

Eigen regels voor appartement



Wat is ...

Appartementsrecht

Een appartementsrecht is een eigendomsaandeel in een gebouw en biedt het exclusieve gebruiksrecht van een afzonderlijk (privé-) gedeelte. Een appartementsrecht komt tot stand via een notariële akte van splitsing en een splitsingstekening, die ingeschreven worden bij het Kadaster. Akte en tekening geven aan welke delen van het gebouw afzonderlijk zijn.



Privé- en gemeenschappelijke ruimte

In een appartementencomplex, groot of klein, beschikt u over een eigen privégedeelte. Behalve als u de het splitsingsreglement overtreedt, heeft ook de vereniging van eigenaars (VVE) daar niets over te zeggen. U mag van alles doen aan onderhoud en aanpassingen. Alleen als u grote veranderingen wilt aanbrengen moet u vooraf overleggen met het bestuur van de VVE over de beste manier van aanpak gelet op de belangen van de andere bewoners.

Een appartementencomplex heeft veel gemeenschappelijke ruimten: entree, hal, liften, trappen, galerijen, enzovoort. Gebruik daarvan is volgens het reglement mogelijk “volgens de bestemming daarvan”. Bij grote gebouwen kan dat anders liggen. Bijvoorbeeld omdat de hal zo groot is, dat deze gebruikt kan worden voor een bijeenkomst. Dan kan het gebruik van die gemeenschappelijke ruimten het beste in het huishoudelijk reglement worden geregeld. Het bestuur van de VVE is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke ruimten en regelt daarvoor het onderhoud, opknappbeurten en vernieuwingen.

Splitsingsreglement

Het splitsingsreglement is gebaseerd op modelreglementen van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en bevat gedragsregels voor eigenaren/bewoners van appartementen. In die akte zijn ook specificaties en afwijkingen van het gekozen modelreglement vermeld. Het reglement gaat over gebruik van gemeenschappelijke gedeeltes en over (gemeenschappelijke) verplichtingen van de eigenaren. Het bevat ook aanvullende regels, bijvoorbeeld over het plaatsen van antennes.

Vereniging van eigenaars

Appartementsrecht kopen

De aankoop van een woning of appartement is pas geldig als die is vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst. Zodra u als koper de getekende koopovereenkomst ontvangt gaan er drie dagen bedenktijd in. Gedurende die tijd kunt u nog zonder boete van de koop afzien. Als u dat wilt kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee voorkomt u gedurende maxi-maal zes maanden dat de koop niet doorgaat als de verkoper failliet gaat, als er beslag wordt gelegd op de woning of al er zich een hogere bieder aandient.

Bij het kopen van een appartementsrecht komen enkele bijzonderheden kijken. Bij het tekenen van de koopovereenkomst moet u weten wat de servicekosten zijn. Ingeval van nieuwbouw worden deze kosten geschat, u doet er dan goed aan om een maximumbedrag in de koopakte te laten opnemen. Ook moet u weten of de verkoper nog schulden aan de vereniging van eigenaars heeft en voorkomen dat u met deze kosten blijft zitten. Tip: vraag inzage in de laatste jaarrekeningen en of er binnenkort grote gemeenschappelijk uitgaven gepland zijn.

Vereniging van eigenaars

Als eigenaar van een appartement bent u verplicht lid van de vereniging van eigenaars (VVE). Het wettelijk vastgesteld doel van elke VVE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Het gaat daarbij om de instandhouding en het onderhoud van het gebouw en de bijbehorende technische installaties: schilderwerk binnen en buiten, trappen, gangen, dak, cv-installatie, liften, galerijen enzovoort.

Bij grote VVE's worden stemrecht en bijdrage vastgesteld naar rato van het aandeel van de eigenaar, bij kleinere VVE's worden de kosten vaak gelijkelijk over de eigenaren verdeeld en heeft elke eigenaar één stem.

De VVE heeft een bestuur en een ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de hoogste macht, het kan bestuurders benoemen en ontslaan. De VVE neemt – als het splitsingsreglement niet anders voorschrijft – besluiten op basis van meerderheid van stemmen. Het splitsingsreglement is iets anders dan het huishoudelijk reglement. In het huishoudelijk reglement worden vooral regels vastgelegd die door de eigenaren gezamenlijk worden vastgesteld.



Hoe werkt het?

Zo werkt de VVE

Jaarlijks houdt de vereniging van eigenaars doorgaans één en soms twee of drie vergaderingen. De vergadering moet bijeengeroepen worden voor het vaststellen van de jaarrekening en van de begroting. Vaak wordt van die gelegenheid gebruik gemaakt om ook andere belangrijke zaken aan de leden voor te leggen. De meeste zaken kunnen ook schriftelijk – zonder vergadering – aan de leden worden voorgelegd. De VVE is een rechtspersoon en kan zelfstandig optreden tegen eigenaars die zich niet aan de regels houden, maar ook contracten afsluiten met derden, zoals een schilder.

Financiën

Elke eigenaar betaalt maandelijks of driemaandelijks servicekosten aan de vereniging van eigenaars. Servicekosten betaalt u om de VVE in staat te stellen om gezamenlijke kosten te betalen, onder meer

Van de servicekosten worden bijvoorbeeld de verzekering van het gebouw en de schoonmaakkosten van gemeenschappelijke ruimten betaald. Verder worden reserveringen gedaan voor incidentele uitgaven voor onderhoud en vernieuwing. En ook worden er stookkosten en kosten voor schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten van betaald.

Als eigenaar van een appartementsrecht heeft u mede-eigendomsrecht in het hele gebouw. U heeft er belang bij dat niet alleen uw privédeel goed is verzekerd, maar ook het gemeenschappelijk deel. Het splitsingsreglement bevat bepalingen over de collectieve verzekering.



Financieel overzicht

Welke kosten voor rekening van de eigenaars gezamenlijk komen en wat uw deel daarin is, staat in het reglement. Het bestuur van de VVE moet elk jaar een overzicht maken van inkomsten en uitgaven en een begroting van de te verwachten inkomsten en uitgaven. Met deze jaarstukken kunt u zien waaraan het geld wordt uitgegeven.