



Praktisch over VvE's

Handige informatie voor
Vereniging van Eigenaren

Wat leest u in dit boekje

Voorwoord	3
Legenda	7
01 Wat moet een appartementseigenaar weten?	8
02 Regeling voor de VvE	30
03 De organisatie van de VvE	48
04 Rechten en plichten van de eigenaars	60
05 Financiële zaken	76
06 Risico's, preventie en (verzekerings)oplossingen	90
07 Goed onderhoud: verstandig en verplicht	111
08 Gemeenschappelijke faciliteiten	124
Centraal Beheer: uw VvE partner	132
Nuttige adressen	137
Goed om te weten	139
Contact met Apeldoorn	141

Voorwoord

Verenigingen van Eigenaren (VvE's) staan met regelmaat in de belangstelling van de media. Bijvoorbeeld over afspraken tussen makelaars, notarissen, het ministerie van Binnenlandse Zaken (Wonen en Rijksdienst), Vereniging Eigen Huis en VvE Belang om kopers beter inzicht in de woning te geven.

Met dit boek 'Praktisch over VvE's' biedt Centraal Beheer bestuur en leden van VvE's inzicht in zaken die belangrijk zijn voor een VvE.

Het geeft u ook een overzicht van de ontwikkelingen in de wereld van de VvE's.

Sinds 1 januari 2018 is de wet Verbetering functioneren Verenigingen van Eigenaren van kracht gegaan. De wet die een aantal artikelen in het Burgerlijk Wetboek Boek 5 wijzigt, verbetert het appartementsrecht. Zo moeten VvE's jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen om noodzakelijk onderhoud te kunnen doen.

De meest belangrijke informatie en tips hebben wij gemarkeerd met een icoontje. Zo ziet u in 1 oogopslag de onderwerpen die extra aandacht verdienen. Die icoontjes ziet u op pagina 8.

Waarom dit boek? Centraal Beheer is al jaren de verzekeraar voor veel VvE's. Met een groot aantal verzekeringen speciaal voor de Verenigingen van Eigenaren. Onze kennis en expertise op het gebied van risico's, schadepreventie en duurzaamheid voor VvE's delen wij graag met u. We wensen u veel leesplezier en opzoekgemak.



Introductie

Meer dan de helft van alle woningen in Nederland (56% in 2017) is een koopwoning. En die zijn er in alle soorten en maten: eengezinswoningen al dan niet vrijstaand, appartementen, portiekwoningen en serviceflats. Uiteraard moet een nieuw huis voldoen aan uw woonwensen, binnen de financiële mogelijkheden. Los van de woonwensen en financiën zijn er grote verschillen tussen de aankoop van een appartement en een huis. In vergelijking tot de aanschaf van een huis komt er nogal wat bij kijken als u besluit een appartement te kopen.

Kiezen voor een appartement

Koopt u een eengezinswoning? Dan wordt u huiseigenaar. U bent in dat geval 'baas in eigen huis'. Uiteraard binnen bepaalde grenzen en los van eventuele beperkingen die in de koopovereenkomst staan. Bij de aankoop van een appartement ligt dat anders. Om te beginnen koopt u niet het appartement zelf, maar het appartementsrecht.

Dit is het recht om het appartement te gebruiken en te bewonen. Formeel wordt u niet de eigenaar van het privéwoongedeelte. Wel wordt u mede-eigenaar van het hele gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt. U krijgt daarmee het exclusieve gebruiksrecht van het appartement, en van eventuele andere privégedeelten, zoals een berging, zolderkamer of een garage. In grote steden hebben appartementseigenaars soms te maken met erfpacht. Het betekent dat u geen eigenaar bent van de grond, maar wel het recht krijgt om de grond en het daarop gebouwde huis te gebruiken. U betaalt dan vooraf een vastgestelde bedrag per een overeengekomen termijn.

Vereniging van Eigenaren

Met de andere eigenaren bent u lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het merendeel van de VvE's bestaat uit een klein aantal appartementen en besturen over het algemeen kleine appartementencomplexen.

Gemiddeld hebben VvE's 5 leden, de overgrote meerderheid zelfs minder.

Ongeveer 30.000 VvE's bestaan uit 2 leden. Het gaat dan vaak om een gebouw dat gesplitst is in een boven- en benedenwoning.

Dan zijn er ongeveer 20.000 VvE's met 3 leden. Veertigduizend VvE's zijn niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK) ondanks de wettelijk plicht. Bijna 50% van de VvE's bestaat uit huurders en eigenaar/bewoners. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bevinden 7 op de 10 appartementen zich in een gemengd complex (huur en koop). Volgens het CBS zijn er in ons land bijna 144.000 VvE's (cijfers 2016). De VvE's vertegenwoordigen samen bijna 1,2 miljoen woningen. Ongeveer de helft van alle VvE's bevindt zich in de 4 grote steden.

Uit cijfers van het Woononderzoek 2012 blijkt dat ongeveer 625.000 huishoudens die in koopappartementen wonen lid zijn van een VvE. 95% van deze huishoudens meldt dat de VvE actief is. Sinds 2008 is het wettelijk verplicht dat een VvE zich inschrijft in het Handelsregister bij de KvK. Door de inschrijving is het voor bijvoorbeeld onderhoudsbedrijven en schoonmaakbedrijven eenvoudiger zaken te doen met een VvE.

Taken en verantwoordelijkheden

De VvE is verantwoordelijk voor het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten maar niet voor de appartementen zelf. Bijvoorbeeld als de deur naar de galerij stuk gaat, is dit de verantwoordelijkheid van de VvE.

Gaat de deur naar de badkamer stuk? Dan is dit de verantwoordelijkheid van de appartementseigenaar.

Het hoogste orgaan van de VvE is de vergadering van eigenaars. Deze besteedt in de praktijk vaak taken uit aan het VvE bestuur. Het bestuur heeft te maken met verplichtingen en bevoegdheden op verschillende terreinen. Sommige verplichtingen zijn wettelijk bepaald, andere gebaseerd op akten en reglementen. Zo moet het bestuur bijvoorbeeld beslissingen nemen of voorstellen formuleren op juridisch, administratief, financieel en bouwkundig gebied. Om de VvE bestuursleden daarbij te ondersteunen, bieden wij deze 'Praktisch over VvE's'. Een handig naslagwerk met onderwerpen waarmee VvE bestuursleden te maken kunnen krijgen.

Legenda



Wat u verplicht bent te regelen



Let op!



Tip



Veelgestelde vraag

01

Wat moet een appartementseigenaar weten?

- 1.1 U bent mede-eigenaar van het hele gebouw
- 1.2 Wat is een akte van splitsing?
- 1.3 Wat is een modelreglement?
- 1.4 Wat is een huishoudelijk reglement?
- 1.5 Hoe actief is de VvE?
- 1.6 Activeren van een slapende vereniging
- 1.7 Servicekosten
- 1.8 Verzekeren: collectief of individueel?
- 1.9 Wat mag wel en wat niet in een privégedeelte?

Is uw keuze gevallen op een appartement? Dan weet u waarschijnlijk al alles over de indeling, het uitzicht, de manier waarop het bewoond is, de koopprijs en de roerende (verplaatsbare) zaken die u eventueel kunt overnemen. Net zo belangrijk als de kwaliteit van het appartement is de kwaliteit van de VvE die het gebouw bestuurt waarvan het appartement deel uitmaakt.

1.1 U bent mede-eigenaar van het hele gebouw

Als mede-eigenaar van het hele gebouw bent u gedeeltelijk verantwoordelijk voor een aantal zaken. Hieronder vallen:

- onderhoud van de gemeenschappelijke onderdelen en ruimten.
Denk daarbij aan de hal, buitenmuren, het dak, de lift en trappenhuis;
- een voldoende gevuld reservefonds;
- voldoende verzekerd zijn om financiële risico's af te dekken; en
- schulden van de VvE.



Bent u van plan een appartement te kopen? Informeer dan of het VvE bestuur actief is en functioneert. U kunt dat afleiden uit een aantal praktische punten. Kijk bijvoorbeeld naar de staat van onderhoud van gemeenschappelijke ruimten en vraag naar het reservefonds. Allereerst is het belangrijk dat dit reservefonds er is. Er moeten voldoende financiële middelen zijn (met een minimum van 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex) en het fonds moet goed beheerd worden.

Verder vindt u informatie in belangrijke documenten zoals in:

- de akte van splitsing;
- het modelreglement en eventueel het huishoudelijk reglement (niet verplicht).

Stel deze vragen aan de verkopende partij!

Voor eengezinswoningen en appartementsrechten bestaan standaardmodellen koopovereenkomst. De modellen zorgen onder andere voor duidelijkheid over de risicoverdeling tussen koper en verkoper (verborgen) gebreken. In het vroegere standaardmodel werd dit niet meegenomen. Er is een onderzoek plicht voor de koper en een mededelingsplicht voor de verkoper. Ook over eventuele funderingsproblemen kan een koper extra '(on)bekendheidsverklaringen' opnemen in de koopovereenkomst. [Het model](#) kunt u downloaden bij Vereniging Eigen Huis;

De verkoper heeft dus een mededelingsplicht. Dit gaat verder dan de vroegere informatieplicht. Toen moest de verkoper alleen antwoord geven op vragen van de koper. Het is als koper altijd verstandig informatie te vragen over de staat van onderhoud, eventuele betalingsachterstanden en andere mogelijke problemen die u bij de bewoning kunt ondervinden. Informeer dan ook meteen naar de notulen van de laatste ledenvergadering.



Een appartement kopen is een hele verantwoordelijkheid. Gelukkig kunt u zich voor de aankoop van een appartement al breed oriënteren. Doe dat ook vooral. U verkleint daarmee het risico van onaangename verrassingen.



Het lidmaatschap van de VvE is niet vrijblijvend. Na aankoop van een appartement bent u automatisch en verplicht lid van de VvE. Dit lidmaatschap kan niet opgezegd worden en eindigt pas na verkoop van het appartement. Informeer daarom vooraf of en hoe actief de VvE is. Het komt regelmatig voor dat iemand een appartement koopt, daar al geruime tijd in woont en nooit iets hoort of merkt van een VvE. Er is dan sprake van een 'slapende VvE'. Vaak letten appartementseigenaars dan alleen op het onderhoud van hun eigen appartement. U kunt zich voorstellen dat dit gevolgen kan hebben voor het noodzakelijke onderhoud aan het hele gebouw. Het kan resulteren in ernstig achterstallig onderhoud. Met als gevolg dat de gemeente de afzonderlijke eigenaars verplicht onderhoud te plegen (zie ook [hoofdstuk 1.5](#)).

1.2 Wat is een akte van splitsing?

Als koper van een appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het privégedeelte (de woning). Tegelijkertijd wordt u mede-eigenaar van het hele gebouw. Daaronder vallen de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. De akte van splitsing beschrijft welk gedeelte van het gebouw u

tot uw 'privégedeelte' mag rekenen. Aan de akte van splitsing is ook een 'splitsingstekening' toegevoegd. Die tekening geeft u inzicht in de indeling van het gebouw. In de splitsingsakte leest u ook voor welk aandeel iedere eigenaar verplicht is bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. De grootte van uw aandeel heet wettelijk 'breukdeel'. Uw breukdeel bepaalt:

- het gedeelte dat u binnen het hele gebouw uw privégedeelte mag noemen;
- het gedeelte waarvoor u moet bijdragen in de kosten van het gebouw;
- het gedeelte waarvoor schuldeisers u kunnen aanspreken op het moment dat de VvE schulden heeft;
- het aantal stemmen dat u tijdens de ledenvergadering kunt uitbrengen.

Gezien het belang geeft de akte van splitsing uw aandeel aan en ook (vanaf het modelreglement 2006) een motivering daarvan. Dit is de 'grondslag' waarop de verhouding van de verschillende aandelen berust. Meer hierover, en over de andere zaken die in de akte van splitsing aan bod komen, leest u in [hoofdstuk 2.2](#).



Kan ik alleen een ondersplitsing verzekeren? Nee dat kan niet. De hoofdsplitsing is vanuit de splitsingsakte verplicht om het gebouw te verzekeren. De ondersplitsing kan zelf een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandverzekering afsluiten.

1.3 Wat is een modelreglement?



In het modelreglement zijn regels opgenomen die gelden voor alle VvE's. Deze regels zijn door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bepaald. Het modelreglement is onderdeel van de akte van splitsing. In de loop van de tijd zijn de wettelijke bepalingen voor appartementsrechten gewijzigd.

Daarom wordt het modelreglement regelmatig geüpdatet. Het laatste modelreglement is van 2017. Bij nieuwe splitsingen of het wijzigen van de splitsingsakte is het meest recente modelreglement (2017) van toepassing.



Een actueel modelreglement vervangt niet de oudere versie. Het model splitsingsreglement dat in de splitsingsakte is opgenomen, blijft geldig. In de splitsingsakte staat I welk modelreglement van toepassing is. Verder zijn de wijzigingen van de wettelijke bepalingen over appartementsrechten (vastgelegd in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) van toepassing op alle splitsingen, dus ook op de bestaande.

Het modelreglement bevat onder meer:

- algemene gedragsregels die de rechten en plichten van eigenaars en gebruikers beschrijven;
- de aandelen die door splitsing in appartementsrechten ontstaan;
- de verdeling van schulden en kosten waarbij het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten een belangrijke rol speelt;
- de consequenties als een eigenaar zijn verplichtingen niet (tijdig) nakomt;
- regels over de verplichting verzekeringen te sluiten.

In 2017 is door de Wet verbetering functioneren VvE's een nieuw modelreglement van toepassing. De wet die in 2018 in werking is getreden, verplicht VvE's onder andere tot het sparen van geld. Er moet volgens de wet een minimum bedrag worden gereserveerd voor groot onderhoud.

In [hoofdstuk 2.3](#) leest u meer over het modelreglement.

1.4 Wat is een huishoudelijk reglement?

Het huishoudelijk reglement is meestal een praktische aanvulling op de akte van splitsing. In het huishoudelijk reglement staan afspraken en regels die de bewoners met elkaar gemaakt hebben. Het doel is het eigen woonplezier en dat van de andere bewoners te waarborgen. Ook bevat dit reglement vaak bepalingen die ervoor moeten zorgen dat het aanzien van het gebouw in stand blijft. Als u het reglement doorleest, krijgt u een indruk van de cultuur die in het appartementsgebouw heerst. Over de inhoud en de juridische grondslag van dit reglement leest u meer in [hoofdstuk 2.4](#).



Mag ik een harde vloer leggen in mijn appartement, bijvoorbeeld een tegel- of parketvloer? In eerste instantie kan het modelreglement dit verbieden. Als reden hiervoor wordt genoemd dat contactgeluiden zoveel mogelijk moeten worden tegengegaan. Dit verbod biedt wel ruimte door de toevoeging ‘tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld’. In veel huishoudelijk reglementen wordt dit verder uitgewerkt. Hierin staat bijvoorbeeld dat dergelijke vloeren wel mogen worden gelegd onder strikte isolatievoorwaarden. In sommige reglementen zijn deze gedetailleerd beschreven. Dan wordt het bijvoorbeeld toegestaan ondervloeren met een dempende isolerende waarde te gebruiken die contactgeluiden zoveel mogelijk terugbrengen. Er zijn soorten ondervloeren in de handel verkrijgbaar waarbij de geluiddempende waarden tussen de -6dB en -15dB liggen. Meer informatie leest u op appartementeigenaar.nl.

1.5 Hoe actief is de VvE?

Vooraf in kleinere gebouwen kan het gebeuren dat een VvE weinig of niet actief is. In dat geval is er sprake van een ‘slapende vereniging’. Heeft u in zo’n kleiner gebouw een appartement op het oog? Wees dan alert en informeer uzelf goed voordat u het appartement koopt. Bij een ‘slapende vereniging’ is het risico aanwezig dat eigenaars hun eigen appartement prima onderhouden hebben, maar dat het onderhoud van het hele

appartementencomplex veel te wensen overlaat. Soms is er zelfs sprake van verwaarlozing. In veel gevallen van verwaarlozing ziet u dat de vereiste verzekeringen niet op orde zijn. Dan is het goed om ook te informeren naar betalingsachterstanden. Als dat het geval is, dan is het verstandig af te zien van de koop.

Bij een calamiteit zijn de gevolgen niet te overzien. De gezamenlijke eigenaars zijn elk voor hun aandeel financieel aansprakelijk.



Bij ernstig gebrek aan onderhoud kan de gemeente maatregelen nemen. Er is dan een aantal mogelijkheden. Zo kunnen de eigenaars verplicht worden onderhoud te doen. Ook kan de gemeente kiezen zelf het onderhoud te doen. De kosten komen dan voor rekening van de eigenaars. In de praktijk blijkt dat gemeenten steeds meer van die bevoegdheid gebruikmaken.

Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren van VvE's van kracht. In deze wet is een VvE verplicht een minimaal reservefonds in te richten (zie verder [hoofdstuk 7.1](#)). Dit geldt uiteraard ook voor slapende verenigingen. Zo moet een VvE onder andere jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. Een slapende vereniging voldoet vaak niet aan deze wettelijke verplichting. Dat betekent dat er een groot beroep gedaan wordt op de financiële middelen van de individuele eigenaars om het achterstallig onderhoud te laten uitvoeren.



Bent u van plan een appartement te kopen? Vraag dan vooraf naar de exploitatierekening, de balans van het laatste boekjaar, de begroting en de notulen van de laatste ledenvergadering. Uit die stukken blijkt of de vereniging slaapt of juist een verantwoord en actief beleid voert. U kunt uit deze stukken afleiden hoe groot het reservefonds is. En inschatten of er binnenkort grote uitgaven zijn.

Sommige gemeenten adviseren (aspirant)appartementseigenaars met deze checklist uit te vinden of de VvE actief is:

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister bij de KvK?
- Is er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor het appartementsgebouw?
- Wordt er geld gereserveerd voor groot onderhoud?
- Sluit de opbouw van de reserves voor groot onderhoud aan bij het MJOP?
- Is er een bestuur?
- Zijn er recente notulen van de 2 laatste ledenvergaderingen?
- Is er een collectieve opstalverzekering met een appartementsclausule?
- Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?
- Is er een exploitatierekening beschikbaar van het afgelopen boekjaar?
- Is er een balans beschikbaar van het einde van het afgelopen boekjaar?
- Is er een begroting voor het lopende boekjaar?

1.6 Activeren van een slapende vereniging

Stel, u woont 1 jaar in een appartement. Na dat jaar heeft u nog niets gehoord of gezien aan activiteiten van de vereniging of van het VvE bestuur. Dan is de kans aanwezig dat u met een ‘slapende vereniging’ te maken heeft. In de praktijk blijkt dan dat de appartementseigenaars zich gedragen als de eigenaars van een eengezinswoning. Zij zorgen wel voor hun privégedeelte en hun eigen verzekeringen, maar maken zich niet druk om de gemeenschappelijke ruimten. Dit levert risico's op voor u als (nieuwe) appartementseigenaar (zie [hoofdstuk 1.5](#)).

Gemeenten kunnen slapende verenigingen makkelijk aanpakken als het onderhoud van het appartementsgebouw te wensen over laat en de leefomgeving aantast. De gemeente kan een vergadering van eigenaars uitschrijven met als doel dat er verbeteringen worden uitgevoerd. Ook kan een VvE door de gemeente verplicht worden een onderhoudsplan te (laten) maken. De gemeente 's-Gravenhage heeft voor het activeren van een slapende vereniging een [stappenplan](#) ontworpen. Natuurlijk kunt u als appartementseigenaar ook zelf actie ondernemen.

Vermoedt u dat er sprake is van een slapende vereniging? Neem dan het initiatief en roep een vergadering van eigenaars bijeen. Liefst met een aantal andere eigenaars. Let erop dat hiervoor regels gelden. In het reglement kunt u vinden hoeveel tijd er moet zitten tussen het versturen van de uitnodiging en de dag waarop de vergadering plaatsvindt. Als er sprake is van een eerste vergadering dan moet de agenda verplicht een aantal agendapunten bevatten. Die punten zijn:

- Benoeming van de voorzitter van de vergadering.
- Benoeming van een bestuur.
- Opdracht tot het maken van een meerjarenonderhoudsplan.
- Instellen van een reservefonds.
- Opstellen van een begroting voor het lopende jaar.
- Vaststellen van de periodieke bijdragen (servicekosten) op basis van de begroting.
- Sluiten van verzekeringen waaronder een aansprakelijkheids- en opstalverzekering voor het hele gebouw.

Om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen, moet een verplicht aantal eigenaars bij de vergadering aanwezig zijn. In de splitsingsakte kunt u lezen hoeveel dat aantal voor uw VvE is. Zijn er niet voldoende eigenaars aanwezig om tot een rechtsgeldig besluit te komen? Dan moet een nieuwe vergadering worden gepland.

In die vergadering kunnen wel besluiten worden genomen. Het aantal eigenaars dat dan aanwezig is, doet er niet toe. Zelfs niet wanneer u de enige aanwezige zou zijn.



Het activeren van een vereniging kan veel werk met zich meebrengen. Zeker wanneer u weinig hulp krijgt van andere eigenaars. In dat geval is het aan te raden advies in te winnen bij een deskundige instelling. Daarvoor kunt u terecht bij een in VvE beheer gespecialiseerd bedrijf. U kunt ook informatie inwinnen bij belangenorganisaties zoals VvE Belang.



Er zijn gemeenten die subsidie geven om een slapende vereniging actief te maken. Zij kunnen een bedrag beschikbaar stellen voor bijvoorbeeld het opstellen van een onderhoudsplan. De gemeente kan ook besluiten de kosten voor een beheerder te betalen. Vraag dit na bij uw gemeente.



De gemeente mag sinds 1 juli 2011 ingrijpen als blijkt dat er te weinig onderhoud wordt gepleegd aan het appartementencomplex. Er kan zelfs een (forse) boete worden opgelegd. Ook kan het voorkomen dat als een VvE niet actief is, een nieuwe bewoner geen financiering van de bank krijgt.

1.7 Servicekosten

En appartementseigenaar krijgt te maken met verschillende kosten. Denk aan de gewone woonlasten zoals de kosten van verlichting in de gemeenschappelijke ruimten, de elektriciteitsrekening voor de lift, of het schoonmaken van de hal. Ook onderhoudskosten ter vervanging van bijvoorbeeld kozijnen kunnen in de servicekosten worden meegenomen. Deze servicekosten worden ook wel voorschotbijdragen genoemd.

Deze betaalt u maandelijks. De bijdragen worden gereserveerd om daar geplande, vaak kostbare, (onderhouds)werkzaamheden van te betalen. En voor het op peil brengen en houden van het verplichte reservefonds. Het voordeel van de maandelijkse betaling van servicekosten is dat appartementseigenaars niet geconfronteerd worden met hoge bedragen die zij in 1 keer moeten betalen voor werkzaamheden. De hoogte van de servicekosten wordt vastgesteld door de vergadering van eigenaars. Als eigenaar heeft u invloed op de hoogte van het bedrag. U kunt daarover meepraten tijdens de vergadering en uw stem uitbrengen.

Voorbeeld meerderheid beslist

Stel, een meerderheid van de vergadering vindt dat de buitenkozijnen vervangen moeten worden. En u vindt dat die nog wel een paar jaar mee kunnen. Dan moet u toch aan de vervanging meebetalen. Het gaat namelijk om een (betalings)verplichting van de servicekosten. Komt u deze verplichting niet na? Dan kan het bestuur van de vereniging na een aantal aanmaningen de vordering overdragen aan een deurwaarder.



Voordat u een appartement koopt, is het belangrijk te weten of de eigenaar van wie u het koopt een betalingsachterstand heeft. Is er een betalingsachterstand? Dan kan de vereniging u als nieuwe eigenaar aanspreken voor de achterstallige bijdrage van maximaal het lopende en het voorafgaande boekjaar. Over oudere jaren hoeft u zich als nieuwe eigenaar niet direct zorgen te maken. Indirect misschien wel. Als de schuld niet verhaald kan worden, kan het bedrag worden omgeslagen over alle eigenaars om de komende kosten op te vangen.



Een notaris moet zorgen voor een door de VvE afgegeven verklaring. Zo is makkelijk te achterhalen of er sprake is van betalingsachterstanden. In de afgegeven verklaring staan de bijdragen waarvoor de koper aansprakelijk zal zijn. En een opsomming van wat de oude eigenaar op de dag van overdracht nog schuldig is aan de vereniging. De koper hoeft niet meer te betalen dan het bedrag dat in de verklaring staat. Ook als later blijkt dat het bedrag eigenlijk te laag was.

1.8 Verzekeren: collectief of individueel?

Een aantal verzekeringen wordt verplicht geregeld door de VvE. Op grond van de bepalingen in het modelreglement zorgt het bestuur voor verzekeringen die dekking bieden voor schade door water, storm, brand en ontploffing maar bijvoorbeeld ook voor aansprakelijkheid. Lees meer hiervoor in [hoofdstuk 6](#).



U heeft er als (toekomstig) eigenaar belang bij te controleren of de verzekeringen de gewenste en vereiste bescherming bieden. Is dat niet het geval? Dan moeten alle eigenaars bij schade bijdragen aan het tekort. Een voorbeeld om het helder te maken.

Voorbeeld herbouwwaarde

Een appartementsgebouw is verzekerd voor een herbouwwaarde van € 750.000,-. Het appartementsgebouw loopt een brandschade op van € 200.000,-. Een expertisebureau stelt vast dat de herbouwwaarde van het pand vóór de brand € 1.000.000,- is. Dat betekent dat het appartementsgebouw voor € 250.000,- onderverzekerd is. Dat is 25% van de echte herbouwwaarde. Dat percentage gaat af van de volledige schadevergoeding. Dat komt er op neer dat er 75% van de totale schade uitgekeerd wordt. Dus: 75% van € 200.000,- = € 150.000,-. De resterende € 50.000,- komt voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. Bij een VvE van 4 appartementen betekent dit dat elke appartementseigenaar (bij gelijke verhoudingen in akte van splitsing) € 12.500,- moet bijdragen.



Elke appartementseigenaar draagt in verhouding bij tot zijn aandeel aan de verzekeringspremie. Als een privégedeelte niet voor 'normale' bewoning gebruikt wordt, leidt dit tot een verhoging van de premie die voor rekening komt van de betreffende eigenaar. Wijzigingen in of aan een appartement moeten daarom direct aan het bestuur worden gemeld. Gebeurt dat niet? Dan ontstaat het risico dat er sprake is van onderverzekering. De eigenaar moet dan bij schade het bedrag dat de verzekeraar daardoor minder uitkeert zelf betalen.

Het bestuur sluit de verzekeringen op naam van de VvE. In de verzekering moet een appartementen-clausule worden opgenomen. Dat wil zeggen dat individuele eigenaren van een appartement zelf geen opstalverzekering hoeven te sluiten. Het beschermt de vereniging tegen de gevolgen van bepaalde handelingen van een individuele eigenaar.



