

INLEIDING

Ga je een appartement kopen? Dan weet je vast alles over het mooie uitzicht, de afmetingen van de kamers en de fantastische locatie. In je hoofd ben je je woning misschien al aan het inrichten en heb je kleuren en meubels uitgezocht. Je weet het zeker: dit wordt jouw droomhuis, een echt thuis. Herkenbaar? Dit waren ook de onderwerpen die mij bezig hielden toen ik voor het eerst een appartement kocht. Nu weet ik beter: er zijn belangrijke dingen die je moet weten voordat je je bezighoudt met de inrichting van je nieuwe koopappartement.

Bij het kopen van ons eerste appartement was ik vooral bezig met de inrichting en met het rondkrijgen van de noodzakelijke financiering. Als ik het koopproces over mocht doen, zou ik echter andere keuzes maken. Met de kennis die ik nu heb, zou ik me voorafgaand aan de koop vooral verdiepen in de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de regels die gelden voor een koopappartement, dan had ik problemen en teleurstellingen kunnen voorkomen. Zo bleek bij ons dat we geen open haard mochten plaatsen en dat de keuze van het soort vloer erg beperkt was.

Ook zou ik de staat van het gebouw en het hierbij behorende onderhoudsplan beter onderzoeken, waarmee ik onaangename verrassingen rondom achterstallig onderhoud had kunnen voorkomen. Verder ben ik enorm geschrokken van de hoogte van de servicebijdrage, om nog maar niet te spreken over de jaarlijkse verhoging van deze maandelijks terugkerende kosten. Hiermee had ik bij de berekening van mijn woonlasten totaal geen rekening gehouden. Maar er is meer waar je aan moet denken als je in een appartement woont.

Op internet is weinig toegankelijke informatie te vinden over het appartementsrecht, de financiële huishouding van een VvE en de verplichtingen die gekoppeld zijn aan wonen in een appartement. Ook over het functioneren van een VvE is weinig informatie beschikbaar. Als onervaren koper heb ik bij mijn eerste appartement gemerkt dat de complexe materie het kopen van een appartement erg lastig maakt. Hierdoor heb ik me niet goed kunnen voorbereiden op de verplichtingen die een koopappartement met zich mee brengen. Het was zelfs zo erg dat ik de eerste jaren tijdens de vergaderingen met mijn medebewoners heb ingestemd met besluiten zonder dat ik de consequenties goed kon overzien. Zo zijn op een gegeven moment kostenbesparende maatregelen genomen, die er op de lange termijn toe hebben geleid dat de kosten stegen.

Omdat ik meer grip wilde krijgen op de financiën en de besluitvormingsprocessen, ben ik na twee jaar toegetreden tot het bestuur van de VvE. Vanaf dat moment werd ik regelmatig geconfronteerd met vragen waar ik geen antwoord op had, zoals: Wat zijn de verantwoordelijkheden van het bestuur? Ben ik als bestuurslid aansprakelijk voor wat ik doe? Hoe werkt het stemrecht? Hoeveel moet we jaarlijks reserveren voor het onderhoud? Hoe kunnen we de servicebijdrage in de hand houden? Wat kan ik doen als mijn burens de regels overtreden? Om hier antwoord op te krijgen heb ik de afgelopen jaren veel tijd geïnvesteerd in kennis vergaren over het appartementsrecht en het functioneren van de VvE.

Hoe meer ik leerde, hoe meer ik ontdekte dat VvE's er vaak niet al te best voor staan. De schatting is dat in Nederland ongeveer een derde van de VvE's niet goed functioneert, waardoor ze kampen met achterstallig onderhoud en/of een ondeugdelijke financiële administratie.

DE PAPIEREN BOUWSTENEN VAN JE APPARTEMENT

Om je niet meteen af te schrikken met lastige juridische constructies en termen geef ik eerst een algemene oriëntatie op de structuur van het appartementsrecht en de hiermee samenhangende wettelijke verplichtingen van een VvE.

Na een korte introductie over de VvE ga ik in op de eigendomsverhoudingen en de belangrijkste verplichtingen en regels die bij het wonen in een appartement om de hoek komen kijken.

Geen gewone woning

Wat maakt het kopen van een appartement nou zo bijzonder in vergelijking met de koop van een 'gewone' woning? Het grote verschil is dat je na de aankoop van een appartement lid wordt van de VvE. Over dit lidmaatschap heb je niets te zeggen. Je bent automatisch lid, of je nu wilt of niet.

