

Juridische conflicten, welke stappen moet de VvE nemen?

Lees nu welke juridische stappen u kunt nemen om
VvE-conflicten te voorkomen en op te lossen!

In welke situaties heeft u toestemming nodig van de VvE?

Voorkom hoge kosten met juridische conflicten binnen uw VvE en schakel tijdig uw advocaat in

Is een VvE verplicht?

Als u een appartement aankoopt wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit lidmaatschap is verbonden aan de eigendom van het appartementsrecht. Ja, u bent verplicht om samen met andere appartementseigenaren van het gebouw lid te worden van de VvE.

Opstarten VvE

In de notariële akte waarin de VvE wordt opgericht is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin staan de statuten beschreven van de VvE en regels over het gebruik van de appartementen, denk aan:

- Mag het appartement verhuurd worden? Mag een berging apart van de woning verkocht worden?
- Mag er een houten vloer gelegd worden? Of een open haard?
- Moet de eigenaar van een woning op de begane grond meebetalen aan de reparaties van de lift? Of aan de glazenwasser voor de bovenste etages?

Voor vragen of aanpassingen over het reglement kan een advocaat u adviseren.

Samenstelling VvE en wat zijn de verplichtingen?

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE zijn de VvE-leden, *de appartementseigenaren*. Deze noemen we in de wet ook wel: vergadering van eigenaars. Wanneer wij in dit rapport beschrijven 'u heeft toestemming van de VvE nodig', bedoelen wij toestemming van de VvE-leden. Voor toestemming van een besluit heeft u de meerderheid nodig = 50%+1 VvE-leden.

☒ Let op! Verhoogde meerderheid!

Sommige VvE's hebben voor bepaalde besluiten die genomen moeten worden een verhoogde meerderheid nodig. Deze afwijkende meerderheid en besluiten moeten apart zijn opgenomen in uw splitsingsakte.

Het tweede belangrijke orgaan is het *bestuur van de VvE*. Het bestuur heeft een uitvoerende en controlerende taak, maar is niet bepalend. Besluiten uit vergaderingen moeten zij uitvoeren en er zorg dragen dat servicekosten worden betaald, per VvE-lid. Binnen het bestuur is er een voorzitter verantwoordelijk die de vergaderingen leidt. VvE-leden benoemen de voorzitter in de vergadering en kunnen deze ook ontslaan en vervolgens een nieuwe voorzitter voordragen.

Let op! Afwijkend stemrecht!

Elk VvE-lid heeft stemrecht binnen de VvE vergadering. Hoeveel stemmen iedere eigenaar mag uitbrengen is opgenomen in uw splitsingsakte.

Het ander orgaan - niet verplicht - is een commissie. Denk bijvoorbeeld aan een technische commissie. Deze commissie is dan verantwoordelijk voor de controle voor onderhoudstaken.

Toestemming van het VvE-bestuur

In deze whitepaper beschrijven wij voor u de meest actuele en veelvoorkomende conflicten die ontstaan binnen VvE's. Per situatie zijn de regels en wetten verschillend waaraan u als VvE-bestuur moet voldoen. Voorkom hoge kosten en zorg dat uw conflict niet uit de hand loopt, schakel tijdig advies in van een advocaat.

Met deze praktische whitepaper heeft u alle tips in huis om juridische conflicten te voorkomen! Mis niets met deze top 5 meest voorkomende situaties:

1. Verhuur: Mag een VvE-lid zijn woning verhuren zonder toestemming van de VvE?
2. Dakterras: Wat is de rol van het VvE-bestuur?
3. Fundering: Wie draait op voor de hoge kosten van het noodzakelijke funderingsherstel?
4. Verbouwing: Een VvE-lid wil een verbouwing doorvoeren in zijn appartement, wat zijn de regels?
5. VvE en duurzaamheid: U wilt als VvE-lid uw woning duurzaam maken, wat is de rol van de VvE?

Verhuur: Mag een VvE-lid zijn woning verhuren zonder toestemming van de VvE?

Ja, het is meestal toegestaan als VvE-lid uw woning te verhuren, maar er zijn uitzonderingen! Om juridische conflicten te voorkomen is het belangrijk om te weten aan welke regels u als VvE-lid gebonden bent bij het verhuren van uw woning.

Bespaar kosten: verhuur uw woning

Een actuele situatie binnen de woningmarkt is dat woningen - gemiddeld genomen - een jaar te koop worden aangeboden. Door deze situatie in de huidige woningmarkt ontstaan problemen met leegstand: Uw woning staat in de verkoop maar u heeft al een nieuwe woning aangekocht. Een goede oplossing om kosten te besparen is uw woning te verhuren aan derden. Als appartementseigenaar heeft u verplichtingen naar de VvE. Mag u zomaar uw woning verhuren en welke regels moet u naleven?

