

De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij het kopen van een appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars van het desbetreffende appartementencomplex. Voor de wet koopt u namelijk een zogeheten 'appartementsrecht', een aandeel van een gebouw en het alleen-gebruiksrecht van de woning. Hiermee bent u mede-eigenaar van het gehele gebouw en heeft u dus ook recht op medegebruik van alle gemeenschappelijke gedeeltes van het complex, zoals bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift en de entree. Bij wet is het verplicht een Vereniging van Eigenaars (VvE) op te richten wanneer er sprake is van meer dan één eigenaar binnen een complex. Dit om de gemeenschappelijke belangen van de individuele eigenaren te kunnen behartigen.

Taken van een VvE

Een Vereniging van Eigenaars zorgt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw, deelt de gezamenlijke kosten, beheert de administratie en financiën van de VvE, maar lost ook gezamenlijke problemen op. Al deze zaken zijn geregeld in de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Men kan er voor kiezen om specifieke leefregels die in en om het gebouw gelden vast te leggen in laatstgenoemde huishoudelijk reglement.

Extern VvE-beheer

Het beheren van een VvE is een tijdrovend en veelomvattend karwei, welk de nodige kennis en expertise vraagt. Een VvE-beheerder moet van vele markten thuis zijn. Uitbesteding van VvE-beheer bespaart tijd, professionaliseert het beheer en ontzorgt de VvE.

Zaken zoals financiële administratie, incasso van VvE-bijdrage, het opstellen van jaarstukken en groot onderhoud worden gestructureerd verzorgd. Ook met het oog op continuïteit wordt het vaak vanuit de VvE niet wenselijk geacht om zelf het beheer uit te voeren. Immers, wat gebeurt er als het VvE-lid die de administratie verzorgt er opeens mee stopt? Of dat u constant wordt aangesproken over het betaalgedrag van een mede-eigenaar doordat u het zelf doet? De continuïteit kan ook in gevaar komen door wisselingen in eigendom. Bovendien hebben de meeste eigenaren het tegenwoordig veel te druk met andere bezigheden en zijn daardoor in mindere mate geïnteresseerd in een bestuursfunctie. Professionele beheerders zoals Vastra verzorgen uw VvE-beheer niet alleen deskundig en onafhankelijk, maar zorgen ook voor continuïteit. Daarnaast is Vastra 24/7 bereikbaar voor het melden van storingen of calamiteiten.

Vrijwaring van aansprakelijkheid en conflicten

In de dagelijkse praktijk kunnen conflicten tussen eigenaren onderling soms zo hoog oplopen dat het optimaal functioneren van de VvE in het geding komt. In sommige gevallen kan het zelfs het einde van de actieve VvE betekenen. De combinatie van 'administrateur van de VvE' en tevens 'buurman' is namelijk geen ideale combinatie. Bij wanbetaling en incassoprocedures kan dit tot ernstige onderlinge conflicten leiden die zowel het optimaal functioneren van de VvE alsook het woongenot niet ten goede komen. Een reden temeer om uw VvE-beheer uit te besteden. Het ontzorgt en vrijwaart u van mogelijke aansprakelijkheid en conflicten.

Actieve VvE werkt waardeverhogend

Het onderhouden van een actieve VvE is wettelijk verplicht. Een actieve VvE is niet altijd vanzelfsprekend; door onderlinge conflicten, tijdgebrek of onkunde. Een onafhankelijke partij kan een slapende VvE nieuw leven inblazen en de financiële, administratieve en technische zaken weer professioneel organiseren. Uiteindelijk werkt dit waardeverhogend, want een potentiële koper kijkt niet alleen kritisch naar de maandelijkse VvE bijdragen, maar ook naar de reserves en voorzieningen van de VvE. Een zwak eigen vermogen van de VvE kan een twijfelende koper doen besluiten om de aankoop uit te stellen of er zelfs van af te zien.

Actuele wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving omtrent VvE-beheer verandert regelmatig en dient derhalve op de voet te worden gevolgd, hetgeen men niet kan verwachten van een eigenaar. Door uw VvE-beheer uit te besteden aan een externe beheerder zoals Vastra bent u altijd op de hoogte van actuele zaken en

wetswijzigingen. U krijgt onafhankelijk advies over aanstaande veranderingen en begeleiding bij doorvoer of aanpak daarvan.

Schatbewaarder

Een extern beheerder bewaakt ook de liquide middelen van de VvE en voorkomt hiermee dat een enkele eigenaar de zeggenschap heeft over de bankrekening. In de dagelijkse praktijk komt het helaas nog regelmatig voor dat er geld wordt onttrokken uit de VvE-kas en overige eigenaren hier te laat achter komen. Dit kan een flinke financiële strop opleveren, waardoor bijvoorbeeld gepland groot onderhoud onder druk komt te staan. Dit heeft nare gevolgen voor het complex en benadeelt alle mede-eigenaars.

Kortom, uitbesteding van VvE-beheer aan een deskundig en onafhankelijk beheerder zoals Vastra bespaart tijd, professionaliseert het beheer, ontzorgt uw VvE en zorgt voor continuïteit.

Zorgvuldig en vertrouwelijk

Uiteraard zijn al uw VvE-gegevens bij Vastra in betrouwbare handen. Zorgvuldigheid en veiligheid van vertrouwelijke informatie heeft bij ons hoge prioriteit. Wij werken op transparante wijze, waarbij u altijd inzicht heeft in uw VvE-gegevens.