Is de polis voorzien van een Appartementenclausule?

Ja, deze clausuletekst hebben wij standaard in onze voorwaarden opgenomen (artikel 14.7).

Voorbeeld beschadiging gebouw

Een eigenaar probeert een explosief te maken. Hij brengt zijn knutselwerk tot ontploffing en beschadigt daarmee zijn eigen appartement en gemeenschappelijke ruimten. In dit geval is er sprake van opzet. Daarvoor is een verzekeraar niet verplicht uit te keren. Door de speciale clausule op te nemen, is de schade toch verzekerd. De verzekeraar heeft het recht een deel van het uitgekeerde schadebedrag op de schadeveroorzaker te verhalen. Iedere eigenaar sluit zelf aanvullende verzekeringen. Denkt u daarbij aan een inboedel- of kostbaarheden-verzekering, een aansprakelijkheids- of rechtsbijstandverzekering.

Voorbeeld waterschade

Een eigenaresse van een appartement heeft waterschade geleden door een lekkage bij een bovengelegen woning. Ze spreekt de VvE aan op vergoeding van de schade. De VvE had volgens haar een opstalverzekering met volledige dekking moeten afsluiten. Een klein deel van de (opstal)schade wordt wel vergoed door de opstalverzekering van de VvE. Maar niet de totale schade van bijna € 20.000,-. Volgens de eigenaresse is de VvE op basis van het reglement onder andere verantwoordelijk voor de waterleidingen in het gebouw. De VvE spreekt dit tegen. Er is bij de oprichting van de VvE afgesproken een opstalverzekering met beperkte dekking te nemen. Alleen de herbouwwaarde wordt verzekerd. De VvE zegt dat de eigenaresse niet de VvE, maar de bovenbuurman aansprakelijk moet stellen. De lekkende waterleiding en de schade die daaruit voortvloeit, is de verantwoordelijkheid van de bovenbuurman. De rechter oordeelt dat de VvE geen schuld treft en niet verantwoordelijk is voor het vergoeden

van de waterschade. De eigenaresse moet haar bovenbuurman dus aansprakelijk stellen. Uitspraak Rechtbank Amsterdam, 20 november 2013.



Als appartementseigenaar bent u verplicht aanpassingen of verbeteringen die u in het appartement aanbrengt schriftelijk te melden bij het bestuur. De verbouwingen zijn namelijk van invloed op de waarde van het hele appartementencomplex. Het bestuur moet voor de aanpassingen en verbeteringen een aanvullende verzekering sluiten. Dit is vastgelegd in het splitsingsreglement. Het is verstandig en interessant na te gaan of de verzekeraar bij wie het bestuur de verzekeringen voor de vereniging heeft ondergebracht, speciale arrangementen kent voor de aanvullende dekkingen van individuele eigenaars.

Veel appartementseigenaars brengen verbeteringen aan in hun appartement zoals een nieuwe keuken of badkamer. Zij doen dit voor eigen rekening en risico.

Er wordt wel eens gesproken over ‘interne verbouwingen’. Daarmee worden zaken bedoeld als een nieuwe keuken of badkamer. Een verzekeraar kan interne verbouwingen van appartementseigenaars op de opstalverzekering van de VvE meeverzekeren. Als de woningverbetering wordt meegenomen in de taxatie van het appartementsgebouw is deze verbetering automatisch meeverzekerd.

U kunt als appartementseigenaar ook kiezen de woningverbeteringen via een particuliere inboedelverzekering bij te verzekeren. Houd er dan wel rekening mee dat een keuken of een verlijmd parketvloer niet standaard verzekerd is op de inboedelverzekering. Deze zaken kunnen namelijk niet zonder beschadiging uit het appartement worden verwijderd. Daarom maken zij onderdeel uit van de opstal. Onder ‘woningverbetering’ of ‘eigenaarbelang’ kan dit worden meeverzekerd op de opstalverzekering.

Voorbeeld inboedelverzekering of niet?

In een vergadering van een VvE werd besloten dat de appartementseigenaars de verbeteringen zelf moeten verzekeren. Een van de eigenaars had een verlijmde parketvloer laten aanbrengen voor € 20.000,-. De bewoonster meldde dit aan haar verzekeraar met de vraag dit op haar inboedelverzekering bij te verzekeren. De inboedelverzekering werd vervolgens met dit bedrag verhoogd. Door een lek in de waterleiding ontstond waterschade waardoor het parket opbolde en daarna in zijn geheel moest worden verwijderd. De schade-expert stelde vast dat de verlijmde parketvloer geen inboedel was. Daardoor weigerde de verzekeraar het schadebedrag uit te betalen. Hieruit volgt dus dat materialen die u in een appartement aanbrengt die u niet kunt verwijderen zonder schade te veroorzaken, niet tot de inboedel behoren. Het Verbond van Verzekeraars heeft in juni 2011 in een circulaire (BRA-L 2011/04) vastgesteld dat bij brand verlijmde houten en stenen vloeren bij de opstalverzekering horen.



Meld woningverbeteringen bij de verzekeraar waar de VvE verzekerd is. Dit kan via het VvE bestuur. De verzekeraar van de VvE zal de woningverbetering, eventueel samen met de verbeteringen in andere appartementen, meeverzekeren op de polis.

De schaderegeling is voor alle partijen makkelijker als het gebouw en de woningverbeteringen bij dezelfde verzekeraar zijn verzekerd.

Nog beter is het als ook de inboedel van de afzonderlijke appartementseigenaars bij diezelfde verzekeraar verzekerd zijn.

Vergunningsplicht VvE beheerders



Mag mijn VvE beheerder voor ons verzekeringen aanvragen? Dat mag hij alleen wanneer hij over een AFM vergunning beschikt (zie hierna).

Besteedt uw VvE werkzaamheden uit aan een VvE beheerder, zoals administratie en verzekeringen regelen? Dan is het goed om te weten, dat uw VvE beheerder sinds 2016 mogelijk een vergunning nodig heeft om verzekeringen voor uw VvE te sluiten. Volgens de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is een VvE beheerder vergunningsplichtig als hij bij het afsluiten van een verzekering meer dan alleen de NAWTE-gegevens (naam, adres, woonplaats, telefoonnummer, email) doorgeeft aan de verzekeraar of tussenpersoon. Er is dan volgens de Wet financieel toezicht (Wft) sprake van bemiddelen. Als een VvE beheerder bijvoorbeeld gegevens doorgeeft over een te verzekeren gebouw bij het opvragen van offertes voor een opstalverzekering, dan is de VvE beheerder vergunningsplichtig. Dit geldt ook voor wijzigingen die de VvE beheerder na het afsluiten van de verzekering doorgeeft. Wanneer offertes worden opgevraagd en de VvE beheerder een specifieke verzekering van een bepaalde aanbieder aanbeveelt, is er volgens de Wft sprake van adviseren. Ook in dit geval heeft de VvE beheerder een vergunning nodig. Werkzaamheden die de beheerder voor de VvE verricht bij het afhandelen van schades vallen niet onder de vergunningsplicht.

1.9 Wat mag wel en wat niet in een privégedeelte?

Als appartementseigenaar heeft u het recht op alleengebruik van uw privégedeelte. U heeft geen toestemming nodig om met huisgenoten (of niet-huisgenoten) in het appartement te wonen. Ook mag u op een later tijdstip iemand bij u laten intrekken.

Verhuren

U kunt als eigenaar het appartement aan iemand anders verhuren of het op een andere manier aan iemand anders beschikbaar stellen. Voorwaarde is dat de splitsingsakte dat toestaat. De huurder moet wel een ingevulde verklaring aan het bestuur afgeven waaruit blijkt dat hij de bepalingen van het reglement en van een eventueel huishoudelijk reglement naleeft. Ook moet de huurder akkoord gaan met de besluiten die de vereniging neemt tenzij die in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid. De huurder heeft geen toegang tot de vergadering van eigenaars. Dat houdt in dat hij geen stemrecht heeft. Dit is in verreweg de meeste appartementsgebouwen zo geregeld. Er zijn uitzonderingen.



In het modelreglement 2017 (27.2a) is een aanvullende regel in het gebruik van privégedeelten toegevoegd: "Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen."

Soms verbiedt een splitsingsreglement een appartement te laten gebruiken door een ander dan de eigenaar, of worden aan dat gebruik voorwaarden gesteld. Een aantal VvE's van woonappartementen hanteert de zogenoemde 'Annex 1'-bepaling in het modelreglement. Dit betekent dat een appartement pas door die ander in gebruik kan worden genomen na stemming van de VvE. Deze vorm komt vooral voor bij serviceflats.

Bij een vereniging die de Annex 1-bepaling toepast, heeft een eigenaar de toestemming van het bestuur nodig om het privégedeelte met de bij naam genoemde huisgeno(o)t(en) te mogen bewonen. Het bestuur kan die toestemming weigeren als het voor de overige bewoners in alle redelijkheid niet acceptabel is die eigenaar en de medebewoner(s) in het gebouw te

verwelkomen. Die toestemming van het bestuur is ook nodig om het appartement aan een derde in gebruik te geven.



Een appartementseigenaar wilde zijn appartement gebruiken om als 'bed en breakfast' te verhuren. De rechter oordeelde dat dit een andere bestemming is dan wonen. Dit was in dit geval niet toegestaan. Informeer daarom eerst wat de mogelijkheden zijn als u uw appartement anders wilt gebruiken dan er zelf in te wonen.

Voorbeeld verhuur aan toeristen

Een vergadering van eigenaars besluit het toe te staan dat een eigenaar een appartement voor maximaal 60 dagen kan verhuren. Een appartement kan dan bijvoorbeeld via Airbnb worden verhuurd. Bij verhuur wordt het bestuur na enkele dagen geïnformeerd over de verhuur. Eén van de eigenaren van het appartement verzoekt de rechtbank dit besluit van de vergadering van eigenaars nietig te verklaren. De rechter vindt in eerste instantie dat de meerderheid beslist. Zeven van de acht eigenaren stonden namelijk achter dit besluit. Toch verklaart de rechter het besluit nietig. Zo vindt hij de ingebruikneming van derden of toeristen van het appartement strijdig met de akte van splitsing. Er was in deze akte inzake de woonappartementen bepaald dat deze moeten worden gebruikt als 'woning voor privédoeleinden'. Gebruik door toeristen kan volgens de kantonrechter niet als gebruik als woning voor privédoeleinden worden aangemerkt (Uitspraak Kantonrechter Amsterdam, 29 oktober 2015 - ECLI:NL:RBAMS:2015:9967).

Voorbeeld kamerverhuur

Een aantal VvE's spant een rechtszaak aan tegen een onderwijsinstelling. Zo is er volgens de VvE's sprake van kamer- dan wel slaappleatsverhuur gaande binnen de appartementencomplexen van de VvE's die eigendom zijn van de onderwijsinstelling. De VvE's vorderen beëindiging van het in gebruik geven van toebehorende appartementen van de onderwijsinstelling. Volgens de VvE's wordt artikel 17 van het splitsingsreglement niet nagekomen. Daarbij is het niet toegestaan de woning te verhuren als pension of kamer. De onderwijsinstelling is van mening dat de appartementen worden verhuurd als woning.

Uit verklaringen van een aantal bewoners van deze appartementen blijkt dat zij steeds tijdelijk in de appartementen verbleven. Ook werd per week 'huur' betaald en bleek het een 'komen en gaan' van mensen. De rechter komt daarbij nog tot de conclusie dat de woningen qua inrichting niet zijn ingericht voor een regulier huishouden.

De slaapkamers waren allemaal op dezelfde wijze ingericht (dus het leek meer op een hotel). Uiteindelijk komt de rechter tot oordeel dat de appartementen waren ingericht om kamers en slaappleatsen te verhuren. De VvE's worden dan ook in het gelijk gesteld waardoor de onderwijsinstelling deze vorm van verhuur binnen 2 maanden dient te beëindigen. Uitspraak Rechtbank Rotterdam, 13 maart 2013.



Verhuurt u uw appartement? Ook dan blijft u uiteraard verplicht bedragen aan de vereniging op tijd te betalen. Afspraken die u met de tijdelijke gebruiker gemaakt heeft, staan hier los van. Kijk ook in uw hypotheekakte na of de hypotheekverstrekker verhuur van het appartement toestaat.

Het bestuur kan van de eigenaar verlangen dat deze borg staat voor de tijdelijke huurder. Deze borgtocht betreft de verplichtingen van de eigenaar. Deze worden opeisbaar na het tijdstip waarop het bestuur de tijdelijke huurder per aangetekende brief heeft meegedeeld van deze bevoegdheid gebruik te maken.

In het uiterste geval kan de VvE besluiten een eigenaar het gebruik van zijn privé-gedeelte en van de gemeenschappelijke gedeelten te ontzeggen. Het spreekt voor zich dat dit een maatregel is die uiterste zorgvuldigheid vereist. Het modelreglement schrijft dan ook gedetailleerd voor wanneer en op welke wijze de vereniging een dergelijk besluit kan nemen. Zie verder [hoofdstuk 4.5](#).



Vraag deskundige juridische hulp wanneer u als VvE besluit een eigenaar het gebruik van zijn privé-gedeelte te ontzeggen.

Verbouwen

Als appartementseigenaar mag u veranderingen in uw privégedeelte aanbrengen. Daarvoor hoeft u geen toestemming van de andere eigenaars te vragen. Uiteraard mag men er in andere gedeelten van het gebouw geen hinder van hebben. Wel moet u de vereniging over de verandering informeren. Veranderingen betekenen vaak woningverbeteringen. En dus waardevermeerdering van het appartement. Zeker bij een ingrijpende verandering kan het vervelende gevolgen hebben als u deze niet meldt bij de vereniging. U moet er niet aan denken dat er na een schade sprake is van onderverzekering omdat uw verandering een aanzienlijke waardevermeerdering betekent die niet in de verzekering is meegenomen. In dat geval bent u aansprakelijk voor de schade die daaruit voortvloeit. Zie verder ook [hoofdstuk 4.6](#).



Soms doet zich de mogelijkheid voor dat u groter kunt gaan wonen zonder te verhuizen. Dat is bijvoorbeeld als uw buurman van het naastgelegen appartement van plan is te vertrekken. Houd er dan rekening mee dat u dat appartement niet zomaar mag kopen en de muren eruit mag breken. U moet eerst toestemming voor de aankoop aan de gemeente vragen. Die zal dan uw belangen afwegen tegen die van woningzoekenden. Met de aankoop van het naastgelegen appartement met de bedoeling uw privégedeelte te vergroten, onttrekt u immers een woning aan de bestaande woningvoorraad. Vaak is dat in strijd met het plaatselijke huisvestingsbeleid. Voor akkoord op de samentrekking van de appartementen moet u bij de gemeente een bouwvergunning aanvragen. Als de gemeente de bouwvergunning afgeeft, gaat zij akkoord met uw plannen.

Nadat u de bouwvergunning gekregen heeft van de gemeente, heeft u toestemming nodig van de VvE om de appartementen feitelijk samen te voegen. En zoals u in [hoofdstuk 3.1](#) kunt lezen, is daarvoor een meerderheid nodig van minimaal viervijfde van de (aanwezige) stemmen tijdens de vergadering van eigenaars. De splitsingsakte en de splitsingstekening moeten worden veranderd als het na verbouwing niet meer mogelijk is de appartementen in de oude staat terug te brengen. Het is verstandig eerst te polsen bij uw mede-eigenaars hoe zij staan ten opzichte van het samenvoegen van 2 appartementen. Als er veel weerstand is, dan is de gang naar de gemeente wellicht een nutteloze zaak.



02 Regeling voor de VvE

-
- 2.1 Burgerlijk Wetboek
 - 2.2 Akte van splitsing
 - 2.3 Modelreglement
 - 2.4 Huishoudelijk reglement

De VvE voert het beheer over het in appartementen gesplitste gebouw, inclusief de daarbij behorende grond. 'Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.' Met deze regel maakt het Burgerlijk Wetboek de vergadering van eigenaars het hoogste bestuursorgaan van de VvE. De leden kunnen bepaalde bevoegdheden overdragen aan het bestuur. De belangrijkste taak van de VvE is het in goede staat houden van de gemeenschappelijke ruimten van het appartementsgebouw. Per 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars van kracht gegaan. De wet die enkele artikelen in het Burgerlijk Wetboek Boek 5 titel 9 wijzigt, verbetert het appartementsrecht. Zo moet een VvE onder andere voldoende financiële middelen hebben voor noodzakelijk onderhoud.

De akte van splitsing geeft nauwkeurig aan welke ruimten aangemerkt moeten worden als gemeenschappelijke ruimten en welke als privéruimten. Daarbij moet de VvE rekening houden met de bepalingen in het geldende modelreglement en eventueel met die in het huishoudelijk reglement. In dit hoofdstuk komen deze documenten aan de orde.

2.1 Burgerlijk Wetboek



De wettelijke regels over appartementsrechten zijn terug te vinden in Boek 5, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Afdeling 1 bevat de algemene bepalingen, afdeling 2 gaat over de VvE. Afdeling 3 behandelt de

rechten uit verzekeringsovereenkomsten en afdeling 4 regelt wijziging en opheffing van de splitsing.

In dit hoofdstuk leest u enkele hoofdlijnen. De wettelijke regels worden uitgewerkt in de akte van splitsing en de reglementen. Voor de dagelijkse praktijk van de VvE vormen deze meer het 'spoorboekje' dan de wet zelf. De volgende regels hebben een wettelijke basis. Zij kunnen dus niet zomaar door een VvE naar eigen inzicht gewijzigd worden.



Het Burgerlijk Wetboek Boek 5 titel 9 is per 1 januari 2018 gewijzigd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaren. VvE's moeten voldoende financiële middelen beschikbaar hebben voor noodzakelijk onderhoud en herstel van hun gebouwen. Zij moeten daarvoor elk jaar tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex reserveren. Wanneer zij nog geen bedrag hiervoor in het reservefonds hebben gestort, is er een overgangstermijn van 3 jaar gesteld. In die periode kunnen zij het fonds aanvullen totdat de 0,5% herbouwwaarde van het pand is bereikt. VvE's kunnen er ook voor kiezen geld te reserveren op basis van een gedegen meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Hiermee wordt de verbetering en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's gestimuleerd. Verder is in het Burgerlijk Wetboek het aangaan van leningen door VvE's geregeld. Zo bleek uit veel reglementen dat het niet duidelijk was of een VvE een lening mocht aangaan. VvE's mogen nu geld lenen. En een lid van de VvE is alleen voor het eigen aandeel aansprakelijk voor de lening.

In een notariële akte wordt de splitsing van het gebouw vastgelegd. Deze regel staat in het Burgerlijk Wetboek Boek 5 titel 9 artikel 109. De akte moet worden ingeschreven in het Handelsregister en in de openbare registers voor registergoederen van het Kadaster. Ook geeft de wet aan wat er in die akte ten minste vermeld moet worden (zie [hoofdstuk 2.2](#)).



De algemene regels voor de splitsing van een gebouw zijn vastgelegd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in het modelreglement. Dit reglement is onderdeel van de akte van splitsing (zie [hoofdstuk 2.3](#)).



Het BW bepaalt dat elke appartementseigenaar een gelijk aandeel heeft in het gebouw. Het BW voegt daaraan toe dat de akte van splitsing anders kan bepalen. In de praktijk wordt vaak van die uitzonderingsmogelijkheid gebruikgemaakt (zie [hoofdstuk 2.3](#)).

Volgens het BW mag u als appartementseigenaar veranderingen aanbrengen in uw privégedeelten zonder toestemming van de overige eigenaars. Op voorwaarde dat deze niet nadelig zijn voor het andere gedeelte. Wel moet u de VvE snel over de verandering informeren. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie? Dan komt het verschil voor uw rekening. Ook mag u uw privéruimte aan een ander in gebruik geven, dus bijvoorbeeld verhuren, maar hier kunnen wel wat haken en ogen aan zitten (zie [hoofdstuk 1.9](#)). U blijft als eigenaar wel verantwoordelijk als uw huurder zich niet aan het huishoudelijk reglement blijkt te houden.

Het hoogste orgaan van de VvE is de vergadering van eigenaars. Die beschikt over alle bevoegdheden die niet door de wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.



Iedere appartementseigenaar is op grond van de wet verplicht lid van de VvE.

Een VvE

- voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten;
- houdt een reservefonds (0,5% van de herbouwwaarde) in stand om andere dan de gewone jaarlijkse kosten te kunnen betalen;
- vertegenwoordigt de gezamenlijke appartementseigenaars juridisch en sociaal binnen de grenzen van haar bevoegdheid;
- let erop dat de appartementseigenaars (inclusief huurders) de verplichting nakomen die ze naar elkaar hebben.

In de vergadering van eigenaars kunnen besluiten genomen worden. Daarvoor is een meerderheid van de uitgebrachte stemmen nodig. Alle appartementseigenaars mogen aan deze vergadering deelnemen. Uitzonderingen hierop moeten vermeld zijn in de statuten. De vergadering van eigenaars mag regels stellen over het gebruik van gemeenschappelijke ruimten. Er zijn eind 2012 door enkele woningcorporaties (onder andere Wonencentraal) initiatieven gestart waarbij ook huurders invloed kregen in de besluitvorming van de VvE. Huurders hebben volmachten gekregen waardoor zij naast de vergadering bijwonen ook kunnen stemmen. Het zijn huurders die wonen in gemengde complexen (waar koop- en huurappartementen in 1 gebouw zijn ondergebracht). VvE belangenverenigingen vinden dit geen goede ontwikkeling. Van huurders wordt namelijk geen extra bijdrage verwacht als er met spoed fors onderhoud nodig is.

Het is mogelijk een verzoek in te dienen om een besluit van een orgaan van de VvE te vernietigen. Dat verzoek moet gericht worden aan de rechtbank, sectie kanton.

Het VvE bestuur wordt gevormd door 1 bestuurder tenzij de statuten bepalen dat er meer bestuurders zijn. Splitsingsreglementen die gebaseerd zijn op het modelsplitsingsreglement van 1992 of later, bepalen dat het bestuur gevormd wordt door een oneven aantal van 1 of meer bestuurders. Het bestuur wordt door de vergadering van eigenaars benoemd, wel of niet uit de leden zelf. Het bestuur beheert de financiën en voert de besluiten

uit van de vergadering van eigenaars. Appartementseigenaars moeten de bestuurder en de door hem aangewezen personen toegang geven tot hun privégedeelten als dat voor het uitvoeren van de taak van het bestuur nodig is.

2.2 Akte van splitsing

Als eigenaar van een appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het privégedeelte (de woning). Tegelijkertijd wordt u mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken). Het is dus goed om te weten welk gedeelte van het gebouw 'privé' is en welk niet. Dat staat in de akte van splitsing.

In deze notariële akte is een nauwkeurige omschrijving opgenomen van de verschillende gedeelten van het gebouw. Hiermee staat vast waar de grenzen tussen de appartementen en tussen appartementen en gemeenschappelijke ruimten precies lopen. De indeling is ook weergegeven op een splitsingstekening die bij de akte zit.

Akte van splitsing, maar geen VvE?

Het komt wel eens voor dat een appartementencomplex wel is verdeeld met een akte van splitsing, maar er verder geen VvE bestaat. Vooral bij oudere panden kan dit het geval zijn. Zo is een appartementencomplex in 1968 gesplitst volgens het toen geldende Burgerlijk Wetboek. In de desbetreffende artikelen van het BW was niets geregeld over de oprichting van een VvE. Pas veel later wil 1 van de eigenaren toch met de oprichting van een VvE een maandelijkse bijdrage voor onderhoud heffen. De andere eigenaar van het pand is het daar niet mee eens. Ook de rechter staat aan de kant van de laatstgenoemde eigenaar. Het toen geldende BW had niets geregeld over een VvE. Er was namelijk nog geen VvE opgericht, laat staan dat deze een maandelijkse bijdrage kon eisen.

De akte van splitsing geeft aan voor welk aandeel iedere eigenaar rechten heeft in het gezamenlijk eigendom. Dat is ook het deel waarvoor een eigenaar verplicht is bij te dragen in de schulden en kosten die voor

rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. Als de VvE de financiële verplichtingen niet (tijdig) nakomt, kunt u als individuele eigenaar door 1 of meer schuldeisers aangesproken worden voor uw aandeel in de schuld van de vereniging (zie ook [hoofdstuk 1.2](#)).



De akte van splitsing is leidend voor de kostenverdeling binnen de VvE. Dat blijkt uit 2 recente uitspraken (Rb. Amsterdam, 16 april 2018 en Rb. Noord Holland, 24 april 2018). In de Amsterdamse uitspraak ging het over 4 eigenaren van een pand. Volgens het reglement was er een verdeelsleutel afgesproken waarbij 1 eigenaar de helft van het pand, en de andere 3 eigenaren een 1/6 deel van het pand in bezit heeft. In 1994 besloten de vereniging van eigenaren tot een afwijkende kostenverdeling, die gunstiger uitpakte voor de eigenaar met het grootste appartement. Tijdens een vergadering van eigenaren in 2017 besloot de meerderheid van leden weer aan te sluiten bij het oorspronkelijk reglement. Dit betekende voor de eigenaar met het grootste appartement 3 keer meer kosten. Deze eigenaar stapte daarop naar de rechter. De rechter oordeelde dat de akte van splitsing leidend is en blijft, met andere woorden de afwijkende kostenverdeling had nooit mogen worden afgesproken.

In de uitspraak van de Rechtbank Noord Holland ging het om een onjuiste maatvoering die in de splitsingsakte was vermeld. Het werkelijke aantal vierkante meters van alle appartementen kwam niet overeen met wat er in de splitsingsakte stond. Het appartement blijkt namelijk kleiner qua oppervlakte. Een appartementseigenaar besluit enkele jaren later minder VvE bijdrage te betalen omdat het appartement kleiner is dan in de splitsingsakte staat vermeld. De rechter constateerde dat de kleinere maatvoering voor alle appartementen geldt. Een nieuwe inmeting zou de VvE veel geld kosten, waardoor er een tekort zou ontstaan. Verder oordeelt de rechter dat al kort na de oplevering sprake was van een onjuiste maatvoering en er toen door de appartementseigenaar geen actie via de notaris is ondernomen om dit euvel te verhelpen.

Hij heeft dit niet gedaan en komt dus nu van de koude kermis thuis. Kortom, de appartementseigenaar moet zijn volledige VvE bijdrage (weer) betalen. De grootte van uw appartement en van de overige privéruimten (de vierkante meters) waarover u beschikt, bepalen in de praktijk meestal voor welk aandeel u als appartementseigenaar aangesproken kunt worden. Een eigenaar die naast het appartement een garage heeft, is tot een groter aandeel verplicht dan de buurman die geen garage heeft.

