE's kunnen deze subsidie aanvragen.

Meer informatie: <http://www.rvo.nl/veelgestelde-vragen-subsidieregeling-verwijderen-asbestdaken>

8 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 fundering tot aan de nok. Maar als u een appartement koopt, koopt u niet alleen uw appartement, maar wordt u ook mede-eigenaar van het hele gebouw. U bent daarom (voor uw aandeel) medeverantwoordelijk voor het hele gebouw met daarin de gezamenlijke ruimten en voorzieningen. 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 mag u straks precies gebruiken? Welk gedeelte van de kosten van gezamenlijk onderhoud en vernieuwing komen voor uw rekening? 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.

Tip: vraag of er een huishoudelijk reglement is, en bekijk dit voordat u koopt

Moet ik vóór ik het appartement koop al iets weten over de VvE?

Ja dat is zeker belangrijk, net zoals het van belang is dat u splitsingsakte, splitsingsreglement, splitsingstekening en het eventuele huishoudelijk reglement van tevoren heeft gezien. In de VvE kunnen bijvoorbeeld (kostbare) afspraken gemaakt zijn over voorgenomen onderhoud. Er kan een lening zijn aangegaan door de VvE, en als nieuwe eigenaar betaalt u mee aan de rente en aflossing. 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 de makelaar ernaar, of het bestuur van de VvE. Het is aan te bevelen om een aankoopmakelaar of een andere deskundige onderzoek te laten doen naar 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 en verduurzaming. Door het reservefonds geleidelijk te vullen, hoeven eigenaars niet in één keer het hele bedrag op tafel te leggen als groot onderhoud noodzakelijk blijkt. De hoogte van het reservefonds (en de jaarlijkse bijdrage aan het fonds) kan het best bepaald worden aan de hand van een MJOP. Is dat er niet, dan moet de VvE ieder jaar minstens 0,5% van de herbouwwaarde sparen.

Wat is een MJOP (meerjarenonderhoudsplan)?

Een MJOP is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn. Op deze manier worden de kosten voor het onderhoud en verduurzaming in beeld gebracht, zodat hier jaarlijks voor kan worden gespaard. Het MJOP heeft betrekking op de gemeenschappelijke zaken van de VvE en bestaat meestal uit drie onderdelen:

1. een beschrijving van de zaken waarvoor het onderhoud wordt gepland, vaak in de vorm van een lange lijst onderdelen waar het gebouw uit bestaat;
2. een tijdschema waarin de onderdelen in de tijd zijn uitgezet voor een inspectie, het onderhoud of de vervanging;
3. de uit te voeren taken (inhoudelijk) die behoren bij het vastgestelde moment in het schema, eventueel voorzien van de verwachte kosten van uitvoering.

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, de makelaar of het Kadaster. Daarin staat onder meer hoe de kosten voor gezamenlijke gedeelten en zaken – zoals het dak – worden verdeeld over de eigenaars.

Kan ik ervoor kiezen géén lid van de VvE te worden?

Neen, wettelijk is vastgesteld dat de eigenaars van appartementen een VvE 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 eigenaars en de vergadering van eigenaars?

De 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 eigenaars.

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 eventuele huishoudelijk reglement en uit de overige stukken van de VvE zoals het MJOP en de notulen van de laatste vergaderingen.

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’. Het bestuur van een VvE ligt in handen van een of meer bestuurders. Dat kan één van de eigenaars zijn of een externe partij, zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor. Het bestuur zorgt onder meer voor het opstellen van de jaarstukken en het uitvoeren van de besluiten van de vergadering. Let wel: de vergadering van eigenaars is verantwoordelijk voor het nemen van de besluiten. Behalve het bestuur (met, als dat uit meer bestuursleden bestaat, een voorzitter, een secretaris en een penningmeester), is er ook een voorzitter van de vergadering. Deze zit slechts de vergadering voor en zorgt voor een goed verloop ervan.

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 en/of technisch karakter uit aan een betaalde externe deskundige. Dat scheelt werk. Maar u zult altijd zelf, samen met de andere eigenaars, besluiten moeten nemen over gebruik, beheer en onderhoud 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 al tekenen voordat de splitsing juridisch rond is, dan loopt u 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 de parkeerplaats te kopen.

Wat zijn mijn mogelijkheden als ik het niet eens ben met een besluit van de VvE?