Is dit automatische lidmaatschap van de VvE erg? Ja en nee. Iedere eigenaar ervaart het verplichte lidmaatschap anders, waardoor er geen eenduidig antwoord op deze vraag is. Zelf zie ik zowel de voordelen als de nadelen van de verschillende rechten en plichten die het gezamenlijke eigendom meebrengt. Kort gezegd vind ik het prettig dat het onderhoud collectief wordt geregeld maar vind ik het vervelend dat ik me altijd bij besluiten van de meerderheid moet neerleggen.

Dit vraagt natuurlijk om een nadere toelichting. Als eigenaar mag je gebruikmaken van de delen in het gebouw die als gemeenschappelijk zijn bestempeld en eventueel aanwezige faciliteiten.

Dit kun je natuurlijk als een voordeel ervaren. Verder wordt het onderhoud van het gebouw door de vereniging geregeld. Lekker makkelijk. Hiertegenover staat wel dat je als eigenaar in principe verplicht bent mee te betalen aan alle onderhoudskosten. Ook betaal je automatisch mee aan de reservering voor toekomstig groot onderhoud van het gebouw. Hierdoor heb je uiteindelijk geen volledige zeggenschap over je maandelijkse woonkosten, wat je uiteraard als vervelend kunt ervaren – zeker als, zoals bij ons, de bijdrage aan de VvE maar blijft oplopen. Je mag als eigenaar natuurlijk meepraten over de financiën van de VvE, je bent immers lid van de VvE, maar uiteindelijk heb je je wel te houden aan de besluiten van de meerderheid. Niet iedereen wordt hier vrolijk van. Ik stel me voor dat je na je verhuizing niet geconfronteerd wilt worden met onaangename verrassingen die samenhangen met het gemeenschappelijke bezit en de hiervoor geldende regels. Het is daarom raadzaam grondig onderzoek te doen naar het functioneren van de VvE voordat je een appartement koopt. Vooral de financiële positie van de VvE en de staat van het gebouw zijn hierbij essentieel.

Wat je moet weten over eigendomsrechten

Alles rond het eigendom van een appartement is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en uitgewerkt in diverse reglementen. Toen wij ons appartement kochten, verkeerde ik in de veronderstelling dat we de eigendomsrechten van ons appartement kochten.

Dit bleek een groot misverstand. Wat koop je dan wel als je een appartement koopt?

Welnu, je wordt zowel mede-eigenaar van het gebouw als eigenaar van een appartementsrecht. Beide vormen van eigenaarschap hebben specifieke kenmerken die ik graag nader toelicht.

Wat betekent mede-eigenaarschap?

Bij de aankoop van je appartement word je mede-eigenaar van het gebouw en de daarbij behorende grond. Dit kan prettig zijn, want het betekent dat je als mede-eigenaar alle gezamenlijke delen van het gebouw en de grond mag gebruiken. Je kunt bijvoorbeeld bij mooi weer je stoel in de gezamenlijke tuin zetten en je mag je fiets in de algemene fietsenstalling plaatsen.

Elk appartementsgebouw heeft zijn eigen ruimten en hiervoor gelden verschillende regels.

Naast het gezamenlijke eigendom van het gebouw kun je als eigenaar ook gebruikmaken van de aanwezige faciliteiten; denk hierbij aan een lift of een hydrofoor (een installatie om de waterdruk op peil te houden). Een groot voordeel van het mede-eigenaarschap is dat het onderhoud centraal wordt geregeld. Best makkelijk, gezamenlijk eigenaar zijn.

Als mede-eigenaar moet je uiteraard wel meebetalen aan al het onderhoud. Het maakt hierbij niet uit of het gaat om het onderhoud van het gebouw, de tuin of de faciliteiten. Het gaat er ook niet om of je daadwerkelijk gebruikmaakt van de ruimten of voorzieningen. In de zogenaamde splitsingsakte is precies vastgelegd waaraan je als mede-eigenaar moet meebetalen. Zo is geregeld dat je als eigenaar van het appartement op de bovenste verdieping moet meebetalen aan de riolering en als bewoner van de begane grond aan het onderhoud van het dak. Mijn ervaring is dat de regels met betrekking tot het mede-eigenaarschap en dan vooral de daarbij behorende betalingsverplichtingen niet altijd als even eerlijk worden ervaren.