Ook is het mogelijk dat niet alleen het gebouw, maar ook de grond en/of het bijbehorende wateroppervlak is gesplitst. Hierdoor kan het eigendom verkregen worden van bijvoorbeeld een parkeerplaats voor de auto of een ligplaats voor de boot.

Over het algemeen wordt de stemverhouding binnen de VvE bepaald door de grootte van het aandeel (in de regelgeving 'breukdeel' genoemd) van elk van de leden. Splitsingsakten van 2006 of later moeten aangeven waarop de verhouding van de verschillende aandelen is gebaseerd. Het is mogelijk dat 1 eigenaar op basis van de splitsing meer stemrecht heeft dan alle andere eigenaren bij elkaar.

De akte van splitsing moet de volgende gegevens bevatten:

- de vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;
- een nauwkeurige omschrijving van de verschillende gedeelten van het gebouw waaruit blijkt welke gedeelten bestemd zijn voor algemeen gebruik en welke voor privégebruik;
- de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
- een reglement waarbij wordt aangegeven welk modelreglement van toepassing is;
- de oprichting van een VvE.



De splitsingsakte, het splitsingsreglement en de splitsingstekening zijn aktes die door een notaris moeten worden opgemaakt. Het betekent dat wijzigingen die hierin aangebracht worden door een notaris moeten worden bekrachtigd. Worden wijzigingen niet bekrachtigd (zie hiervoor in uitspraak Rb. Noord Holland) dan blijft de oorspronkelijke akte in stand.

Wijzigingen in notariële aktes kunnen alleen plaatsvinden met medewerking van alle eigenaars. Die medewerking blijkt uit een unaniem besluit van de vergadering van eigenaars. Dat is een zware eis. Het betekent namelijk dat als 1 eigenaar tegen stemt de akte niet gewijzigd kan worden. Daarvoor biedt de wet een oplossing. Een wijziging kan ook plaatsvinden met medewerking van het bestuur als de vergadering van eigenaars het besluit heeft genomen met ten minste viervijfde van het aantal uitgebrachte stemmen. Ook de hypotheekgever moet met de wijziging instemmen, en eventuele zakelijk gerechtigden als hun recht door de wijziging wordt beperkt.

Een appartementseigenaar kan vernietiging vragen van een door de VvE genomen besluit. In de meeste gevallen moet de appartementseigenaar daarvoor bij de rechtbank, sectie kanton zijn. Gaat het om een wijziging in de akte van splitsing? Dan is de rechtbank bevoegd. De eigenaar heeft 3 maanden de tijd nadat het besluit genomen is, of vanaf het moment dat hij kennis kon nemen van het besluit.

Splitsingsreglement

De akte van splitsing bevat het reglement van splitsing. Dat zijn in feite de statuten van de vereniging (zie [hoofdstuk 1.2](#)).

Hoofdsplitsing en ondersplitsingen

Soms is er sprake van een hoofdsplitsing en 1 of meer ondersplitsingen.

De appartementseigenaars vormen met de eigenaars van de kantoorruimten de hoofd-VvE. Het voordeel van deze constructie is dat de appartementseigenaars in hun eigen VvE alle gemeenschappelijke zaken kunnen regelen die op het woongedeelte betrekking hebben. Hiervoor hoeven zij niet met de kantooreigenaars te overleggen. Over zaken die het totale gebouw betreffen, beslist de hoofdvereniging van eigenaars. Het bestuur van de hoofdvereniging bestaat vaak uit 1 of meer bestuursleden van de onderverenigingen.

Voorbeeld hoofd- en ondersplitsingen

Een gebouw bestaat uit kantoorruimten op de begane grond met daarboven een aantal etages met woonappartementen. Vaak ziet u dat de eigenaar eerst het kantoor- en woongedeelte scheidt. Dat is dan de hoofdsplitsing. Daarna worden het kantoor- en het woongedeelte in afzonderlijke appartementsrechten gesplitst.

Dit zijn de ondersplitsingen. Zo ontstaan in dit voorbeeld 3 VvE's.

De 1ste ontstaat na de hoofdsplitsing: de hoofd-VvE. De 2e en 3e vereniging ontstaan na het splitsen in appartementsrechten van de kantoren en de woningen. Die worden ook wel de 'onder-VvE's' genoemd. De appartementseigenaars vormen onderling een 'ondervereniging van eigenaars'. Ze hebben een eigen splitsingsakte, modelreglement en eventueel huishoudelijk reglement.



De leden van de onderverenigingen hebben het wettelijke recht de vergadering van de hoofdvereniging van eigenaars als toehoorders bij te wonen. Zij mogen daar niet het woord voeren en hebben ook geen stemrecht. Als het bestuur van de ondervereniging bestaat uit meer personen dan hoeven zij niet hetzelfde te stemmen.

2.3 Modelreglement

Een groot aantal regels geldt voor alle VvE's. De algemene regels zijn door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in het 'modelreglement'. Dit reglement maakt deel uit van het reglement van splitsing. Soms wordt daar nog een huishoudelijk reglement aan toegevoegd. Samen vormen die reglementen de 'statuten' van de VvE. De wettelijke bepalingen in het BW over appartementsrechten zijn in de loop van de tijd gewijzigd. De laatste wijzigingen zijn van 1 januari 2018. Verder wordt ook het modelreglement periodiek geactualiseerd. De boekjes waarin het reglement is opgenomen, worden genoemd naar de kleur van hun omslag:

Eind 2017 en in juni 2018 (verbetering) is er een pdf van het modelreglement uitgegeven door De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

- het 'witte boekje' (1973)
- het 'blauwe boekje' (1983)
- het 'gele boekje' (1992)
- het 'blauwgroene boekje' (2006)
- pdf download bij knb.nl (2017).



Een actueler modelreglement vervangt niet automatisch de oudere versie. Het model splitsingsreglement, zoals dat opgenomen is in de splitsingsakte, blijft geldig. Het 'blauwgroene boekje' geldt dus alleen voor splitsingen die plaatsgevonden hebben na 17 januari 2006. Uiteraard zijn de actuele bepalingen in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op alle splitsingen. En na 1 januari 2018 geldt het modelreglement 2017.

Algemene gedragsregels

Het modelreglement beschrijft de rechten en plichten van de eigenaars en gebruikers. Voor een deel gaan die over algemene gedragsregels zoals:

- geen onredelijke hinder/overlast veroorzaken;
- eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en
- billijkheid jegens elkaar gedragen
- geen handelingen verrichten die schade kunnen toebrengen;
- het verbod op het uitoefenen van beroepsmatige erotiek;
- handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden;
- de aansprakelijkheid voor door hen (en hun huisgenoten en hun personeel) toegebrachte schade aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken;
- het nemen of dulden van maatregelen ter voorkoming, beperking of opheffing van schade;



Is er alleen in uw privégedeelte grote schade of dreigt deze te ontstaan? Dan bent u als eigenaar/gebruiker verplicht de nodige maatregelen te nemen en het VvE bestuur direct te waarschuwen.

Aandelen

De aandelen die door splitsing in appartements-rechten ontstaan, moeten in de basis gelijk zijn. Stel, een gebouw wordt gesplitst in 20 appartementen. Dan heeft elke eigenaar voor 1/20ste rechten en plichten. Dat aandeel geldt ook voor het vermogen en de schulden van de gezamenlijke eigenaars. Van deze hoofdregel kan in de akte van splitsing worden afgeweken. Dit gebeurt vaak.

Voorbeeld splitsing in aandelen

Opmerkelijke verschillen tussen de groottes van de appartementen of de hoogte van de WOZ-waarde (waardering onroerende zaken), kunnen vaak afgeleid worden uit de verdeling van de aandelen.

Wanneer u als eigenaar bijvoorbeeld ook een tuin, parkeerplaats, dakterras of een garage heeft, dan zal u een groter aandeel bezitten dan uw buurman die deze zaken niet heeft. Wel moet, na de laatste wijziging van het appartementsrecht, in de akte van splitsing worden aangegeven waarop die afwijkende verdeling gebaseerd is.

Deze verplichting geldt voor splitsingen die na 1 mei 2005 tot stand zijn gekomen. Voor splitsingen van voor die datum geeft in veel gevallen de notariële akte aan hoe de breukdelen zijn berekend.

De grootte van het aandeel, het breukdeel, is van belang omdat die bepalend is voor het:

- gedeelte waarvoor u als eigenaar recht heeft op het vermogen van de VvE;
- gedeelte waarvoor u als eigenaar moet bijdragen in de kosten van het gebouw;
- gedeelte waarvoor u als eigenaar in geval van schulden van de VvE aangesproken kan worden door schuldeisers;
- aantal stemmen dat u als eigenaar tijdens de ledenvergadering kan uitbrengen.

Schulden en kosten

De schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars, en waarvoor iedere individuele eigenaar voor zijn breukdeel aansprakelijk is, zijn:

- het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten;
- herstelwerkzaamheden die nodig zijn, vernieuwen en vervangen van de gemeenschappelijke gedeelten;
- de schulden en kosten van de vereniging;
- de verplichting tot schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars aan een mede-eigenaar of een derde;
- (buiten)gerechtelijke kosten bij een geschil waarin de gezamenlijke eigenaars partij zijn;
- de premies van verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe de VvE heeft besloten;
- de publiekrechtelijke lasten voor zover die niet in de vorm van een aanslag worden opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- de verwarmingskosten als er sprake is van een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie;
- de kosten van watergebruik voor zover eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars en/of die voortvloeien uit besluiten van de VvE.

Niet nakomen van de verplichtingen

Komt een eigenaar zijn financiële verplichtingen aan de vereniging niet na? Dan wordt die eigenaar door de VvE in gebreke gesteld. Heeft hij het verschuldigde bedrag niet binnen een maand betaald, dan moet hij over dat bedrag rente betalen. Het uitblijven van de betaling(en) kan gevolgen voor de VvE hebben. In het ergste geval kan de VvE daardoor haar verplichtingen niet nakomen. Of noodzakelijk onderhoud niet laten uitvoeren. Daarom is er sinds 1972 een bepaling opgenomen in het modelreglement. Ook in het laatste modelreglement (2017) is deze bepaling blijven staan. Die bepaling stelt dat als een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden heeft betaald, zijn schuld naar verhouding verdeeld wordt over

de andere eigenaars. De vereniging en de eigenaars mogen elk hun deel verhalen op de eigenaar die in gebreke blijft (zie ook [hoofdstuk 4.4](#)).



Het komt voor dat een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort. In dat geval zijn die allemaal hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, dus met hun privévermogen. Bij ondersplitsing geldt de hoofdelijke aansprakelijkheid niet. In dat geval zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk.

Verzekeringen

Het modelreglement besteedt ook aandacht aan de noodzakelijke verzekeringen. Begrijpelijk, want de eigenaars beheren gezamenlijk een gebouw dat een grote waarde vertegenwoordigt. Met schade aan het gebouw zijn de kosten al gauw hoog. Dat geldt ook voor schade door het gebouw (vallende dakpannen of gevelplaten) of door het handelen of nalaten van (het bestuur van) de VvE. In het modelreglement is bepaald dat het gebouw in elk geval verzekerd moet zijn tegen de financiële gevolgen van schade door:

- water;
- storm;
- brand;
- ontploffing.

Het bestuur moet deze verzekeringen (inboedel en opstal) regelen. En dat kan bij 1 of meer verzekeraars. Hoe, wat en bij welke verzekeraar(s) bepaalt de vergadering.



Check regelmatig of de opstalverzekering die is afgesloten nog steeds actueel is. De stijgende huizenprijzen kunnen leiden tot onderverzekering.



Een VvE bestuur moet ook een verzekering sluiten tegen de financiële gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars. Daarnaast kan de vereniging ook andere nuttige verzekeringsovereenkomsten aangaan.

Denk daarbij aan de:

- bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering;
- glasverzekering;
- rechtsbijstandverzekering;
- ongevallenverzekering.

Zie verder [hoofdstuk 6](#).

2.4 Huishoudelijk reglement

Het modelreglement regelt zaken rond de appartementsgebouwen. Een VvE kan ook een huishoudelijk reglement opstellen voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw als het splitsingsreglement dit niet verbiedt.

Het huishoudelijk reglement is vaak een praktische aanvulling op het reglement van splitsing. Hierin zijn regels opgenomen om de woonkwaliteit te waarborgen. En om te voorkomen dat het uiterlijk van het gebouw wordt aangetast. De VvE mag op grond van artikel 5:128 BW een huishoudelijk reglement vaststellen. Dat artikel stelt uitdrukkelijk dat de regels betrekking moeten hebben op het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het reglement mag in principe geen bepalingen bevatten over het gebruik van de privégedeelten.

Het splitsingsreglement kan daarvan afwijken. Staat daar uitdrukkelijk in dat het huishoudelijk reglement ook het gebruik van de privégedeelten kan regelen? Dan is dat wel toegestaan. Als een VvE een huishoudelijk reglement opstelt of wijzigt, moet eerst gekeken worden in de splitsingsakte wat wel of niet geregeld mag worden.



De bepalingen in het huishoudelijk reglement mogen niet strijdig zijn met die in het splitsingsreglement. Is dat wel het geval? Dan gelden de regels in het splitsingsreglement.

Voorbeelden van bepalingen in het huishoudelijk reglement kunnen zijn:

- de bewoners moeten er samen voor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes blijven;
- in de brievenbussen aangetroffen niet-gewenste drukwerken en dergelijke mogen niet in de hal of trappenhuizen worden achtergelaten;
- de naamplaatjes bij de brievenbussen moeten van een door de algemene ledenvergadering voorgeschreven uniform model zijn;
- roken in de gemeenschappelijke ruimten is verboden;
- het buitenverfwerk van tot de privégedeelten behorende raam- en deurkozijnen moet uniform zijn volgens de tijdens de algemene ledenvergadering vastgestelde kleuren;
- voor het aanbrengen van een zonneschermbord en/of windschermbord hebben bewoners toestemming nodig van de VvE;
- op balkons mogen geen kasten of andere voorwerpen worden geplaatst die storend zijn voor het aanzien van het gebouw.



Voor dierenliefhebbers is het belangrijk te weten of zij huisdieren mogen hebben. Als dat niet mag, of maar in beperkte mate, dan is zo'n verbod terug te vinden in het huishoudelijk reglement. Staat dit reglement het hebben van huisdieren toe? Dan worden daaraan vaak voorwaarden gesteld.

Het huishoudelijk reglement gaat over praktische zaken (zie ook [hoofdstuk 1.4](#)). Het reglement kan door de vergadering van eigenaars worden vastgesteld, aangevuld en gewijzigd met een normale meerderheid van stemmen. Een eigenaar die bezwaren heeft tegen zo'n wijziging kan de rechtbank, sectie kanton vragen het te vernietigen. Dat moet wel gebeuren binnen 30 dagen nadat het besluit is genomen.

03

De organisatie van de VvE

- 3.1 Vergadering van eigenaars
- 3.2 Bestuur
- 3.3 Commissies en raad van commissarissen

De VvE heeft 2 organen: de vergadering van eigenaars en het bestuur. De vergadering van eigenaars is het hoogste orgaan van de vereniging. Het bestuur moet de vergadering minstens 1 keer per jaar bijeen roepen. Dit moet binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar. In deze vergadering legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering voor. Ook brengt het bestuur dan het jaarverslag uit. De vergadering is wettelijk verplicht een bestuur aan te stellen. Dat bestuur kan bestaan uit 1 persoon (de voorzitter) of meer personen. Het bestuur kan bestaan uit 1 of meer leden van de VvE, maar dat hoeft niet. Veel verenigingen dragen het bestuur over aan een professionele VvE beheerder. Tot de invoering in het BW in 1992 werd de bestuurder 'administrateur' genoemd. Die term is nog terug te vinden in de modelreglementen van 1973 en 1983.

3.1 Vergadering van eigenaars

Het VvE bestuur is verplicht de vergadering minstens 1 keer per jaar bijeen te roepen. Daarnaast kan op meer momenten vergaderd worden. In elk geval zo vaak als het bestuur dit nodig vindt. Ook leden kunnen een vergadering bijeenroepen. Als de eigenaars, die ten minste 10% van de stemmen kunnen uitbrengen, daar om vragen, moet het bestuur een vergadering binnen 3 weken na het verzoek uitschrijven. Doet het bestuur dit niet? Dan mogen de verzoekers de vergadering zelf bij elkaar roepen. Alle leden van de VvE moeten uitgenodigd worden.



Besluiten die de VvE in vergaderingen neemt, zijn bindend voor alle eigenaars.

Voorzitter

De vergadering van eigenaars kiest een voorzitter. Dat kan zowel een lid van de VvE zijn als iemand van buitenaf. De voorzitter leidt de vergadering. Dat is een andere functie dan die van de bestuurder of de bestuursvoorzitter. Wanneer de eigenaars dat besluiten, kan voor iedere vergadering een andere voorzitter aangewezen worden.

Stemmen

Volgens de wet mogen alle eigenaars de vergadering bijwonen. De eigenaars zijn stemgerechtigd. Het totale aantal stemmen en het aantal stemmen dat iedere eigenaar kan uitbrengen, is bepaald in de akte van splitsing. Hierin is het aandeel (breukdeel) van de eigenaar bepalend (zie ook [hoofdstuk 2.2](#)). De besluiten worden, tenzij er een afwijkende regeling is voorgeschreven, door de vergadering genomen met een volstrekte meerderheid van stemmen. Dat wil zeggen: met meer dan de helft van de tijdens de vergadering uitgebrachte stemmen.

Een aantal besluiten kan alleen genomen worden met ten minste tweederde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering. Daarvoor geldt dat een aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd moet zijn dat minimaal tweederde van het totale aantal stemmen kan uitbrengen. Het gaat om besluiten over:

- uitgaven die te maken hebben met het onderhoud en het herstel van de gemeenschappelijke ruimten;
- uitgaven die uit het reservefonds gedaan worden;
- het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat hoger is dan het bedrag dat door de vergadering eerder is vastgesteld.



Als de vereniging de akte van splitsing wil wijzigen, is minimaal viervijfde van alle uit te brengen stemmen nodig.

Minimaal aantal stemmen

De vergadering kan rechtsgeldige besluiten nemen als een minimum aantal stemmen is vertegenwoordigd. Dit wordt ook wel 'quorum' genoemd. De meeste splitsingsreglementen schrijven voor dat minstens de helft van het totaal aantal stemmen op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd moet zijn. Is dat niet het geval? Dan moet een 2e vergadering worden gepland. De nieuwe vergadering mag niet eerder dan 2 weken na de 1ste vergadering plaatsvinden. De vergadering moet uiterlijk binnen 6 weken gehouden worden. Die vergadering kan dan besluiten nemen zelfs als het quorum niet aanwezig is. In het meest recente modelreglement, dat als basis dient voor splitsing reglementen vanaf 2006, is het quorumvereiste niet meer genoemd. Voor een aantal bijzondere in de akte en het reglement opgesomde besluiten is wel een quorum nodig.

Procedure versterkte meerderheid

Niet alle besluiten binnen een VvE kunnen bij een volstreekte meerderheid genomen worden. Voor een aantal besluiten is in de splitsingsakte een zogenoemde procedure versterkte meerderheid vastgelegd. Het verschilt per vereniging om welke besluiten dit precies gaat. Dit staat beschreven in de splitsingsakte. Een versterkte meerderheid procedure geldt onder andere voor vaststelling of wijziging van het huishoudelijk reglement. Ook het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven boven een bepaald bedrag, en het ontzeggen van het gebruik van het privégedeelte bij zware overtredingen op de reglementen vallen hieronder. Wanneer dergelijke besluiten worden genomen, dient op de vergadering als regel tweederde van het maximaal uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn, terwijl het besluit slechts met een meerderheid van tweederde of driekwart van de uitgebrachte stemmen genomen kan

worden. Het is dus belangrijk dat er voldoende leden naar de vergadering komen als dergelijke besluiten aan de orde komen.

Vernietigbaar besluit

Vindt u als eigenaar dat de vergadering een onredelijk besluit heeft genomen en de vergadering wil daar niet meer op terugkomen? Dan kunt u dat vergaderbesluit voorleggen aan de rechtbank, sectie kanton. U doet dit dan met een verzoekschrift ter vernietiging. Dat moet gebeuren binnen 30 dagen na het nemen van besluit. Of nadat u als eigenaar kennis had kunnen nemen van dat besluit. De rechter kan een besluit vernietigen als het botst met de redelijkheid en de billijkheid. We hebben het dan over een besluit dat vernietigbaar is.

Nietig besluit

Een nietig besluit is iets anders dan een vernietigbaar besluit. Een besluit is nietig als dat in strijd is met de wet, de akte van splitsing of het reglement van splitsing. Zo'n besluit hoeft niet ter vernietiging aan de rechter voorgelegd te worden, want het is van rechtswege al niet geldig (nietig). Een appartementseigenaar hoeft zich van een nietig besluit niets aan te trekken en kan het negeren zonder dat dit gevolgen heeft. Natuurlijk kan een appartementseigenaar naar de rechter stappen als blijkt dat een nietig besluit toch wordt uitgevoerd.

Besluiten

De belangrijkste besluiten die de vergadering van eigenaars moet nemen, liggen vaak op het financiële vlak. Volgens het splitsingsreglement zijn er 3 financiële verplichtingen. Het maken van een jaarrekening. Een begroting voor het komende jaar. En sinds 2017, door de wijzigingen in het BW 5, moet tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex gereserveerd worden. Dit moet in de vergadering worden vastgesteld. Op basis van de begroting wordt de hoogte van de servicekosten (de voorschotbijdrage) bepaald. Het bestuur legt in de vergadering ook verantwoording af over het afgelopen boekjaar. Dat doet het bestuur door onder meer de exploitatierekening en de

balans te presenteren (zie ook [hoofdstuk 5](#)). Ook heeft de vergadering van eigenaars het laatste woord over wijzigingen in de akte van splitsing, het splitsingsreglement en over het vaststellen en wijzigen van het huishoudelijk reglement.



Tot het modelreglement van 2006 was iedere eigenaar gerechtigd tot inzage van de notulen. Dit is bij de uitgave van het modelreglement 2017 vervallen. Het bestuur heeft wel de taak binnen 2 weken na de vergadering de notulen of de conceptnotulen op te sturen naar de eigenaar.

Informatieverstrekking

In het modelreglement 2017 is een nieuwe paragraaf toegevoegd over informatieverstrekking. Zo dient het bestuur inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en/of de grond, en het beheer van de fondsen. Verder dient het bestuur op verzoek inzage te verstrekken op administratie dat betrekking heeft op de boeken, registers en bescheiden. Inzage in de boeken betreft hier in ieder geval;

- a. jaarrekeningen, jaarverslagen en de administratie van de vereniging;
- b. agenda's en notulen van vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging, met betrekking tot het herstel of onderhoud van het gebouw, en inzake de levering van nuts- en overige voorzieningen;
- d. door de VvE met derden of een eigenaar aangegane overeenkomsten;
- e. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden;
- f. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

Een kascommissie, of een externe accountant, controleert de jaarrekening en doet verslag op de vergadering. Is er geen externe accountant dan is een kascommissie verplicht (zie artikel 63 lid 2 modelreglement 2017). Alle relevante documenten zoals facturen, de begroting en de activastaat

moeten aanwezig zijn bij de kascommissie. Als de leden van de VvE akkoord zijn met de jaarrekening, dan kan het bestuur van de VvE decharge vragen aan de VvE. De vereniging neemt dan haar verantwoordelijkheid over het afgelopen boekjaar. Het bestuur kan daar dan niet meer voor aansprakelijk worden gesteld.

Op basis van de voorlopige jaarrekening wordt een begroting voor het volgende jaar gemaakt. Het bestuur maakt de schatting van de inkomsten en de uitgaven (zie ook [hoofdstuk 5.4](#)).

Tot 2006 bepaalden de modelreglementen dat minstens eenmaal per jaar een vergadering van eigenaars moet plaatsvinden. Het modelreglement 2006 schrijft minstens 2 vergaderingen per jaar voor. Ook in het modelreglement van 2017 is vastgehouden aan minimaal jaarlijks 2 vergaderingen. Een vergadering in het voorjaar om de jaarstukken van het voorafgaande jaar te bespreken. En in het najaar een vergadering om de begroting voor het volgende jaar vast te stellen. De vergadering van eigenaars kan daarnaast andere onderwerpen op de agenda plaatsen. Denk bijvoorbeeld aan het bespreken van onderhoudswerkzaamheden.

Het modelreglement geeft op bepaalde, vooral praktische, punten vrijheid van eigen beleid aan de VvE. Zo bepaalt het modelreglement dat de wanden en plafonds van de gemeenschappelijke ruimten niet gebruikt mogen worden voor het ophangen van schilderijen en dergelijke. Tegelijkertijd is er de toevoeging dat de vergadering hiervoor toch toestemming kan verlenen. Een soortgelijke bepaling bevat het modelreglement over het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden en dergelijke en het in het zicht hangen van wasgoed. Dit alles mag slechts met toestemming van de vergadering of volgens de regels in het huishoudelijk reglement.

3.2 Bestuur



De wet schrijft voor dat de vergadering een bestuur benoemt dat bestaat uit 1 (de voorzitter) of meer personen. De vergadering kan het bestuur kiezen uit de VvE leden. Dat is niet verplicht. Dit biedt de mogelijkheid een deel van de bestuurstaken over te dragen aan een externe partij. Sommige VvE's besteden bijvoorbeeld het technisch of financieel beheer uit aan een VvE beheerkantoor, terwijl 1 van de leden als bestuurder optreedt. Oudere VvE's spreken niet van een bestuur maar van een administrateur. Deze term werd gebruikt in de modelreglementen van 1973 en 1983. Feitelijk bestaat er geen verschil tussen de taken, plichten en bevoegdheden van een bestuur en die van een administrateur.

Belangrijke taken van het bestuur zijn:

- beleggen en notuleren van vergaderingen;
- uitvoeren van (of toezien op de uitvoering van) de door de vergadering genomen besluiten;
- opstellen van de financiële jaarstukken en de begroting voor het komende jaar;
- berekenen van de servicekosten aan de hand van de begroting;
- incasseren van de bijdragen van de eigenaars;
- sluiten van overeenkomsten namens de vereniging met onder andere onderhoudsbedrijven;
- sluiten van verzekeringen: volgens het modelreglement moet een VvE in ieder geval een brand/opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering sluiten;
- aan de notaris verstrekken van een opgave van achterstallige bijdragen en van de omvang van het reservefonds bij de aan- of verkoop van een appartement;
- toezien op een correcte naleving van wet en reglementen;
- toezien op het nakomen van rechten en plichten door de eigenaars;
- acties ondernemen voor het reserveren van 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex.

