



Alles over de  
**Vereniging van Eigenaars**

# Alles over de Vereniging van Eigenaars



## Inleiding

U heeft een appartement gekocht. Hiermee bent u automatisch ook lid geworden van de Vereniging van Eigenaars of in het kort: de VvE.

In deze brochure maakt u kennis met de VvE. Wat is een VvE, hoe komen besluiten tot stand, waarvoor is een VvE en nog veel meer.

Wij wensen u veel leesplezier



## Inhoud

De VvE	3
Splitsingsakte	3
Huishoudelijk Reglement	3
Appartementsrecht	3
Samen verantwoordelijk	3
Lidmaatschap verplicht	3
Organisatie	3
Besluitvorming	4
Vergadering van Eigenaren	5
Elke VvE een eigen website	7
Contact met QuaWonen	7
Tot slot	7

Alles over de Vereniging van Eigenaars (VvE)  
oktober 2023



## De VvE

De Vereniging van Eigenaars, in het kort VvE, ontstaat op het moment dat bij de notaris een gebouw wordt opgesplitst in appartementsrechten. Dit gebeurt door het passeren van de splitsingsakte die u bij de aankoop van uw appartement heeft ontvangen en die u ook terugvindt op de website van uw VvE. Het doel van de VvE is het zorgen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen en zaken van het appartementengebouw.

## Splitsingsakte

De splitsingsakte is het belangrijkste document binnen een VvE. In de splitsingsakte worden heel veel zaken geregeld. Zo kunt u lezen waarvoor de VvE verantwoordelijk is en waarvoor u zelf het onderhoud mag/moet uitvoeren, hoe de kosten verdeeld worden, hoe het stemrecht is bepaald en nog veel meer. Van de bepaling in de splitsingsakte mag nooit worden afgeweken tenzij dit expliciet in hogere wet- en regelgeving is vastgelegd. Dus ook niet als alle eigenaren besluiten om van (delen van) de akte af te wijken.

## Splitsingstekening

De splitsingstekening is een onderdeel van de splitsingsakte. Op de tekening kunt u zien wat de grenzen zijn van uw appartement. Dit zijn de vetgedrukte lijnen. Ook kunt u zien welke delen tot gemeenschappelijke delen horen, zoals gangen, trappenhuis en het buitengebied.

## Huishoudelijk Reglement

In aanvulling op de regels uit de splitsingsakte kan de VvE een Huishoudelijk Reglement vaststellen, waarin bijvoorbeeld gedragsregels en afspraken worden vastgelegd over de kleurstelling van zonwering, de isolatiewaarde van de vloerbekleding enz. Het Huishoudelijk Reglement heeft u, als het goed is, ontvangen bij de aankoop van uw appartement, maar u vindt deze ook terug op de website van de VvE.



## Appartementsrecht

Als u een appartement koopt, dan wordt u feitelijk geen eigenaar van uw appartement. U koopt het exclusief recht om gebruik te mogen maken van het appartement. Dit noemen we het appartementsrecht. U bent eigenaar van een appartementsrecht en u bent mede-eigenaar van het pand als geheel. In het dagelijks taalgebruik noemen we de eigenaar van een appartementsrecht, de eigenaar van een appartement.

## Samen verantwoordelijk

De zeggenschap over het pand is verdeeld over de eigenaren. Daarnaast regelt het appartementsrecht de gezamenlijke aansprakelijkheid voor de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw. Op deze manier kunnen eigenaren samen het appartementencomplex onderhouden en beheren.

De grootte van het aandeel in de kosten en het aantal stemmen van elke eigenaar vindt u terug in de splitsingsakte. Bij het splitsen van een gebouw in appartementsrechten is in de wet geregeld dat er een VvE moet worden opgericht.

## Lidmaatschap verplicht

U bent als eigenaar van rechtswege lid van de VvE. Dit betekent dat het lidmaatschap onlosmakelijk is verbonden aan het eigendom van het appartementsrecht. Het lidmaatschap eindigt pas als u geen eigenaar meer bent en kan dus niet worden opgezegd.

## Organisatie

Het hoogste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaars. In principe worden alle beslissingen hier genomen. De vergadering vertegenwoordigt de gemeenschappelijke eigenaren en voert het beheer over het gemeenschappelijk bezit en de financiën.

## Bestuur

Tijdens de vergadering van de VvE wordt het bestuur benoemd. Het bestuur is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de VvE. Zo geeft zij o.a. toestemming voor opdrachten boven een overeengekomen bedrag, sluit contracten namens de VvE en is aanspreekpunt voor de beheerder.

