

### **Een Vereniging van Eigenaars, wat is dat?**

Wanneer u een appartementsrecht (een appartement) koopt, bent u als eigenaar van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw waar het appartement deel van uitmaakt. De VvE dient o.a. voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten/ruimtes en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Het appartementencomplex onderhouden, sparen in het reservefonds, vergaderen en beheren, het is een greep uit wat er binnen een Vereniging van Eigenaars geregeld moet worden. Daarnaast zijn er ook verplichtingen zoals inschrijving bij de KVK, de aanwezigheid van een reservefonds en het complex zal door de VvE verzekerd moeten worden. Daarnaast is het verplicht om tenminste één keer per jaar met de leden te vergaderen.

### **Oprichting Vereniging van Eigenaars**

De oprichting van een VvE gebeurt in de splitsingsakte die wordt opgesteld door een notaris. In de splitsingsakte en splitsingstekening wordt o.a. vermeld welke delen van het gebouw gezamenlijk eigendom zijn van alle appartementseigenaren en welke delen van het gebouw privé zijn. Feitelijk geeft de akte dus aan hoe het pand is 'opgesplitst' en wie waar recht op heeft (de appartementsrechten). In de splitsingsakte wordt vermeld:

- De locatie van het gebouw en de grond;
- Een omschrijving van wat er allemaal bij het gebouw hoort;
- Welke delen gemeenschappelijk zijn en welke privé;
- Hoe de appartementsrechten bij het Kadaster zijn vastgelegd en wie de appartementseigenaar is;
- Het splitsingsreglement, (dat een landelijk vastgesteld modelreglement van toepassing verklaart);
- Aan de akte moet een splitsingstekening worden gehecht waarop te zien is wat de privégedeelten zijn en wat de gemeenschappelijke gedeelten zijn.

Een onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement (lees: het van toepassing verklaarde modelreglement). Dit document bevat de belangrijkste spelregels voor de VvE en de appartementseigenaren. In het splitsingsreglement staan onder meer bepalingen over:

- De verdeling van de kosten en schulden die voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren komen.
- Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en zaken.
- Hoe het gebouw verzekerd is.
- Hoe er moet worden vergadert en hoe er besluiten kunnen worden genomen.

### **Huishoudelijk reglement:**

Een huishoudelijk reglement bestaat uit aanvullende afspraken en leefregels tussen appartementseigenaren. Bijvoorbeeld over geluid of het gebruik van algemene ruimtes. Het is een aanvulling op de regels die in de wet en het splitsingsreglement staan. In het huishoudelijk reglement mogen regels opgenomen voor zover zij niet in strijd zijn met de splitsingsakte of de wet. Het gaat hierbij om zogenaamde ordebepalingen. U kunt hierbij denken aan:

- Regels over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, bijvoorbeeld de lift.
- Regels voor het onderhouden van de tuin.
- Regels om geluidsoverlast te voorkomen.

Het huishoudelijk reglement wordt vastgesteld door de vergadering van eigenaars. Voor het opstellen of aanpassen van een huishoudelijk reglement is vaak een gekwalificeerde meerderheid nodig.

Een huishoudelijk reglement is niet verplicht maar vaak wel wenselijk.

### **De VvE bijdrage (servicekosten)**

Elke eigenaar van een appartementsrecht betaalt periodiek (meestal maandelijks) aan de VvE, de zogenaamde "servicekosten". Iedere eigenaar betaalt hieraan zijn deel, meestal afhankelijk van de grootte van het appartementsrecht. Uit de servicekosten kunnen zaken betaald worden zoals klein onderhoud en reparaties, energiekosten, schoonmaakkosten, administratiekosten en verzekeringen. Daarnaast dient de VvE te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven.

Om te weten wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden is het verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te laten stellen. In dit plan staat beschreven welk onderhoud de komende jaren nodig zal zijn en welke kosten hieraan verbonden zijn. Het in kaart brengen van en de reservering voor het meerjarenonderhoud (zoals bijvoorbeeld dak, lift, wanden, straatwerk en riolering) is sinds 2005 bij wet verplicht geworden. Om de VvE een gezonde financiële start te geven, zal iedere eigenaar van een appartement alvast een eerste inleg doen. In het vervolg proces zal dit verder vanuit Holland Huis VvE Beheer gecommuniceerd worden.

### **Het bestuur**

Als koper van een appartement en lid van een VvE krijgt u te maken met twee organen: de algemene ledenvergadering en het bestuur.

Omdat het beheren en besturen van een VvE grote verantwoordelijkheden met zich meebrengt en het natuurlijk van belang is dat uw kostbare bezit in goede staat blijft is het niet raadzaam die werkzaamheden en verantwoordelijkheden te leggen bij goedwillende vrijwilligers/mede-eigenaars.

In tegenstelling tot andere (gewone) verenigingen worden daarom de vereniging en het bestuur ondersteunt door een professionele VvE beheerder, in dit geval Holland Huis VvE Beheer.

Holland Huis VvE Beheer adviseert de VvE en voert de meeste uitvoerende taken uit. Het zijn uiteindelijk de eigenaren die de besluiten nemen in de ledenvergadering, het bestuur controleert en de beheerder voert uit.

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaars. Meestal wordt uit deze leden het bestuur van de VvE gekozen.

### **Verzekeringen**

Naast een opstalverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering welke wettelijk verplicht zijn voor een VvE, zijn ook andere verzekeringen vanuit de VvE optioneel. Wat betreft de opstal verzekert de VvE het basisdeel maar daarnaast is het verstandig ook een eigenarenbelang bij te verzekeren. Als u een duurdere keuken, badkamer of vloer in uw appartement aanbrengt is die dan ook meeverzekerd.

Daarnaast kan de VvE nog een glasverzekering, bestuurders aansprakelijkheidsverzekering, een rechtsbijstandsverzekering en een ongevallen verzekering afsluiten. Deze verzekeringen zijn niet verplicht maar wel raadzaam.

### **Holland Huis VvE Beheer**

Om de oprichting van de VvE voor Villa Veda soepel te laten verlopen, is er door ontwikkelaar gekozen om de opstart en het beheer de eerste jaren uit handen te geven aan Holland Huis VvE Beheer. Een professioneel bedrijf gevestigd in Baarn, met veel ervaring opgebouwd in de afgelopen 44 jaar. Er zullen in 2025 concept stukken opgesteld worden, zodat u als koper alvast in grote lijnen op de hoogte bent van de basis van de VvE, die in de eerste vergadering met de leden na goedkeuring definitief gemaakt zullen worden.

  
**Holland Huis**  
**VvE Beheer**  
**DAT GEEFT RUST!**