Leegstandswet

Het is wettelijk altijd toegestaan als appartementseigenaar uw eigen woning te verhuren. Uw woning verhuren is tegenwoordig aantrekkelijker gemaakt door een wijziging in de Leegstandswet. Met een vergunning van de gemeente en een goed huurcontract kunt de wettelijke huurbescherming inperken. Daardoor wordt tijdelijke verhuur een aantrekkelijke optie om te voorkomen dat u dubbele woonlasten heeft en uw woning ruime tijd onbewoond blijft.

☒ Tip! Uitzonderingen waar u wel de VvE bij nodig heeft

Uitzonderingen waarvoor u wel toestemming nodig heeft van de VvE zijn:

- uw woning verhuren in samenwerking met bijvoorbeeld: Airbnb, of andere - online - marktplaatsen voor het verhuren van privé-accommodaties. Dat is niet toegestaan zonder toestemming;
- kamerverhuur aan studenten is niet toegestaan zonder toestemming!

Verhuren zonder toestemming van uw VvE bestuur geldt alleen voor 'normale' verhuur. Wilt u zeker zijn of u valt binnen deze 'normale' verhuur, betrek dan uw advocaat erbij en voorkom juridische conflicten!

Toestemming nodig van het VvE bestuur?

Nee, in de meeste splitsingsaktes is vastgelegd dat verhuur van uw eigen woning is toegestaan, *mits* de huurder een verklaring ondertekent dat deze zich houdt aan de vastgelegde VvE-regels.

Ja, als in de splitsingsakte specifiek is vastgelegd dat verhuur van uw eigen woning aan derden niet is toegestaan met toestemming van de VvE. In de praktijk komt deze situatie steeds meer voor.

Kortom, in de meeste situaties kunt u prima uw appartement verhuren zonder toestemming van de VvE, als u er maar voor zorgt dat de uw huurder de verklaring ondertekent akkoord te gaan met de VvE-regels.

☑ Tip! Schakel juridische hulp in

Wordt u geconfronteerd met een appartementseigenaar die zich niet aan de VvE-regels houdt, dan is het belangrijk om een advocaat in te schakelen. Uw advocaat kan het VvE-bestuur adviseren in deze situatie en eventueel via de rechter een einde maken aan de huurovereenkomst met deze verhuurder.

Dakterras: Wat is de rol van het VvE-bestuur?

Problemen over het dakterras van appartementseigenaren binnen een VvE doen zich voornamelijk voor in grotere steden. Een veel voorkomend conflict gaat over het wel of niet mogen aanleggen van een dakterras op de bovenste etage. Wat zijn de regels ervan?

Appartementseigenaar wil dakterras aanleggen op de bovenste etage

Vaak willen eigenaren van de woningen op de bovenste verdieping een dakterras aanleggen op het gezamenlijke dak van een appartementencomplex. Dit mag echter alleen als u - appartementseigenaar - toestemming heeft gekregen van de VvE. Deze toestemming wordt gegeven (of niet) in een VvE-vergadering waar u als VvE-lid uw situatie kunt toelichten.

Wanneer 50%+1 VvE-leden instemmen met de aanleg van uw dakterras, kunt u starten. Het dak is namelijk een gemeenschappelijke ruimte van de VvE. Voor gemeenschappelijke ruimtes beschrijft de wet dat u toestemming nodig heeft van de VvE.

☑ Let op! Pas uw splitsingsakte aan, dit geeft u 100% zekerheid

Zoals hierboven beschreven, wanneer u toestemming heeft gekregen van de VvE voor het bouwen van uw dakterras, kunt u starten met de aanleg hiervan. *Maar*, deze toestemming mag altijd worden ingetrokken door uw VvE! Een hele onzekere situatie.

Wilt u dit conflict voorkomen en de zaak echt oplossen? Pas dan uw splitsingsakte direct aan op de nieuwe situatie. Voor de wijziging van deze akte is opnieuw de instemming en medewerking van alle appartementseigenaren nodig: 100% meerderheid! Om deze situatie juridisch waterdicht te regelen is het belangrijk dit schriftelijk vast te laten leggen. Uw advocaat kan hierin adviseren om dit proces goed te laten verlopen.

☑ Let op! VvE-bestuur kan vergoeding vragen

Voor het afstaan van het gemeenschappelijke dak kan de VvE u een vergoeding vragen. Het dak wordt namelijk definitief bij één van de appartementseigenaren betrokken. Deze vergoeding komt terecht op de VvE-rekening waar elk VvE-lid van profiteert. De leden van de VvE beslissen of zij om zo'n vergoeding vragen.

Fundering: Wie draait op voor de kosten van het noodzakelijke funderingsherstel?

