

Hypotheken

Ruim baan voor de Vereniging van Eigenaren

Kopers van appartementen weten vaak totaal niet waar ze aan beginnen. Ze denken dat ze dezelfde rechten hebben als de eigenaar van een eengezinswoning. „Helaas is dat niet zo”, zegt Fred Schuurs, algemeen directeur van VvE Belang, belangenorganisatie voor appartementseigenaren.



Directeur Fred Schuurs van VvE Belang adviseert mensen die een appartement willen kopen niet alleen maar te letten op ligging en grootte.

Dat leidt tot veel frustraties en onenigheid met de medebewoners van het flatgebouw. Op onze website www.overgeld.nl zal Schuurs als columnist regelmatig bijdragen leveren waarin hij de belangen, rechten en plichten van appartementeigenaren belicht.

Appartementseigenaren denken dat ze een woning hebben gekocht. „Dat is een wijdverbreid misverstand”, zegt Fred Schuurs. „Ze zijn eigenaar van een recht. Het recht om exclusief gebruik te maken van een aantal ruimten in het gebouw zoals de woonkamer, de keuken, de badkamer en de slaapkamers. Het gebouw zelf is eigendom van alle eigenaren samen.”

De eigenaar van een appartement mag bijvoorbeeld niet op eigen houtje de kozijnen vervangen en isolatieglas laten aanbrengen. Hij mag niet kiezen welk zonnescherm hij wil. Hij mag geen bankje op de galerij zetten, geen bloembak aan de buitenkant van het balkon hangen, geen kast in de entreehal zetten en daar ook geen schilderijtje of klok aan de muur spijkeren. Behalve wanneer de algemene vergadering van de vereniging van eigenaren (vve) daarvoor toestemming geeft.

Dat staat in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement van vrijwel alle appartementengebouwen. Hij moet wel meebetalen als de meerderheid van de eigenaar-bewoners besluit te investeren in isolatie van de gevel, het dak of de vloer. Ook als hem dat financieel helemaal niet uitkomt.

„Als de algemene vergadering van de vve heeft besloten tot grote uitgaven, dan melden de tegenstanders zich bij ons voor juridische bijstand”, vervolgt Schuurs. „Ze zeggen dat ze zich helemaal niet hebben aangemeld als lid

van de vereniging en dus ook niet hoeven meebetalen. Ze weten namelijk niet dat ze door de koop van hun appartement automatisch lid zijn geworden. Dat staat zo in de appartementswet. Dat had de makelaar zo'n eigenaar voor de koop moeten vertellen. Maar dat doen makelaars helaas meestal niet."

Om mensen met een smalle beurs over de streep te trekken, vertellen makelaars volgens Schuurs nogal eens aan belangstellenden dat ze lekker goedkoop kunnen wonen omdat de maandelijkse kosten voor de vve laag zijn. „Daar trappen veel mensen in”, stelt hij vast. „Ze begrijpen niet dat ze daarmee een kat in de zak kopen, want de dag komt dat er geen geld is voor groot onderhoud. In het gunstigste geval gaat de voorzitter bij alle flats met de pet rond. Vaker gebeurt het dat de meerderheid van de eigenaar-bewoners besluit het onderhoud uit te stellen. Dan gaat het van kwaad tot erger.”

„In Rotterdam en Den Haag staan veel koopflats met groot achterstallig onderhoud. Vooral voormalige huurwoningen uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Er zijn honderden van zulke flats die het niet meer waard zijn ze op te knappen. Die zijn rijp voor de sloop. Als dat gebeurt, heeft de eigenaar geen huis meer, maar nog wel een hypotheekschuld. Daarom blijven die flats staan, vallen ze ten prooi aan malafide huisjesmelkers die ze verhuren aan illegalen, pooiers of hennepkwekers. Daardoor verloedert zo'n hele buurt.”

Ook mensen van wie je dat niet zou verwachten, blijken een kat in de zak te kopen. Schuurs kent een inmiddels voormalig wethouder volkshuisvesting van een middelgrote stad die een appartement kocht in een niet eens zo oud appartementsgebouw. „Hij woonde er net toen bleek dat het dak dringend moest worden vervangen. De vereniging van eigenaren had nauwelijks voor groot onderhoud gespaard. Hij moest ineens een paar duizend euro aan zijn vve betalen. Ik moest hem vertellen dat daar niks aan te doen was. De verkoper had jarenlang geprofiteerd van een veel te lage maandelijkse bijdrage aan de vve en daar kon hij als nieuwe eigenaar nu voor opdraaien. De koper neemt namelijk behalve de lusten ook de lasten van de verkoper over.”