Veel VvE's kiezen ervoor het bestuur over te laten aan een deskundige partij. Daarvoor zijn verschillende redenen, onder meer:

- Het bestuur moet deskundig zijn op verschillende terreinen.
Het moet kennis hebben van financiën, boekhouding, onroerende zaken, bouwtechniek, verzekeringen en juridische zaken.
- Het bestuur moet daadkrachtig kunnen optreden tegen eigenaars die regels overtreden of niet tijdig hun (financiële) bijdragen voldoen.
In het uiterste geval kan voor het incasso een deurwaarder ingeschakeld worden of zelfs tot gedwongen verkoop worden besloten. Het verdient de voorkeur dergelijke onaangename maatregelen door derden te laten nemen. Juridisch advies is in dit kader aan te bevelen.



De term voorzitter geeft soms aanleiding tot verwarring. De vergadering van eigenaars benoemt een voorzitter die de vergadering leidt. Dat is een andere functie dan die van de bestuurder of de bestuursvoorzitter. Deze 2 functies mogen wel door dezelfde persoon uitgevoerd worden.

Bevoegdheden

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de wet, de akte van splitsing en het splitsingsreglement. Verdere bevoegdheden kunnen aan het bestuur verstrekt worden door de vergadering van eigenaars. Daarnaast heeft het bestuur zelfstandige bevoegdheden. Dat is voornamelijk het geval bij spoedeisende zaken. Denk bijvoorbeeld aan lekkage of kortsluiting. Er moet onmiddellijk gehandeld worden. Het bestuur kan zonder overleg opdracht tot reparatie geven. Voorwaarde is wel dat de reparatie niet meer mag kosten dan een vastgesteld bedrag. De hoogte van dat bedrag is in de splitsingsakte of door de vergadering bepaald.

Het bestuur neemt zelf geen beslissingen. Behalve als het gaat om beslissingen rond spoedeisende zaken. Het bestuur voert de besluiten van de vergadering van eigenaars uit. En treedt op als algemeen vertegenwoordiger van de VvE.

De wet schrijft voor dat het bestuur minimaal gevormd wordt door 1 bestuurder (zie ook [hoofdstuk 2.1](#)). De vereniging mag meer bestuurders aanwijzen en dat in de statuten vastleggen. Bestaat het bestuur uit meer bestuursleden? Dan kan de VvE door elk bestuurslid tegenover derden vertegenwoordigd worden. De modelreglementen geven aan dat het bestuur voor onbepaalde tijd wordt benoemd. Sommige splitsingsreglementen geven aan dat het bestuur voor een bepaalde periode benoemd wordt. In elk geval kan de vergadering van eigenaars die het bestuur heeft benoemd het bestuur altijd schorsen of ontslaan.



Een bestuur kan alleen maar bestaan uit een oneven aantal mensen.

Vergoedingen

Voor de inzet van bestuurs- of commissieleden kan een vergoeding worden gegeven. De vergoeding kan vastgesteld worden door de vergadering van eigenaars. Een vergoeding kan bijvoorbeeld op basis van de (wettelijke) vrijwilligersvergoeding plaatsvinden. De vergadering kan ook besluiten bestuursleden een hogere vergoeding te geven. Dan is de VvE verplicht dit aan te geven bij de Belastingdienst.



Inschrijving Handelsregister

Het bestuur moet de VvE inschrijven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Voor VvE's die na 1 juli 2008 zijn opgericht, is dit verplicht. Ook de wijzigingen binnen de VvE moeten worden opgenomen in het Handelsregister. Voorbeelden van wijzigingen zijn bestuurswisselingen en wijzigingen in de statuten. Als een VvE zich niet inschrijft in het Handelsregister is de vereniging in strijd met de Wet op de economische delicten. Dit kan tot een boete leiden.

Aansprakelijkheid

Hoewel de vereniging de gezamenlijke eigenaars vertegenwoordigt, lijkt voor derden vaak het bestuur het verantwoordelijke orgaan. Afspraken worden immers in de praktijk meestal gemaakt door 1 bestuurder. Deze tekent ook overeenkomsten en doet betalingen. De bestuurder doet dat niet op persoonlijke titel. Hij handelt namens het bestuur dat besluiten uitvoert die tijdens de vergadering van eigenaars genomen zijn. De bevoegdheden zijn dan ook gebonden aan de grenzen die gesteld worden door de akte van splitsing en het splitsingsreglement. Blijven de handelingen van het bestuur binnen die grenzen, dan moet de VvE zich aan die handelingen houden. Leidt dat tot een aansprakelijkstelling door een derde, dan moet die gericht worden aan de vereniging en niet aan het bestuur.

Heeft het bestuur buiten zijn bevoegdheid gehandeld? Dan hoeft de VvE zich daaraan niet te houden. Als voorbeeld: heeft een bestuur zaken met externen afgesproken terwijl de VvE leden daar tegen zijn? Dan hoeven leden zich hier niet mee te conformeren. Anders is het als de vereniging de indruk heeft gewekt dat de bestuurder wel bevoegd was. Die indruk kan ontstaan als de vereniging bijvoorbeeld in vervolg op een handeling verdere acties heeft ondernomen. Is dat niet het geval dan kan de bestuurder aansprakelijk gesteld worden.

Handelt het bestuur niet in lijn met wat de vereniging besloten heeft? En lijdt de VvE daardoor schade? Dan is het mogelijk een actie tegen het bestuur te starten op grond van wanprestatie of onrechtmatige daad (BW 6 art. 162). Het kan hier gaan om ingewikkelde juridische vraagstukken. Daarmee kunnen grote bedragen gemoeid zijn. Daarom is het aan te raden een aansprakelijkheidsverzekering voor de bestuurder(s) te sluiten (zie ook [hoofdstuk 6.7](#)). Is het bestuur uitbesteed aan een VvE beheerder? Dan is de beheerder die zijn bevoegdheid overtreedt in dezelfde mate aansprakelijk ten opzichte van de VvE.



Normaal gesproken heeft een VvE beheerder een beroep-aansprakelijkheidsverzekering. Een VvE doet er goed aan te controleren of deze verzekering aanwezig is als een VvE beheerder de taken van het bestuur overneemt.

Aparte bankrekening

Een van de taken van het bestuur is het innen van de bijdragen van de eigenaars. Daarvoor opent het bestuur een bankrekening op naam van de VvE. Zo wordt het geld van de VvE gescheiden van het vermogen van een bestuurder. De financiële positie van de VvE komt dus niet in gevaar bij faillissement van een bestuurder. Met de akte van splitsing, het reglement van splitsing en de notulen van de vergadering van eigenaars kan de bestuurder bij de bank aantonen dat hij gemachtigd is de rekening op naam van de VvE te openen. Uit die documenten blijkt ook of, en tot welk bedrag, de bestuurder gemachtigd is, alleen of samen met een ander bestuurslid, betalingen voor de vereniging te verrichten.

3.3 Commissies en raad van commissarissen

De vergadering van eigenaars kan commissies installeren. Denk daarbij aan een kascommissie, een onderhoudscommissie of een technische commissie. Deze commissies hebben een controlerende en adviserende taak. Zij kunnen niet zelfstandig besluiten nemen. De verantwoordelijkheid blijft bij de vergadering en/of het bestuur. Formeel wordt gezegd dat de financiële jaarstukken en de begroting worden ondertekend door het bestuur en de raad van commissarissen. De meeste verenigingen beschikken niet over commissarissen. In plaats daarvan worden de financiële stukken gecontroleerd door een kascommissie of, bij een kleine vereniging, door de leden zelf (zie ook [hoofdstuk 5.4](#)).



Als er geen externe accountant is om de financiële jaarstukken te controleren, is een ingestelde kascommissie verplicht deze te controleren (artikel 63 lid 2 modelreglement 2017).



04

Rechten en plichten van de eigenaars

-
- 4.1 Intrek nemen in het appartement
 - 4.2 Verhuur van het appartement
 - 4.3 Overlast
 - 4.4 Nakoming financiële verplichtingen
 - 4.5 Nakoming overige verplichtingen
 - 4.6 Verbouwing van het appartement
 - 4.7 Toegang derden tot het privégedeelte

Veel regels die op de VvE betrekking hebben, gaan over de gemeenschappelijke ruimten. De regels zijn bedoeld om het woongenot van de eigenaars te beschermen. De meest voorkomende vorm van hinder is geluidsoverlast. Het is raadzaam dat de VvE bepalingen opneemt die hinder zoveel mogelijk voorkomen. Die bepalingen kunnen bijvoorbeeld in het huishoudelijk reglement opgenomen worden. Ook kan het splitsingsreglement een bepaling bevatten die iedere eigenaar en andere gebruikers verbiedt de andere bewoners te hinderen.

Wanneer een potentiële koper een appartement wil kopen, is het verstandig onderzoek te doen naar de financiële status van de VvE. Is er bijvoorbeeld een schuld bij de VvE of achterstallig onderhoud dan kan de nieuwe bewoner/potentiële koper daar al bij voorbaat kosten aan hebben.

In februari 2018 heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NvM) samen met andere partijen een (model) koopakte geactualiseerd. In de akte voor de koop van een appartementsrecht is nu een specifiek artikel opgenomen waarin is geregeld dat de koopovereenkomst door de koper kan worden ontbonden als uit een rapport van een bouwtechnische keuring blijkt dat de kosten voor direct noodzakelijk herstel van gebreken of slecht onderhoud, hoger zijn dan een bepaald bedrag.

4.1 Intrek nemen in het appartement

Vaak koopt iemand een appartement om er in te wonen. De eigenaar moet het appartement kunnen intrekken, ook met huisgenoten. Daarvoor heeft hij geen toestemming nodig. Dat geldt ook als de koper besluit dat er op een later tijdstip iemand bij hem komt inwonen.

Dit is de situatie zoals die voor vrijwel alle appartementsgebouwen geldt. Maar er zijn uitzonderingen op deze regel. Een aantal VvE's van woonappartementen hanteert namelijk de 'Annex 1'-bepaling bij het modelreglement. Dit betekent in het kort dat een appartement pas bewoond mag worden nadat hierover positief gestemd is. Deze vorm komt vooral voor bij serviceflats. Bij een vereniging die de Annex 1-bepaling toepast, heeft de eigenaar dus de toestemming van het bestuur nodig om het privégedeelte samen met de bij naam genoemde huisgenoten te mogen bewonen (zie ook [hoofdstuk 1.9](#)).



Het bestuur van de VvE dient bij de overdracht van het appartementsrecht op grond van artikel 5:122 BW aan de notaris opgave te doen van de financiële bijdragen waarvoor de nieuwe eigenaar aansprakelijk is. Dit geldt ook voor de omvang van het reservefonds van de VvE. De verklaring moet ook de eventuele schulden van de VvE bevatten. De notaris is verplicht deze gegevens aan de akte van overdracht te hechten.

4.2 Verhuur van het appartement



Mag ik mijn appartement verhuren? Verhuur van uw appartement is meeverzekerd zonder toeslag of aanvullende voorwaarden. U kunt hierbij denken aan Airbnb, B&B en kamerverhuur.

Besluit u als eigenaar uw appartement aan iemand anders beschikbaar te stellen? Dan kunnen, normaal gesproken, de rechten en plichten die met het appartement samenhangen overdragen worden. De huurder moet dan een verklaring invullen en aan het bestuur afgeven. Uit die verklaring moet blijken dat de huurder zich houdt aan de bepalingen van het reglement en aan een eventueel huishoudelijk reglement. Ook moet de huurder akkoord gaan met de besluiten die de vereniging neemt tenzij deze in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid (zie ook de voorbeelden in [hoofdstuk 1.9](#)). De huurder heeft normaal geen stemrecht in de VvE. Het stemrecht komt soms wel voor in appartementencomplexen met huur- en koopappartementen.

Als appartementseigenaar bent u verplicht ervoor te zorgen dat u verschuldigde bedragen aan de vereniging op tijd betaalt. Ook als u uw appartement tijdelijk verhuurt. Afspraken die u gemaakt heeft met een eventuele huurder staan hier los van. Het bestuur kan van de eigenaar verlangen dat deze borg staat voor de tijdelijke huurder. Deze borgtocht betreft alleen de toekomstige verplichtingen van de eigenaar en niet al eventueel bestaande schulden.

Voorbeeld appartementencomplex met winkels

Een appartementencomplex bevat ook winkels. Eén van de eigenaars met de bestemming winkel verhuurt zijn appartementsrecht aan een eetgelegenheid, waarbij de openingstijden van het pand tot vaak laat in de nacht is. De VvE vindt dat er geen sprake is van een winkel maar van een horecagelegenheid, en dat de appartementseigenaar in strijd handelt met de splitsingsakte. De VvE stapt naar de rechter. Omdat er onduidelijkheid bestaat over de definitie van een winkel en dit niet als zodanig in de splitsingsakte wordt genoemd, zoekt de rechter aansluiting bij de winkeltijdenwet. Omdat de eetgelegenheid zeer ruime openingstijden hanteert, ziet de rechter hier geen winkel in. Bovendien is het appartement ook nog nooit gebruikt als horecagelegenheid. De rechter stelt de VvE in het gelijk.



Soms verbiedt een splitsingsreglement een appartement te laten gebruiken door een ander dan de eigenaar. Of worden aan dat gebruik voorwaarden gesteld.

4.3 Overlast

De wet bepaalt dat de vergadering van eigenaars bevoegd is regels op te stellen voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Die regels kunnen worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement. Belangrijk is dat deze regels niet in strijd zijn met de bepalingen in het splitsingsreglement. Is dat wel zo, dan is het splitsingsreglement leidend. In de praktijk kan het splitsingsreglement ook regelingen bevatten over het gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten. Bijvoorbeeld over het houden van huisdieren, het ophangen van de was op de balkons, het soort zonweringen en het aanbrengen van harde vloerbedekking.

Voorbeeld bomen op naastgelegen erf

Het komt regelmatig voor dat bomen op een naastgelegen erf van een appartementencomplex overlast geven door bijvoorbeeld overhangende takken. In de regel is het niet toegestaan dat er binnen 2 meter van de erfgrans bomen staan, maar in algemene plaatselijke verordeningen (APV's) worden soms andere (kleine) afstanden toegestaan. De VvE heeft het recht om overhangende takken te verwijderen. Maar in de praktijk is het beter eerst met de eigenaar van het naastgelegen erf te overleggen voordat de halve boom wordt gekapt. Blijkt namelijk dat door het afknippen van de takken de boom het niet overleeft, dan kan de VvE aansprakelijk worden gesteld.

Als het splitsingsreglement dat toestaat, mogen ook in het huishoudelijk reglement bepalingen opgenomen worden over het gebruik van de privégedeelten. Een eigenaar hoeft in geen geval te accepteren dat een medebewoner hem onredelijke overlast toebrengt.

Hierover is standaard een formulering opgenomen in het splitsingsreglement; “Een eigenaar/gebruiker mag geen onrechtmatige hinder (bijvoorbeeld geluidshinder) aan anderen toebrengen.”

Het is 1 van de taken van de VvE erop te letten dat de appartement-eigenaars hun verplichtingen ten opzichte van elkaar nakomen. Het gaat dan om verplichtingen die opgelegd worden door de wet, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Op grond daarvan kan de VvE bijvoorbeeld de nakoming van een regel eisen met een dwangsom als een bewoner een regel overtreedt. Het splitsingsreglement biedt de mogelijkheid van sancties. Daarmee ondersteunt het de VvE bij de taak van toezicht houden op de naleving van regels. Zo kan de veroorzaker eerst een waarschuwing krijgen. Houdt hij zich ook daarna niet aan de regels, dan kan een boete worden opgelegd. Bij ernstige overlast kan de VvE zelfs besluiten de veroorzaker het gebruik van zijn privéruimte te ontzeggen. Het gaat dan om een zeer zware maatregel waaraan formaliteiten zijn verbonden. Zo kan de veroorzaker vernietiging van het besluit vragen aan de rechtbank, sectie kanton (zie voorbeeld hierna). Wel moet hij dat doen binnen 1 maand nadat hij van het besluit kennis kon nemen.

Geluidshinder

Geluidshinder is er in allerlei vormen: luidruchtige feestjes, blaffende honden en het hard aanzetten van geluidsapparatuur. Ook lopen op bepaalde schoenen, hard met de deuren slaan of overlast door de aard van de vloerbedekking wordt hiertoe gerekend. Geluidshinder wordt door mensen verschillend ervaren. Voor de 1 is een draaiende wasmachine al een ergernis, voor anderen (bijna iedereen) is muziek op een te hoog geluidsniveau een brug te ver. Aan een draaiende wasmachine is in de regel niet veel te doen. Het enige wat een bewoner kan doen, is vooral niet in de nacht de wasmachine te laten draaien. Maar de volumeknop van de stereo-installatie kan wel omlaag worden gedraaid. Er zijn dus vormen van geluidshinder die wel en niet zijn te beïnvloeden.

De Nederlandse Stichting Geluidshinder in Delft onderscheidt 2 type geluiden die hinder kunnen veroorzaken:

- contactgeluiden die via de bouwconstructie geleid worden (boren, timmeren, lopen, slaan met de deuren);
- luchtgeluiden (praten, zingen, geblaf van honden, audioapparatuur, televisie, klusmachines).

De hinder van luchtgeluiden is het eenvoudigst te voorkomen. Als die niet goedschiks stopt, heeft de VvE een aantal mogelijkheden om in te grijpen. Dit kan bijvoorbeeld door aanpassingen in het gebouw of woning door geluidsisolatie. Behalve technische aanpassingen kan ook in het huishoudelijk reglement een passage worden opgenomen over hinder van luchtgeluid. En de bewoner kan daar zelf ook wat aan doen door rekening te houden met de burens en de volumeknop van de stereo-installatie omlaag te draaien.

Het tegengaan van contactgeluiden is ingewikkelder. De bewoner kan gevraagd worden op andere schoenen te lopen of de harde vloer te vervangen door een zachtere. Maar iedereen moet in de gelegenheid gesteld worden in zijn eigen huis te klussen, dus ook te boren en te timmeren. Wel kunnen er grenzen gesteld worden aan de duur daarvan en zeker ook aan het tijdstip. Denkbaar is dat in het huishoudelijk reglement een verbod voorkomt om na een bepaald tijdstip nog klussen uit te voeren, maar ook op zon- en feestdagen.



Wat de soort vloeren betreft: de modelreglementen 1992, 2006 en 2017 bepalen onder meer dat de vloerbedekking van de privégedeelten van een samenstelling moet zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Het is niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen “tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers”. Veel huishoudelijke reglementen bevatten hierover een nadere

bepaling. Vaak komt die erop neer dat dergelijke vloeren onder strikte isolatievoorwaarden mogen worden aangelegd. Die voorwaarden worden dan in reglementen zeer gedetailleerd beschreven (zie ook hoofdstuk 1.4).

Meer informatie over het beperken van geluidsoverlast is te vinden op de website van de Nederlandse Stichting Geluidshinder (nsg.nl).

Voorbeeld geluidsoverlast

Bij de rechtbank Noord Holland handelde een zaak over geluidsoverlast van puberende kinderen. In het gebouw waar voornamelijk 65-plussers wonen, wordt bij de VvE geklaagd over het draaien van harde muziek, storende geluiden bij het komen en gaan van bezoekers en ronkende brommers. Concluderend moet eerst objectief worden vastgesteld of er sprake is van onredelijke hinder. Geluidsoverlast kan bijvoorbeeld door dagrapporten van de politie worden vastgesteld en dossieropbouw is in dit kader van groot belang. Met een goed objectief dossier kan de VvE vaak met succes optreden tegen de veroorzaker van geluidshinder. In dit geval adviseerde de kantonrechter dat de beide partijen om tafel moesten gaan zitten om afspraken te maken over het beperken van de overlast.

Andere vormen van hinder

Geluidshinder is de meest voorkomende vorm van hinder in appartementen. Maar ook van andere vormen van hinder kan sprake zijn. Zo kunnen bewoners van een appartementencomplex het niet prettig vinden als er sprake is van regelmatige samenscholing van mensen in de gemeenschappelijke ruimten die een zekere intimidatie of agressie opwekken. Het zorg dragen voor een veilige omgeving zou dan ook kunnen worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. Verder kan stankoverlast binnen een complex tot vele irritaties leiden. Openstaande vuilniszakken die in de hal blijven staan of risicovol open vuur in binnentuinen maakt het woonplezier er niet beter op. En niet alleen de stank maar ook het veroorzaken en niet opruimen van rommel is vaak een doorn in het oog.

In principe hoeft natuurlijk niet alles vastgelegd te worden in een huishoudelijk reglement. Maar het is wel belangrijk zaken bespreekbaar te maken om het welzijn binnen het appartementencomplex te verbeteren.

4.4 Nakoming financiële verplichtingen

Eigenaren moeten hun financiële verplichtingen nakomen. De VvE let erop dat zij dat ook doen. Dat geldt ook voor de verplichtingen die voortvloeien uit het splitsingsreglement en het huishoudelijke reglement. In het laatste geval gaat het vaak om gedragingen. Voorbeelden hiervan leest u in [hoofdstuk 2.4](#).

Komt een eigenaar zijn betalingsverplichting niet na? Dan maant het bestuur eerst een paar keer tot betaling. Betaalt een eigenaar dan nog niet? Dan wordt de vordering uit handen gegeven aan een deurwaarder. Deze probeert, zo nodig via een gerechtelijke procedure, betaling af te dwingen. Als de vaststelling van de bijdrage volgens de regels is gegaan, zal de rechter de vordering toewijzen. In het modelreglement staat dat het instellen van rechtsvorderingen de goedkeuring moet hebben van de vergadering van eigenaars. Die machtigt het bestuur tot het instellen van een dergelijke procedure. Ontbreekt die machtiging? Dan verklaart de rechter de vordering niet-ontvankelijk.

Betaalt een eigenaar dan nog niet? Dan kan overgegaan worden tot openbare verkoop van het appartementsrecht. Onbetaald gebleven periodieke bijdragen van meer dan 5 jaar oud zijn verjaard, en kunnen niet meer worden gevorderd. Kopers van een appartement kunnen bij de verkopende makelaar informatie opvragen over eventuele betalingsachterstanden van de VvE. Ook de notaris kan deze informatie verstrekken als de overdracht van het appartementsrecht gaat plaatsvinden. Hierdoor komt een potentiële koper niet voor verrassingen te staan.



Wil uw bestuur een procedure starten om bijdragen op te eisen in verband met achterstallige betaling? Let er dan op dat het bestuur beschikt over een geldige machtiging. De vergadering van eigenaars moet die machtiging elk jaar geven zodat ook nieuwe eigenaars in staat zijn de machtiging te verlenen. Het is ook mogelijk de machtiging via het huishoudelijk reglement aan het bestuur te verlenen. Daarvoor is meestal wel tweederde van de stemmen nodig, maar dan hoeft de machtiging niet jaarlijks ‘vernieuwd’ te worden.

De consequentie van achterstallige betaling van bijdragen kan zijn dat de VvE op haar beurt niet in staat is verplichtingen na te komen. Of noodzakelijk onderhoud niet kan laten uitvoeren. Daarom is er een bepaling opgenomen in het modelreglement. Die stelt dat als een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden heeft betaald, zijn schuld naar rato verdeeld wordt over de andere eigenaars. Uiteraard hebben de vereniging en de eigenaars elk het recht hun deel te verhalen op de eigenaar die in gebreke gebleven is.



Overweegt u een appartement te kopen? Informeer dan voor de aankoop naar eventuele betalingsachterstand van de verkopende partij. Er kan namelijk van u, als nieuwe eigenaar, betaling van de achterstallige bijdragen worden verlangd. Dit mag alleen over het voorafgaande en lopende boekjaar gerekend worden. De notaris is wettelijk verplicht bij overdracht een opgave te vragen aan het bestuur van de VvE van eventuele openstaande posten en deze opgave te hechten aan de overdrachtsakte.

4.5 Nakoming overige verplichtingen

Het modelreglement geeft de VvE de mogelijkheid boetes op te leggen.

Dat mag als een eigenaar in strijd handelt met de voorschriften van het reglement of met de besluiten van de vergadering van eigenaars.

De boetes variëren van een eenmalige boete van € 500,-, of een dagboete van € 150,- met een maximum van € 5.000,- (art. 45.2 Modelreglement 2017). Ook op grond van het BW kan de VvE maatregelen nemen.

Bij niet-naleving of overtreding van de bepalingen van het reglement kan de VvE optreden tegen de nalatige/schuldige eigenaar en met een dwangsom druk uitoefenen. Om welke maatregel het concreet gaat, hangt af van de overtreding. Heeft een eigenaar een verbouwing uitgevoerd die niet is toegestaan? Dan kan hij gedwongen worden de verbouwing 'ongedaan' te maken. Hij moet er dan voor zorgen dat het appartement in de staat van voor de verbouwing wordt hersteld. Leidt zijn gedrag tot onredelijke overlast voor medebewoners? Dan kan hij met een dwangsom gemaand worden zijn gedrag aan te passen.

Overtreedt een eigenaar de bepalingen van het splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement of komt hij deze niet na? Dan kan de vergadering van eigenaars hem een waarschuwing geven. Gaat de eigenaar met zijn gedraging door of vervalt hij binnen een jaar in dezelfde gedraging? Dan kan de vergadering hem het gebruik van zijn privégedeelte ontfzeggen.

Voorbeeld overlast

Een VvE spant wegens jarenlange overlast van een appartementseigenaar en zijn medebewoners een rechtszaak aan. Zo veroorzaken de medebewoners geluids- en stankoverlast, worden deuren ingetrapt en wordt er met meubels gegooid. De eigenaar handelt volgens de VvE in strijd met het huishoudelijke reglement. De VvE vordert ontfzegging van het gebruik van privégedeelten van het appartementsrecht en doet dat met succes. De medebewoners moeten het pand verlaten. Gebeurt dit niet dan zal de ontruiming van het pand met inzet van de politie plaatsvinden. Uitspraak Rechtbank Almelo, 30 augustus 2010.

Letterlijk staat in het modelreglement 2017 (art. 41.1):

Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in artikel 41.2 bedoelde maatregel.

Deze ontzegging geldt ook voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Iemand het gebruik van zijn privégedeelte ontzeggen, is een zware maatregel. Als de vergadering van eigenaars hiertoe besluit, moet dat heel zorgvuldig gebeuren. Allereerst moet de desbetreffende eigenaar een oproep krijgen zodat hij door de vergadering gehoord kan worden. Die oproep moet per aangetekende brief. In die aangetekende brief staan de bezwaren duidelijk omschreven. Verder kunnen besluiten alleen door de vergadering genomen worden met een meerderheid van ten minste tweederde van de aanwezige stemmen. Ook moet op de vergadering ten minste tweederde van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Is dat niet het geval? Dan moet tussen 2 en 6 weken opnieuw een vergadering gepland worden.