Stel, u bent appartementseigenaar, en lid van de VvE, en de fundering van het gebouw is slecht. De kosten voor het herstellen van de fundering zijn hoog. Het is een feit dat de VvE de kosten draagt.

Het is belangrijk dit tijdig te bespreken binnen een VvE-vergadering. Wat zijn de voorziene kosten? Wanneer kan de VvE deze kosten betalen? De aannemer mag pas worden ingeschakeld als de VvE voldoende geld op haar rekening heeft staan. Heeft u te maken met burens die buiten de VvE vallen maar u hebt wel gezamenlijke muren en fundering, dan kunt u als VvE een bijdrage in de funderingskosten vragen bij de burens.

☑ Tip! Funderingskosten verhalen op uw burens, schakel uw advocaat in

Woont u in een wat ouder appartement, dan heeft u vaak te maken met burens links en rechts die onder een andere VvE vallen. Deze situatie komt in 19e en begin 20e eeuwse wijken veel voor. Wanneer er sprake is van gemeenschappelijke muren en funderingen met uw burens, is het mogelijk een deel van de herstelkosten op hen te verhalen.

In dit traject is het heel belangrijk om tijdig juridisch advies in te winnen bij uw advocaat. Eerst moet 100% zeker zijn dat u gemeenschappelijke muren heeft. Is dit zeker, dan is de volgende stap uw burens hier vooraf over aan te spreken.

Voorkom funderingsconflicten en betrek uw advocaat in deze situatie. Samen maakt u een plan van aanpak om op de juiste wijze de burens te benaderen zodat zij ook daadwerkelijk gaan betalen. De kosten voor uw advocaat zijn snel terug verdiend.

Eerst de fundering herstellen en achteraf de rekening presenteren bij uw burens levert veel problemen op. Gezien de stand van de rechtspraak op dit punt kunt u dan vaak geen aanspraak maken op de bijdrage van de burens. Kortom, volg de juiste stappen en voorkom nare conflicten.

Verbouwing: Een VvE-lid wil een verbouwing doorvoeren in zijn appartement, wat zijn de regels?

Wanneer u als appartementseigenaar een verbouwing wilt doorvoeren is het eerst belangrijk te bepalen of u te maken heeft met een:

- gemeenschappelijk deel van het gebouw; *of*
- privé gedeelte (uw eigen woning).

Specifiek onderscheid tussen gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw of privé gedeeltes hebben wij voor u gebundeld in de checklist op de volgende pagina.

Verbouwing privé gedeelte van mijn woning: toestemming nodig van de VvE?

Nee, meestal hoeft u voor een verbouwing aan privé gedeeltes geen toestemming te vragen aan de VvE. Maar er zijn wel uitzonderingen.

Bijvoorbeeld: Een appartementseigenaar kan niet zomaar een houten vloer in zijn appartement leggen in verband met geluidsoverlast. De regels hiervoor zijn vaak vastgelegd in de splitsingsakte en soms ook in een huishoudelijk reglement. Het is belangrijk om voor uitzonderingen wel vooraf goedkeuring te vragen aan uw VvE. Soms beseft u niet dat u toch iets deelt, denk aan verstoppingen aan de riolering, die zijn vaak gemeenschappelijk en dan heeft het VvE-bestuur de taak deze situatie op te lossen. Wij raden u aan altijd nauwkeurig de splitsingsakte door te lezen voorafgaand aan de verbouwing en zo juridische conflicten te voorkomen. En ja, verbouwingen aan privé gedeeltes moet u logischerwijs zelf betalen!

☒ **Let op! Rookkanalen deelt u en zijn niet privé**

Het klinkt misschien logisch, maar in de praktijk zien we regelmatig dat appartementseigenaren eigenhandig de haardkachel en schoorsteenkanaal in hun woning verwijderen zonder toestemming. Dit mag niet. Uw schoorsteenkanaal is een gemeenschappelijk onderdeel van de VvE. Hier dient u eerst toestemming voor te vragen. De kans op toestemming hiervoor is klein, als uw onderburen graag een kachel of haard willen laten branden.

Verbouwing gemeenschappelijk deel: toestemming nodig van de VvE?

Verbouwingen aan gemeenschappelijke delen van het gebouw kunt u aandragen in de VvE-vergadering. In deze vergadering kunt u het belang naar voren brengen van de verbouwing en eventueel een projectgroep of commissie opzetten. Wanneer de meerderheid instemt (50% + 1) met de verbouwing en er genoeg budget is, moet het VvE bestuur opdracht geven voor de start van de verbouwing.

Zulke verbouwingen aan gemeenschappelijke delen worden altijd vanuit de VvE-rekening betaald.

