

**U kunt gewoon blijven huren.**  
**Maar **kopen** mag ook.**



**stja**  
woningstichting st.joseph almelo  
*'daar voel je je thuis'*



**Huren kan**

**Kopen mag**

## Inhoudsopgave

U huurt een woning van STJA	4	Hypotheek	12
U mag kopen	5	Koopsubsidie	12
Uw woning te koop	5	Nationale Hypotheekgarantie	13
Het kopen van de woning	7	Belastingaftrek	13
Het kopen van een appartement	7	De notaris	15
Onafhankelijk adviseur	7	We zetten het voor u op een rij	16
De staat van uw woning	7	Belangrijke websites	18
Energielabel	8	Kopen van stap tot stap	20
De Schakel Makelaars	8	Voor- en nadelen	25
De koop prijs	9	Checklist	26
De kosten van kopen	11		



## U huurt een woning van STJA

Waarschijnlijk heeft u er wel eens aan gedacht om een woning te kopen. STJA heeft besloten een deel van haar huurwoningen te koop aan te bieden. In eerste instantie aan de huidige huurder. Wij bieden u als eerste de gelegenheid om uw woning te kopen.

Een woning kopen is niet moeilijk, maar het is nu eenmaal niet iets dat u vaak doet. In deze brochure staat informatie over het kopen van uw huurwoning. We vertellen welke stappen u doorloopt en welke instanties u nodig heeft als u uw woning wilt kopen.

Woont u in een appartement dan zijn een aantal zaken net iets anders. Draait u daarvoor dit boekje even om.



## U mag kopen

De door STJA geselecteerde huizen worden als eerste aan de huidige huurder, aan u dus, aangeboden. Het besluit om uw woning wel of niet te kopen is helemaal aan u. Wanneer u meer wilt weten over het kopen van uw woning, neem dan contact op met Mascha Zonder van De Schakel Makelaars.

Als u het prettiger vindt uw woning te blijven huren, is dat geen probleem; u kunt gewoon, zolang u wilt, blijven wonen. Wanneer uw woning vrijkomt wordt de woning te koop aangeboden.

## Uw woning te koop

In de komende jaren biedt STJA in verschillende wijken woningen te koop aan. Het stelt u in staat om een vermogen op te bouwen. Daarnaast kunt u alle veranderingen aan de woning doorvoeren: het is immers uw woning. Eigen woningbezit is ook goed voor de wijk. Wijken waar een goede mix is van koop- en huurwoningen blijven of worden goede en gewilde wijken. Eigen woningbezit is dus goed voor de bewoner, voor de wijk en voor Almelo.

Ook voor STJA heeft het voordelen. Door een deel van onze huizen te verkopen, komt geld vrij om elders huizen te gaan bouwen of wijken te herstructureren. Het besluit om te kopen is geen beslissing die tussendoor genomen wordt. Het is een beslissing die u weloverwogen moet nemen.



**Een huis kopen is niet moeilijk**  
**Het is alleen niet iets dat je vaak doet**



## Het kopen van de woning

Of het goed voor u is om uw woning te kopen, hangt van veel factoren af. Natuurlijk zijn de maandelijkse lasten een factor van betekenis, maar er zijn meer elementen die een belangrijke rol spelen. En die zijn voor iedereen verschillend.

## Het kopen van een appartement

Het kopen van een appartement verschilt niet veel van het kopen van een woonhuis. Toch is het niet helemaal hetzelfde, omdat een appartement altijd onderdeel is van een groter gebouw. Dit verschil en andere belangrijke zaken vindt u, als u deze brochure omdraait.

## Onafhankelijk adviseur

Wij vinden het belangrijk dat u bij uw beslissing goed wordt geadviseerd. Dit advies geeft u duidelijk inzicht of het voor u verstandig is om te kopen, of dat het

beter is om te blijven huren. Wij hebben De Schakel Makelaars gevraagd u te begeleiden en om samen met u de overweging te maken. Mascha Zonder van De Schakel Makelaars is uw contactpersoon.

Op de site [www.huurwoningkopenvanstja.nl](http://www.huurwoningkopenvanstja.nl) is, naast informatie, een rekenschema te vinden.

Het invullen van dit schema geeft u een goede indicatie van alle kosten.

## De staat van uw woning

STJA wil dat uw woning in goede staat is wanneer u deze koopt. Daarom voeren wij een veiligheidscheck uit van de gas- en elektra-installatie. Niet dat we twijfelen over de technische staat, maar we willen zeker weten dat uw woning veilig is. Het hoort er gewoon bij. Is uw huis langer dan twee jaar geleden door STJA geschilderd, heeft u ook recht op een éénlaags schilderbeurt aan de buitenzijde van uw woning.



Dit betekent in principe, dat uw woning nog één keer wordt meegenomen bij de planmatige schilderbeurt van de rest van het complex. Wanneer er een Vereniging van Eigenaren is, kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt, zonder dat dit nadelig voor u uitpakt.

## Energielabel

Met ingang van 2009 heeft STJA alle woningen voorzien van een energielabel. Dit label vertelt u hoe energiezuinig uw woning is, ten opzichte van vergelijkbare woningen.