Waarborg financiële continuïteit

Op een transparante wijze waarborgt Vastra tevens de financiële continuïteit van alle aangesloten VvE's. Daarbij wordt veel aandacht besteedt aan het financiële beheer. Zo staat de bankrekening van een VvE altijd op naam van de vereniging zelf en nooit op naam van Vastra. Het is weleens voorgekomen dat VvE's worden meegezogen in het faillissement van hun beheerder. Verenigingen van Eigenaars in beheer van Vastra hebben dan ook niets te vrezen. Uw VvE is en blijft eigenaar van alle bank- en spaartegoeden.

Juridische fundament

Akte van splitsing

De splitsingsakte vormt het juridische fundament van de VvE en wordt opgesteld door de notaris. In deze akte is de splitsing van een gebouw vastgelegd. Daarin staan onder andere vermeld het stemrecht in de Vergadering van Eigenaars, alsmede rechten en plichten van de eigenaren. Ook blijkt hieruit voor welk aandeel de eigenaren moeten bijdragen in de schulden en kosten van de VvE. Bij de splitsingsakte hoort ook een splitsingstekening, waarop precies te zien is hoe het gebouw is verdeeld. Op deze tekening worden de grenzen tussen de verschillende appartementen onderling en die van de gemeenschappelijke ruimten exact aangegeven.

Statuten

In de statuten van de Vereniging van Eigenaars staan alle regels waaraan de leden van de VvE zich moeten houden en hun plichten. Maar ook regels over het onderhoud en de ledenvergadering, de zogenaamde 'Vergadering van Eigenaars'. Deze statuten zijn te vinden in het 'Reglement van Splitsing'. Dit splitsingsreglement bestaat dus naast de splitsingsakte en hierin staan een groot aantal zaken vermeld die voor de Vereniging van Eigenaars geldt. In vrijwel alle notariële akten, waarbij een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, wordt doorgaans verwezen naar een Modelreglement. Er bestaan vier reglementen, opgenomen in een boekje:

- SR 1973 (witte boekje)
- SR 1983 (blauwe boekje)
- SR 1992 (gele boekje)
- SR 2006 (groene boekje)

Huishoudelijk reglement

Naast de splitsingsakte en het splitsingsreglement hebben de meeste VvE's ook een 'huishoudelijk reglement', waarin leef- en gebruiksregels zijn opgenomen. Dit kunnen bijvoorbeeld regels en eisen zijn met betrekking tot het leggen van harde vloerbedekking, de kleur van zonneschermen of een

verbod op het plaatsen van fietsen en dergelijke in gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals bijvoorbeeld galerijen.

Wijzigen van splitsingsakte

Splitsingsakten kunnen verouderd raken en inhoudelijk niet meer helemaal overeenstemmen met de actuele situatie. Zo kunnen bijvoorbeeld regels achterhaald zijn, kan de verdeelsleutel onredelijk zijn geworden of zijn de splitsingstekeningen door verbouwingen niet meer juist. In de Vergadering van Eigenaars kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud. Echter, de splitsingsakte is altijd leidend en regels mogen dan ook niet zomaar daarvan afwijken. De beste optie in dat geval is om de splitsingsakte te wijzigen. Dit kan echter alleen als alle eigenaren hiermee unaniem akkoord gaan en alle hypotheekverstrekkers toestemming geven tot de wijziging. Per 1 mei 2005 is het mogelijk om de splitsingsakte al met 4/5 van de stemmen te wijzigen. Dit geldt echter alleen bij VvE's met een splitsingsreglement van 2006 of bij een splitsingsakte die niet specifiek om unanimititeit vraagt.

Nieuwe en 'slapende' VvE's

Behalve het beheren van actieve VvE's, heeft Vastra ook ruime ervaring in het opstarten van nieuwe VvE's en het activeren van 'slapende' VvE's. Sinds 2009 is het wettelijk verplicht een VvE te registreren en te activeren.

Bij een nieuwbouw appartementencomplex is de VvE in eerste instantie 'slappend'. Echter, zodra meer dan de helft van de appartementen in eigendom zijn overgegaan van de ontwikkelaar/aannemer naar de nieuwe eigenaren, raden we aan om de VvE te activeren. Immers, vaak zijn potentiële eigenaren niet op de hoogte van het bij de splitsingsakte behorende splitsingsreglement, waarin duidelijk omschreven staat wat eigenaren wel en niet mogen, hetgeen vervelende consequenties kan hebben. Vastra prefereert en adviseert derhalve om bij nieuwbouwprojecten zo vroeg als mogelijk te worden ingeschakeld.

Vastra - deskundig, onafhankelijk en integer

Inmiddels zult u begrijpen dat het beheer van appartementencomplexen niet gemakkelijk is. Het draait om een combinatie van financiële kennis, administratieve vaardigheden en bouwtechnisch inzicht. Vastra heeft kennis van zaken, maar bovenal een praktische kijk op het beheer van Verenigingen van Eigenaars. De technische kant van het beheer is één, maar zeker zo belangrijk is de organisatie eromheen.

Wettelijk is de oprichting van een VvE dus verplicht. Daarbij heeft u te maken met ingewikkelde regelgeving die voor de leek niet eenvoudig is. Zaken waarin Vastra u onafhankelijk en vrijblijvend adviseert en ondersteunt. Wij beschikken over een netwerk van betrouwbare en erkende leveranciers, uiteenlopend van dakdekkers tot loodgieters en van verzekeraars tot energiebedrijven, doch wij zijn niet gebonden aan bepaalde partijen. Immers, onafhankelijkheid en integriteit staan bij ons centraal.

Het beheren van Verenigingen van Eigenaars is ons vak en wijzigingen in VvE wet- en regelgeving volgen we op de voet. Met Vastra verzekert u zich dan ook van een deskundige en onafhankelijke VvE-beheerder die u te allen tijde correct adviseert en ondersteunt.