☑ Let op! Belangrijke rol voor de VvE bij verbouwingen

De VvE moet controleren of er geen grenzen worden overschreden en of de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex niet worden aangetast.

Gebeurt dit wel? Dan is het belangrijk als VvE-bestuur in te grijpen en desnoods via de rechter af te dwingen dat de VvE-regels worden nageleefd. Uw advocaat kan bijvoorbeeld een bouwverbod afdwingen. Het is belangrijk om samen met u advocaat de zaak voor te bereiden en deze voor te leggen aan de rechtbank.

Een appartementseigenaar wil een verbouwing doorvoeren die de VVE niet wil, wat nu?

Denk aan een gat in het dak bouwen, nieuwe kozijnen et cetera. Een appartementseigenaar die zijn balkon of dakterras wil overkappen en bij de woning wil betrekken, heeft toestemming nodig van de VvE. Als de VvE de toestemming niet geeft, kan hij proberen van de rechter vervangende toestemming te krijgen. Die wordt niet snel gegeven. Voor het maken van een doorvoer in het dak van het gebouw en het plaatsen van een airco-installatie op het dak, is die toestemming weer makkelijker te verkrijgen.

Waar ligt exact het onderscheid tussen het gemeenschappelijke deel van het appartement of privés gedeeltes? Deze checklist helpt u op weg:

☑ Checklist! Onderscheid tussen gemeenschappelijke- en privé delen

	Gemeenschappelijke delen VvE	Privé gedeeltes appartement
Fundering en vloerconstructies (beton/balken/planken)	✓	
Vloeren		✓
Schoorsteenkanalen	✓	
Rioleringskanalen onder de vloer	✓	
Rioleringskanalen boven de vloer		✓
Ontluchtingskanalen	✓	
Schoorsteen op het dak	✓	
Ramen, deuren, houtwerk, balkonhekken, dakgoten et cetera aan buitengevel	✓	
Muren in de woning		✓
Muren buitenzijde woning	✓	
Elektra binnen de woning		✓
CV in de woning		✓
WC, douche, kranen, deurbeslag binnenshuis,		✓

Twijfelt u? Schroom niet en neem contact op met Loos & Boukema advocaten.

VvE en duurzaamheid: U wilt als VvE-lid uw woning duurzaam maken, wat is de rol van de VvE?

Een opkomend fenomeen is het duurzaam maken van uw woning, denk aan isoleren, zonnepanelen, dakgroen. Breng goed in kaart wat de kosten hiervoor zijn en wat het kan opleveren voor de VvE. Probeer VvE-leden voor uw plan te winnen en breng het in de VvE-vergadering.

Dakgroen en zonnepanelen: het dak is gemeenschappelijk

Dakgroen en zonnepanelen aanbrengen op het dak kan niet zonder toestemming van de VvE, het dak is gemeenschappelijk. Hiervoor dient u altijd toestemming te krijgen van de VvE. Al naar gelang de afspraken met de VvE, betaalt u zelf de kosten en profiteert u van de isolerende werking van een groen dak en de opbrengsten van de opgewekte elektriciteit.

Het is natuurlijk ook mogelijk dat de VvE besluit te investeren in zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak, en de opbrengst onder de leden wordt verdeeld. Dat kan een aantrekkelijke korting opleveren op de VvE-bijdragen!

Energiecoöperatie starten

Wilt u als VvE een energiecoöperatie starten, dan is het belangrijk om juridisch advies te winnen. Uw advocaat kan u adviseren en misschien zijn er mogelijkheden om samen te werken met andere VvE's. Minder kosten, meer opbrengst!

Verbouw niet de constructie

Voor nieuwe isolerende beglazing dient u toestemming te vragen aan de VvE. Vloeren, wanden en plafonds in uw woning isoleren mag u zonder toestemming. Maar u kunt niet zomaar isolatiemateriaal tussen de plafond- of vloerbalken plaatsen: deze zijn namelijk weer gemeenschappelijk goed. U mag dus niet zonder toestemming iets aanpassen aan de constructie!

Loop eens bij ons binnen

Heeft u nog geen advocaat? Voorkom hoge kosten met juridische conflicten met de VvE en schakel tijdig uw advocaat in. Loos & Boukema advocaten houdt op vrijdagmorgen van 10:00 tot 11:00 uur een inloopspreekuur voor VvE-leden en VvE-besturen. Tijdens dit spreekuur kunt u uw rechtsprobleem bespreken met één van onze advocaten. Deze zal u dan een eerste, kort, advies geven. Hierna kunt u beslissen of u wilt dat de zaak door een advocaat wordt behandeld of niet. **Deze eerste bespreking is gratis.**

Wilt u nu alvast meer weten over onze rechtsgebieden, ga dan direct naar: loosboukema.nl



LOOS & BOUKEMA
advocaten