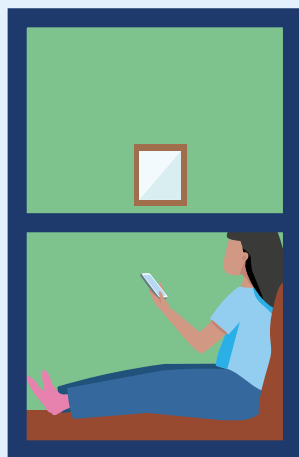
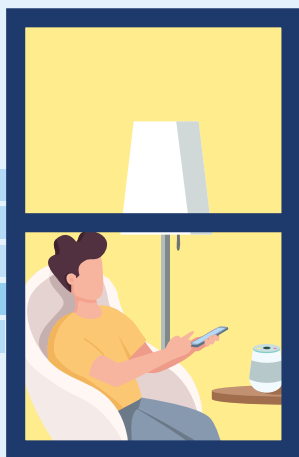
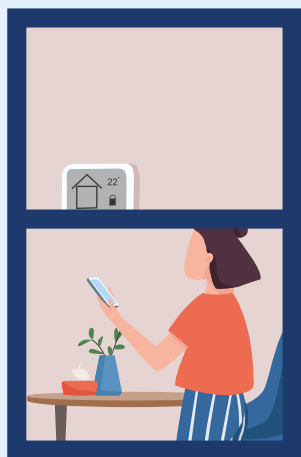


Jij en je VvE!

Hoe zorg je samen met de VvE voor een fijne woning?

✓ Doe de **VvE oké-test** en vraag advies aan de **VvE-balie!**





Inhoud

Goed om te weten	4
Verantwoordelijkheid VvE	5
Wil je een appartement kopen?	6
Samen naar een actieve VvE!	6
De VvE oké-test	7
1 Heeft de VvE een bestuur of administrateur?	9
2 Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	10
3 Heeft de VvE een bankrekening op naam van de VvE?	10
4 Heeft de VvE een collectieve opstal- en WA-verzekering?	10
5 Spaart de VvE voor toekomstig onderhoud volgens de wettelijke voorschriften?	11
6 Stort ieder lid maandelijks een bijdrage op de bankrekening van de VvE?	12
7 Vergadert de VvE minimaal één keer per jaar?	13
8 Is er van de laatste vergadering een verslag gemaakt?	14
9 Is er een financieel overzicht van de VvE?	14
Hulp van de VvE-balie inschakelen	16

Goed om te weten

Als je een appartement koopt, ben je automatisch lid van de vereniging van eigenaars (VvE). Een VvE bestaat uit eigenaren van appartementsrechten in bijvoorbeeld een flat of portiekgebouw. Heb je een appartementsrecht gekocht dan betekent dat dat je mede-eigenaar bent van het hele gebouw en heb je het exclusief gebruiksrecht van een deel daarvan, namelijk van jouw appartement.

Lid van de VvE

Ben je lid van een VvE, dan kun je dit niet opzeggen. Jouw VvE lidmaatschap eindigt pas wanneer je je woning weer verkocht hebt.

Splitsingsakte en splitsingsreglement

Bij de aankoop van je appartement ontvang je de splitsingsakte en het splitsingsreglement. In de splitsingsakte staat onder andere een omschrijving van het gebouw en welke appartementsrechten (privé gedeelten) er zijn. Ook staat in de splitsingsakte voor welk aandeel je bijdraagt in de kosten van de VvE en wat de stemverhouding binnen de VvE is.

Een onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement. In de splitsingsakte staat welk splitsingsreglement van toepassing is. Meestal wordt naar een model(splitsings)reglement verwezen. Dit document bevat de spelregels voor de VvE en de eigenaren. Hier staat bijvoorbeeld in welke delen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke baten en lasten voor rekening van de VvE zijn. In het splitsingsreglement staan ook de regels voor het uitschrijven van een vergadering en hoe er besluiten genomen kunnen worden.

In de splitsingsakte worden de uitzonderingen of bijzonderheden ten opzichte van het splitsingsreglement opgenomen. Leg dus bij het doornemen van de splitsingsakte, het splitsingsreglement ernaast zodat je een volledig beeld krijgt.

Let op!

Maakt de VvE onderlinge afspraken die afwijken van de splitsingsakte, dan is het verstandig om de splitsingsakte aan te laten passen. Afspraken die strijdig zijn met de splitsingsakte zijn namelijk ongeldig. Wil je de splitsingsakte aanpassen, dan heb je over het algemeen minimaal 80% van alle stemmen nodig. Bij VvE's met minder dan 5 appartementsrechten moet ieder lid akkoord gaan met de aanpassingen. De splitsingsakte is een notariële akte. Voor het wijzigen ervan moet je dus naar een notaris.