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de wet en in de splitsingsakte. Bovendien is het bestuur gebonden aan de besluiten en de begroting van de VvE. Het heeft daarnaast echter ook zelfstandige bevoegdheden, bijvoorbeeld in spoedeisende gevallen zoals een lekkage. Het bestuur mag zelfstandig opdracht geven tegen een maximumbedrag zoals in de vergadering is besloten.

Wilt u meer weten over het bestuurslidmaatschap, dan verwijzen wij u graag naar onze brochure "VvE bestuurslid, wat houdt dit in?".

## Kascommissie

Tijdens de vergadering van de VvE wordt ook een kascontrolecommissie (in het kort: kascommissie) benoemt.

De kascommissie controleert de jaarstukken van de VvE van het voorgaande boekjaar en brengt hierover verslag uit tijdens de vergadering.



## Overige commissies

De VvE kan besluiten om ondersteunende commissies te benoemen, zoals een technische commissie, duurzaamheidscommissie, bewonerscommissie enzovoort. In tegenstelling tot het bestuur en de kascommissie zijn ondersteunende commissies niet verplicht.

## Beheerder

Uw VvE heeft ervoor gekozen om een aantal van de taken van (het bestuur van) de VvE uit te besteden aan QuaWonen VvE Beheer. Welke taken dit zijn, is vastgelegd in de beheerovereenkomst.

## Besluitvorming

Meestal heeft iedere eigenaar evenveel stemrecht per type appartementsrecht. De stemverhouding kan echter ook gekoppeld zijn aan de verhouding in breukdelen. Dit komt in de praktijk voornamelijk voor bij grote complexen en bij complexen met een gemengde bestemming: waar bijvoorbeeld woningen, los verkochte parkeerplaatsen en bedrijfspanden in zijn ondergebracht.

## Gewone meerderheid

In de splitsingsakte is vastgelegd op welke manier de VvE besluiten moet nemen. Voor algemene besluiten is dat met volstreekte (gewone) meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen. Dat wil zeggen dat meer dan 50% van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen vóór of tegen het voorstel moet zijn om tot een besluit te komen. Bij stakende stemmen, dat is als er exact even veel stemmen vóór als tegen stemmen, dan is het voorstel verworpen en is er dus geen besluit genomen.

## Gekwalificeerde meerderheid

In enkele in de splitsingsakte omschreven gevallen moet er een gekwalificeerde meerderheid zijn. Er moet dan tweederde van het totaal aantal stemmen in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en van de aanwezigen moet tweederde vóór het voorstel stemmen. Een gekwalificeerde meerderheid is bijvoorbeeld vereist als de VvE grote bedragen voor onderhoud moet betalen of bij een (wijziging van) het huishoudelijk reglement.

## Unanimititeit / 80% meerderheid

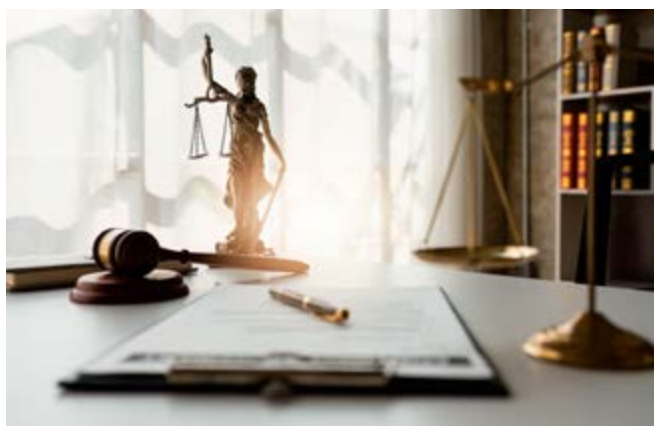
Voor zeer belangrijke beslissingen is een nog grotere meerderheid vereist. Zo moet voor een wijziging van de splitsingsakte 80% van alle stemmen vóór zijn en voor een besluit tot sloop van het complex is zelfs 100% / unanimititeit vereist.

## Verzoek tot vernietiging besluit

Een tijdens de vergadering genomen besluit is niet direct definitief. Wanneer een eigenaar vindt dat een besluit in strijd is met wettelijke of statutaire bepalingen die de totstandkoming van besluiten regelen óf dat hij door het



besluit onredelijk wordt benadeeld, kan een eigenaar bij de kantonrechter een verzoek tot vernietiging van een besluit indienen. Dit moet gebeuren binnen 30 dagen nadat de eigenaar kennis heeft genomen van het besluit. Is de eigenaar aanwezig geweest op de vergadering, dan start de termijn op de dag na de vergaderdatum. Zo niet, dan start de termijn zodra de notulen zijn verzonden / ter beschikking zijn gesteld. Pas wanneer deze termijn is verstreken en niemand een dergelijk verzoek heeft ingediend, is het besluit onaantastbaar. Het besluit is dan bindend voor alle leden.