Voorbeeld ontzegging appartement

Een VvE kan naar de rechter stappen om een eigenaar het gebruik van zijn privégedeelte te ontzeggen. Zo was er in 2008 een zaak waarbij eerst de vergadering had besloten de eigenaar van zijn privégedeelte te ontzeggen. De eigenaar heeft namelijk een achterstand in de betalingen. De eigenaar kampt al jaren met riolerings-problemen,

heeft al vaak een bedrijf ingehuurd om de problemen op te lossen (zonder resultaat) en stopt daarom de betaling van servicekosten aan de VvE. De eigenaar vindt dat de VvE weigert medewerking te verlenen aan de oplossing van zijn problemen. De eigenaar stapt naar de rechter, en verzoekt het besluit tot ontzegging van zijn appartement te schorsen. De rechter gaat niet mee met de wensen van de VvE. Zo heeft de VvE voortijdig de incassoprocedure (inzake het verhalen van de achterstallige betalingen) beëindigd en is gelijk op ontzegging overgegaan. De eigenaar is gestopt met betalen omdat hij zijn kosten voor de riolering wilde verrekenen met de servicekosten. Volgens de rechter had de eigenaar de kans moeten krijgen om zich in rechte te verweren tegen de vorderingen van de VvE, en had de VvE niet gelijk al op ontzegging van de appartementsruimte over moeten gaan (Uitspraak Rechtbank Utrecht, 13 november 2008 - ECLI:NL:RBUTR:2008:BG8926).

4.6 Verbouwing van het appartement

Als appartementseigenaar mag u zonder toestemming van de overige eigenaars veranderingen in uw privégedeelte aanbrengen. Voorwaarde is dat deze veranderingen niet nadelig zijn voor een ander gedeelte. Wel moet u de VvE over de verandering informeren. Leidt de verandering of verbetering tot een wijziging in de verzekeringspremie? Dan komt het verschil voor uw rekening.



Wat zijn woningverbeteringen? Alle keukens met inbouw apparatuur, badkamers, (vaste) vloerafwerking, wandafwerking in de appartementen.

De verandering of verbouwing mag geen nadeel aan een ander gedeelte toebrengen. Daaronder wordt ook gerekend een verstoring van het architectonisch uiterlijk van het gebouw en het in gevaar brengen van de bouwtechnische constructie. Ook als een gebouw onder monumentenzorg valt, dan kan niet zo maar iets worden veranderd.



U moet voor sommige verbouwingen een vergunning aanvragen bij de gemeente. De gemeente toetst op bepaalde punten of de verbouwing doorgang kan vinden. De vergunning wordt normaliter binnen 8 weken afgegeven door de gemeente. Een bezwaarprocedure bijvoorbeeld gestart door omwonenden kan uiteraard het proces vertragen.



Let er als eigenaar op dat u verbouwingen altijd meldt aan de VvE. Verbouwingen betekenen in de regel verbeteringen. Vaak is er dan sprake van een waardestijging van een appartement. En dat beïnvloedt weer de waarde van het hele appartementencomplex. Als verbouwingen niet gemeld worden, kan dat betekenen dat een VvE op den duur onderverzekerd is. Bij schade is dan de hele VvE, dus alle individuele appartementseigenaars, gedupeerd. Is onderverzekering aanwijsbaar ontstaan door verbouwingen die u als eigenaar niet gemeld heeft, kan de VvE besluiten dat deel op u te verhalen.

Voorbeeld onderverzekering

Voor een gebouw is een opstalverzekering geregeld met een herbouwwaarde van € 1.000.000,-. Dat is exact in overeenstemming met de werkelijkheid. Een eigenaar laat een paar kostbare installaties plaatsen ter waarde van € 100.000,- maar meldt dit niet aan de VvE. Er breekt brand uit. De schade is € 300.000,-. Een expert ontdekt dat er sprake is van onderverzekering: op de polis staat een verzekerde waarde van € 1.000.000,-, maar door de plaatsing van de installaties is de werkelijke waarde € 1.100.000,-. Er is dus sprake van 10% onderverzekering. Het schadebedrag dat de verzekeraar uitkeert, wordt met dit percentage verminderd. Dat betekent in dit voorbeeld dat de verzekeraar € 300.000,- x 90% = € 270.000,- uitkeert. Het resterende bedrag van € 30.000,- moet de eigenaar, die de plaatsing van de installaties niet gemeld heeft, betalen aan de VvE.

Sommige huishoudelijke reglementen schrijven voor dat de vergadering van eigenaars toestemming moet geven voor verbouwingen in het privégedeelte. De vergadering kan aan de toestemming bepaalde voorwaarden verbinden. Bijvoorbeeld dat de kosten van onderhoud voor rekening van de betreffende eigenaar komen.

Gebruiksovereenkomst

Wanneer de VvE toestemming geeft om een eigenaar een aanbouw te laten realiseren, is het verstandig in de vergadering afspraken te maken over de voorwaarden. Omdat het gebouw in grootte kan veranderen, heeft dit namelijk ook gevolgen voor de gezamenlijke kostenverdeling. Tussen de eigenaar en de VvE kan een gebruiksovereenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst kan bijvoorbeeld worden afgesproken, wie er voor de aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van de aanbouw zorgt, en aan welke kwaliteitseisen het moet voldoen. Ook kan een gebruiksovereenkomst worden gebruikt om zaken als toezicht, aansprakelijkheid voor schade, en verzekeringen mee te nemen. Het is verder van belang dat afspraken worden gemaakt over de kosten van het onderhoud. Komen die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars?

4.7 Toegang derden tot het privégedeelte

Door werkzaamheden aan een gemeenschappelijke ruimte of aan een privéruimte kan het bestuur van mening zijn dat de toegang tot, of het gebruik van, een andere privéruimte nodig is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn dat via een privéruimte een deel van het gebouw moet worden gerenoveerd. Dan moet de betreffende eigenaar hiervoor toestemming geven en medewerking verlenen. Eventuele schade die daarbij ontstaat, wordt vergoed door de vereniging en/of de eigenaar die de werkzaamheden laat uitvoeren.



Eigenaren van appartementen met een dakterras kunnen ermee te maken krijgen dat dakbedekking hersteld of vervangen moet worden. Vaak moet dan eerst het daarop aanwezige beloopbare oppervlak weggehaald worden. Denk bijvoorbeeld aan tegels of kunstgras dat is aangebracht. Het verwijderen en herstellen daarvan komt voor rekening van de appartementseigenaar van het dakterras. Er kan binnen een VvE soms discussie ontstaan over het onderhoud van het dakterras en wie er dan verantwoordelijk is voor de kosten? Maak binnen een VvE goede afspraken over deze zaken.

05

Financiële zaken

- 5.1 Begroting
- 5.2 Balans
- 5.3 Exploitatierekening
- 5.4 Kascommissie of accountantscontrole
- 5.5 Servicekosten

Elk jaar moeten VvE leden een begroting vaststellen. Op basis daarvan wordt de hoogte van de periodieke bijdrage bepaald. In de begroting wordt rekening gehouden met de kosten van klein en groot onderhoud, het in stand houden van een reservefonds en de verzekeringskosten. Over het afgelopen jaar stelt het bestuur de balans en de exploitatierekening samen. De kascommissie of een externe accountant controleert de jaarrekening. In de vergadering van eigenaars legt het bestuur rekening en verantwoording af over het gevoerde beleid. Gaat de vergadering daarmee akkoord? Dan wordt het bestuur decharge verleend: het bestuur wordt ontslagen van verantwoordelijkheid.

5.1 Begroting

De begroting geeft onder meer een raming van:

- onderhoudskosten;
- de premie voor de opstalverzekering;
- toevoeging aan het reservefonds;
- periodieke bijdragen door de eigenaars.

Reservefonds

In de begroting wordt een bedrag opgenomen voor klein onderhoud. Het gaat daarbij om dagelijkse reparaties in de gemeenschappelijke ruimten. Een hoger bedrag zal bestemd zijn voor groot onderhoud.



Sinds 1 mei 2008 zijn alle VvE's verplicht een reservefonds in stand te houden en vanaf 1 januari 2018 moet dit reservefonds jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. Ook kan de hoogte van de reservering gebaseerd zijn op een meerjarenonderhoudsplan (zie hierna). Uit het reservefonds worden betalingen gedaan anders dan de gewone jaarlijkse kosten. Het gaat dan vooral om toekomstig groot onderhoud en onvoorziene uitgaven. Want de kerntaak van een VvE is het op peil houden van het onderhoudsniveau van het appartementsgebouw. Dat is in het belang van het gezamenlijk bezit en van de individuele eigenaars. De waarde van een appartement daalt wanneer het onderdeel is van een slecht onderhouden gebouw. De 'stand' van het gebouw gaat omlaag. Een belangstellende koper zal minder geld voor een appartement over hebben als hij verwacht dat er binnenkort hoge uitgaven zijn voor het opknappen van de gemeenschappelijke ruimten.



De gelden van het reservefonds moeten op een aparte bankrekening op naam van de vereniging worden gestort. De vergadering van eigenaars kan besluiten het geld, dat voor het reservefonds bestemd is, te beleggen. Het modelreglement 2006 en 2017 zegt hierover dat dit “dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds”. Anders gezegd: als er groot onderhoud nodig is of er kosten moeten worden gemaakt voor onvoorziene uitgaven, dan moet het geld daarvoor er zijn. De meeste VvE's hebben een speciale renterekening geopend voor het reservefonds bij een in Nederland gevestigde bank die een vergunning heeft van De Nederlandsche Bank. Het geld valt dan onder het depositogarantiestelsel (tot maximaal € 100.000,-). Is het geldbedrag van het reservefonds hoger dan dit maximum? Dan kan het verstandig zijn het geld van het reservefonds te verdelen over rekeningen bij verschillende banken.

Een verantwoorde schatting van het bedrag dat uiteindelijk in het reservefonds terecht moet komen, kan gemaakt worden aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan.

Meerjarenonderhoudsplan

Een goed meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bevat een onderhouds-, herstel- en vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. U kunt hierbij denken aan dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen. Het is raadzaam de kosten hiervoor door een deskundige op bouwtechnisch gebied te laten berekenen. Het plan kan een periode van 5 jaar beslaan, maar nog beter is het om tien jaar vooruit te kijken.

Wordt er besloten voor de komende 10 jaar het reservefonds goed te vullen? Dan kan het voor veel eigenaars een aanslag op hun portemonnee betekenen om daarvoor in 1 keer een bijdrage te moeten storten.

Daarom is het vaak aantrekkelijker hiervoor maandelijks een vast bedrag te betalen. En zeker als er sprake is van achterstallig onderhoud, is de kans groot dat dit gebeurt. Op een bepaald moment zijn grote reparaties aan bijvoorbeeld het dak, de riolering, het houtwerk of aan de lift een feit. Komen de eigenaars dan niet vrijwillig in actie dan lopen zij het risico daartoe te worden gedwongen door de gemeente.



De Woningwet bepaalt dat een gemeente een eigenaar moet aanschrijven als een pand niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening. De gemeente geeft de vereniging een bepaalde tijd het onderhoud zelf te laten uitvoeren. Uiteindelijk kan de gemeente daarvoor zelf de opdracht geven. De rekening is uiteraard voor de VvE. Een VvE die regelmatig onderhoud pleegt, maakt kosten. Deze zijn vaak lager dan wanneer een VvE achterstallig onderhoud moet inlopen.

Onderhoud financieren zonder storting in reservefonds

Ook kunnen eigenaren besluiten om geen geld in een reservefonds te storten. Dit kan alleen in deze situaties:

- 80% van de eigenaren gaat hiermee akkoord.
De individuele eigenaars moeten de kosten voor onderhoud dan direct beschikbaar hebben.
Zij moeten onmiddellijk kunnen betalen wanneer onderhoud nodig is.
- De bank heeft een bankgarantie afgegeven aan de VvE.

Een bankgarantie is een overeenkomst met een bank. De bank belooft daarmee onderhoudskosten aan de VvE te betalen die de individuele eigenaar(s) op dat moment niet kan betalen. Deze kosten betaalt de individuele eigenaar(s) later terug aan de bank.

VvE kan geld lenen

De Wet verbetering functioneren VvE's maakt ook duidelijker dat de VvE's geld kunnen lenen. Daarbij is elke eigenaar alleen aansprakelijk voor zijn eigen deel van een lening. De individuele eigenaar die zijn appartement verkoopt moet zijn schulden en aansprakelijkheid bij de notaris opgeven. Zo gaan zijn schulden en de aansprakelijkheid voor zijn deel van de lening over naar de nieuwe eigenaar.

VvE's kunnen een lening aanvragen bij het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). Verder zijn er banken die leningen aan VvE's verstrekken. De rente op de lening is onder voorwaarden aftrekbaar van de inkomstenbelasting.

Samen met andere VvE's

Soms zijn VvE's burens van elkaar. Zo zijn er straten waarin elk portiek apart gesplitst is in appartementen. En door die splitsing hebben alle portieken een eigen VvE. Vaak is het juridisch lastig om samen te gaan in 1 VvE. Of om een constructie te maken met een hoofdsplitsing en een serie ondersplitsingen. Op praktische gebieden kunnen de verenigingen wel samenwerken. Het biedt voordelen om krachten te bundelen. Zo kan het goedkoper zijn als de verenigingen 1 opdracht plaatsen om de MJOP's voor de verschillende verenigingen samen te stellen. Zo'n samenwerking kan ook opgezet worden bij bijvoorbeeld opdrachten voor grote reparaties en buitenschilderwerk.



Een samenwerking tussen VvE's bij bijvoorbeeld een onderhoudsklus kan financiële voordelen opleveren. Maar bekijk goed hoe de stand van het onderhoud is bij de collega VvE. Mocht de andere VvE een onderhoudsachterstand hebben, dan kunnen de kosten (veel) meer zijn.

5.2 Balans

De balans geeft een goed inzicht in de financiële positie van de VvE. Op de balans staan de bezittingen, de schulden en het aanwezige kapitaal. Het aanwezige kapitaal wordt vaak ook wel 'reserves' genoemd. De bezittingen bestaan onder meer uit het saldo van de bank- en spaarrekeningen. Maar ook vorderingen op de leden zijn een bezit. Daarom vermeldt de balans de bedragen die de eigenaars wel verschuldigd waren, maar nog niet hebben voldaan.



Rente-opbrengsten worden aan het saldo toegevoegd. De vergadering mag ook anders besluiten.

Aan de schuldenkant staan de openstaande rekeningen van de VvE. En ook de mogelijk vooruit ontvangen bijdragen van eigenaars. Omdat het om toekomstige tegoeden gaat en de VvE nog geen recht heeft op dat geld, worden deze bedragen op de balans als 'schuld' aangemerkt. Zoals eerder gezegd moet een VvE geld reserveren voor komend groot onderhoud. Het aanhouden van een reservefonds is sinds 2018 wettelijk verplicht met minimaal 0,5% reserve voor de herbouwwaarde van het pand. De VvE heeft 3 jaar de tijd om dit minimum op de balans uiteindelijk te realiseren. Ook de bedragen voor reserves moeten op de balans terugkomen.

Is het afgelopen boekjaar met een positief resultaat afgesloten? Dan worden de reserveringen met dat bedrag verhoogd. Andersom geldt hetzelfde: als in het boekjaar verlies is geleden omdat de kosten hoger uitvielen dan de inkomsten, worden de reserveringen met dat negatieve resultaat verminderd. Als het bestuur een andere bestemming aan het exploitatieresultaat wil geven, is daarvoor de toestemming van de vergadering van eigenaars nodig (zie ook [hoofdstuk 3.1](#)).

5.3 Exploitatierekening

Een bedrijf heeft een winst- en verliesrekening. Een VvE beschikt over een staat van baten en lasten: de exploitatierekening. Daarop worden de inkomsten en uitgaven gedurende het boekjaar verantwoord. Uitgaven die te maken hebben met groot onderhoud staan niet op de exploitatierekening. Daarvoor bestaat een reservering. Die kosten worden direct afgeboekt van de balanspost reservering. Exploitatiekosten zijn onder meer: het onderhoud van de verlichting en verwarming in de gemeenschappelijke ruimten, andere onderhoudskosten, veel voorkomende kleine reparaties, collectieve verzekeringen, schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, eventueel de kosten van een huismeester en van het bestuur.

Na afloop van het boekjaar biedt het bestuur de exploitatierekening aan de vergadering van eigenaars aan. Dat moet gebeuren binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar. Daarvan kan worden afgeweken als de akte van splitsing een andere termijn noemt. Als de vergadering de rekening goedkeurt, worden de definitieve bijdragen die daaruit voortvloeien voor de eigenaars bepaald.

Het is belangrijk dat deze bijdragen definitief worden vastgesteld. De eigenaars hebben op grond van de begroting een voorschotbijdrage betaald over het voorafgaande boekjaar. Die bijdrage was een schatting. Als blijkt uit de exploitatierekening dat die voorschotten te laag waren, dan moet het verschil door de eigenaars worden bijbetaald en kan het leiden tot een verhoging van de maandelijkse bijdrage.

Andersom kan het ook zijn dat de kosten lager waren dan begroot. Er is dan een aantal mogelijkheden waaruit de vergadering van eigenaars kan kiezen. Zo kan het bedrag dat eigenaars teveel aan voorschotbijdrage betaald hebben, worden terugbetaald. De vergadering kan ook besluiten dat bedrag toe te voegen aan het reservefonds, of een deel van het groot onderhoud eerder te laten uitvoeren.

Goedkeuring van de exploitatierekening betekent ook dat het bestuur decharge (ontslaan van verantwoordelijkheid) wordt verleend. Die decharge heeft alleen betrekking op de posten die in het financiële verslag opgenomen zijn. Voor de posten die daarin niet genoemd worden, blijft het bestuur aansprakelijk (zie ook [hoofdstuk 3.1](#)).

Een voorbeeld van een exploitatierekening

Exploitatierekening (alle bedragen in euro's)							
	Baten	Resultaat	Begroting	Resultaat	Alle appartementen	Bedrijven	Garages
	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Bijdragen							
Voorlopige bijdragen	198.709	221.827	221.827	-	151.368	58.355	12.104
Huur dienstwoning	720	-	-	-	-	-	-
Huur bedrijfsruimte	1.961	2.035	2.035	-	-	2.035	-
Ontvangen rente en koersresultaten	19.670	6.000	6.356	3.182	927	1.548	699
Totaal	211.060	229.862	230.218	3.182	152.295	61.938	12.803

vervolg - Exploitatierekening (alle bedragen in euro's)

	Lasten	Resultaat	Begroting	Resultaat	Alle appartementen	Bedrijven	Garages
	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Onderhoudskosten							
Onderhoud gebouwen							
Groot onderhoud	319.289	81.400	31.900	18.540	12.705	-	655
Klein onderhoud	11.522	18.000	12.511	3.774	8.476	261	-
Totaal onderhoud gebouwen	330.810	99.400	44.411	22.315	21.181	261	655
Groot onderhoud t.l.v. reserves	319.289	81.400	31.900	18.540	12.705		655
Totaal onderhoud gebouwen t.l.v. exploitatie	11.522	18.000	12.511	3.774	8.476	261	-
Onderhoud installaties							
Verlichtingsinstallaties	1.473	4.500	5.127	-	3.164	1.962	-
Overige installaties	11.261	16.500	13.729	1.234	11.917	-	578
Totaal onderhoud installaties	12.734	21.000	18.856	1.234	15.082	1.962	578

vervolg - Exploitatierekening (alle bedragen in euro's)

	Baten	Resultaat	Begroting	Resultaat	Alle apparte- menten	Bedrijven	Garages
	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Toevoeging reserves							
Donaties	80.000	90.000	90.000	30.000	50.000	8.000	2.000
Rente en koersresultaten	19.670	6.000	6.356	3.182	927	1.548	699
Totaal toevoeging reserves	99.670	96.000	96.356	33.182	50.927	9.548	2.699
Totaal onderhoudskosten	123.926	135.000	127.722	38.190	74.485	11.771	3.277
Overige kosten							
Personeelskosten	25.050	9.480	9.480	-	-	9.000	480
Periodieke lasten							
Elektriciteit	18.880	22.000	18.708	-	13.565	2.117	3.026
Nachtveiligheid	9.399	-	-	-	-	-	-
Tuinonderhoud	1.274	1.200	764	764	-	-	-
Verzekeringskosten							
Opstalverzekering	22.737	31.000	33.701	26.212	-	7.489	-
Aansprakelijkheidsverzekering	1.113	1.300	1.310	1.310	-		-

vervolg - Exploitatierekening (alle bedragen in euro's)

	Baten	Resultaat	Begroting	Resultaat	Alle appartemen- ten	Bedrijven	Garages
	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Algemene kosten							
Telefoon- en kantoor- kosten	4.736	4.000	3.811	3.811	-	-	-
Administratie- kantoor	3.972	-	-	-	-	-	-
Externe beheerder	-	18.500	13.438	13.438	-	-	-
Technische en juridische bijstand	2.055	5.000	3.830	1.926	1.904	-	-
Diverse onvoorzien	3.029	2.500	10.364	8.906	1.458	-	-
Totaal overige kosten	92.246	94.980	95.405	56.366	16.927	18.606	3.506
TOTALE LASTEN	216.172	229.980	223.127	94.556	91.412	30.377	6.783
Verdeling lasten alle eigenaren				91.374	59.150	27.668	4.556
Ten laste van de eigenaren	216.172	22.980	223.127	3.182	150.562	58.045	11.339
Saldo	4.888	118	7.091	-	1.734	3.893	1.464

5.4 Kascommissie of accountantscontrole

Er zijn volgens de akte van splitsing 2 financiële verplichtingen die het bestuur van de VvE moet nakomen. Een daarvan is het opstellen van de jaarrekening. Het bestuur legt in de vergadering van de VvE verantwoording af over het gevoerde beleid en overlegt de financiële stukken. De jaarrekening bevat een exploitatierekening en een balans.

De exploitatierekening is een overzicht van alle inkomsten en uitgaven van de VvE. De balans geeft een beeld van de bezittingen. Dit is in de praktijk vaak een momentopname van het spaarsaldo. Zoals in [hoofdstuk 3.1](#), al is vermeld, moet de jaarrekening worden gecontroleerd door of een kascommissie of een externe accountant.

(Kleine) VvE's zullen, als zij geen externe accountant inschakelen, een kascommissie instellen.

De bevoegdheden van een dergelijke commissie worden ontleend uit het Burgerlijk Wetboek. Boek 2 artikel 48 lid 2. De algemene vergadering benoemt jaarlijks een (kas)commissie van ten minste 2 leden.

Deze leden mogen geen lid zijn van het bestuur. Deze commissie onderzoekt de financiële stukken en doet hierover verslag tijdens de algemene vergadering. De commissie is bevoegd een oordeel te vormen over het financieel beheer en over het hele bestuursbeleid. Ze treedt daarbij onafhankelijk op. Alle financiële stukken, zoals de activastaat en facturen, moeten door het bestuur beschikbaar gesteld worden voor de kascommissie. Er pleit veel voor om in plaats van een accountant een (kas) commissie in te stellen. Leden van de VvE die in een commissie terecht komen kennen de situatie beter en hebben veel 'inside information'. Bovendien hebben ze ook als eigenaar belang bij een goed en gezond (financieel) beleid.

Er liggen belangrijke taken voor een kascommissie te wachten voordat de jaarvergadering begint. Zo heeft de commissie onder andere een onderzoekstaak waar ernstige zaken of misstanden gemeld moeten

worden. Ook adviseert de commissie het bestuur en de leden over te nemen maatregelen als beleidsmatige zaken niet goed lopen. Adviezen die het voorafgaande jaar door de commissie zijn gedaan, worden besproken in de vergadering. Er wordt bekeken of er ook echt iets met deze adviezen is gedaan. De commissie informeert de leden en het bestuur direct als blijkt dat de schulden van enkele leden over de onderhoudsbijdrage snel oplopen. De (kas)commissie geeft na controle van de financiële stukken een advies over de goedkeuring van de stukken. Voor de commissie is dan het werk afgerond. De ledenvergadering bepaalt uiteindelijk of het bestuur decharge wordt verleend. Het is mogelijk dat een bestuur geen decharge krijgt. Dan ligt de bal weer bij het bestuur. Het bestuur moet dan aan de slag met de financiële stukken. Bij onenigheid, of als geen overeenstemming is over het besluit, kan een bestuurder of lid van de VvE de kantonrechter inschakelen.

Grote VvE's schakelen over het algemeen een (externe) accountant in. Er zijn voldoende accountantsbureaus die deze werkzaamheden van een VvE uit handen willen nemen. Ook kunnen zij het hele management van een VvE op zich nemen. Net als de kascommissie richt de accountant zich op de kascontrole en de jaarrekening. Een externe accountant inschakelen heeft als voordeel dat er onafhankelijk en objectief naar de financiële stukken wordt gekeken. Bovendien leveren accountantsbureaus specialisten en zijn zij beter in staat cijfers te doorzien dan een kascommissie. Uiteraard zullen de kosten van een externe accountant hoger zijn.

5.5 Servicekosten

De servicekosten zijn de bijdragen die de eigenaars periodiek, vaak maandelijks, moeten betalen aan de VvE. Die bijdragen kunnen niet verrekend worden met verplichtingen die de vereniging in de ogen van een eigenaar niet goed nakomt.

Voorbeeld schade door verbouwing

Een eigenaar stelt dat zijn privégedeelte schade heeft opgelopen door een verbouwing in een gemeenschappelijke ruimte. Hij vindt dat de VvE hiervoor aansprakelijk is. De eigenaar wil stoppen met het betalen van de periodieke bijdragen. Op het moment dat de door hem ingehouden bijdragen gelijk zijn aan het schadebedrag, start hij dan weer met de betaling van de periodieke bijdragen. Het lijkt logisch, maar een schadebedrag mag niet verrekend worden met de periodieke bijdragen. Doet een appartementseigenaar dat wel? Dan riskeert hij incassomaatregelen van de VvE of zelfs een proces bij de kantonrechter (zie [hoofdstuk 4.5](#)).

De periodieke bijdrage van een eigenaar wordt berekend aan de hand van zijn aandeel (breukdeel) zoals die vermeld is in de akte van splitsing. De bijdrage is bestemd om de kosten die voorkomen op de exploitatie-rekening te betalen, en om het reservefonds en eventuele andere reserveringen te voeden.



06 Risico's, preventie en (verzekerings)oplossingen

-
- 6.1 Preventie(scan)
 - 6.2 Waterpreventie
 - 6.3 Brandpreventie
 - 6.4 Inbraakpreventie
 - 6.5 Schade aan het gebouw
 - 6.6 Algemene aansprakelijkheid
 - 6.7 Bestuurdersaansprakelijkheid
 - 6.8 Rechtsbijstand
 - 6.9 Hulp bij klussen?