De meerderheid beslist in een VvE. Dat is het uitgangspunt. Maar soms vindt een eigenaar dat zijn belangen onevenredig zwaar worden geschaad, of heeft hij de medewerking nodig van een andere eigenaar of toestemming van de VvE en krijgt hij die niet (bijvoorbeeld voor het plaatsen van een airco). In die gevallen kan een beroep worden gedaan op de kantonrechter. Dat gaat met een verzoekschrift. De kantonrechter kan een VvE besluit vernietigen wegens strijd met de regels voor de totstandkoming van besluiten, wegens strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid of wegens strijd met het huishoudelijk reglement.

Tip: het verzoek om vernietiging van een besluit moet binnen een maand nadat u het besluit kende of had kunnen kennen bij de kantonrechter liggen

Als een besluit in strijd is met het splitsingsreglement of met de wet, dan is het besluit nietig. Voor het invoeren van nietigheid geldt geen bepaalde termijn, maar het is verstandig om er niet te lang mee te wachten.

Een vervangende machtiging komt dan in de plaats van de medewerking of toestemming die u van een eigenaar of de VvE nodig had. Zo'n verzoek kunt u indienen als de betreffende eigenaar of de VvE zich niet verklaart (dat is: geen antwoord geeft op uw vraag) of zonder redelijke grond niet meewerkt of geen toestemming geeft.

Verzekering

Het bestuur van de VvE moet volgens de wet het gebouw verzekeren. In de meeste modelreglementen is bepaald waartegen de verzekering dekking moet verlenen, meestal is dat water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. Uw inboedel is dus niet verzekerd, evenmin als bijvoorbeeld uw vloerafwerking of de gordijnen. Het kan daarom verstandig zijn om goed te onderzoeken of de inboedelverzekering die u zelf afsluit ook de schade dekt die niet onder de verzekering van de VvE valt. Als u bouwkundige verbeteringen aan uw appartement aanbrengt, bent u verplicht het bestuur daarvan op de hoogte te stellen zodat het bestuur de verzekeraar tijdig kan informeren. Op die manier raakt de VvE niet onderverzekerd.

9 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

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Via de website

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/appartement-kopen>

vindt u informatie over het kopen van een woning, energiebesparing en hypotheek.

Informatie Rijksoverheid op werkdagen van 8.00 – 20.00: bel 1400

<https://www.rijksoverheid.nl/contact/contactformulier>

Twitter: <https://twitter.com/rijksoverheid>

Whatsapp: 06-5500 1400, zie

<https://www.rijksoverheid.nl/contact/whatsapp-rijksoverheid>

VvE Belang

Belangenorganisatie voor de VvE en Appartementseigenaar
Postbus 210

4900 AE Oosterhout

tel.: 0900 – 20 20 510

Juridische/bouwkundige helpdesk op werkdagen van 9.00 – 13.00:

0162 – 469 120

info@vvebelang.nl

www.vvebelang.nl

Vereniging Eigen Huis

Consumentenorganisatie voor huidige en toekomstige huis- en appartementseigenaren

Postbus 735

3800 AS Amersfoort

Ledenservice maandag – donderdag van 9.00 – 21.00 en vrijdag van 9.00 – 16.30 uur:

tel.: 033 – 450 77 50

ledenservice@eigenhuis.nl

www.eigenhuis.nl

KNB

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Postbus 16020

2500 BA Den Haag

Notaristelefoon op werkdagen van 9.00 tot 14.00 uur:

tel.: 0900 – 346 93 93

www.notaris.nl (hier kunt u ook een notaris bij u in de buurt vinden)

VastgoedPRO

Beroepsvereniging voor Nederlandse vastgoedprofessionals (makelaars en taxateurs)

De Schans 19-41

8231 KA Lelystad

tel.: 0320 – 714 500

info@vastgoedpro.nl

<http://www.vastgoedpro.nl>

NVM

Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen

Postbus 2222

3430 DC Nieuwegein

Consumentenvoorlichting op werkdagen van 9.00 tot 11.30 uur:

tel.: 030 – 608 51 89

cv@nvm.nl

www.nvm.nl

VBO Makelaar

Gildeweg 13

2632 BD Nootdorp (ZH)

tel.: 070 – 345 87 03

vbo@vbo.nl

www.vbomakelaar.nl

Kadaster

Postbus 9046

7300 GH Apeldoorn

Klant contactcenter op werkdagen van 9.00 – 17.00 uur:

tel.: 088 – 183 22 00

https://formulieren.kadaster.nl/contact_kadaster

www.kadaster.nl



Dit is een publicatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties in samenwerking met KNB, NVM,
VastgoedPRO, VBO Makelaar, VvE Belang,
Vereniging Eigen Huis en het Kadaster.