Het volgende voorbeeld komt in de praktijk regelmatig voor.

Meebetalen aan de lift

In een appartementsgebouw van zes verdiepingen is een lift aanwezig. Heel prettig voor iedereen die op één van de verdiepingen woont en de lift in plaats van de trap kan nemen. De bewoners op de begane grond maken uiteraard geen gebruik van de lift. Toch moeten zij volgens de splitsingsakte meebetalen aan het onderhoud van de lift. Dit voelt niet voor iedereen rechtvaardig en kan de nodige ergernis veroorzaken.

Er is een veelvoorkomend misverstand rondom het eigenaarschap. Sommige eigenaren denken dat 'de VvE' eigenaar is van het gebouw en de grond. Dit is niet het geval, alle eigenaren samen zijn eigenaar en zij hebben zich verenigd in de VvE. Dit is een belangrijk onderscheid, want zo is meteen duidelijk dat eigenaren bevoegd zijn om besluiten te nemen en dus niet het bestuur van de VvE.

Appartementsrecht en exclusief gebruikersrecht

Er is bij het kopen van een appartement een tweede specifieke en bijzondere regel met betrekking tot het eigendomsrecht. Zo koop je niet het appartement (de woning), maar een appartementsrecht. Is er dan een verschil? Ja, dat is er. Je koopt bij de aankoop van een appartement het exclusieve gebruikersrecht om het appartement te gebruiken en te bewonen. Vreemd genoeg word je formeel geen eigenaar van het privéwoongedeelte en dit heeft consequenties voor de zeggenschap binnen je eigen woning.

In principe hebben mede-eigenaren natuurlijk niets met het gebruik van jouw privéwoongedeelte te maken, maar er kunnen wel nadere regels voor het gebruik van het privégedeelte in de reglementen zijn vastgesteld. Zo is het misschien niet toegestaan om je appartement commercieel te verhuren of harde vloeren aan te leggen, of is het houden van huisdieren aan banden gelegd.

Je begrijpt dat onbekendheid met de regelgeving nogal vervelende gevolgen voor een individuele eigenaar kan hebben. Los van de regels met betrekking tot het gebruik van het woongedeelte is het waarschijnlijk voor iedereen logisch dat een eigenaar van een appartement zijn woning zo moet gebruiken en onderhouden dat andere bewoners daar geen overlast van ondervinden. De VvE kan een bewoner zelfs de toegang tot het appartement ontzeggen als de huurder of eigenaar het te bont maakt en de overige bewoners voortdurend overmatig hindert.

Ook als een bewoner zich niets aantrekt van de regels, kan dit. Uiteraard moeten hier diverse waarschuwingen aan vooraf zijn gegaan. Deze drastische maatregel komt uiteindelijk weinig voor.

Waarom een verplichte vereniging?

Iedere eigenaar van een appartement is medeverantwoordelijk voor de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex, zoals het trappenhuis, de gevels, het dak en eventuele liften.

Om dit te organiseren is door de wetgever gekozen voor een verenigingsstructuur.

Iedere eigenaar is verplicht lid van de VvE en daardoor heeft ieder lid automatisch een stem bij de totstandkoming van besluiten

Een eerste kennismaking met de VvE

Na de aankoop van je appartement ben je zoals gezegd automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Hier kom je niet onderuit en het lidmaatschap kun je in geen enkel geval opzeggen. Het lidmaatschap eindigt pas na de verkoop van het appartement. De VvE heeft als doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden. In de praktijk komt het erop neer dat de VvE zich vooral bezighoudt met het regelen van het onderhoud van het gebouw.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

De VvE is volledig verantwoordelijk voor het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten. Sommige bewoners denken dat de VvE ook verantwoordelijk is voor privéruimten, maar dit is niet het geval. Als eigenaar ben en blijf je zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van je privéruimte. Dat hier soms onduidelijkheid over bestaat, bleek laatst toen ik tijdens een Algemene Ledenvergadering werd geconfronteerd met een onderhoudsvraag van een eigenaar.

Hij verzocht het bestuur om de mechanische ventilatie te laten reinigen op kosten van de VvE. Nader onderzoek wees echter uit dat de mechanische ventilatie deel uitmaakt van de privéruimte. Dit betekent automatisch dat ook de leidingen van de mechanische ventilatie die in de woning lopen privé zijn. Alleen de centrale afvoerschacht is onderdeel van de gezamenlijke ruimte. Het verzoek werd daarom afgewezen. Besef goed dat alle eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Soms denken bewoners dat het bestuur als een soort huismeester fungeert, maar dat is niet het geval, enkele uitzonderingen daargelaten. In die laatste situatie krijgt een bewoner over het algemeen een vergoeding van de VvE om 'huismeestertaken' te verrichten.