Het gebouw, of gedeelten daarvan, kan door omstandigheden schade oplopen. Of dit nu waterschade is door slecht onderhoud, stormschade, of brandschade, de herstelwerkzaamheden komen vaak voor rekening van de VvE. Iedere appartementseigenaar draagt als lid van de VvE daarom bij aan het schadeherstel. De grootte van die bijdrage staat in verhouding tot zijn aandeel in het geheel. Dit kan een enorme aanslag zijn op het privévermogen. Algemeen geldt ook hier dat voorkomen beter is dan genezen. Daarom is het van belang de aanwezige risico's te (laten) inventariseren en deze vervolgens te beperken of uit te sluiten door verzekeringen.

6.1 Preventie(scan)

Als een gebouw schade heeft opgelopen dan wordt er gekeken hoe deze is ontstaan. Beter is het schade zoveel mogelijk te voorkomen. Start met onderzoeken welke factoren de kans op schade vergroten. Met dit inzicht kan de VvE bepalen welke maatregelen zij kan nemen om de kans op schade te verkleinen of te voorkomen. Deze maatregelen kunnen worden vastgelegd in een preventieplan.

Let bij het maken van een preventieplan op de volgende punten:

- Bekijk en beschrijf de vluchtwegen (zie ook [hoofdstuk 6.3](#));
- Zorg dat de vluchtwegen vrij zijn. Dat betekent ook een vrije toegang tot nooddeuren en check of deze ook nog functioneren;
- Maak een afspraak met de brandweer om de brandveiligheid te checken;
- Controleer regelmatig de ventilatie;
- Check of de watertappunten (ook buiten) een waterslot hebben (zie ook [hoofdstuk 6.2](#));
- Zorg dat iedereen weet hoe te handelen als liften uitvallen en zorg voor goede documentatie over de lift;
- Controleer op inbraakgevoeligheid (zorg voor goed hang en sluitwerk en een werkende alarminstallatie) (zie ook [hoofdstuk 6.4](#));
- Zorg dat het gebouw voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

In sommige gevallen schakelen verzekeraars speciale risico-inspecteurs in. Zij bezoeken honderden VvE's per jaar. Zij bekijken de risico's en maken een preventiescan. In deze scan legt de risico-inspecteur vast wat hij ter plaatse heeft gezien en besproken. Vooral de foto's die hij neemt, maken helder wat hij heeft waargenomen. Het bestuur of de beheerder van de VvE ontvangt de preventiescan. Daarmee kan het bestuur tot actie overgaan wanneer dit nodig is. Of in de ledenvergadering adviezen geven om de veiligheid te vergroten. Vaak zijn het kleine oorzaken die grote gevolgen kunnen hebben. Inspecteurs stuiten regelmatig op risicovolle situaties die de VvE zelf op eenvoudige wijze kan voorkomen.

Voorbeelden (en voorkomen) van risicovolle situaties

In een parkeergarage zijn kasten voor blusapparaten.

De blusapparaten ontbreken alleen.

- Zorg ervoor dat werkende blusapparaten altijd op de daarvoor bestemde plaatsen aanwezig zijn en controleer regelmatig of de blusapparaten nog in orde zijn. Ook deze apparaten hebben een expiratedatum.

Om ruimte zo goed mogelijk te benutten, worden meter- en zekeringkasten in de praktijk ook gebruikt om zaken als schoonmaakmiddelen en bezems op te bergen.

- De opslag van zaken als schoonmaakmiddelen in meter- en zekeringkasten levert een verhoogd brandgevaar op. Bewaar dat soort zaken daarom op een aparte plaats.

Veel watertappunten zijn niet voorzien van een waterslot. Op het moment dat een waterslang van een wasmachine kapotgaat op de bovenste verdieping, kan waterschade ontstaan in ondergelegen appartementen.

- In het huishoudelijk reglement kan vastgelegd worden dat appartementseigenaars verplicht zijn om watertappunten te voorzien van watersloten.

Het kan verleidelijk zijn het dak te gebruiken als tijdelijke opslagplaats. Maar wat als het onverwacht gaat stormen en het opgeslagen materiaal van het dak waait? En geparkeerde auto's of voorbijgangers raakt?

- Sta niet toe dat er materialen op het dak opgeslagen worden. Ook niet voor heel even. Probeer met de eigenaar van de materialen een alternatief te zoeken voor het opslaan van de materialen. Kijk ook naar een plaats in het gebouw waar ze wel veilig kunnen liggen.

6.2 Waterpreventie

VvE's hebben regelmatig te maken met waterschade door een lekkend dak. Of dit nu wordt veroorzaakt door achterstallig onderhoud of een storm die een deel van de dakpannen heeft meegenomen. Er moet snel actie worden ondernomen om de schade niet nog groter te laten worden. Ook kan een strenge vorst gevolgen hebben voor (water)leidingen en schade brengen aan buitenkranen of apparatuur. Dit kan voorkomen worden.

Vorst

Waterkranen kunnen door een strenge vorst beschadigd raken. Wanneer (buiten)kranen eenmaal kapot vriezen, gaan ze lekken en kunnen ze voor wateroverlast zorgen. Bovendien zorgt een lekkende kraan voor waterverspilling. Zestig druppels per minuut uit een lekkende kraan zorgt jaarlijks voor een verspilling van ruim 11.000 liter water.

Ook leidingen die aan strenge vorst worden blootgesteld, kunnen lekken of kapotgaan. Isolatie van leidingen op tochtige en onverwarmde plaatsen zorgt ervoor dat de leidingen niet bevriezen. Voor buitenkranen is het belangrijk tijdens een vorstperiode de wateraanvoer naar de buitenkranen te stoppen door een binnenkraan dicht te draaien. U kunt ook kiezen voor vorstbestendige buitenkranen.



Schakel voor specifieke werkzaamheden professionals in. Vaak blijkt namelijk na onderzoek dat waterleidingen niet vakkundig zijn aangesloten.

Regen, sneeuw en smeltwater

In Nederland valt regelmatig een regen-, hagel- of sneeuwbuï. Jaarlijks valt er volgens het KNMI ongeveer 800 mm neerslag. Daken, balkons en (binnen)tuinen ontkomen dus niet aan de jaarlijkse neerslag. Water vindt altijd een weg naar beneden. Bij een lekkage aan het dak gaat het dus niet de goede kant op, met schade tot gevolg. Het is belangrijk regelmatig het dak te controleren, te bekijken of de goten niet verstopt zijn en of de zogenoemde kilgoten in relatie tot de afvoer geen lekkages bevatten. Ook kan (bitumen) dakbedekking loslaten (vooral bij de naden) en lekkage veroorzaken.

Het komt ook regelmatig voor dat er zoveel neerslag ineens valt (sneeuw/regen) dat de druk op het dak te groot wordt en er op een zwakke plek een lekkage of gat ontstaat. Vaak kan slecht onderhoud of een twijfelachtige dakconstructie zoiets veroorzaken.

Met een halfjaarlijkse dakreiniging kan dit soort waterschade voorkomen worden. Ook is het van belang dat een deskundige regelmatig het dak inspecteert. Deze beoordeelt dan ook de constructie en veiligheid. Vooral bij oudere appartementencomplexen kan de technische staat van het dak te wensen over laten en ligt lekkages op de loer.

Kelders in een appartement bevinden zich vaak net onder de oppervlakte van een complex. Het risico dat regenwater via een tuin of pad naar binnenloopt, is bijzonder groot vooral bij extreme neerslag. Het water kan dan niet weg via de normale buitenafvoer en kan bijvoorbeeld via kieren en nissen in de muur naar binnengaan. Verzekeraars adviseren in kelders een watersignalering aan te leggen. Als wateroverlast in kelders vaak voorkomt, kan men overwegen pompinstallaties te installeren die het waterafvoer reguleren.

Waterpreventie in pandig

Ook in pandig is er sprake van een waterhuishouding. Denk bijvoorbeeld aan de verwarmingsinstallatie. Bij blokverwarming ligt er een heel buizenstelsel door het complex heen. Ook op plaatsen waar het risico tot lekkage aanwezig is. Hier is buisisolatie van belang. Buiten de verwarming hebben de bewoners natuurlijk ook gewoon water nodig voor de dagelijkse zaken. Deze waterleidingbuizen liggen door het hele gebouw. De eigenaar is verantwoordelijk voor de leidingen in zijn appartement, maar in de gemeenschappelijke ruimte is de VvE verantwoordelijk. Vooral in oude appartementencomplexen zijn nog vaak lood of stalen leidingen aanwezig. Vervanging door koper- of kunststofleidingen wordt door verzekeraars aanbevolen.

Toevoerleidingen die naar apparatuur gaan, kunnen worden beveiligd met een waterslot. Dit waterslot voorkomt een overstroming. Ook kunnen watersloten gebruikt worden bij watertappunten.



Vloerverwarming vormt een verhoogd risico op lekkage. Installatiefouten of het na een aantal jaren poreus worden van de kunststof leidingen kunnen lekkage veroorzaken.



Uw verzekeraar kan u via een preventiescan helpen om te zorgen dat waterschade in uw woning of appartementencomplex kan worden voorkomen (zie [risicoreductieplan.nl](https://www.risicoreductieplan.nl)).

6.3 Brandpreventie

De gevolgen van brand binnen een appartementencomplex zijn vaak desastreus. Afgezien van het menselijke leed, kan brand verwoestend optreden voor gebouwen. Niet alleen de brandhaard binnen 1 specifiek appartement, maar ook alle omringende appartementen kunnen vaak fors beschadigd raken door rook, brand of bluswater. Bij het maken van een brandpreventieplan, waar veiligheid voorop staat, is het goed om op de volgende zaken te letten.

Vluchtwegen

Regelmatig blijkt bij inspectie dat nooddeuren niet gebruikt kunnen worden omdat er goederen staan opgeslagen of het blijkt dat de deuren vastzitten. Bij een brand, die ruimten in een oogwenk vult met rook, kunnen de gevolgen dan groot zijn. Ook noodverlichting moet goed zichtbaar zijn en werken. Vluchtwegaanduiding is vooral in een appartementencomplex met veel gangen heel belangrijk. In het huishoudelijk reglement moet worden aangegeven dat het gebruik van liften tijdens een brand verboden is.



Houd nooddeuren en vluchtroutes altijd vrij toegankelijk.
Wijs appartementseigenaars op het belang hiervan.

Blusmiddelen

Ook al is niet altijd een brand compleet te blussen met een handblusser, het is wel belangrijk per verdieping een sproeischuimblusser te plaatsen met een inhoud van minimaal 6 liter. De blussers moeten duidelijk zichtbaar op een goed toegankelijke en bereikbare plaats worden gehangen.

Een betrokkene kan dan snel reageren op de brand en zichzelf en anderen met behulp van de blusser in veiligheid brengen. Brandblussers moeten regelmatig worden vervangen. Ter vervanging van brandblussers kan een VvE ook kiezen voor branddekens en een kleinere schuimblusser.

Rookmelders en sprinklers

Voordat er een echt inferno plaatsvindt, kunnen geplaatste rookmelders al veel bewoners hebben gewaarschuwd en in veiligheid hebben gebracht. Het wordt aanbevolen rookmelders zo veel mogelijk in centrale ruimten en in de liftruimte te plaatsen.

Ook sprinklerinstallaties kunnen tijdig de brand bestrijden. Deze installaties sproeien water als de temperatuur binnen een ruimte een bepaalde hoogte bereikt. Het installeren van een sprinklerinstallatie is niet goedkoop. Er zal dan ook in geïnvesteerd moeten worden.



Maak een afspraak met de brandweer om de brandveiligheid te checken. Zij kunnen bijvoorbeeld tips geven over brandcompartimentering.

Elektrische apparaten en accu's

Elektrische apparaten in huizen en appartementen worden steeds verfijnder en energiezuiniger. Het aantal apparaten per huishouden groeit ook stevig. En het gebruik van opladers is enorm toegenomen om de accu's van vooral mobiele apparaten van energie te voorzien. Voorbeelden zijn smartphones, elektrische fietsen, scootmobiel, hoverboards, kruimeldieven, tablets en laptops. De accu's zijn bijna altijd van het type lithium-ion. Ieder huishouden zal zeker een aantal van deze accu's in apparaten in huis hebben.

Brandgevaar

Het komt wel eens voor dat door oververhitting de accu in brand vliegt of spontaan vlam vat. Het defect raken van een accu kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door vallen, stoten of een naastliggende hittebron. Maar ook als bijvoorbeeld een smartphone in de zon op een vensterbank of een dashboard van een auto ligt. Een accu kan thermisch op hol slaan.

Er ontstaat dan een interne kortsluiting in de accu. De kans dat accu's in brand vliegen, is klein, maar volgens de brandweer waren er landelijk in 2017 toch ongeveer 10 incidenten per week. De accu is de bron van het vuur en steekt daarmee andere zaken die dichtbij staan in brand.

Volgens de brandweer zijn accu's die vlam vatten, lastiger te blussen.

Ook zonnepanelen willen nog wel eens in brand vliegen. Vaak wordt geen onderzoek gedaan naar de oorzaak, maar ondeugdelijke accu's, slechte verbindingen, losse connectoren worden regelmatig als oorzaak genoemd.

De enorme groei van het aantal zonnepanelen in Nederland heeft tot gevolg dat de zogenoemde 'buurtbatterij' een grote vlucht heeft genomen. De buurtbatterij is een opslagruimte waar lithium-ion accu's zijn gehuisvest en de extra stroom die wordt opgewekt door zonnepanelen, wordt opgeslagen. Voor appartementencomplexen kan dit een belangrijke energiebron zijn op momenten dat er bijvoorbeeld door winterse omstandigheden meer energie nodig is en dan uit de extra energie uit zonnepanelen kan worden geput.

Maar de buurtbatterij is niet ongevaarlijk. Omdat er zoveel accu's geconcentreerd in een kleine ruimte liggen, kan hier brand ontstaan. Uit ervaringen blijkt dat een dergelijke brand gevaarlijk is voor de gezondheid van de omgeving omdat er giftige gassen vrij komen.

Om te voorkomen dat accu's vlam vatten, geven erzeekeringsmaatschappijen en de brandweer tips om brand te voorkomen.

Accu's en opladers zijn er in verschillende kwaliteiten. Aanbevolen wordt deze spullen te kopen van gerenommeerde fabrikanten, omdat onduidelijk is hoe het met de kwaliteit staat van goedkope vaak uit internetwinkels te krijgen accu's en opladers.

Kijk goed naar de specificaties, en of de accu of oplader geschikt is voor het doel waarvoor het wordt gebruikt. En lees de gebruiksaanwijzing aandachtig door.

Laadt een apparaat op een plaats vlakbij de rookmelder. En probeer hoe aantrekkelijk het ook is, liever niet in de nacht op te laden. Plaats een apparaat dat wordt opgeladen niet tegen (of vlakbij) materialen aan die snel vlam vatten. En voorkom dat de accu's op (te) warme plaatsen liggen. Laat een accu niet te lang in de lader zitten. De kans op thermische overbelasting neemt namelijk toe met alle risico's van dien.

Mocht er een buurtbatterij systeem in of naast het appartementencomplex zijn gehuisvest, probeer te achterhalen welke veiligheidsmaatregelen zijn genomen.

6.4 Inbraakpreventie

Het voorkomen van inbraak is een uitdaging. Maar VvE's kunnen het de inbrekers wel veel moeilijker maken. Een enkel ruitje is zo ingetikt, voor dubbel glas moet toch wat meer geweld gebruikt worden. Veiligheidsglas en (automatische) rolluiken kunnen de veiligheid ook sterk verhogen.

Voor algemene buitendeuren kunnen bij voorkeur sloten gebruikt worden die het SKG keurmerk dragen. Ook voor voordeuren (van het appartement) zorgen de veiligheidssloten met het SKG-keurmerk voor een goede beveiliging. Draairamen die op de begane grond in een woning aanwezig zijn, kunnen voor de veiligheid voorzien worden van een slot.

De beveiliging kan opgevoerd worden door een alarminstallatie in het appartement aan te leggen. Het hangt er natuurlijk ook vanaf wat er te beveiligen valt. Gaat het om veel kostbaarheden, dan is een verankerde kluis een idee. En als de VvE bereid is te investeren, dan is cameratoezicht op bepaalde plekken in het complex ook een optie. Het gaat misschien wat ver om een beveiligingsbedrijf elke dag te laten controleren of alles in orde is. Maar ook dit is natuurlijk nog een mogelijkheid.



Zorg dat het gebouw voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

6.5 Schade aan het gebouw



Volgens het modelreglement moet iedere VvE beschikken over een brand/opstalverzekering. De VvE bepaalt bij welke verzekeraar de verzekering wordt ondergebracht. Het bestuur sluit de verzekering af.

Een brand/opstalverzekering vergoedt schade door onder andere brand, storm, blikseminslag, water, inbraak, aanrijding en vandalisme. Ook schade door bluswerkzaamheden is verzekerd. De premie wordt bepaald door de vastgestelde herbouwwaarde van het appartementencomplex. In het reglement is bepaald dat het verzekerde bedrag van de opstalverzekering overeen moet komen met de herbouwkosten van het gebouw. Dat betekent dat er geen sprake mag zijn van onderverzekering.



Het berekenen van de juiste herbouwwaarde van een gebouw vraagt expertise. Dat komt ook omdat dit bedrag wordt beïnvloed door marktomstandigheden die regelmatig wijzigen. Iedere appartements-eigenaar heeft er belang bij dat het verzekerde bedrag klopt. En een verzekerd bedrag 'klopt' zodra die de waarde vertegenwoordigt die na schade nodig is voor het herstel of de herbouw. Is dat niet het geval, dan moeten de eigenaars aan het tekort bijdragen in verhouding tot hun aandeel in de gemeenschappelijke waarde van het gebouw. Bespreek daarom met de verzekeraar hoe het risico van onderverzekering voorkomen kan worden. Onderverzekering kan ook worden voorkomen door een indexclausule in de polis op te nemen. Het verzekerde bedrag wordt dan elk jaar aan de prijsontwikkelingen in de markt aangepast.

Als een privégedeelte niet voor 'normale' bewoning gebruikt wordt, leidt dit tot een verhoging van de premie. Niet normale bewoning wordt gezien als het huis anders te gebruiken dan bewoning. De verhoging van de premie komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Wijzigingen in of aan het appartement moeten daarom direct aan het bestuur worden gemeld. Gebeurt dat niet, dan ontstaat het risico dat er sprake is van onderverzekering. De nalatige eigenaar moet bij schade het bedrag dat de verzekeraar daardoor in mindering brengt zelf bijpassen.

Het bestuur sluit verzekeringen af op naam van de VvE. In de verzekering moet een speciale clausule worden opgenomen die de vereniging beschermt tegen de gevolgen van bepaalde handelingen van een individuele eigenaar (zie ook [hoofdstuk 1.8](#)).

Sommige verzekeraars maken voor de vaststelling van de feitelijke herbouwwaarde een afspraak met onafhankelijke taxatiebureaus. Met het vaststellen van de herbouwwaarde heeft de VvE normaal gesproken 6 jaar de garantie dat zij niet onderverzekerd is.

Vaak gaat een verzekeraar na een schade zo te werk: er komt een expert die het bedrag van de schade vaststelt. Dat bedrag wordt naar de bankrekening van de VvE overgemaakt. Uiteraard is er dan geen sprake van bijzonderheden zoals onderverzekering of een schade die niet gedekt is. De VvE moet verder alle vervangingen en reparaties zelf regelen. Dat geeft een heleboel rompslomp. Bovendien is het niet eenvoudig om bij complexe schade de werkzaamheden tegen de meest scherpe prijs te laten uitvoeren.

Sommige verzekeraars nemen dit werk uit handen door 'schadeherstel in natura' te bieden. Nadat een schade is gemeld, schakelt de verzekeraar een professional in die de schade herstelt. Dit kan een aangesloten dakdekker zijn, een loodgieter die de leidingen repareert of een elektricien die de meterkasten controleert en afregelt. De kosten hiervoor verrekenet de verzekeraar rechtstreeks met de schadehersteller. Uiteraard gaat het om herstellkosten die door de VvE vooraf zijn gecontroleerd en goedgekeurd. Het voordeel is dat de vereniging nooit geconfronteerd wordt met reparatiekosten die hoger uitvallen dan het bedrag dat de vereniging krijgt uitgekeerd.



Het bestuur of de beheerder moet gewaarschuwd worden bij dreigende schade.

Met de verbouwing van bijvoorbeeld een keuken of badkamer brengen appartementseigenaars verbeteringen aan in hun appartement. Zij doen dit voor eigen rekening en risico. Een verzekeraar kan deze verbeteringen van appartementseigenaars op de opstalverzekering van de VvE meeverzekeren. Als de woningverbetering wordt 'meegenomen' in de taxatie van het appartementsgebouw dan is deze verbetering automatisch meeverzekerd. De brand/opstalverzekering verzekert meer dan branden of andere calamiteiten. Ongeveer 60% van de schade die gemeld wordt op de brand/opstalverzekering van een VvE is waterschade en ongeveer 20% heeft te maken met inbraak.

Voorbeelden uit de praktijk:

- waterschade door een verstopping waardoor vanuit het riool via het toilet een enorme hoeveelheid water het appartement binnenstroomde;
- waterschade in appartement door vochtindringing door de gevel na hevige regenval;
- rook- en roetschade door een kaarsenstandaard die vlam vatte;
- braakschade door inbraak in een appartement waarbij deuren zijn geforceerd;
- brandschade door het vullen van een gasaansteker waarbij een steekvlam ontstond en keukendeurtjes beschadigd werden;
- brand- en waterschade door een door onbekende oorzaak ontstane brand in een papiercontainer in de containerruimte van het gebouw; door de brand is de sprinklerinstallatie in werking getreden;
- waterschade in een appartement door losgeslagen verbindingen in de waterleiding.

Glas

Een glasverzekering vergoedt schade aan glas door breuk. Denk in dit verband eens aan het glas in de centrale hal of in het trappenhuis. Ook de ramen van de afzonderlijke appartementen zijn verzekerd. De verzekering kan worden uitgebreid met dekkingen voor lichtdoorlatend kunststof, veiligheidsbeglazing, lek- of blindslaan van dubbele beglazing en niet-transparante gevelpanelen.

Voorbeeld glasverzekering

Een bewoner gaat gehaast weg. Hij gooit de buitendeur van zijn woning dicht, maar doet dit veel te hard. Zo hard, dat er een ruit uit de deur springt. Als de VvE een glasverzekering heeft dan is voor het regelen van de glasschade vaak 1 telefoontje voldoende. Als het nodig is dan kunnen heel snel eerst noodvoorzieningen getroffen worden. Vervolgens neemt een gekwalificeerde glaszetter contact op met de bewoner van het appartement om een afspraak te maken.

Ook hier kan sprake zijn van een 'naturaverzekering' wat geen gedoe met rekeningen betekent.

6.6 Algemene aansprakelijkheid

De claimbewustheid in Nederland neemt sterk toe. Iemand die schade heeft, stelt tegenwoordig sneller een ander voor de schade aansprakelijk. De term 'wettelijke aansprakelijkheid' doet vermoeden dat in de wet precies staat omschreven wanneer bijvoorbeeld een VvE aansprakelijk is voor aan derden toegebrachte schade. Was het maar zo eenvoudig. Elke situatie is anders en staat op zichzelf. Aan de hand van wettelijke regels, rechterlijke uitspraken en zelfs op grond van algemeen aanvaarde gebruiken wordt per geval bekeken of een derde terecht een claim tot schadevergoeding heeft ingediend.

Voorbeeld ongeval in gebouw

Een man heeft belangstelling voor het aankopen van een appartement. Hij krijgt een rondleiding in het appartementengebouw (dat alleen toegankelijk is voor bewoners en eventuele bezoekers) en bekijkt daarbij ook de 6e verdieping waar zich een groot dakterras bevindt. Het dakterras, deels bekleed met houten vloerdelen, is een gemeenschappelijke ruimte. Wanneer de man het dakterras betreedt, op de houten vloerdelen stapt en het uitzicht wil bewonderen, glijdt hij uit. Het levert de man een schouderfractuur op. De man stelt de VvE aansprakelijk voor de schade omdat hij vindt dat de VvE had moeten waarschuwen voor de gladde vloer veroorzaakt door algengroei. De VvE is het er niet mee eens, en meldt dat 2 keer per jaar de vloer wordt gereinigd met een hogedrukspuit. De verzekeraar weigert aansprakelijk te zijn voor de val van de man. Volgens de verzekeraar voldoet de vloer aan het Bouwbesluit, en is het algemeen bekend dat een dergelijke houten vloer (bankirai) glad kan zijn als het nat is. De rechter merkt op dat de man beducht had moeten zijn voor een gladde vloer en spreekt van een ongelukkige val. De VvE wordt niet aansprakelijk gesteld. (Uitspraak Rb. Overijssel, 4 april 2018 - ECLI:NL:RBOVE:2018:1158).

Als een gevelplaat door achterstallig onderhoud loslaat en (letsel)schade veroorzaakt, ligt het voor de hand de VvE daarvoor aansprakelijk te stellen. Datzelfde geldt voor dakpannen die naar beneden komen. De schadebedragen kunnen dan hoog zijn. Zonder een passende verzekering kan door 1 schadegeval het vermogen van de VvE, en daarmee het privévermogen van de afzonderlijke eigenaars, worden aangetast.

Het modelreglement stelt daarom een brand/opstal- en aansprakelijkheidsverzekering verplicht. Een ongeluk kan namelijk in een klein hoekje zitten. Een bezoeker die in een gemeenschappelijke hal struikelt over een vrijwel verborgen obstakel en daarbij een been breekt, zal proberen de VvE aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. De schade die direct met het gebroken been te maken heeft, is nog te overzien. Anders wordt het met de schade die het gevolg is van dat gebroken been. Stel dat die bezoeker met dat gebroken been een zelfstandig ondernemer is. En dat hij door die breuk voor langere tijd zijn beroep niet kan uitoefenen. Als de ondernemer kan aantonen wat hij daardoor aan inkomen misloopt dan zal de claim veel hoger zijn.

Een VvE kan ook aansprakelijk worden gesteld voor schade tijdens werkzaamheden die zij heeft uitbesteed. Denk hierbij aan werkzaamheden op het dak, het wassen van de ramen en het werken aan de liften. Via regelgeving heeft de wet eisen gesteld aan de wijze waarop gewerkt mag worden. Mensen die bijvoorbeeld op daken werken, moeten aangelijnd zijn aan een veiligheidslijn en op grote hoogte mag niet meer met ladders worden gewerkt. Als een werknemer letselschade oploopt doordat hij zich niet aan de veiligheidsmaatregelen gehouden heeft dan is in eerste instantie zijn werkgever hiervoor aansprakelijk. Mocht zijn werkgever/opdrachtgever failliet zijn gegaan of niet goed verzekerd zijn, dan kan de werknemer ook de VvE aanspreken.

