

Ommuurd door regels

Wie een appartement koopt, krijgt onvermijdelijk te maken met de Vereniging van Eigenaren. Je goed oriënteren op de verenigingsregels vergroot de kans op toekomstig woongenot » Piet Verdonk

ie een appartement koopt, koopt geen huis, stenen of vier muren, maar een gebruiksrecht: het recht om te wonen in de eigen woning en het gedeelte dat gemeenschappelijk is. Ook ben je bij wet verplicht lid te worden van een vereniging, de Vereniging van Eigenaren (VvE), zonder mogelijkheid tot opzeggen of van roeyement.

Als appartementseigenaar heb je dan ook met veel meer regels te maken dan de koper van een eengezinswoning. In tegenstelling tot de koper van een 'losse' woning — die alleen-eigenaar van de stenen wordt met alle bijkomende lusten en lasten — wordt de koper van een appartement of flat eigenaar samen met de andere appartementsrechtenhouders en dus verantwoordelijk voor het hele gebouw.

Brood voor juristen, notariaat, makelaars, woningadministratiekantoren en diverse stichtingen en verenigingen. Die geven niet alleen advies over rechten en plichten, maar kunnen ook uw vrijheid inperken.

Valt bij woningoriëntatie de keuze op een koopappartement, dan is de verkoper of makelaar verplicht u te wijzen op de VvE-status van het pand. Ook moet hij u informeren over splitsingsakte, -reglement, stemrecht, aansprakelijkheid, onderhoud en overige reglementen. Splitsingsakte en -reglement liggen ook ter inzage bij het kadaster, maar zonder gedegen kennis zijn deze stukken nagenoeg

ondoorgegrondelijk en niet toereikend om inzicht te krijgen in de Vereniging van Eigenaren. Laat u dus goed voorlichten.

Iedere VvE heeft een reglement, een administratie en notulen van de vergaderingen die voor aspirant-kopers ter inzage moeten zijn. Alleen een gediplomeerde makelaar kan inzicht verschaffen in de diverse akten en het reilen en zeilen van de VvE, en het voorlopig koopcontract opstellen. Vreemd eigenlijk dat makelaar een vrij beroep is. Bij de aankoop van een appartement of flat is er wel degelijk sprake van echte professie. Ja, de notaris legt zijn werk vast in het bewijs van eigendom, het appartementsrecht en het gebruiksrecht, maar hij is in de oriëntatiefase niet de aangewezen persoon om deze specifieke kennis over te dragen.

VvE's kunnen betuttelend zijn en inbreuk maken op de vrijheid en zo het woongenot beperken. Sommige gaan nog verder dan het Burgerlijk Wetboek en alle gemeenteverordeningen tezamen. Huisdieren zijn vaak niet welkom, bloembakken aan balkons verboden, soms worden kinderen geweerd, wordt inkomensgarantie geëist en zijn harde vloeren niet toegestaan. Er zijn zelfs VvE's die er een ballotagecommissie op na houden. En oppassen dat je straks in je eigen appartement geen sigaar meer mag opsteken. Ja, het stalinistische tijdperk leeft nog bij vele verenigingen. Informeer vooraf en vraag inzage in de

huishoudelijke reglementen via de makelaar. Bij mogelijke conflicten kan in de VvE-vergadering met 80 procent van de stemmen en bij meerderheid van het stemrecht (sinds mei 2005) recht worden gedaan, voorzien van argumentatie, hoor en wederhoor.

Er zijn ook kleine VvE's bekend zonder servicekosten — zogenoemde 'stille' VvE's — die dus eigenlijk zonder lidmaatschapskosten werken en waarbij iedere afzonderlijke eigenaar zijn boontjes dopt totdat bij storm het

VELE VERENIGINGEN VAN EIGENAREN VERTONEN NOG STALINISTISCHE TREKJES

dak eraf vliegt en niemand hiervoor verzekerd is. Gelukkig worden de regels aangescherpt: na 1 mei 2008 moeten alle VvE's beschikken over een reservefonds voor groot onderhoud.

