



Vereniging van eigenaars

Belangenbehartiging

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. Dit verplichte lidmaatschap eindigt pas door overdracht van het appartement. Het doel van de vereniging van appartementseigenaars is in de wet omschreven, te weten: de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Welke zijn dan die gemeenschappelijke belangen?

In de eerste plaats de instandhouding en het onderhoud van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het dak, de c.v.-installatie, de trappen, gangen, liften, galerijen en hal, enzovoorts, alles voor zover deze voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn.

Sinds 1 mei 2005 is de vereniging verplicht een reservefonds aan te houden. Voor nieuwe verenigingen gaat deze verplichting op die datum in. Bestaande verenigingen krijgen nog drie jaar de tijd om een reservefonds in het leven te roepen.

Structuur van de vereniging

De vereniging van eigenaars heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en een ledenvergadering, de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van appartementseigenaars (de ledenvergadering) vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging omdat dit orgaan het bestuur benoemt en eventueel ontslaat. Met de vergadering van eigenaars wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf.

De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één) tenzij het splitsingsreglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geveerd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. Ook stelt zij dan de eventuele extra bijdrage daarvoor vast. Of zij beslist dat iemand om bijzondere redenen het gebruik van zijn flatwoning moet worden onzeggd.

De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. De vergadering beslist zo nodig over vervanging van de gezamenlijke c.v.-ketel of het omschakelen van olie op gas. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle zaken, die de eigenaars gemeenschappelijk aangaan.

Samen beslissen

Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste éénmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en over wat er op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald door het reglement van splitsing.

Hierin ligt de kern van de bevoegdheid van elke eigenaar: hij of zij kan daadwerkelijk meebeslissen over alles wat het flatgebouw betreft. Wordt hij overstemd en heeft de meerderheid van de eigenaars (of een groot-eigenaar, die een heleboel appartementsrechten heeft, waardoor hij dus meerdere stemmen mag uitbrengen) een andere beslissing genomen, dan kan hij de zaak binnen een maand na de datum waarop het besluit viel of waarop hij van het besluit kennis had kunnen nemen aan de kantonrechter ter vernietiging voorleggen.



Bestuur

Bij grote verenigingen wordt het bestuur meestal gevormd door een beroepskracht, soms een privé-persoon, maar vaak ook door een bureau dat op deze vorm van bestuur geheel is ingesteld (ook wel administrateur genoemd). Het bestuur van de vereniging wordt door de vergadering van eigenaars benoemd en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Bij het bestuur kunt u terecht als er een lekkage is, als de gemeenschappelijke verwarming kapot is, kortom voor alles wat het onderhoud van gebouw en installaties betreft. Bij grote flatgebouwen of complexen daarvan is er naast het bestuur soms ook een huismeester. Deze is vaak in dienst van de vereniging van eigenaars, verzorgt kleinere reparaties, neemt klachten in ontvangst en geeft deze door aan het bestuur en heeft verder een aantal huishoudelijke taken binnen het gebouw (en complex). Een zeer belangrijke taak van het bestuur is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatie-overzicht over het afgelopen boekjaar.

Op basis van de begroting (een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals verwerk, tuinonderhoud, kosten van brand-stof voor de c.v., verzekering van het gebouw e.d.) wordt de bijdrage per maand (of drie maanden) in de servicekosten voor elke appartementseigenaar vastgesteld. Tot het betalen van deze bijdrage is iedere appartementseigenaar verplicht. Het bestuur zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

Slapende vereniging wekken

Als de vereniging van eigenaars niet functioneert zoals dat moet, als het ware 'slaapt', kan dat nadelig uitpakken.

Zeker kleine verenigingen van eigenaars (een huis met 1 boven- en 1 benedenwoning) leiden vaak een slapend bestaan. Hierdoor kunnen onduidelijkheden ontstaan over wat tot de gezamenlijke gedeelten behoort en wat tot de privé-gedeelten, onduidelijkheid dus over wie wat moet betalen. Bovendien heeft een slapende vereniging meestal niet voor een financiële reservering gezorgd, of voor een verzekering. Bij een urgente reparatie van het dak of het riool blijkt er dan geen geld gereserveerd te zijn, met alle gevolgen van dien.

Als er al enige tijd niet meer vergaderd is en u het nodig vindt om de vereniging tot activiteit te wekken, kunt u het bestuur verzoeken de vergadering bijeen te roepen. Wanneer er geen bestuur is of dit weigert uw verzoek in te willigen, kunt u proberen de andere eigenaars om een overleg te vragen. In het splitsingsreglement staat meestal het minimum aantal eigenaars vermeld dat zelfstandig een vergadering bijeen kan roepen.

Als uw mede-eigenaren niet op uw verzoek willen ingaan, kunt u de kantonrechter vragen de jaarlijkse vergadering uit te schrijven. In dat geval kunt u zich het beste tot de griffie van het kantongerecht wenden.