Ook kan een VvE financieel worden aangesproken als blijkt dat de opdrachtgever zijn premies voor de werknemer niet heeft betaald. Dit is de ketenaansprakelijkheid. Het is een regeling dat als doel heeft te voorkomen dat aannemers en onderaannemers misbruik maken van de uitbesteding van werk bij de afdracht van loonheffingen.



De algemene aansprakelijkheidsverzekering beschermt het vermogen van de VvE tegen de financiële gevolgen van aanspraken door derden. Belangrijk is dat naast de zaak- en personenschade ook de financiële gevolgschade op deze polis is verzekerd.

6.7 Bestuurdersaansprakelijkheid

Bestuurders van een VvE nemen besluiten. Soms pakken deze anders uit dan verwacht. Dan kan het gebeuren dat derden daardoor financieel verlies lijden en het bestuur van de vereniging aansprakelijk stellen. Een aansprakelijkheidsclaim kan enorme gevolgen hebben voor de vermogenspositie van de VvE. Daarnaast kan de bestuurder zelf hoofdelijk aansprakelijk zijn. Dat betekent dat zijn privévermogen hierdoor groot risico loopt.

De bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering beschermt het privévermogen van bestuurders tegen claims op grond van:

- wettelijke bestuurdersaansprakelijkheid;
- onbehoorlijke taakvervulling ten opzichte van de VvE;
- onzorgvuldig handelen tegenover derden;
- nalatigheid.

De wetgever heeft willen regelen dat bestuurders van rechtspersonen aansprakelijk zijn wanneer anderen schade lijden. In het verleden kwam het voor dat wanneer een besloten vennootschap failliet ging de Belastingdienst, leveranciers en klanten met grote vorderingen bleven zitten. Nu heeft een VvE meestal niet te maken met afdracht aan de Belastingdienst. En de wetgever heeft geregeld dat een bestuur van een VvE niet aansprakelijk is voor een faillissement. Toch kan een bestuurslid hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden.



Een VvE bestuurslid zijn brengt verantwoordelijkheden en risico's met zich mee. Risico's waarvoor de VvE bestuursleden elk in hun privévermogen kunnen worden aangesproken. Van daaruit gezien is het niet meer dan logisch en redelijk, dat VvE bestuursleden duidelijk zijn over wat zij doen voor de vereniging en hoe. En gelet op de gezamenlijke verantwoordelijkheid, ook niet schromen duidelijkheid te vragen. Bent u VvE bestuurslid, moet u een beslissing nemen en twijfelt u? Overleg dan altijd met de andere bestuursleden.

Hierna leest u 3 voorbeelden die het belang van een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering duidelijk maken.

- Een bestuurslid adviseert het schilderwerk uit te besteden aan een plaatselijk schildersbedrijf. Voor aanvang wil de schilder een aanbetaling van 25% van de totale kosten. Een dag nadat het schilderen is begonnen, gaat het bedrijf failliet en is het aanbetaalde geld weg. Het bestuur had moeten informeren naar de financiële positie van het bedrijf. Beter nog: het bestuurslid had geen voorschot moeten betalen. Het bestuurslid kan hiervoor persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

- Een penningmeester geniet het vertrouwen van het VvE bestuur. De bestuursleden houden zich daarom niet bezig met de boekhouding. Op enig moment blijkt dat de penningmeester jarenlang misbruik gemaakt heeft van dat vertrouwen. Hij heeft al die tijd regelmatig geld uit de kas gehaald om te gokken. Als de penningmeester niet in staat is het onvreemde bedrag terug te betalen, dan kunnen de overige bestuursleden hiervoor aansprakelijk worden gesteld.
- Eén van de appartementseigenaars is het niet eens met een bestuurshandeling en stelt daarom het bestuurslid persoonlijk aansprakelijk. Het bestuurslid is het daarmee niet eens en hij laat het aankomen op een gerechtelijke procedure. Op een dag meldt de deurwaarder zich bij het bestuurslid met een dagvaarding. Het bestuurslid moet zich verdedigen en wil juridische ondersteuning. Die wordt niet gegeven door zijn eigen rechtsbijstandverzekering. Ook niet door de rechtsbijstandverzekering van de VvE. In dit geval kan hij wel beroep doen op de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.



Een verzekering die de VvE beschermt tegen claims op grond van bestuurdersaansprakelijkheid, geeft de vereniging een extra troef in handen bij het werven van nieuwe bestuursleden.

6.8 Rechtsbijstand

Door de toegenomen claimbewustheid zijn er steeds vaker situaties waarbij juridische hulp gewenst of zelfs nodig is. Neem bijvoorbeeld een meningsverschil met de overheid of met 1 van de appartementseigenaars. De rechtsbijstandverzekering voor verenigingen en appartementseigenaars biedt dan uitkomst. De uitkering is 'in natura'. Het kan gaan om het verstrekken van juridisch advies aan de VvE, maar ook om het inschakelen van een advocaat of jurist tot en met de kosten voor het voeren van een procedure.

Een VvE heeft belang bij een rechtsbijstandverzekering. Enerzijds wanneer de VvE na schade aansprakelijk gesteld wordt, anderzijds als de VvE zelf juridische hulp nodig heeft. Denk aan de situatie waarin het niet lukt een vordering te incasseren. Of wanneer er maatregelen nodig zijn om een aansprakelijke derde tot betaling van een schadevergoeding te bewegen.

Een rechtsbijstandverzekering vergoedt ook het verhalen van schade die de VvE geleden heeft op de veroorzaker. Hieronder valt ook schade die de bestuurders en werknemers van de vereniging oplopen als verkeersdeelnemer. Hiervoor geldt dat zij die schade opliepen toen zij onderweg waren en werk verrichtten voor de vereniging.

Ook biedt de rechtsbijstandverzekering juridische bijstand aan de vereniging als zich juridische problemen voordoen met overeenkomsten die de vereniging gesloten heeft. Er wordt ook hulp geboden als de VvE problemen krijgt met een individuele eigenaar van een appartementsrecht. Kortom: deze verzekering geeft hulp bij geschillen met derden, maar ook met individuele leden van de VvE.

6.9 Hulp bij klussen?

VvE's zijn vaak afhankelijk van de vrijwillige inzet van leden van de vereniging of andere vrijwilligers. Zij verlenen zonder of voor een kleine vergoeding allerlei hand- en spandiensten. Wordt toch besloten vrijwilligers een vergoeding te geven? Dan mag dit niet in verhouding staan tot de omvang en de tijdsduur van het werk. Een vrijwilligersvergoeding wordt dan als een onkostenvergoeding gezien. Of zoals de Belastingdienst dit hanteert: geen marktconforme vergoeding. Wordt er veel meer betaald en ontstaat er wel een marktconforme vergoeding? Dan is de vergoeding belast voor de loon- en inkomstenbelasting. De maximale vrijwilligersvergoeding is € 150,- per maand en € 1.500,- per jaar. Dit mag niet overschreden worden.

Als een vrijwilliger, bijvoorbeeld bij het vervangen van een lamp, valt en letsel oploopt, dan kan de VvE aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgen. Een vrijwilliger die niet op basis van een arbeidsovereenkomst

werkzaamheden verricht voor een ander, kan als hij daarbij schade lijdt diegene (in dit geval de VvE) voor de schade aanspreken.

Dit is sinds 1 januari 1999 in de wet geregeld.

Het is van belang voor vrijwilligers (maar wellicht ook voor de leden van de VvE) een ongevallenverzekering te sluiten. Die verzekering keert uit wanneer een vrijwilliger na een ongeval blijvend letsel oploopt of overlijdt. Een ongevallenverzekering voor vrijwilligers kan voor gemiddeld € 50,- per jaar geregeld worden.

07

Goed onderhoud: verstandig en verplicht

- 7.1 Reservefonds verplicht
- 7.2 Terugkerende onderhoudswerkzaamheden
- 7.3 Onderhoud van belang bij verkoop
- 7.4 Woononderzoek en onderhoud
- 7.5 Asbest
- 7.6 Monumentenzorg

De belangrijkste taak van een VvE is het in goede staat houden van het appartementsgebouw. Dat houdt in dat het gebouw en de appartementen ten minste hun waarde behouden of beter nog in waarde stijgen. Daarvoor is goed onderhoud nodig. Kenmerkend voor goed onderhoud is dat de kans op schade tot een minimum is teruggebracht. Onderhoudskosten zijn daarnaast laag omdat door regelmatig onderhoud geen buitensporig hoge bedragen ineens betaald hoeven worden. Onderhoud kan ook vervanging zijn van materialen. In oude gebouwen komt het gebruik van asbestplaten nog regelmatig voor. Die kunt u niet zo maar weghalen. En woont u in een monumentaal pand? Dan moet u voordat u onderhoud gaat plegen een vergunning aanvragen.

7.1 Reservefonds verplicht



De wet eist dat de VvE een goed gevuld reservefonds heeft. Sinds 2018 moet een VvE minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex in het reservefonds opnemen. Het hebben van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is van belang. Het is aan te raden het MJOP door een deskundige te laten opstellen. De deskundige inspecteert het gebouw en kan aangeven welke werkzaamheden jaarlijks verricht moeten worden. Een bouwkundige kan dit voor een aantal jaren overzien. Hij kan bijvoorbeeld een tienjarenplan opstellen. Aan de hand van de aandelen van de eigenaars (de breukdelen) is te berekenen hoeveel ieder VvE lid per maand moet betalen voor het reservefonds.

Onderhoudsmeter

Het ministerie van Binnenlandse Zaken (Wonen en Rijksdienst) heeft op de website rijksoverheid.nl een [VvE onderhoudsmeter](#) geplaatst. Deze geeft een indicatie van wat gemiddeld de hoogte moet zijn van het reservefonds. Uiteraard is door de verplichte minimale reservering van de herbouwwaarde een en ander veranderd. Maar deze onderhoudsmeter laat met een globale benadering zien, dat een VvE jaarlijks al gauw een bedrag moet sparen dat ligt tussen de 2 en 5% van de herbouwwaarde. Kortom, dat is meer dan de verplichte 0,5% reservering.

Het is raadzaam in het MJOP ook aandacht te besteden aan energiebesparende of zelfs energieneutrale maatregelen. Wellicht kan de VvE nadenken over het plaatsen van zonnepanelen. Hierdoor kan op de

maandelijkse kosten bespaard worden. Verder kunnen deze maatregelen een gunstig effect hebben op de waarde van de appartementen. Sinds 1 januari 2008 wordt de verkoper of verhuurder van een woning, appartement of commerciële ruimte aanbevolen een energielabel te overleggen. Dit energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hoe zuiniger het appartement, hoe aantrekkelijker dit is voor een koper.

Gaswinning en klimaatakkoord

Het kabinet Rutte III heeft in 2018 besloten dat de gaswinning uit Groningen op termijn volledig wordt beëindigd. Reden voor deze beëindiging is dat het aardbevingsrisico in Groningen te groot wordt en blijft. Omdat Nederland uiteindelijk gaswinning uitfaseert, is er de noodzaak om alternatieve energiebronnen aan te boren. Nieuwe energiebronnen hebben gevolgen voor veel bestaande huizen en appartementen in Nederland. Veel appartementen die nu nog primair gas gebruiken voor verwarming en koken, zullen moeten verduurzamen naar andere energiebronnen. Oudere huizen kunnen volgens het kabinet het best aansluiten op een warmtenet (zoals stadsverwarming). Nieuw te bouwen appartementen krijgen geen gasaansluiting meer. Die worden volledig op het elektriciteitsnet aangesloten. Het kabinet wil dat voor 2021, 100.000 woningen van woningcorporaties worden verduurzaamd door ze van het gas af te halen. In de jaren daarop is het de bedoeling dat steeds meer woningen die richting uitgaan. Verder wordt de energiebelasting op gas verhoogd en op elektriciteit verlaagd. VvE zullen in het reservefonds dus ook rekening moeten houden met het vervangen van gasinstallaties naar alternatieve energiebronnen of aansluiting moeten zoeken bij een warmtenetvoorziening.

Energieakkoord

De uitstoot van broeikasgassen en andere vervuilende stoffen moet volgens het kabinet de komende decennia drastisch omlaag. Het bedrijfsleven, milieubewegingen en vakbonden hebben daartoe in augustus 2013 onder leiding van de Sociaal-Economische Raad (SER) het Energieakkoord afgesloten. Er zijn forse inspanningen nodig om

doelstellingen voor 2020 ten aanzien van CO₂-uitstoot, energiebesparing en het aandeel hernieuwbare energie te realiseren. Hernieuwbare energie komt van bronnen die constant worden aangevuld zoals wind en water. Een onderdeel van dit akkoord vormt de decentrale opwekking van hernieuwbare energie. VvE's kunnen daar een belangrijke rol in spelen. Per 1 januari 2014 is een belastingkorting van 7,5 ct/kWh ingevoerd voor hernieuwbare energie die in coöperatief verband of door VvE wordt opgewekt en gebruikt door kleinverbruikers. Het gaat daarbij om de leden van de coöperaties/VvE's en de installatie(s) zich in een zogenaamde '[postcoderoos](#)' (4-cijferige postcode plus aangrenzende postcodes) bevinden.

In 2017 is in een tussentijdse rapportage onder andere vastgesteld dat het opwekken van duurzame energie door particulieren harder groeit dan verwacht. In het Energieakkoord was de hoop dat ongeveer 80.000 huizen voorzien zouden zijn van zonnepanelen, maar uit cijfers blijkt dat er al 400.000 huizen zonnepanelen hebben. Verder is windenergie op zee fors goedkoper geworden. Er is een afname van 55% gerealiseerd. Het doel van het Energieakkoord (40%) is daarmee ruimschoots gehaald.

Subsidies

Sommige gemeenten geven subsidie voor bepaalde onderhoudsaspecten. In sommige gevallen kunnen monumentale details van gebouwen zorgvuldig worden hersteld. Dit brengt vaak extra kosten met zich mee. Hiervoor is een subsidiebijdrage mogelijk.

De overheid kan ook eigenaren van monumenten financieel ondersteunen bij het onderhoud van hun monument. Of een eigenaar in aanmerking komt voor een subsidie of fiscaal voordeel krijgt, is afhankelijk van het soort monument (zie ook [hoofdstuk 7.6](#)).



Kijk of de gemeente waarin uw appartementsgebouw gevestigd is subsidiemogelijkheden kent. Denk aan subsidie voor bepaalde onderhoudsaspecten.

7.2 Terugkerende onderhoudswerkzaamheden en duurzaamheid

Hierna ziet u een overzicht van terugkerende werkzaamheden.

Onderhoudsactiviteiten

Maatregel dakbedekking bitumen
Inspectie en herstel dakpannen/bitumen
Vervangen dakdoorvoeren
Vervangen pvc- (plastic) goten
Vervangen zinken goten
Reinigen goot
Vervangen lood
Inspectie en herstel metsel- en voegwerk
Vervangen/herstel hang- en sluitwerk
Schilderwerk buiten
Schilderwerk binnen
Vervangen kitvoeg
Herbestraten paden en terrassen

Cyclus

15-20 jaar
5 jaar
15-20 jaar
10-20 jaar
15-30 jaar
1 jaar
20-30 jaar
6 jaar
+/- 20 jaar
4-8 jaar
+/- 10 jaar
+/- 12 jaar
+/- 12 jaar

Verdeling gemeenschappelijke onderhoudskosten

Bouwdeel	Onderhoudskosten
Dak	7-13%
Schilderwerk gevel	40-60%
Buitenkozijnen	3%
Gevelmetselwerk	2%
Betonelementen: balkon, galerij, latei	7%
Gemeenschappelijke ruimten:	
trappenhuis, onderbouw	3%
Installaties	10-20%
Overige (klein onderhoud)	10-15%
Totaal gemeenschappelijke delen	100%

(Bron: VVE Belang)

Slecht schilderwerk

Bij een appartementencomplex is grootschalig schilderwerk nodig. De beheerder van de VvE doet offertes bij schildersbedrijven en uiteindelijk besluit de vergadering een bedrijf te kiezen die het schilderwerk voor ongeveer € 80.000,- gaat uitvoeren. De beheerder krijgt 4% van de aanneemsom als vergoeding voor het begeleiden van de werkzaamheden. Nadat het schildersbedrijf de werkzaamheden heeft afgerond, blijkt dat bij 1 op de 5 appartementen de houtrotreparaties niet zijn uitgevoerd, en er kozijndelen niet goed zijn geschuurd voordat ze werden geverfd. Ook blijkt dat bepaalde werkzaamheden niet zijn afgerond. De beheerder betaalt ondanks de gemelde problemen het volledige bedrag aan het schildersbedrijf, die tot overmaat van ramp ook nog eens failliet gaat. De VvE kan nu geen beroep meer doen op het schildersbedrijf en stelt de beheerder aansprakelijk. De rechter vindt dat er sprake is van een wanprestatie van de beheerder.

Het toezicht op de werkzaamheden van de beheerder was ver onder de maat. Ook administratief heeft de beheerder grove fouten gemaakt. De beheerder deed de uiteindelijke totale betaling na oplevering aan het schildersbedrijf, maar controleerde het schilderwerk niet. De beheerder moet volgens de rechter een schadevergoeding betalen aan de VvE van meer dan € 50.000,-.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid is een breed begrip. Of er wordt gekeken naar energiebesparing, of er is sprake van duurzame materialen die worden gebruikt voor de bouw of onderhoud van een pand, of er worden alternatieve energiebronnen aangeboord om huizen van energie te voorzien. Het heeft allemaal tot doel de duurzaamheid te vergroten. Het groter doel is natuurlijk minder milieubelasting, zuiniger met materialen omgaan, maar ook beter comfort al dan niet verrijkt met technische innovatie. En zo min mogelijk belasting voor het milieu (bijvoorbeeld een energieneutrale woning). Omdat fossiele brandstoffen steeds kritischer worden gezien met name door de problemen die er ontstaan bij de winning (aardbevingen in Groningen) en de uiteindelijke uitputting van deze bronnen, moet Nederland andere wegen inslaan om in zijn energiebehoeften te voorzien. Dat geldt natuurlijk ook voor de materialen. Of hout uit een productiebos uit Noorwegen komt of uit de regenwouden van Brazilië maakt verschil.

Daarom is het ook voor VvE's van belang dat duurzaamheid als kernwaarde wordt gezien. In de vorige eeuw begon de gedachte over duurzaamheid al met het plaatsen van dubbel glas in plaats van enkel glas. Dit zorgde voor besparingen op energiekosten. Ook het vullen van spouwmuren met isolatiewol was toen al een energiebesparende maatregelen. Er kan tegenwoordig nog veel meer, waarbij appartementen niet meer energie consumeren, maar zelfs energie produceren. Bijvoorbeeld door zonnepanelen.

Onderhoud

Wanneer bij een appartement na een tijd het schilderwerk moet worden gedaan, kozijnen of loden pijpen moeten worden vervangen, of het dak moet worden gerepareerd, kan met het oog op de duurzaamheid gelijk gekeken worden of de materialen die worden gebruikt duurzaam zijn. Voorbeelden zijn verf op waterbasis, kunststof (geen pvc) leidingen met een goede lca (levencyclusanalyse) en isolatiewaarde. Nog mooier is het, wanneer een VvE streeft naar een energieneutraal appartement. Als een verwarmingstoestel moet worden vervangen, dan zijn zuinige HR-ketels of misschien zelfs zonnecollectoren de volgende stap.

Maar ook warmtepompen worden steeds vaker als alternatief gezien. Warmtepompen halen hun warmte uit de natuur (grond, water, lucht) en zet die warmte om via een warmtewisselaar met een hogere temperatuur aan een verwarmingssysteem. Ook aan het gebruik van drinkwater worden vanuit de maatschappij steeds meer kritische noten geplaatst. Moet drinkwater bijvoorbeeld nog gebruikt worden om wc's door te spoelen? Bij een droge zomer zoals in 2018 en water veel schaarser was, kunnen hemelwater systemen een oplossing zijn om water te winnen en te gebruiken voor bijvoorbeeld wc's en wasmachines.

7.3 Onderhoud van belang bij verkoop

Een goed gevuld reservefonds geeft wellicht een indruk hoe een VvE omgaat met onderhoud, maar hoeft niets te zeggen over de staat van het onderhoud. Door achterstallig onderhoud van de gemeenschappelijke delen, kan de waarde van het gebouw dalen. Niemand koopt graag een appartement in een gebouw dat er verwaarloosd uitziet. En een appartement zal nauwelijks kopers trekken als bij bezichtiging blijkt dat het buitenverfwerk is afgebladderd, het dak lekkages vertoont of de buitenkozijnen aan vernieuwing toe zijn. Het draagt niet bij aan het woongenot. En het is een signaal voor de koper dat deze binnenkort voor grote uitgaven staat.

Voor de individuele appartementseigenaar is het nodig bij te dragen aan het reservefonds. Aan de andere kant is het financieel aantrekkelijk omdat de kosten voor grote uitgaven zo verdeeld worden. Dat geldt ook voor de eigenaar die nu al weet dat hij gaat verhuizen binnen de termijn die het meerjarenonderhoudsplan omvat. Daarmee stelt hij immers de waarde van zijn eigen appartement veilig.



Het aandeel van de eigenaar dat nog in het reservefonds aanwezig is, wordt door de Belastingdienst aangemerkt als 'vermogen', dat belast wordt in box 3. Over de eerste € 70.800,- van het vermogen wordt 0,6% belasting betaald. Over het bedrag daarboven tot € 978.000,- is het 1,3% belasting. Daarna boven de € 978.000,- betaalt men 1,61% belasting.

7.4 Woononderzoek en onderhoud

De Rijksoverheid doet om de 3 jaar een (woon)onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. In dit onderzoek wordt gekeken naar onder meer de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Het laatste woononderzoek stamt uit 2018, maar de resultaten worden pas eind 2018 verwacht. (zie ook woononderzoek.nl)

7.5 Asbest

Het verwerken van materialen met asbest in gebouwen is al meer dan 20 jaar verboden. Het materiaal werd tot in de jaren 80 veel gebruikt omdat het vele goede eigenschappen bevat. Asbest is goedkoop, slijtvast, isolerend en sterk, maar bij verwerking is asbest levensgevaarlijk. Er komen bij het verwerken (aanbrengen/slopen) fijne vezels vrij die bij (langdurige) inademing tot een zeer ernstige ziekte kan leiden (asbestose). Normaliter is er geen gezondheidsrisico zo lang de platen onaangeraakt blijven.

Er zijn 2 vormen van asbest: de hechtgebonden en het losgebonden asbest. Bij hechtgebonden asbest zitten de asbestvezels stevig in het materiaal. Als het in goede staat verkeert en niet wordt bewerkt, zijn er geen gezondheidsrisico's. Dit is wel het geval bij losgebonden asbest. Dat zit niet vast aan het materiaal en kan veel eenvoudiger vrijkomen. Het is dan zaak het materiaal af te schermen of te verwijderen. Bij het slopen van asbesthoudende platen heeft de eigenaar toestemming nodig van de gemeente om dit te verwijderen. Het sloopwerk mag niet door de eerste de beste aannemer gedaan worden. Het materiaal moet verwijderd worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf.

Asbestplaten kunnen nog aanwezig zijn in oude appartementsgebouwen. Een VvE kan in een langetermijnonderhoudsplan besluiten de asbestplaten te vervangen door andere materialen. Uiteraard is een dergelijke onderhoudsactie kostbaar. De VvE moet hier financieel rekening mee houden. Als een VvE vermoeden heeft dat asbest in het gebouw is verwerkt, kan de VvE opdracht geven tot een asbestinventarisatie. Dit kan bij een gecertificeerd bedrijf. Zo'n bedrijf onderzoekt vloeren, wanden en plafonds maar kijkt ook of er een kruipruimte is waar asbest verwerkt kan zijn. Een lijst met gecertificeerde bedrijven is te vinden op de website ascert.nl. Deze website is door het ministerie van SZW aangewezen in het werkveld asbest. Voor bedrijven zijn er subsidies mogelijk om asbest te laten verwijderen. Particulieren kunnen daar geen gebruik van maken.

Asbestdaken en -gevels

Het kabinet wil per 1 januari 2024 asbestdaken en asbestgevels geheel verbieden. Zo kan asbest namelijk bij slechte weersomstandigheden al leiden tot verspreiding van asbestdeeltjes tot ver in de omtrek. Het gaat alleen om de buitenkant van het gebouw waar asbest zit. Daarom hebben vanuit veiligheids- en gezondheidsoverwegingen particulieren en bedrijven de wettelijke plicht asbest van daken en gevels te verwijderen. Het is dus verstandig om nu al een asbestdak te verwijderen. Uiteraard moet een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf deze asbestdaken verwijderen. Veel verzekeraars hebben sinds 2018 hun beleid rond asbestdaken veranderd. Bij schade wordt dan maar een klein deel vergoed. Verzekeraars willen de VvE's bewegen zo snel mogelijk actie te ondernemen om de asbestdaken en -gevels te vervangen door andere materialen. Door het komende verbod passen enkele verzekeraars hun afschrijvingspercentages aan. Vindt een (gedekte) schade plaats in 2018, dan stellen enkele verzekeraars de waarde vast op 25% van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort. In de jaren daarna daalt het percentage tot 5% in 2022. Verder worden asbestdaken van een redelijke omvang (meer dan 500 m²) helemaal niet meer geaccepteerd als VvE's dit willen verzekeren.

Goed onderhoud: verstandig en verplicht

Bij het kopen van een appartement hoeft de verkoper eventuele asbestplaten niet te verwijderen. Een koper kan wel (op zijn kosten) een professioneel bedrijf inschakelen om een asbestinventarisatie uit te voeren. Dat kan vooral nuttig zijn bij de aanschaf van een appartement waarvan het gebouw gebouwd is voor de jaren 90. Blijkt er asbest in de woning aanwezig en de verkoper heeft dit niet gemeld? Dan kan er sprake zijn van een verborgen gebrek.

De verkopende partij kan ook worden aangesproken op de aanwezigheid van asbest in het appartement. In 2010 werden een verkoper en makelaar door de rechter in Arnhem aansprakelijk gesteld voor asbest in een verkochte woning. Als er een sterk vermoeden bestaat dat de verkoper weet van asbestplaten in zijn appartement, dan kan de koper vaak met succes de verkoper aansprakelijk stellen.

Het kan zelfs leiden tot vernietiging van de koopovereenkomst als in kort tijdsbestek duidelijk wordt dat de verkoper niet de gehele waarheid heeft verteld.

