

Hoe werkt een VvE

Je hebt een appartement gekocht waarmee je automatisch verplicht lid bent van de vereniging van eigenaars (VvE). Je bent mede-eigenaar van het hele gebouw. Je het exclusief gebruiksrecht van een deel daarvan, namelijk van jouw appartement.

Bij de aankoop ontvang je de Splitsingsakte en splitsingsreglement waarin een omschrijving staat van het gebouw en welke appartementsrechten (privé gedeelten) er zijn. Er staat ook in 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. Meestal wordt naar een modelreglement verwezen. Dit document bevat de regels voor de VvE en de eigenaren. BV welke delen van het gebouw zijn gemeenschappelijk en welke baten en lasten zijn voor rekening van de VvE. In het splitsingsreglement staan ook de regels over vergaderen en besluitvorming.

In de splitsingsakte worden de uitzonderingen van het splitsingsreglement opgenomen. Maakt de VvE onderlinge afspraken die afwijken van de splitsingsakte, dan is het verstandig om de splitsingsakte aan te laten passen door een notaris. Afspraken die strijdig zijn met de splitsingsakte zijn namelijk ongeldig.

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 . Alle modelreglementen zijn online te vinden.

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.

Wettelijke verplichtingen

Als VvE dien je:

- ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel
- Een bankrekening te hebben op naam van de VvE
- een collectieve opstal- en WA-verzekering af te sluiten
- Een bestuur of administrateur (kan één persoon zijn) te hebben
- Te sparen voor toekomstig onderhoud (servicekosten) volgens de wettelijke voorschriften (0,5% van de cascowaarde van het pand)
- Het gemeenschappelijke deel van het gebouw te onderhouden
- minimaal één keer per jaar te vergaderen (financieel jaaroverzicht en onderhoudsplan goedkeuren) waar een verslag van gemaakt wordt

Als VvE lid dien je:

- Een door de VvE vastgestelde maandelijkse bijdragen te storten op de rekening van de VvE voor onderhoud en vaste lasten (verzekeringen, eventueel kosten beheerder etc.)
- Het particulier deel naar behoren te onderhouden

Hoe kan ik mijn VvE verduurzamen

Je hebt een leuk appartement in Den Haag. Je leest en hoort overal berichten dat huizen binnen nu en een jaar of vijftien van het aardgas af moeten en dat Den Haag in 2040 een klimaatneutrale stad wil zijn. En je hebt het gevoel dat je daar zelf iets mee wilt. Hoe pak je dat aan? Waar begin je? Hoe neem je de andere bewoners van je VvE daarin mee? Wat kom je allemaal tegen? Wat zijn praktische oplossingen? Krijg je de financiering rond en wat word je er zelf wijzer van?

Een handig 10 stappen plan om je gemeenschappelijk pand samen met de andere bewoners te verduurzamen vind je op

<https://duurzaamdenhaag.nl/upload/files/VvE-boekje-def.pdf>

Goede voorbeelden uit heel Nederland vind je op

<https://duurzamehuizenroute.nl/vve>

Handige websites die je verder kunnen helpen

Gemeente Den Haag

[Lij en je VvE! https://www.denhaag.nl/wp-content/uploads/2020/03/Folder-Lij-en-je-vve.pdf](https://www.denhaag.nl/wp-content/uploads/2020/03/Folder-Lij-en-je-vve.pdf)

<https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/advies-voor-vves/>

<https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/duurzaam-wonen/subsidies-en-leningen-voor-duurzame-maatregelen/> Subsidies en leningen voor particulieren, VvE's en bedrijven

<https://www.vvefondsdenhaag.nl/> lening voor VvE's (2-7 appartementen) in Den Haag

<https://www.kadaster.nl/>

Nationale overheid

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/svve> voor diverse subsidies

<https://www.warmtefonds.nl/vve> voor goedkope leningen voor VvE's

Overig

<https://www.vvebelang.nl/>

<https://www.eigenhuis.nl/vve>

Juridische vragen

<https://www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/advies-voor-vves/>

<https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Den-Haag/Regels-en-procedures/Paginas/de-regelrechter.aspx>