### Wanneer is een besluit nietig?

Voor vrijwel ieder besluit van de vergadering van eigenaren dat is genomen in strijd met de wet of de splitsingsakte geldt dat het nietig is. Dat betekent dat zo'n besluit per definitie ongeldig is en dus geen juridische gevolgen heeft. In deze gevallen is een procedure voor de kantonrechter niet nodig.

### Vergadering van Eigenaren

Het hoogste orgaan binnen de VvE is de Vergadering van Eigenaars. De Vergadering van Eigenaars wordt in het dagelijks taalgebruik ook wel Algemene Ledenvergadering (ALV) genoemd.

Het begrip heeft twee betekenissen. Hier wordt zowel het orgaan als de daadwerkelijke bijeenkomst van de eigenaren mee bedoeld.

### Het orgaan

De vergadering van eigenaren:

- is de hoogste macht binnen de VvE;
- beslist over alle belangrijke zaken, tenzij de wet of de statuten de beslissingsbevoegdheid aan een ander orgaan heeft opgedragen.

### De bijeenkomst

Alle eigenaren mogen meedoen aan de algemene ledenvergadering (ALV) en alle eigenaren hebben stemrecht. Wanneer een eigenaar zelf niet aanwezig kan zijn, kan hij of zij schriftelijk iemand anders machtigen tijdens de vergadering aanwezig te zijn en besluiten te nemen.

Op deze manier is de eigenaar toch vertegenwoordigd en hoeft zijn stem niet verloren te gaan. Huurders hebben geen stemrecht of toegang tot de vergadering, tenzij zij door de eigenaar van het appartement zijn gemachtigd. In de splitsingsakte staat hoeveel stemmen iedere eigenaar kan uitbrengen.

Tijdens de jaarlijkse ledenvergadering moeten de financiële stukken van het afgelopen en het komende jaar worden vastgesteld. Het gaat dan om de exploitatierekening (de staat van inkomsten en uitgaven over de achterliggende periode), de begroting en de samenstelling en de hoogte van de maandelijkse bijdrage. Indien er onvoldoende geld in kas is voor noodzakelijk (groot) onderhoud, dan kan de vergadering besluiten om hiervoor een eenmalige bijdrage bij de leden in rekening te brengen.

Vaak neemt de vergadering ook besluiten over het (planmatig) onderhoud van het gebouw en stelt zij om de paar jaar een nieuwe meerjarenonderhoudsplaning (MJOP) vast. Met het vaststellen van het MJOP wordt bepaald hoeveel er per jaar gespaard wordt voor toekomstig groot onderhoud.

De jaarvergadering is ook het moment voor het bestuur om rekening en verantwoording af te leggen voor het door hem gevoerde beheer. Op de vergadering kunnen verder alle zaken besproken worden die de VvE aangaat.



## Procedure ledenvergadering

De manier waarop de vergadering wordt uitgeschreven en gehouden, is aan een aantal regels gebonden. Deze zijn bepaald in de splitsingsakte. Het gaat hier onder andere om het bijeenroepen van de vergadering, de manier waarop de uitnodigingen moeten worden verstuurd en het aantal stemmen dat aanwezig moet zijn om te kunnen vergaderen. Het is van belang bij het vergaderen deze regels in acht te nemen om de rechtsgeldigheid van de besluiten te waarborgen.

## Uitroepen vergadering

De vergadering van eigenaren moet in de regel minimaal vijftien dagen van tevoren aangekondigd zijn via een schriftelijke uitnodiging per post of e-mail. Bij spoedeisende gevallen kan de termijn bij de meeste VvE's worden verkort tot acht dagen. Uw beheerder, QuaWonen VvE beheer, organiseert de jaarlijkse vergadering in samenspraak met het bestuur. De eigenaren kunnen het bestuur ook vragen om een vergadering uit te schrijven. Hiervoor is minimaal 10% van het aantal uit te brengen stemmen nodig. Wanneer het bestuur niet binnen een maand voldoet aan dit verzoek, dan kunnen de eigenaren zelf opdracht geven aan de beheerder om een vergadering te organiseren.



## Quorum

In de splitsingsakte is bepaald hoe veel stemmen aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Is dat niet het geval, dan moet voor die agendapunten een tweede vergadering worden uitgeschreven, binnen twee tot zes weken na de eerste. Tijdens een tweede vergadering kunnen deelnemers altijd rechtsgeldige besluiten nemen, ongeacht het aantal stemmen dat aanwezig is. Dit geldt niet voor besluiten tot het wijzigen van de splitsingsakte en een besluit tot sloop waarvoor altijd een percentage van alle stemmen voor een voorstel moet stemmen.