Schuurs adviseert mensen die een appartement gaan kopen, niet alleen te letten op de ligging en de grootte, maar ook op het onderhoudsfonds van de vve. Daar moet voldoende geld in zitten voor groot onderhoud. „Sinds twee jaar is het wettelijk verplicht dat vve's zo'n onderhoudsfonds hebben”, legt hij uit. „Maar er staat niet in de wet hoeveel geld er in de pot moet zitten en niemand ziet toe op de naleving van deze wet. Bij te veel vve's zit er slechts een paar honderd euro in de pot, net genoeg om de jaarlijkse verzekeringspremie te betalen.”

Maandlasten

Zit er weinig geld in het onderhoudsfonds, dan weet de koper dat hij later flink zal moeten bijstorten of dat de maandlasten fors zullen stijgen, waarschuwt Schuurs. „Een goede vve werkt aan de hand van een meerjarenonderhoudsplan. Daarin staat wanneer welke grote kosten zijn te voorzien: wanneer de schilder moet langskomen, wanneer het dak moet worden vernieuwd, wanneer de lift aan vervanging toe is en vooral wat dat allemaal gaat kosten. Op basis daarvan kun je uitrekenen wat je per maand moet sparen om steeds de rekening van het onderhoud te kunnen betalen.”

Verenigingen van eigenaren (vve's) zijn er in alle soorten en maten. De kleinste vve bestaat uit twee leden. De eigenaar van een winkel en de eigenaar van de woning daarboven bijvoorbeeld. Of de eigenaren van twee woningen boven elkaar. Grote vve's bestaan uit de eigenaren van appartementen in complexen van honderd woningen of meer. In galerijflats is meestal één vve, in portiekwoningen zijn ze vaak per trappenhuis georganiseerd. Nederland telt ruim 100.000 vve's met samen een half miljoen appartementseigenaren. Ongeveer de helft van deze vve's leidt een slapend bestaan. Vooral de kleine vve's zijn niet actief.

Actieve vve is belangrijk

Wie een appartement koopt, moet op meer dingen letten dan het mooie uitzicht en de gunstige ligging ten opzichte van winkels en scholen. Belangrijk is te weten of de vereniging van eigenaren actief is. In een slapende vve spaart men niet voor onderhoud. Daar ontstaat een groot probleem als het dak voor een paar duizend euro moet worden vernieuwd, als de lift aan vervanging toe is of wanneer – zoals in een aantal grote steden – de fundering begint te verzakken. Ook al bent u één dag eigenaar en wist u van niets, u moet volledig aan die kosten meebetalen. Het gaat vaak om vele duizenden euro's per appartement.

Tips voor kopers

Iedere vereniging van eigenaren (vve) is verplicht een reservefonds te hebben voor toekomstig onderhoud. Om de juiste inhoud daarvan te bepalen en om vast te stellen hoeveel de eigenaren maandelijks aan het fonds moeten bijdragen, heeft een goede vve een meerjarenonderhoudsplan (mjop) opgesteld. Daarin staat wanneer welk onderdeel van het gebouw onderhoud nodig heeft en hoeveel dat kost.

De bijdrage aan het reservefonds komt boven op de servicekosten. Daaruit betaalt de vve de schoonmaak van de gezamenlijke ruimten zoals de entreehal, het trappenhuis en de lift. Ook kosten als voor de verzekering

van het gebouw, de verlichting en de stroom voor de lift zitten in de servicekosten. De maandelijkse bijdrage aan een vve belopen al gauw 150 euro.

Het is belangrijk dat een deskundige (een bouwkundige bijvoorbeeld) het mjpg opstelt. Als een ondeskundig bestuur dat zelf heeft gedaan, is het risico groot dat u alsnog voor onaangename financiële verrassingen komt te staan.

Vraag het mjpg, de jaarstukken (balans en resultatenrekening) en de notulen van de afgelopen drie algemene ledenvergaderingen te mogen lezen. Dan krijgt u een indruk van wat er speelt in het gebouw waar u wilt gaan wonen.