Ben je niet in het bezit van de splitsingsakte van jouw VvE? Dan kan je deze opvragen door een mail te sturen naar kadaster@denhaag.nl. Bijbehorende modelreglementen zijn online te vinden op de website vvebelang.nl.

Verantwoordelijkheid VvE

De eigenaren in een VvE zijn samen verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De VvE zorgt dat er voldoende geld op de VvE rekening wordt gestort. Met dit geld kan de VvE het onderhoud uitvoeren en de vaste lasten betalen zoals verplichte verzekeringen voor het gebouw en bankkosten.



Wil je een appartement kopen?

Dan is het goed om te weten wat het betekent om lid te zijn van een VvE. Als nieuwe eigenaar van een appartement word je samen met de andere eigenaren, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Zorg daarom, vóórdat je 'Ja' zegt, dat je goed geïnformeerd bent over wat er speelt binnen de VvE en of deze (financieel) gezond is. Het is bijvoorbeeld belangrijk om te weten of er voldoende geld is gespaard voor geplande onderhoudswerkzaamheden. Zo voorkom je dat je voor verrassingen komt te staan. Wil je weten waar je nog meer op moet letten? Lees dit op de website van Vereniging Eigen Huis onder Appartement kopen.

Let op!

Is de VvE niet op orde, dan kan dat jouw financieringsmogelijkheden beperken.

Sta je op het punt om een appartement in Den Haag te kopen of heb je onlangs een appartement gekocht en heb je vragen over de VvE? De adviseurs van de VvE-balie helpen je graag. Aan het eind van deze brochure lees je hoe.

Samen naar een actieve VvE!

Heb je een appartement dat onderdeel is van een VvE? Dan is het van belang dat de VvE actief is en goed functioneert. Dit zorgt dat het gebouw goed onderhouden blijft en voorkomt extra of onverwachte kosten en juridische problemen.

Door gezamenlijke inzet van alle eigenaren kan de VvE (toekomstige) uitdagingen aan. Naast de wettelijke verplichtingen waar de VvE aan moet voldoen, is het belangrijk om elkaar als eigenaren te leren kennen en aandacht te hebben voor elkaars situatie. Dit draagt bij aan een prettige sfeer en een goede samenwerking binnen de VvE. Zorg er dus voor dat je in gesprek blijft met elkaar.

De VvE oké-test

Er zijn een aantal wettelijke verplichtingen waar VvE's aan moeten voldoen. Deze verplichtingen vormen de basis voor een gezonde en goed functionerende VvE. Kom erachter of je VvE voldoet met de VvE oké-test hiernaast. Heb je één of meerdere vragen met 'nee' beantwoord, dan is het belangrijk dat je VvE hiermee aan de slag gaat.

Na de test volgt een toelichting per vraag. Kom je er niet uit, neem dan contact op met de VvE-balie van de gemeente Den Haag via het [contactformulier](#) of door te bellen naar 14070.

duurzamestad.denhaag.nl/woning/contact-over-uw-woning



DE VvE OKÉ-TEST

1	Heeft de VvE een bestuur of administrateur?	Ja	Nee
2	Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja	Nee
3	Heeft de VvE een bankrekening op naam van de VvE?	Ja	Nee
4	Heeft de VvE een collectieve opstal- en WA-verzekering?	Ja	Nee
5	Spaart de VvE voor toekomstig onderhoud conform de wettelijke voorschriften?	Ja	Nee
6	Stort ieder lid maandelijks een bijdrage op de bankrekening van de VvE?	Ja	Nee
7	Vergadert de VvE minimaal één keer per jaar?	Ja	Nee
8	Is er van de laatste vergadering een verslag gemaakt?	Ja	Nee
9	Worden de financiële stukken jaarlijks opgesteld en vastgesteld?	Ja	Nee

1 Heeft de VvE een bestuur of administrateur?

Elke VvE moet een bestuur hebben. Het bestuur wordt benoemd door de algemene ledenvergadering (ALV). Daarnaast is het de ALV die het bestuur toestemming geeft om bepaalde uitgaven te doen of acties te ondernemen. Zonder besluit van de vergadering kan het bestuur, tenzij anders is opgenomen in de splitsingsakte en het splitsingsreglement, niet zelfstandig activiteiten verrichten namens de VvE.

De leden van het bestuur kiezen uit hun midden een voorzitter van het bestuur, penningmeester en/of secretaris. De belangrijkste taken van het bestuur zijn:

- Het uitschrijven van vergaderingen; minimaal één keer per jaar dient er een ALV te worden georganiseerd.
- Het uitvoeren van besluiten die door de vergadering zijn genomen.
- Het incasseren van de maandelijkse VvE-bijdrage van de leden.
- Het afsluiten van verzekeringen.
- Het beheren van de financiën en het opstellen van financiële jaarstukken.