## Voor de ledenvergadering zijn de volgende zaken van belang:

### De uitnodiging, waarop staat:

De naam VvE en datum, tijd en plaats van de vergadering. Ook moet vermeld worden of het een eerste of tweede vergadering is. Bij de uitnodiging is een agenda gevoegd.

### De agenda voor de vergadering

De agenda wordt bij de start van de vergadering definitief vastgesteld. Standaard staan de volgende punten op de agenda van een reguliere jaarvergadering:

- Benoeming voorzitter vergadering
- Vaststellen agenda
- Ingekomen stukken
- Vaststelling notulen vorige vergadering
- Verslag kascommissie en vaststelling jaarrekening vorig boekjaar
- Vaststelling MJOP (niet elk jaar, doorgaans elke 3 tot 5 jaar)
- Vaststelling jaarbegroting en bijbehorende maandelijkse VvE-bijdrage
- Incassomachtiging beheerder

Over punten die tijdens de vergadering aan de agenda worden toegevoegd mag wel worden gestemd. Echter, het risico dat een niet aanwezig lid een dergelijk besluit bij de rechter vernietigd krijgt, is groter indien hij de rechter kan overtuigen dat zijn belangen door besluit zijn geschaad doordat hij geen weet had dat over dit onderwerp zou worden gestemd. "Als ik dat had geweten, dan was ik wel aanwezig geweest".

### De presentielijst, waarop staan:

- de namen van de eigenaren van de appartementen
- de appartementsrecht(en) van de eigenaren
- het aantal stemmen per eigenaar/appartementsrecht

De presentielijst moet bij binnenkomst door de eigenaar of gemachtigde worden getekend.

### De volmacht

Bij de uitnodiging zit een volmacht, waarmee de eigenaar iemand anders kan machtigen tijdens de vergadering aanwezig te zijn en een stem uit te brengen.

### Notulen, welke bevatten:

Een verslag van de besluitvorming tijdens vergadering en een besluitenlijst. Het is geen woordelijk verslag van hetgeen is besproken. De eigenaren ontvangen de notulen uiterlijk 3 weken na de vergadering.

### Elke VvE een eigen website

Elke VvE met een beheerovereenkomst bij QuaWonen VvE Beheer heeft een eigen website waarop u heel veel informatie vindt over uw VvE zoals alle vergaderstukken, de reparatie-verzoeken die u en uw medebewoners hebben gemeld, uw betalingen aan de VvE, contactgegevens van uw beheerder en van uw bestuur, belangrijke documenten zoals de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement en nog veel meer.

Website is [www.quawonen.com/ik-ben-eigenaar/](http://www.quawonen.com/ik-ben-eigenaar/)

Bij aankoop van uw appartement heeft u een inlogcode en wachtwoord van ons ontvangen. Bent u deze inlogcode en/of wachtwoord vergeten of kwijt, stuur ons dan even een e-mail. Dan ontvangt u de inlogcode met een nieuw wachtwoord van ons.

### Contact met QuaWonen

Is er aan de gemeenschappelijke delen of zaken iets stuk of wilt u iets melden waarvoor u denkt en weet dat de VvE hiervoor moet zorgen? Dan kunt u een (reparatie-)verzoek indienen. Dit kan telefonisch op werkdagen tussen 08.30 tot 16.30 uur. Buiten deze tijden zijn wij alleen bij ernstige



calamiteiten op dit nummer bereikbaar. U wordt dan doorgeschakeld naar onze calamiteitendienst. U kunt uw verzoek of uw vraag ook schriftelijk of per e-mail naar ons sturen.

De contactgegevens vindt u aan het einde van deze brochure. Neem bij spoed altijd (ook) telefonisch contact met ons op.

### Tot slot

Wij hopen dat u de informatie in deze brochure nuttig en leerzaam vond. Mocht u nog vragen hebben of zijn er zaken niet geheel duidelijk, neem dan gerust contact op.



### Bezoekadres

Hof ter Bergen 25  
2861 DR Bergambacht

### Postadres

Postbus 27  
2860 AA Bergambacht

Telefoon: 088-799 66 36

E-mail: [info@QuaWonen.com](mailto:info@QuaWonen.com)

Website: [www.QuaWonen.com](http://www.QuaWonen.com)

### Website van uw eigen VvE:

[www.quawonen.com/ik-ben-eigenaar/](http://www.quawonen.com/ik-ben-eigenaar/)