

Appartement kopen? 10 aandachtspunten!

Eindelijk het is zover! Je hebt besloten om je appartement te gaan kopen. Het is verstandig eerst goed onderzoek te doen.

De volgende 10 belangrijke aandachtspunten kunnen je hierbij helpen.

1. Bestudeer vooraf de splitsingsakte, inclusief de splitsingstekening, het modelreglement en voor zover aanwezig het huishoudelijk reglement. In deze documenten staan de rechten en plichten van de appartementseigenaren, evenals het stemrecht en het aandeel in de kosten van onderhoud;
2. Zijn er notulen, actie- en besluitenlijsten van de afgelopen drie jaar beschikbaar? Zijn er afspraken gemaakt voor een mogelijke eenmalige bijdrage die gestort dient te worden en/of lopen er (rechts)procedures?
3. Bouwt de VvE vermogen op in een reservefonds? Zo ja, hoe hoog is het bedrag in het reservefonds? Belangrijk om te weten of er op korte termijn grote uitgaven te verwachten zijn en of het reservefonds groot genoeg is om aan deze verplichting te kunnen voldoen. Vraag of er een meerjarenonderhoudsplan is;
4. Heeft de VvE collectieve verzekeringen afgesloten? Denk bijvoorbeeld aan de aansprakelijkheidsverzekering voor gebouwen, de bestuursaansprakelijkheidsverzekering, de rechtsbijstandsverzekering, de opstalverzekering, etc.. En is in de opstalverzekering de appartementsclausule opgenomen?
5. Heeft de verkopende eigenaar wel alle schulden voldaan aan de VvE? Zo niet, dan draait de koper er meestal voor op!
6. Is er sprake van erfpacht? Wat is de duur en hoeveel canon moet men betalen?
7. Hoe hoog zijn de maandelijkse bijdragen en eventuele andere lasten?
8. Is er een eigenaar binnen het appartementencomplex met meer dan 50% van het aantal stemmen? Zo ja, dan kunnen de overige bewoners met minderheidsbelang door deze persoon of instelling worden weggestemd. Een woningbouwvereniging kan bijvoorbeeld een meerderheid van de stemmen hebben in een VvE. Bewoners kunnen in zo'n geval worden "weggestemd" omdat zij andere belangen hebben dan de bewoners.
9. Het is van belang om te weten of er lang lopende verplichtingen door de VvE zijn aangegaan.
10. Zijn er welstandsbepalingen (bijvoorbeeld ballotagecommissie) van toepassing? Zo ja, neem dan het niet verkrijgen van toestemming als ontbindende voorwaarde in het koopcontract op.