De ALV benoemt ook een voorzitter van de vergadering en een kascommissie. De voorzitter van de vergadering leidt de vergaderingen. De kascommissie controleert onder andere de jaarrekening die door het bestuur wordt opgesteld.

Een externe beheerder

De VvE kan ervoor kiezen om het bestuur uit te besteden aan een beheerderskantoor. Dit kantoor bestuurt dan de VvE in opdracht van de leden. Het is ook mogelijk om alleen het beheer uit te besteden. Het beheerderskantoor voert dan met name de administratieve taken uit voor de VvE. Op de website van Vereniging Eigen Huis vind je handige tips voor het vinden van een goede beheerder.

2 Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?

Sinds 2008 zijn VvE's wettelijk verplicht om ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel (KvK). De vereniging van eigenaars wordt opgericht door de notaris in de splitsingsakte. Als de splitsingsakte van vóór 1972 is, kan het zijn dat daarin geen VvE is opgericht. Ook deze VvE's kunnen zich inschrijven bij de KvK. Let op, voor het openen van een bankrekening is namelijk een bewijs van inschrijving van de KvK nodig. Meer informatie over inschrijving bij de Kamer van Koophandel is te lezen op de website kvk.nl/inschrijven.

3 Heeft de VvE een bankrekening op naam van de VvE?

De VvE is verplicht om een zakelijk bankrekeningnummer te openen op naam van de VvE. Leden moeten hierop hun maandelijks VvE bijdrage storten. Het is **niet** toegestaan om hiervoor een privérekening of een 'en/of' rekening te gebruiken.

4 Heeft de VvE een collectieve opstal- en WA-verzekering?

De VvE is wettelijk verplicht om het gebouw collectief te verzekeren tegen bijvoorbeeld brand, storm en waterschade. Deze collectieve opstal-verzekering zorgt ervoor dat het gebouw goed verzekerd is. De verzekeraar stelt de premie vast op basis van de herbouwwaarde van het gebouw. Een goede inschatting van de herbouwwaarde is belangrijk om onder- of oververzekering te voorkomen. De VvE is verplicht om de herbouwwaarde regelmatig opnieuw vast te laten stellen.

De meeste splitsingsreglementen stellen het verplicht om een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering (WA) af te sluiten, want een privé WA-verzekering dekt geen VvE-zaken. Ook als het reglement het sluiten van een WA-verzekering niet voorschrijft, doet de VvE er goed aan om een WA-verzekering te hebben.

5 Spaart de VvE voor toekomstig onderhoud volgens de wettelijke voorschriften?

Een VvE is wettelijk verplicht om elk jaar geld te reserveren voor gemeenschappelijk onderhoud van het gebouw. Dit doet de VvE op een aparte spaarrekening. Dit noemen we het **reservefonds**. De hoogte van het te sparen bedrag kan op twee manieren worden bepaald. De VvE kan ervoor kiezen om te sparen op basis van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en de bijbehorende begroting. In plaats daarvan, kan de VvE er ook voor kiezen een bedrag ter grootte van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar te reserveren.

Het is aan te raden om de hoogte van het te reserveren bedrag te baseren op een (duurzaam) meerjaren onderhoudsplan. Het bedrag dat de VvE spaart is afhankelijk van welk onderhoud, nu en in de toekomst, nodig is en wat de gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn. Het gaat dan meestal om:

- Het dak
- De riolering
- Het trappenhuis
- De gevels
- De balkons
- De kozijnen
- De portiek

Het kan zijn dat in de splitsingsakte staat dat de onderhoudskosten voor sommige onderdelen niet voor de VvE zijn, maar voor rekening komen van de individuele eigenaren. Lees de splitsingsakte en het splitsingsreglement dus goed!

Naast opbouwen van een reservefonds voor onderhoud, heeft de VvE ook vaste lasten, zoals de verzekeringspremies, bankkosten en eventueel kosten voor een externe beheerder. Om de vaste lasten en het onderhoud te kunnen betalen, moeten de leden een maandelijkse bijdrage aan de VvE betalen. De hoogte van de maandelijkse bijdrage wordt per appartementsrecht bepaald volgens de verdeelsleutel die vastligt in de splitsingsakte.

Een (duurzaam) meerjaren onderhoudsplan (D)MJOP

Een meerjaren onderhoudsplan, afgekort 'MJOP', laat zien wat er naar verwachting in de komende 10 tot 30 jaar nodig is aan onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Een MJOP geeft inzicht in de kosten en het bedrag dat gespaard moet worden om dit uit te voeren.

