



## Slapende VvE activeren

Een actieve Vereniging van Eigenaren (VvE) kan de waarde van een appartement in goede zin beïnvloeden. Heeft u een appartement gekocht in een complex met een slapende VvE, dan loont het om deze wakker te schudden.

### In vijf stappen:

#### 1. Verzamel informatie: zoek alle relevante papieren bij elkaar

- de splitsingsakte
- het splitsingsreglement
- eventueel het huishoudelijk reglement
- contracten die de VvE al heeft afgesloten
- een overzicht van de financiën

#### 2. Maak een actieplan: overzicht van zaken

- een bestuur benoemen (in eigen beheer of via een externe beheerder)
- een voorzitter benoemen
- een kascommissie benoemen (en andere commissies, zoals een technische commissie)
- verzekeringen regelen
- de VvE inschrijven bij de Kamer van Koophandel
- een zakelijke rekening op naam van de VvE openen

#### 3. Neem contact op met uw mede-eigenaren

Bespreek uw ideeën eens met een paar bewoners voordat u zich tot alle eigenaren richt. Hopelijk slaagt u erin om alvast één of twee mensen enthousiast te krijgen. Iedere eigenaar heeft zo zijn eigen contacten in het gebouw en uw ideeën druppelen dan 'vanzelf' door.

- Stel een enquête op om de interesse van mede-eigenaren te wekken
- Stel een agenda\* op voor de vergadering. U geeft zo een idee van wat er besproken zal worden.
- Nodig de bewoners uit voor een vergadering.

#### 4. Plan twee vergaderingen

- In de eerste vergadering licht u voorstellen uit de agenda toe.
- Tijdens de tweede vergadering besluit de VvE over de onderwerpen die eerder zijn besproken. De eigenaars hebben vragen kunnen stellen over de voorstellen.
- Verstuur de agenda voor de vergadering minstens twee weken voor de geplande vergadering.
- Maak notulen van de vergadering, of laat dit door een notulist doen. Alle mede-eigenaren (ook zij die niet op de vergadering waren) ontvangen deze notulen.
- Lees de aandachtspunten ten aanzien van een vergadering.

#### 5. Houd de VvE wakker

- Vergader minimaal één keer per jaar.
- Bespreek in ieder geval de begroting voor het komende jaar. Daarnaast legt de bestuurder verantwoording af over het gevoerde financiële beleid van het afgelopen jaar.

\*Agendapunten / Belangrijke bespreekpunten voor de oprichtingsvergadering zijn:

- Inschrijving VvE bij de Kamer van Koophandel
- Openen VvE-bankrekening
- Benoemen van voorzitter en VvE-bestuur
- Verzekeringen van de VvE
- Onderhoud van het gebouw
- Financiën: VvE-bijdrage en reservefonds



### **Het Splitsingsreglement**

De kopers van een appartement ontvangen het splitsingsreglement en de splitsingsakte tijdens de koop van het appartement van de vorige eigenaar en/of de notaris.

Het reglement en de splitsingsakte zijn ook op te vragen bij het kadaster ([www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

### **In de splitsingsakte staat in ieder geval**

- de plaatselijke ligging van het gebouw (straat, huisnummer en de kadastrale aanduiding van de percelen)
- omschrijving van de gesplitste delen (hieruit wordt duidelijk wat de gemeenschappelijke en de privégedeelten zijn)
- de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten
- welk (model)splitsingsreglement van toepassing is

### **Het splitsingsreglement**

Het splitsingsreglement is een onderdeel van de splitsingsakte. Hierin staan de rechten en plichten van de eigenaren ten opzichte van elkaar.

In het reglement staan:

- Afspraken t.a.v. de gezamenlijke schulden en kosten
- Afspraken t.a.v. de exploitatierekening, de begroting en de periodieke bijdragen van de appartementseigenaren
- Afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en eventueel de privégedeelten
- Afspraken over de verzekeringen
- Afspraken over de oprichting, het doel en de statuten van de VvE.

### **Burgerlijk Wetboek**

De artikelen 106 tot en met 147 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek gaan over de VvE.