



Vereniging van Eigenaren – algemene informatie

De structuur van de vereniging

Een VvE heeft verschillende organen zoals:

Vergadering van Eigenaren

Het belangrijkste orgaan binnen de Vereniging van Eigenaren is de Vergadering van Eigenaren (meestal Algemene Ledenvergadering, ALV genoemd). De ALV moet minimaal één keer per jaar gehouden worden. De ALV beslist over alle zaken die de vereniging aangaan, of het nu gaat om het vaststellen van de voorschotbijdragen, de onderhouds-plannen of over de kleurstelling van zonneschermen. Indien de besluiten van de ALV rechtsgeldig zijn genomen, zijn deze voor alle eigenaren bindend. Het is dus aan te raden om de jaarlijkse ALV bij te wonen of om iemand te machtigen, als u zelf verhinderd bent.

Het bestuur – externe beheerder

De wet stelt het benoemen van één of meer bestuurders verplicht. Het bestuur is het uitvoerende orgaan van de VvE. Het bestuur voert de genomen besluiten van de ALV dus uit. Tevens is het bestuur verantwoordelijk voor het opstellen van de begroting, het beheren van de financiële stukken, het uitschrijven van vergaderingen en het afsluiten van verzekeringen. De ALV benoemt en ontslaat het bestuur. Het bestuur of de bestuurstaken mag/mogen worden uitbesteed aan een (externe) professionele bestuurder en/of beheerder.

Commissies

De eventueel aan te stellen commissies –ter ondersteuning van het bestuur– worden door de ALV benoemd. De kascommissie controleert de administratie van de vereniging en brengt hierover verslag uit aan de ALV. De technische commissie krijgt van de ALV meestal uiteenlopende taken toebedeeld, zoals: lampen verwisselen, het ontvangen van aannemers, het voorbereiden van voorstellen voor het bestuur, etc.

Splitsing in appartementsrechten

De verhoudingen, regels, rechten en plichten die van toepassing zijn op de leden van de VvE, zijn vastgelegd in de splitsingsakte. Dit document heeft u van uw notaris ontvangen bij de aankoop van uw appartement. Vaak is er ook sprake van een huishoudelijk reglement. Dit stuk krijgt u in ieder geval van de administratief beheerder en/of bestuurder.

Splitsingsakte

De akte van splitsing ofwel splitsingsakte is het juridische fundament en is door de notaris opgesteld bij de oprichting van de VvE. In de splitsingsakte staat omschreven wat gemeenschappelijke en wat privé-gedeelten zijn en welk aandeel uw appartementsrecht heeft in de VvE. In de meeste gevallen is dit aandeel gebaseerd op de grootte van het appartementsrecht, met (meestal) hieraan gekoppeld de stemverhouding en het aandeel in de gemeenschappelijke kosten. Dus veelal geldt: hoe groter het appartement, hoe groter uw stem en uw aandeel in de kosten.

Splitsingsreglement

Elke 'gewone' vereniging behoort statuten te hebben. Dat geldt dus ook voor de VvE. Om het opstellen van een splitsingsreglement te vergemakkelijken en te bewerkstelligen dat de minimale eisen hierin worden opgenomen, heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een modelreglement uitgegeven; naar een van deze modelreglementen wordt verwezen in het splitsingsreglement.



Huishoudelijk reglement

Naast de van kracht zijnde splitsingsakte en het splitsingsreglement, kan iedere VvE zelf een huishoudelijk reglement opstellen. In dit reglement worden zaken van 'huishoudelijke' aard geregeld. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het vastleggen van de kleurstelling van zonneschermen, regels over huisdieren, gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Deze regels mogen echter niet in strijd zijn met de wet, de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

De financiële zaken van de vereniging

De administratie

De bezittingen en schulden van een Vereniging staan vermeld op de balans. Het bestuur legt ieder jaar (tijdens de ALV) verantwoording af over de financiële positie van de vereniging en stelt een begroting op voor het lopende (en komende) jaar. De begroting is de basis voor de vaststelling van de voorschotbijdragen en daarmee de bijdrage per eigenaar.

De verzekeringen

Eén van de eerste zaken die geregeld moet worden door een Vereniging van Eigenaren zijn de verzekeringen. Zodra het gebouw is opgeleverd, dient de Vereniging van Eigenaren er voor zorg te dragen dat het gebouw goed verzekerd is.

- Verzekeringen die een VvE moet afsluiten:
Gebouwverzekering
Aansprakelijkheidsverzekering
- Verzekeringen die een VvE kan afsluiten:
Glasverzekering
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
Rechtsbijstandverzekering
- Verzekeringen die een individuele eigenaar kan afsluiten:
Eigenaarsdeel (verbeteringen zoals keuken, badkamer)
Glasverzekering (indien niet geregeld door de VvE)
Inboedelverzekering

Onderhoud van het appartementencomplex

De VvE is verplicht een reservefonds aan te leggen, waaruit op termijn het groot-onderhoud kan worden betaald. Met een meerjarenonderhoudsplan kan inzichtelijk gemaakt worden wat de kosten in de toekomst zullen zijn.

Een goed onderhouden complex zorgt ervoor dat de waarde en de verkoopprijs van de appartementen zo gunstig mogelijk blijft.

Het beheer van de vereniging

Het beheren van een VvE is een tijdrovend karwei en bovendien moet de beheerder van vele markten thuis zijn. Voor het beheer kan worden samengewerkt met een (externe) VvE-beheerder. Deze partij kan zowel de administratie als het technisch beheer verzorgen. Vanwege de continuïteit is het vaak niet wenselijk dat de vereniging zelf het beheer uitvoert. Door wisseling in eigendom wordt de continuïteit in gevaar gebracht. Hierdoor kan het overzicht verloren raken en moet elk nieuw bestuur of nieuwe beheerder zich weer opnieuw inwerken wat veel tijd vergt. Tegenwoordig hebben veel eigenaren andere bezigheden en zijn in mindere mate geïnteresseerd in een bestuursfunctie. U kunt het beste voor hebben met de vereniging, maar denk ook aan de opvolging in de toekomst!