Een flink opgebouwd reservefonds is niet zaligmakend. De reserves moeten altijd in relatie staan tot het onderhoudsniveau van alle betrokken woningen. Dat is niet altijd het geval. Zo zijn er VvE's met honderden leden (eigenaren) met servicekosten oplopend tot meer dan 500 euro per maand. Dan heb je wel alles verzekerd, lift, een huisbediende met schoonmaakkploeg, een video-cominstallatie, sauna, fitnessruimte en bin-

nenzwembad, maar evengoed stevig achterstallig onderhoud. Servicekosten zijn geen aflaat, maar een bewust onderdeel van het geheel. 'Die sauna' is een surplus en wordt in de VvE-vergadering met alle leden samen bepaald. Vergewis u er dan ook van dat de relatie tussen reserveringen en onderhoud gezond is.

Een gezonde VvE rekent gemiddeld één euro per maand per vierkante meter woonoppervlak als servicekosten. Een goede basis voor een meerjaren-onderhoudsplan, als onderdeel van de servicekosten, is de reservering van 1% per jaar van de herbouwwaarde van het gehele complex. Beide rekenmethodes zijn afhankelijk van de staat van het onderhoud. Ieder VvE-lid betaalt zijn eigen breukdeel, zijn aandeel in het gemeenschappelijk gebouw, en dat gaat in het reservefonds van de VvE. Dit aandeel moet de bewoner wel opgeven in box 3 van de inkomstenbelasting. Bij aankoop moet dit bedrag door de koper worden overgenomen, maar het is vrij van overdrachtsbelasting. Heeft de verkoper nog openstaande schulden, dan zal de notaris deze bij de overdracht verrekenen.

Goede administratie met functionerend beheer en toezicht zijn voor de VvE essentieel. Diverse woningadministratie- en -beheerkantoren zijn hierop toegerust en kunnen deze werkzaamheden verrichten. Een actieve VvE met een goed onderhoudsplan levert apparte-

menten op met een hogere taxatie. Goed voor de toekomst!

Een koopappartement kent vele voordelen door collectiviteit en schaalgrootte. Een gemiddelde opstalverzekering van een woonhuis kost zo negentig eurocent aan premiepromillage, maar in het collectief van de VvE zijn bedragen van € 0,44 per € 1000 geen uitzondering. Bij een appartementje van € 800.000 scheelt dat € 368 per jaar. Ook de inboedelverzekering kan onder zo'n collectief vallen. De glazenwasser wordt door het aantal vierkante meters flink goedkoper.

Zo'n verdieping op drie en vier hoog aan de Amsterdamse Apollolaan lijkt misschien wel aantrekkelijk, maar een kratje bier drie trappen op sjouwen is geen pretje. Een goede VvE kan voorzien in een lift. En om 'leefruimte' te vergroten kun je een gedeelte van je kunstcollectie in bruikleen afstaan aan de VvE, je voelt je meteen thuis als in de centrale hal je eigen kunstwerk hangt.

Het koopappartement wordt tegenwoordig door hypotheekverschaffers serieus genomen. Financieringen tot 125% à 130% van de executiewaarde zijn geen uitzondering meer. En er komen er steeds meer: dit jaar worden zo'n 30.000 koopappartementen opgeleverd en daarmee komt het totale aantal koopappartementen en koopflats in Nederland ruim over de 500.000. Booming business dus!

Ten slotte de tips op een rij: verlies niet uw interesse en 'het goede gevoel' in de oriënteringsfase bij de aankoop van een appartement, en daarom:

— schakel een gediplomeerde makelaar in;

— vraag naar de staat van onderhoud, eventuele verplichtingen, het meerjarenplan, het financieel verslag en de vaststelling van de servicekosten;

— laat de relatie tussen de reserveringen en het onderhoud overleggen;

— lees de teneur van het huishoudelijk reglement en die van de notulen;

— hoe is het financieel beheer georganiseerd en is er toezicht?

— besluit nu al om de verplichte VvE-jaarvergadering bij te wonen. ■

Hulpbronnen

— *Vóórdat u een appartement koopt* is een handige brochure van de overheid. Te verkrijgen via www.vrom.nl of Postbus 51

— *Appartementen in eigendom van de Vereniging Eigen Huis* (www.eigenhuis.nl) geeft de aspirant-koper inzicht om beter te kunnen beslissen en vat te krijgen op het functioneren en de financiële positie van de VvE.

— De belangenorganisatie voor appartementeneigenaren Stichting VvE Belang geeft diverse publicaties uit (www.vvebelang.nl)

Ook kunt u terecht bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, www.nvm.nl of Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein, afdeling consumentenvoorlichting

— Een *Modelreglement splitsing appartementsrechten 2006* kan worden opgevraagd bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie: www.notaris.nl of Postbus 16020 BA Den Haag