De Algemene Ledenvergadering en het bestuur

Om de taken binnen de VvE goed uit te kunnen voeren bestaan er verschillende organen. Het hoogste orgaan van de VvE is de Vergadering van Eigenaren. Deze beslist in alle belangrijke zaken. De Vergadering van Eigenaren wordt ook wel de Algemene Ledenvergadering (ALV) genoemd. Aan deze vergadering komen alle bevoegdheden toe die niet door de wet of de statuten aan een ander orgaan zijn opgedragen. De ALV voert het beheer over de gemeenschappelijke delen/zaken en financiën. Ze besteedt in de praktijk haar taken vaak uit aan een bestuur of een VvE-beheerder. De bevoegdheden van het bestuur zijn wettelijk bepaald in of zijn gebaseerd op de splitsingsakte en/of de reglementen. Het bestuur handelt alleen in opdracht van de ALV en neemt zelf zeer beperkt beslissingen. Voor spoedeisende zaken heeft het bestuur wel – beperkte – zelfstandige bevoegdheden. Zo kan een bestuur bij lekkage zonder goedkeuring van de ALV opdracht geven tot een spoedreparatie.

De voordelen van een optimaal functionerende VvE:

- Het gezamenlijke eigendom wordt netjes onderhouden.
- De kosten voor onderhoud worden eerlijk verdeeld.
- Er is voldoende financiële reserve om tegenslagen op te vangen.
- De marktwaarde van de woning wordt op peil gehouden.
- Creëert saamhorigheid, wat het woongenot verhoogt.

De belangrijkste regels voor eigenaren

Zoals gezegd word je bij de aankoop van een appartement samen met de andere eigenaren verantwoordelijk voor het totale gebouw inclusief de gezamenlijke delen. Gelukkig is in de wet veel geregeld voor deze bijzondere vorm van eigendom, variërend van regels in het wetboek of de reglementen tot de verplichting een verzekering af te sluiten en een kascommissie in te stellen. De achterliggende gedachte van de wetgever is vrij simpel: 'het waarborgen van het woongenot voor alle individuele eigenaren'.

De kapstok: het Burgerlijk Wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (BW) zijn algemene regels met betrekking tot het appartements- en verenigingsrecht opgenomen. Zij vormen de basis voor aanvullende regelgeving, zoals de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Het BW kan worden gezien als een 'kapstok' waar nadere regelgeving van wordt afgeleid. Deze nadere regelgeving mag niet in tegenspraak zijn met de wet, tenzij deze hier een opening voor biedt.

Het fundament: splitsingsakte en splitsingstekening

Het Burgerlijk Wetboek schrijft voor dat de splitsing van een gebouw altijd wordt vastgelegd in een notariële akte. Deze akte wordt formeel de 'akte van splitsing' genoemd, maar in de praktijk wordt meestal gesproken over de splitsingsakte. In de splitsingsakte staat natuurlijk beschreven hoe een gebouw is opgedeeld en omschrijft wat de gemeenschappelijk ruimten zijn en welke delen zijn aangemerkt als privégedeelten. Het kan zijn dat je appartement onderdeel is van een complex met verschillende gebouwen en/of meerdere functies, bijvoorbeeld woningen, winkels en parkeerplaatsen. In dit geval is er sprake van hoofdsplitsing en ondersplitsing. Je bent dan automatisch lid van de Ondervereniging van Eigenaren en indirect ben je lid van de Hoofdvereniging van Eigenaren.

Op de splitsingstekening die bij de splitsingsakte is gevoegd, is in één oogopslag te zien welke delen van het gebouw gemeenschappelijk en welke privé zijn. Je leest in de splitsingsakte ook voor welk aandeel iedere eigenaar verplicht is bij te dragen in de kosten en eventuele schulden van de VvE. Dit geldt ook bij hoofd- en ondersplitsing.

Dit is het eerste hoofdstuk uit het HANDBOEK VOOR APPARTEMENT BEWONERS, geschreven door Cora Vonk. Helaas is het boek niet meer verkrijgbaar.