Een duurzaam meerjaren onderhoudsplan, afgekort 'DMJOP', wordt eveneens gebruikt om het toekomstig onderhoud in beeld te brengen, maar geeft daarnaast ook inzicht in hoe en wanneer verduurzaming slim gecombineerd kan worden met onderhoudswerkzaamheden. Denk hierbij aan het isoleren van het dak op het moment dat de dakbedekking vervangen moet worden.

6 Stort ieder lid maandelijks een bijdrage op de bankrekening van de VvE?

Het bestuur controleert of ieder lid zijn maandelijkse bijdrage stort op de bankrekening van de VvE.

Het is belangrijk om in de ALV met elkaar te besluiten wat er gebeurt als iemand de bijdrage niet of te laat betaalt. De ledenvergadering kan bijvoorbeeld afspreken om een incassobureau in te schakelen.

Ook kan de ALV het bestuur machtigen voor het opstarten en voeren van een incassoprocedure. Deze machtiging wordt ook wel een incassomandaat genoemd. Als VvE is het dan belangrijk om jaarlijks in de ALV een vergaderbesluit te nemen, waarbij het bestuur een incassomandaat krijgt. In sommige reglementen is bepaald dat het bestuur geen machtiging nodig heeft voor het voeren van incassoprocedures. Ga dit na in de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

Let op:

Een besluit tot het doen van uitgaven kan pas worden uitgevoerd wanneer de VvE het benodigde bedrag in kas heeft.

7 Vergadert de VvE minimaal één keer per jaar?

De VvE bepaalt zelf hoe vaak ze vergaderen, maar is wettelijk verplicht om dit minimaal één keer per jaar te doen. Dit heet de algemene ledenvergadering (ALV).

De ALV neemt besluiten over:

- het beheer en welke onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden aan het gebouw;
- de begroting (verwachte baten en lasten voor de komende periode) en stelt de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage vast;
- het vaststellen van de jaarrekening (de financiën van de afgelopen periode).

Besluitvorming

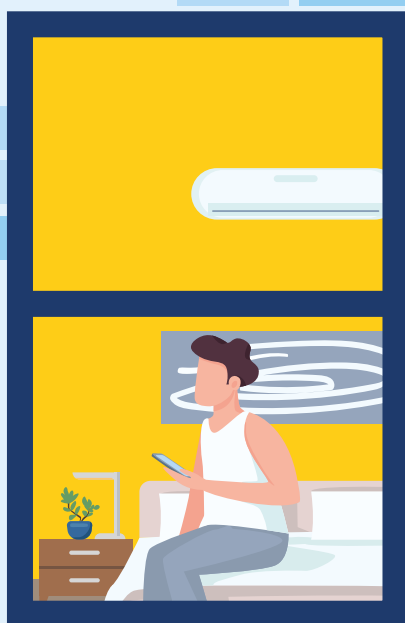
De meeste besluiten kunnen worden genomen met een normale meerderheid van de stemmen (is meer dan 50% van de aanwezige stemmen). In sommige gevallen is een grotere meerderheid vereist. Voor het nemen van besluiten moet ook een minimaal aantal stemmen aanwezig zijn bij de vergadering. Dit noemen we het 'quorum'. De regels over de benodigde meerderheid en het quorumvereiste zijn terug te vinden in de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

8 Is er van de laatste vergadering een verslag gemaakt?

Het is verplicht om een verslag (notulen) van iedere algemene ledenvergadering te maken. Hierin dient in ieder geval beschreven te worden welke besluiten zijn genomen en welke afspraken hierover gemaakt zijn. Dit is belangrijk voor leden die niet aanwezig waren bij de vergadering en ook voor geïnteresseerde kopers. Zo kunnen zij lezen wat er speelt binnen de VvE.

9 Is er een financieel overzicht van de VvE?

Het bestuur houdt de inkomsten en uitgaven van de VvE bij en moet de begroting (verwachte baten en lasten voor de komende periode) en de jaarrekening (balans en exploitatiebegroting, dit zijn de financiën van de afgelopen periode) opstellen. De kascommissie zal de jaarstukken controleren, zodat zij de vergadering kan adviseren. Nadat de vergadering de jaarstukken heeft goedgekeurd, kan decharge verleend worden aan het bestuur. Decharge is een vorm van goedkeuring, waarmee de bestuurders worden ontlast van aansprakelijkheid voor het gevoerde (financiële) beleid.



Hulp van de VvE-balie inschakelen

Is je VvE niet actief en heb je vragen of kom je er niet helemaal uit, neem dan contact op met de VvE-balie van de gemeente Den Haag via het contactformulier of bel naar 14070. De adviseurs van de VvE-balie helpen je graag.



Colofon

Dit is een uitgave van
Gemeente Den Haag

Vormgeving en productie
Dienst Bedrijfsvoering
Multimedia

Maart 2025

