

Toelichting Infoblad appartement kopen

- A** Een appartement is onderdeel van een gebouw. En dat betekent dat je verder moet kijken dan die vier muren waarbinnen straks jouw spullen komen te staan.

EENGEZINSWONING VS. APPARTEMENT

Als je een eengezinswoning koopt, dan word je eigenaar van een heel huis en meestal de grond: van de fundering tot de schoorsteen. Bij een appartement is dat anders.

Je koopt dan een appartementsrecht. Samen met de andere appartementseigenaren ben je mede-eigenaar van het hele gebouw. Met het appartementsrecht mag je jouw deel van het gebouw bewonen en bijvoorbeeld de bijbehorende parkeerplaats of berging gebruiken.

Dit heet het exclusieve gebruiksrecht.

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Naast jouw privéruimte, heb je bij een appartement te maken met gemeenschappelijke ruimtes. Je deelt bijvoorbeeld het trappenhuis, de galerijen, de lift en de hal met de andere appartementseigenaren. Iedere eigenaar heeft het zogenoemde 'medegebruiksrecht' van deze gemeenschappelijke delen. Dat betekent dat jullie samen bepalen wat daarmee gebeurt. De gezamenlijke beslissingen kunnen over van alles en nog wat gaan: van wel of geen potten chrysanten op de galerij, tot welke aannemer het dak gaat vervangen

B VERPLICHT LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN EIGENAARS

Als appartementseigenaar ben je dus niet alleen verantwoordelijk voor jouw privégedeelte, je bent medeverantwoordelijk voor het pand. Samen met de andere eigenaren moet je alle gemeenschappelijke delen, zoals het trappenhuis en het dak, onderhouden.

Om dat goed te regelen, geldt een verplicht lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Als je een appartement koopt, word je dus automatisch lid van een VvE

C VVE REGELS

Bij de koopovereenkomst ontvang je onder andere de splitsingsakte met de splitsings-tekening en het splitsingsreglement. In de splitsingsakte staat hoe het gebouw is 'opgesplitst' in appartementsrechten en waar elk appartementsrecht recht op heeft.

Een onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement. Dat document bevat de belangrijkste spelregels voor de VvE en de appartementseigenaren. Meestal is er gebruik gemaakt van een modelsplitsingsreglement en geeft de splitsingsakte wijzigingen of aanvullingen op dit modelsplitsingsreglement. Bij de splitsingsakte hoort een splitsingstekening. Hierop is te zien welke appartementsrechten er zijn en wat de gemeenschappelijke ruimtes zijn.

Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Het zijn de leefregels die de VvE-leden (de appartementseigenaren) met elkaar afspreken. Bijvoorbeeld over geluidsoverlast. De regels in het huishoudelijk reglement mogen niet in strijd zijn met de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Niet iedere VvE heeft een huishoudelijk reglement

D VVE VERGADERING

Alle appartementseigenaren binnen een gebouw zijn lid van de VvE. Elke VvE heeft een vaste structuur en werkwijze, met:

- een voorzitter
- het bestuur
- de kascommissie
- Vergadering van Eigenaars of de Algemene Ledenvergadering (ALV)

E BIJDRAGE

MAANDELIJKSE KOSTEN

Met een appartement heb je een aantal vaste lasten, waaronder de maandelijkse bijdragen. Deze bijdragen zijn nodig om de kosten van de VvE te dekken, zoals:

- de collectieve opstalverzekering en collectieve aansprakelijkheidsverzekering
- het onderhoudsabonnement van de lift
- het periodieke onderhoud, zoals het vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimten
- de reservering voor groot onderhoud in het reservefonds

F SPAREN

HET RESERVEFONDS

Wanneer je een appartement koopt, neem je niet alleen het appartementsrecht van de vorige eigenaar over, maar ook zijn aandeel in het reservefonds. Het reservefonds is de wettelijk verplichte spaarpot van de VvE. De VvE bepaalt hoe vol deze pot moet zijn en hoe hoog de maandelijkse bijdrage is. Dit kan op basis van een meerjaren-onderhoudsplan (MJOP). In een MJOP staat welk onderhoud de komende jaren moet gebeuren en tegen welke kosten. Je hebt een Duurzaam Meerjaren- onderhoudsplan (DMJOP) nodig om erachter te komen welk verduurzamingsaspect als eerste op de planning moet staan.

G ONDERHOUD

Een VvE komt op voor de belangen van alle appartementseigenaren en is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het pand. Bijvoorbeeld voor het onderhoud van:

- het dak en de gevel
- het trappenhuis, de hal en gang(en)
- de garage
- de lift(en)
- het metsel- en schilderwerk
- de verlichting in gemeenschappelijke ruimtes
- de gemeenschappelijke tuin