7.6 Monumentenzorg

Er zijn appartementencomplexen in Nederland die mogelijk vallen onder monumentenzorg. Er mag in dat geval niet zo maar iets veranderd of verbouwd worden aan (bijvoorbeeld) de buitenkant van het gebouw. Kopers en eigenaren van een monumentaal pand moeten zich houden aan de Monumentenwet. Volgens de Rijksgebouwendienst zijn er ongeveer 60.000 eigenaars van rijksmonumenten. Over het algemeen gaat het dan om gedenktekens, kerken, kastelen, maar soms ook over woonhuizen. De afgelopen decennia is er bijna een miljard euro geïnvesteerd in behoud, restauratie en gebruik van monumenten.

Eigenaren van monumenten kunnen door de overheid financieel worden ondersteund bij het onderhoud. Afhankelijk van het soort monument kunnen leningen, subsidies of fiscale voordelen worden gegeven. Als eigenaars gebruik willen maken van een lening, dan kunnen zij aankloppen bij het [Nationaal Restauratiefonds](#). In Amsterdam zijn bijvoorbeeld leningen mogelijk voor rijksmonumenten en beeldbepalende panden met een slechte fundering. Dit wordt mogelijk gemaakt door het Amsterdams Restauratiefonds.

Is een appartementseigenaar in het bezit van een rijksmonument en moet er onderhoudswerk aan het pand verricht worden? Dan zijn de kosten aftrekbaar onder de volgende voorwaarden: het pand is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister en de onderhoudskosten zijn in hetzelfde jaar van het onderhoudswerk betaald. Ook zijn de kosten aftrekbaar als er sprake is van een appartementsrecht. Voorwaarde is, dat de waardeverandering van het aandeel van de eigenaar in het rijksmonumentenpand voor meer dan de helft voor de eigenaar is. Bij de Belastingdienst kan de aftrek vooraf worden vastgesteld. Via de [website](#) kan het verzoek worden ingediend. Voor het verbouwen van een monument heeft een eigenaar 2 vergunningen nodig: een bouw- en een monumentenvergunning.

Het kopen van een monumentaal, idyllisch pand in een appartementen-complex heeft natuurlijk zijn charme. Uiteraard kleven hier voor- en nadelen aan. Zoals eerder genoemd, is er financiële ondersteuning mogelijk voor de verbouwing of onderhoud van het pand. Ook kan fiscaal gezien via de inkomstenbelasting de kosten van onderhoud in de hand worden gehouden.

Onderhoud kan een behoorlijke kostenpost zijn. Als een eigenaar iets wil veranderen aan het appartement dan zijn altijd vergunningen nodig om de verbouwing plaats te kunnen laten vinden. Bovendien kan een vergunning na een (lange) procedure ook worden afgewezen. En gaat de verbouwing dan toch door? Dan kunnen de kosten hoger uitvallen dan gepland. Zo kan een eigenaar verplicht worden de verbouwing op een bepaalde manier te laten uitvoeren. En moet hij bijvoorbeeld specialisten inhuren. Daarnaast is de aanschaf en het verzekeren van een monumentaal pand vaak kostbaar.



08 Gemeenschappelijke faciliteiten

-
- 8.1 Verwarming en energie
 - 8.2 Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten
 - 8.3 Verlichting en elektra
 - 8.4 Toegankelijkheid complex

Een appartementencomplex heeft buiten de privégedeeltes van de eigenaren ook een aantal ruimten voor algemeen/gemeenschappelijk gebruik. Denk aan onder meer gangen, galerijen, apparatuurruimten en liften, maar ook (binnen)tuinen en (dak)terrassen. Deze binnen- en buitenruimten moeten onderhouden worden, dus zijn er kosten aan verbonden. Verder is de toegankelijkheid van een gebouw van groot belang.

8.1 Verwarming en energie

Sommige eigenaars in een appartementencomplex bezitten een eigen verwarmingsketel. Die ketel zorgt voor de centrale verwarming in het huis en vaak ook voor de warmwatervoorziening. Eigenaren betalen hun verbruik van gas bij de energieleverancier. Een VvE komt daar over het algemeen niet tussen.

Het komt ook regelmatig voor dat appartements-gebouwen 1 centrale gemeenschappelijke energievoorziening hebben. Dat heet collectieve verwarming. De cv-installatie is dan binnen een aparte ruimte in het complex ondergebracht. Vaak is de VvE verantwoordelijk voor deze centrale eenheid. Voordeel van collectieve verwarming is dat bespaard kan worden op capaciteit en investeren in energie opwekken.

Voor de VvE is de centrale energievoorziening een grote kostenpost. De kosten van het energieverbruik, onderhoud en investering in een nieuw systeem worden bijna altijd ondergebracht in de servicekosten die de eigenaar maandelijks aan de VvE betaalt.

Een VvE sluit dan ook een onderhoudscontract met een onderhoudsbedrijf, die jaarlijks een controle uitvoert. Verder kan via verwarmings- of radiatormeters jaarlijks worden bepaald hoeveel energie is verbruikt. De jaarlijkse eindafrekening moet dan tonen of een eigenaar gemiddeld meer of minder energie heeft verbruikt en moet bijbetalen of geld terugkrijgt. Het loont de moeite onderzoek te doen naar energiezuinige en onderhoudsvriendelijke verwarmingsinstallaties. Ook al is een nieuwe installatie een flinke investering, het kan de maandelijkse energiekosten flink verlagen.



De afgelopen jaren is de gaswinning in Groningen steeds kritischer bekeken door het toenemende aantal aardbevingen in dat gebied. Het kabinet Rutte III heeft toegezegd de gasproductie te reduceren. Het betekent dat appartementen met een gasvoorziening moeten uitkijken naar alternatieve energiebronnen. De VvE kan subsidie krijgen voor minimaal 2 energiebesparende maatregelen, zoals spouwmuurisolatie en hoogrendementsglas. Van de kosten voor spouwmuurisolatie kan de VvE ongeveer tot 20% terugkrijgen. De subsidie moet worden aangevraagd voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Op rijksoverheid.nl vindt u voor meer informatie over subsidie voor energiebesparende maatregelen.

Groene energie

Het kan voor een VvE interessant zijn de energiekosten omlaag te brengen in het appartementencomplex. De energievretende gloeilampen in het gebouw vervangen door bijvoorbeeld ledlampen kan de energiekosten al flink verlagen. Ook energiewinning, zoals zonnepanelen op het dak, kan de kosten drukken. Veel gemeenten in Nederland geven zelfs subsidies om groene energiebronnen te stimuleren.

8.2 Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten

De VvE is verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke ruimten binnen een complex. Denk hierbij aan de centrale hal, de gangen door het gebouw, galerijen, een dienstenruimte waar (warmte)apparatuur staat, een parkeergarage, trappenhuizen en openbare kelderboxen. Deze ruimten moeten uiteraard ook worden onderhouden. De kosten voor dit onderhoud komen terug in de servicekosten. Als blijkt dat bepaalde werkzaamheden door de eigenaar zelf worden gedaan, kunnen deze kosten ook buiten de servicekosten vallen.

Vloer begane grond

Een appartementencomplex bevat 4 woonlagen. Op de begane grond wordt tijdens een technische keuring houtrot op de vloer geconstateerd. De vraag is of deze vloer de verantwoordelijkheid is van de VvE of van de appartementseigenaar. De vergadering van eigenaars besluit dat de vloer vervangen moet worden op kosten van de VvE. Enkele appartementseigenaars vinden dat het de verantwoordelijkheid is van de eigenaar van het appartement op de begane grond. De rechter is het daar niet mee eens. De kruipruimte en de ondergrond is gemeenschappelijke ruimte. Zo ook het plafond van de begane grond en de vloer van de eerste verdieping. Daarmee komen de kosten van onderhoud of vernieuwing op rekening van de VvE.

In het huishoudelijk reglement kunnen afspraken worden gemaakt over het onderhoud, gebruik en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten. Afhankelijk van de grootte van een VvE kunnen eigenaars zelf onderhoud en schoonmaak doen, of dit uitbesteden aan externe bedrijven. Voor de gemeenschappelijke binnenruimten kan een professionele gebouwenbeheerder aangesteld worden. Deze zorgt ervoor dat alle facilitaire zaken rond het gebouw worden geregeld. Vooral grote VvE's zullen een professional inhuren of in dienst hebben.

Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten kan aan regels gebonden zijn. Zo kan de vergadering van eigenaars bepalen dat er niet gerookt mag worden in de gemeenschappelijke ruimten. Het kan ook verboden worden spullen (tijdelijk) in de gemeenschappelijke ruimten neer te zetten. Dit kan namelijk de doorgang belemmeren en tast de veiligheid binnen het gebouw aan. Bijvoorbeeld omdat een nooduitgang niet vrij is. Ook wordt vaak in de regels opgenomen dat het niet is toegestaan planten of meubilair te plaatsen of schilderijen op te hangen in deze ruimten. En om de gemeenschappelijke ruimten hygiënisch en schoon te houden, is het neerzetten van vuilniszakken ook opgenomen in de regels.

In de binnenruimten zijn er ook ruimten die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren vallen. Vaak hoort bij een appartementsrecht ook nog een kelder of parkeergelegenheid. Dit geldt ook voor een brievenbus.

De gemeenschappelijke ruimten vallen voor een groot deel onder de opstalverzekering van de VvE. Het afsluiten van een glasverzekering kan hierbij ook van belang zijn. Alle zogenoemde roerende zaken, bijvoorbeeld een losse zitbank in de hal van het gebouw, vallen onder de inboedelverzekering.

Exterieur

Tussen de openbare ruimte en appartementencomplexen kunnen stukjes groen liggen die behoren bij het complex. Soms is dit een tuin die bij het privé-gedeelte hoort. Dan is het onderhoud een privézaak. Een stuk groen kan ook horen bij de ingang van het gebouw. Dan is de VvE verantwoordelijk om dit te onderhouden. Het is hier van belang heldere afspraken te maken. Hetzelfde geldt voor gemeenschappelijke daktuinen en terrassen.



In een tuin, op een dakterras of balkon mag geen houtkachel of vuur worden gestookt. Dit mag alleen als toestemming is verleend door de vergadering.

8.3 Verlichting en elektra

Elke gemeenschappelijke binnenruimte moet voorzien zijn van verlichting. De lichtpunten zijn vaak al tijdens de bouw van het complex aangebracht. Het enige is dat af en toe een lamp vervangen moet worden. Het kan interessant zijn bijvoorbeeld gloeilampen te vervangen door ledlampen. Dit zorgt jaarlijks voor een lagere elektriciteitsrekening. Het is te overwegen zonnepanelen aan te schaffen die een deel van de stroom teruglevert aan het elektriciteitsnet. In de regel is het rendement van zonnepanelen nog niet optimaal en duurt het een aantal jaren totdat deze investering is terugverdiend. Verder blijkt dat bij veel appartementsgebouwen altijd de lampen branden (ook 's-nachts). Omdat bijna niemand rond die tijd in de gemeenschappelijke ruimten loopt, is het interessant de lampen automatisch aan te laten gaan als iemand zich in de gemeenschappelijke ruimte bevindt. Er bestaan in de handel bewegingsmelders die er voor zorgen dat op het moment dat iemand het complex binnenkomt, de verlichting op die plek aangaat. Ook dit zal een forse energiebesparing opleveren. De kosten van de dagelijkse verlichting worden meestal verrekend via de servicekosten. Dit zijn dan de kosten van levering van elektriciteit en af en toe de vervanging van een lamp.

Bijna alle appartementsgebouwen hebben aparte stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimten. Deze worden bijvoorbeeld gebruikt voor schoonmaakapparatuur, automatische (schuif)deuren of een ander elektrisch apparaat dat nodig is voor onderhoud. Ongeoorloofd elektragebruik in de gemeenschappelijke ruimten kan voorkomen worden door regels op te nemen in het huishoudelijk reglement. Het is belangrijk vooral vanwege de kosten het gebruik van deze stopcontacten goed te controleren. Illegaal aftappen van elektra kan bij een VvE tot hoge kosten leiden. En de goede sfeer binnen een VvE kan worden aangetast als 1 van de eigenaars deze regel aan zijn laars lapt.

De apparatuur voor de voorziening van elektra en het regelen van de verlichting binnen een appartementencomplex staat vaak achter slot en grendel. Een beheerder van een groot complex zal in het bezit zijn van de

sleutels. Bij kleine VvE's kan dat soms niet duidelijk zijn. Maak binnen een vergadering van eigenaars goede afspraken over het sleutelbeheer en de verantwoordelijkheden en bevoegdheden daarover. Dit geldt natuurlijk ook voor de andere afgesloten ruimten.

8.4 Toegankelijkheid complex

Het is voor iedere eigenaar van belang dat het appartementencomplex voor de eigenaar, zijn medebewoners en bezoekers goed toegankelijk is. Als bijvoorbeeld de lift kapot is, moet de VvE er zo snel mogelijk voor zorgen dat een professionele liftmonteur deze lift repareert. Vooral voor minder valide mensen is dit een 'must'. Regels over het gebruik van de lift kunnen worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. De toegankelijkheid van het complex betreft ook waar mensen vrij naar binnen kunnen lopen of waar ze een sleutel moeten gebruiken. Voor de veiligheid zijn veel appartementencomplexen niet toegankelijk voor onbevoegden. Bezoekers moeten aanbellen om naar binnen te komen of iemand moet de deur open doen. Het lijken allemaal logische zaken, maar voor een VvE is het belangrijk dat niet iedereen in- en uitloopt. Als onbevoegden schade aanbrengen aan of in het gebouw dan is de VvE, dus de eigenaar, aansprakelijk als blijkt dat de aanstichters van de schade niet meer te achterhalen zijn. Soms kan cameratoezicht in de gemeenschappelijke ruimten een oplossing zijn als aan alle regels wordt voldaan.

Een VvE kan ook besluiten het complex beter toegankelijk te maken voor rolstoelgebruikers door drempelloze overgangen tussen ruimtes te plaatsen. In nieuwe gebouwen is hier al bij de bouw rekening mee gehouden. Brandtrappen moeten altijd vrijgehouden worden. In een reglement kan worden opgenomen dat een brandtrap alleen bij nood gebruikt kan worden. Brandtrappen moeten altijd vrij gehouden worden en er mogen geen spullen op achtergelaten worden. Dit om te voorkomen dat iemand over iets heen valt en iets oploopt. Daarnaast kan het verstandig zijn als VvE een ongevallenverzekering af te sluiten.

Andere in het gebouw aanwezige zaken

In de gemeenschappelijke ruimten kunnen zich ook elektrische voorzieningen, zoals brandmeldinstallaties en gevelonderhoudsinstallaties, AED en arbovoorzieningen bevinden. Deze zaken zijn ook de verantwoordelijkheid van de VvE.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Volgens de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) heeft de gemeente het recht om woningaanpassingen te doen in een woning waar de aanvrager zelf geen eigenaar van is. Het kan dus betekenen dat de gemeente bevoegd is zonder toestemming van de VvE een (woning) aanpassing aan te (laten) brengen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten. De gemeente moet de VvE wel aanhoren, voordat zij de (woning) aanpassing laat uitvoeren. De VvE kan haar zienswijze met betrekking tot de (woning)aanpassing geven. Maar de inspraak van de VvE is beperkt tot het geven van haar zienswijze. En de gemeente mag de zienswijze van de VvE naast zich neerleggen.

Centraal Beheer: uw VvE partner

Bij Centraal Beheer staan we al meer dan 110 jaar klaar voor onze klanten. U kent ons vast van 'Even Apeldoorn bellen'. U kunt bij ons financiële producten en diensten afsluiten zoals verzekeringen, pensioenen, hypotheken, spaarrekeningen, beleggingsproducten en diensten voor HR en Risicomanagement. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

Wij zijn ook specialist in verzekeringsoplossingen voor de gezamenlijke eigenaars van een appartementsgebouw. Het VvE verzekeringspakket van Centraal Beheer bestaat standaard uit een Opstalverzekering VvE en een Aansprakelijkheidsverzekering VvE. Deze verzekeringen zijn daarnaast ook wettelijk verplicht voor VvE's. Andere risico's kunt u als VvE bijverzekeren.

U bepaalt zelf welke verzekeringen u verder opneemt in uw VvE verzekeringspakket:

- Opstalverzekering VvE (wettelijk verplicht);
- Voor schade door storm, water, brand en inbraak.
- Aansprakelijkheidsverzekering VvE (wettelijk verplicht)
- Voor schade die uw gebouw veroorzaakt aan anderen.
- Glasverzekering VvE;
- Voor ruitschade door onder andere inbraak en storm.
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering VvE;
- Voor vermogensschade die u oploopt door fouten van het VvE bestuur
- Rechtsbijstandverzekering VvE;
- Voor de kosten van juridische hulp.
- Ongevallenverzekering vrijwilligers VvE;
- Ongeluk tijdens vrijwilligerswerk? Uw financiële risico's zijn gedekt.
- Milieuschadeverzekering VvE
- Voor schade die uw gebouw veroorzaakt aan het milieu.

De voordelen van het VvE verzekeringspakket:

- VvE deskundige schadeservice die 24/7 bereikbaar is;
- U stemt uw verzekeringspakket af op uw wensen;
- U krijgt 1 jaar lang 10% korting bij online afsluiten.

Andere voordelen

Schadeherstel in natura

Een schade is al vervelend genoeg en kan een hoop rompslomp met zich meebrengen. En met alleen de uitkering van het geldbedrag is de schade nog niet hersteld. We bieden daarom 'schadeherstel in natura' als keuze. In geval van een (verzekerde) schade keren we dan geen geld uit, maar schakelen een geselecteerd schadeherstelbedrijf in dat de schade snel en professioneel herstelt. Geen gedoe met rekeningen. De schade wordt gerepareerd en daarmee is het geregeld. Voor 'schadeherstel in natura' geldt dat een VvE op herstelwerkzaamheden die zijn uitgevoerd door een Achmea geselecteerd herstelbedrijf 1 jaar garantie krijgt.

Kortingen voor leden

Leden van VvE Belang profiteren van aantrekkelijke prijsafspraken. In de tabel ziet u alle modules van het VvE verzekeringspakket.

Aansprakelijkheidsverzekering VvE (wettelijk verplicht)

Deze verzekering vergoedt schade die uw gebouw veroorzaakt aan derden of aan spullen van derden. Bijvoorbeeld door een loslatende gevelplaat of een lekkend plafond in de parkeergarage. Ook de gevolgschade is verzekerd. En wordt de VvE aansprakelijk gesteld? Dan vergoedt Centraal Beheer ook de rechtsbijstand- en proceskosten bij terechte claims.

Bestuurdersaansprakelijkheid VvE

Deze verzekering beschermt het privévermogen van de bestuursleden van de VvE tegen claims op grond van:

- Wettelijke bestuurdersaansprakelijkheid.
- Niet naar behoren uitvoeren van een taak als bestuurslid.

-
- Onzorgvuldig handelen tegenover andere personen.
 - Nalatigheid.

Op zoek naar nieuwe bestuursleden? Met deze verzekering laat de VvE kandidaten zien dat de vereniging de zaken prima voor elkaar heeft!

Opstalverzekering VvE (wettelijk verplicht)

Deze verzekering vergoedt schade veroorzaakt door storm, hagel, neerslag, brand, rook of roet, ontploffing, blikseminslag, inductie, water, blusmiddel of stoom. Door gebeurtenissen als inbraak, diefstal, vandalisme nadat de dader in het gebouw binnengedrongen is of lucht- of ruimtevaartuigen die instorten. Niet verzekerd zijn overstroming, aardbeving en vandalisme aan de buitenzijde van het gebouw.

Glasverzekering VvE

Deze verzekering vergoedt de financiële schade aan glas (binnen- en buitenglas in ramen en deuren, balkonafscheidings, overkappingen en lichtdoorlatende kunststof) als gevolg van glasbreuk. De verzekering kan uitgebreid worden met dekkingen voor speciaal glas: bijvoorbeeld glas in lood, glasvliesgevels en niet-transparante gevelpanelen. Met de Glasverzekering VvE wordt de schade betaald en de reparatie direct geregeld. Zodat u daar geen omkijken naar heeft.

Rechtsbijstand VvE

Deze verzekering biedt onbeperkt juridische hulp door de specialisten van Stichting Achmea Rechtsbijstand. Indien noodzakelijk externe juridische hulp tot € 30.000,- per gebeurtenis. Ze bieden juridische hulp bij problemen met overeenkomsten met bijvoorbeeld aannemers en bewoners. Of geschillen met de gemeente over het bestemmingsplan. Ook bieden ze juridische hulp bij het verhalen van schade die door een ander is veroorzaakt. Alle schade is zonder eigen risico. Maar vorderingen moeten wel minimaal € 250,- zijn.

Inboedelverzekering voor appartementseigenaars

Het biedt voordelen als de VvE en haar leden bij dezelfde verzekeraar verzekerd zijn. Dat voorkomt dubbele dekkingen en discussies over dekkingen. Appartementseigenaars kunnen een uitgebreide inboedelverzekering met garantie tegen onderverzekering sluiten bij Centraal Beheer.

Eigenarenbelangverzekering

Eigenarenbelang betekent dat u eigenaar bent van onderdelen van het appartement dat u kocht. Het gaat om onderdelen van de woning die u of de vorige bewoner verbeterde. Bijvoorbeeld de nieuwe keuken of badkamer die u plaatste. Of de nieuwe tegels. Deze verbeteringen vallen vaak niet onder de opstalverzekering van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Daarom sluiten sommige mensen naast de inboedelverzekering ook een eigenaarsbelangverzekering af. Bij Centraal Beheer hoeft dat niet. Uw eigenaarsbelang is standaard, zonder maximum, meeverzekerd met onze uitgebreide Inboedelverzekering.

Precies weten wat wel en niet is verzekerd?

Bekijk onze [online pagina's](#) voor VvE's. Of bel met de specialisten van onze VvE desk. Zij zijn op werkdagen te bereiken tussen 8.00 en 17.30 uur. Het telefoonnummer is (055) 579 8115.

Centraal Beheer is een merk van Achmea Schadeverzekeringen N.V. in Apeldoorn. Achmea is de grootste verzekeraar van Nederland. Achmea Schadeverzekeringen N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08053410 en de AFM onder nummer 12000606.

Het adres van Centraal Beheer is:

Laan van Malkenschoten 20

7333 NP APELDOORN

centraalbeheer.nl/vve

Nuttige adressen

Belangenverenigingen en websites

Appartementsrechten

Alles over appartementsrechten is te vinden in het Burgerlijk Wetboek, boek 5 Zakelijk recht, Titel 9 Appartementsrechten.

wetten.overheid.nl

Ministerie van Binnenlandse Zaken (Wonen en Rijksdienst)

Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft een Dossier Appartementen op de website. U komt op die pagina door in het zoekveld 'appartementen' te typen. U vindt daar onder meer 'documenten en publicaties', wetten en regels, publicaties, bijvoorbeeld over de VvE Onderhoudsmeter.

rijksoverheid.nl

Kamer van Koophandel

Alle informatie over het inschrijven in het Handelsregister.

kvk.nl

Centraal Beheer

Centraal Beheer is gespecialiseerd in verzekeringsoplossingen voor de gezamenlijke eigenaars van een appartementsgebouw.

centraalbeheer.nl/vve

VvE Belang

VvE Belang zet zich in voor de belangen van VvE's en appartementseigenaars in de bestaande en nieuwe regel- en wetgeving van het appartementsrecht in de politiek en naar marktpartijen.

vvebelang.nl

Vastgoed Management Nederland

Belangenorganisatie voor beroepsmatige beheerders van VvE's.

vgm.nl

Nederlandse Stichting Geluidshinder

De Nederlandse Stichting Geluidshinder heeft als doel geluidshinder in Nederland te voorkomen en te bestrijden. Zij geeft publicaties uit op het gebied van burenlawaai en andere lawaaibronnen, adviseert op het terrein van geluidsisolatie en geeft op verzoek persoonlijke voorlichting.

nsg.nl

VvE certificaat

Het VvE certificaat is een kwaliteitskeurmerk voor VvE's. Het VvE certificaat stelt eisen aan de administratie en bedrijfsvoering van het bestuur van de VvE en aan het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke gebouwdelen.

skw-certificatie.nl

Twinq

Twinq levert via internet gespecialiseerde software aan VvE beheerders.

twinq.nl

Planbuilding

Planbuilding is een overkoepelende, landelijke organisatie van meer dan 30 gespecialiseerde schilders- en onderhoudsbedrijven.

planbuilding.nl

Goed om te weten

Bij Centraal Beheer staan we al meer dan 110 jaar klaar voor onze klanten. U kent ons vast van ‘Even Apeldoorn bellen’.

U kunt bij ons financiële producten en diensten afsluiten

Zoals verzekeringen, pensioenen, hypotheeken, spaarrekeningen, beleggingsproducten en diensten voor HR en Risicomanagement. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

Vanaf 1995 horen wij bij Achmea

Centraal Beheer is een merk van Achmea Schadeverzekeringen N.V. in Apeldoorn. Achmea is de grootste verzekeraar van Nederland. Achmea Schadeverzekering N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08053410 en de AFM onder nummer 12000606.

Uw gegevens in vertrouwde handen

Sluit u een verzekering of financiële dienst af? Dan hebben wij uw gegevens nodig. Denk aan uw naam, adres en woonplaats, e-mailadres, telefoonnummer en bankrekeningnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van u nodig. Achmea B.V. is verantwoordelijk voor een goede verwerking van uw persoonsgegevens.

Wilt u weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor?

Kijk dan in ons Privacy Statement op centraalbeheer.nl/privacy. Daar leest u ook wat uw rechten zijn. En wanneer u bezwaar kunt maken tegen verwerking van uw gegevens. Wilt u ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een brief naar: Centraal Beheer Relatiebeheer, Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

Staan er fouten in dit boekje?

Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is. En dat u alles zo goed mogelijk begrijpt. Maar er kan altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout.

Staat er iets anders in de productvoorwaarden?

Uw en onze rechten en plichten staan in de productvoorwaarden. Staat in deze brochure wat anders dan in de productvoorwaarden? Dan gelden de productvoorwaarden.

Bent u niet tevreden? Laat het ons weten.

Bent u het niet met ons eens of heeft u een klacht? Dan horen wij dit graag. We willen u namelijk zo goed mogelijk helpen. Kijk voor meer informatie en ons klachtenformulier op centraalbeheer.nl/klachtdoorgeven.

U kunt ook een brief sturen naar:

Centraal Beheer Klachtenbureau,
Postbus 9150, 7300 HZ Apeldoorn

Meer informatie over Centraal Beheer

Kijk voor meer informatie over ons en ons beleid, onze producten en onze gegevens op centraalbeheer.nl.

Het adres van Centraal Beheer is:

Laan van Malkenschoten 20, 7333 NP Apeldoorn



Contact met Apeldoorn



Stuur een e-mail

info@centraalbeheer.nl



Bel 'Even Apeldoorn' (055) 579 8115

Dat kan van maandag tot en met vrijdag van
8.00 tot 17.30 uur. Wij helpen u graag verder.

centraalbeheer.nl/vve