

Vereniging van Eigenaars

Een **Vereniging van Eigenaars** (VvE) is in Nederland een vereniging van de eigenaren van de appartementsrechten van de woningen die tot een appartementencomplex behoren. De vereniging van eigenaars zorgt voor het regelen van het onderhoud van het appartementsgebouw en alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Als een woongebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, wordt er automatisch een vereniging van eigenaars opgericht. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch ('van rechtswege') lid van die vereniging.

De regels die aan de wijze van functioneren van een Vereniging van Eigenaars worden gesteld (statuten, bestuur, ledenvergadering en dergelijke), zijn gelijk aan die van een vereniging in het algemeen, met enkele bijzondere aanvullingen.

Appartementsrechten

Wie een eengezinswoning koopt, koopt in feite slechts de grond onder de woning, en wordt door natrekking eigenaar van de woning. Bij gestapelde bouw is dit niet mogelijk, omdat niet meer van elke eenheid is vast te stellen bij welk perceel grond die behoort. In die gevallen wordt de grond gesplitst in appartementsrechten. De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, en door natrekking mede-eigenaar van het gebouw dat op die grond staat, en verwerft bovendien het exclusieve recht een deel van dat gebouw te gebruiken (het appartement).

De grond en het gebouw heeft nu dus meerdere eigenaren. Die eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars (vaak afgekort tot "VvE"). Dit betekent dat men door de koop van het appartement automatisch lid wordt, en dus niet het lidmaatschap kan weigeren. Ook bij een bungalowpark kan sprake zijn van een VvE.

Wanneer meerdere eengezinswoningen samen deel uitmaken van één bouwkundig object (bijvoorbeeld omdat alle woningen gebouwd zijn op een parkeergarage), dan kunnen deze woningen worden verkocht onder appartementsrecht. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waar lidmaatschap vrijwillig is.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de appartementsrechten.

Statuten

De regels waaraan de leden van de VvE zich hebben te houden staan omschreven in de statuten van de VvE. Het geheel aan statuten bestaat in ieder geval uit de (notarieel opgestelde) splitsingsakte en *kan* worden uitgebreid met een huishoudelijk reglement.

De splitsingsakte

De splitsingsakte is bij het ontstaan van de VvE door de notaris opgesteld en vastgelegd. De notaris heeft daarmee het juridische fundament van de VvE gelegd. De akte is ingeschreven in de openbare en niet openbare registers van het kadaster. Iedereen heeft de mogelijkheid kennis te nemen van de inhoud van de splitsingsakte. In de akte van splitsing is het aandeel van iedere eigenaar in de totale kosten conform een verdeelsleutel vastgelegd.

Het huishoudelijk reglement

Een VvE kan een "huishoudelijk reglement" opstellen. In het huishoudelijk reglement worden zaken van meer huishoudelijke aard geregeld in aanvulling op het gestelde in de splitsingsakte. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

Organen van de VvE

VvE kent vier wettelijk verplichte organen: de algemene ledenvergadering, het dagelijks bestuur, de voorzitter van de (leden)vergadering en de kascontrolecommissie (of Raad van commissarissen).

De algemene ledenvergadering

De algemene ledenvergadering (ALV) is de hoogste instantie binnen de VvE. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd hetgeen in het Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 123 derde lid bepaald wordt voor vruchtgebruikers.

Het dagelijks bestuur

Het bestuur wordt uitgeoefend door één of meer "bestuurders", die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering wordt benoemd. (Het bestuur kan dus worden uitbesteed, hetgeen in de praktijk op onderdelen vaak gebeurt.) Het bestuur schrijft tenminste éénmaal per jaar een algemene ledenvergadering uit. Op de agenda van de algemene vergadering staat in ieder geval:

- De begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar;
- De exploitatierekening (resultatenrekening) over het afgelopen boekjaar.

Slapende VvE

Veel VvE's zijn slapende, in de zin dat er geen vergaderingen worden gehouden en dus ook geen geld opzij wordt gezet voor (groot) onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes. Iedere eigenaar zal dan in principe zijn of haar eigen appartement onderhouden, terwijl de gemeenschappelijke ruimtes, trappenhuisen en liften worden verwaarloosd. Een dergelijke vereniging kan ruw worden wakkergeschud wanneer de eigenaren door de gemeente over het achterstallig onderhoud worden aangeschreven. Meestal zal dit ertoe leiden dat de VvE leden hoge kosten moeten maken teneinde dit achterstallig onderhoud te laten verrichten. Wanneer de VvE na aanschrijving nog steeds niet in actie komt, zal de gemeente immers dit onderhoud zelf (laten) uitvoeren en de kosten op de VvE verhalen.