## De Schakel Makelaars

STJA heeft De Schakel Makelaars gevraagd u te helpen bij het maken van de keuze om te kopen of te blijven huren. Als u kiest voor kopen, regelt deze makelaar de aankoop van de woning.

De Schakel Makelaars is overigens niet de taxateur die de taxatieprijs van de woningen vaststelt; dat zou niet objectief en onafhankelijk zijn.

De makelaar is verantwoordelijk voor de afhandeling van de verkoop en alles wat daarmee samenhangt. De makelaar informeert u onder andere over zaken als hypotheekmogelijkheden, de Nationale Hypotheekgarantie en eventuele koopsubsidie van de overheid.

Verder neemt de makelaar uw persoonlijke gegevens op en stelt namens STJA een koopcontract voor u op.

## Bedenkijd

Nadat de verkoper en u de koopovereenkomst hebben getekend, heeft u nog drie volle dagen bedenktijd (zon- en feestdagen tellen niet altijd mee). U mag binnen die tijd zonder opgave van redenen de koop ontbinden. Het exacte tijdstip waarop die drie dagen ingaan is hierbij belangrijk en moet duidelijk zijn.

In het koopcontract wordt een ontbindende voorwaarde voor de financiering, eventuele Nationale Hypotheekgarantie en koopsubsidie opgenomen. Als u binnen vier weken na de ondertekening van het koopcontract de financiering en/of de hypotheekgarantie niet rond kunt krijgen, kan het koopcontract kosteloos worden ontbonden. U blijft dan gewoon uw woning huren. Voor u verandert dan niets.

## De koopprijs

Een onafhankelijk taxateur zal de woning komen taxeren en zal de taxatieprijs vaststellen.

Dit taxatierapport en de WOZ-waarde is de basis waarop STJA de vraagprijs vaststelt.

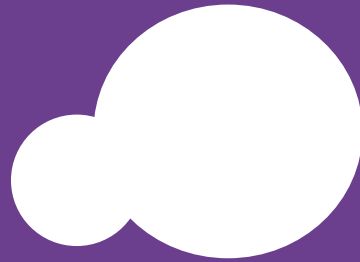
Wanneer u besluit de woning te kopen, dan kunt u via De Schakel Makelaars een kopie van het taxatierapport ontvangen. De kosten neemt STJA voor haar rekening.

De hoogte van de vraagprijs wordt onder meer bepaald door:

- type woning
- kavelgrootte
- onderhoudsstaat van de woning
- verbeteringen die u of STJA in of aan de woning heeft aangebracht
- de inhoud van de woning (m<sup>3</sup>)
- de ligging van de woning

Het energielabel heeft geen directe invloed op de verkoopprijs.





**Een deel van de kosten van kopen  
worden betaald door STJA**

## De kosten van kopen

Om een woning te kopen heeft u behalve de koopsom ook te maken met eenmalige, bijkomende kosten. Hieronder noemen we deze bijkomende kosten.

### Overdrachtskosten

Kosten die worden gemaakt om de woning op uw naam te krijgen:

- de overdrachtsbelasting (6% van de koopsom)
- de kadasterkosten ten behoeve van de overdracht
- de leveringsakte bij de notaris

**STJA wijst een notaris aan voor het passeren van de leveringsakte, en we nemen de kosten voor de akte van levering voor onze rekening.**

### De hypotheekkosten

Kosten die samenhangen met het verkrijgen van de hypotheek. Deze kosten zijn aftrekbaar van de inkomstenbelasting in het jaar dat de woning op uw naam komt.

Het gaat om:

- notariskosten voor de hypotheekakte
- afsluitprovisie hypotheek
- kosten taxatierapport
- kadastraal recht hypotheekakte
- kosten Nationale Hypotheek Garantie

**Bij uw hypotheekaanvraag kunt u gebruik maken van het taxatierapport (zie pagina 9). STJA betaalt de kosten voor dit rapport.**

Al deze kosten zijn vooraf bekend.

## Hypotheek

Voor de aankoop van een woning heeft u een financiering nodig. Hiervoor kunt u bij een financier (bank of verzekeringsmaatschappij) een lening afsluiten: een hypothecaire lening. Dit is een lening waarbij de woning als onderpand dient.

Er zijn vele hypotheekvormen, zoals aflossingsvrije hypotheek, spaarhypotheek, beleggingshypotheek of annuïteitenhypotheek. Ook zijn combinaties mogelijk. Belangrijk is dat u zich door een erkend hypotheekadviseur laat adviseren. Dat kan de makelaar, een bank of hypotheekadviseur zijn.

Het is van belang dat u zelf een goede afweging maakt van de voor- en nadelen van de verschillende hypotheekvormen. Of u voldoende kunt lenen om uw woning te kopen, is onder andere afhankelijk van de

hoogte van uw inkomen, eventuele leningen, spaargeld en de waarde van de woning. De adviseur stelt op basis van deze gegevens de hoogte van de mogelijke hypotheek vast. In bijna alle gevallen is het mogelijk de volledige koopsom en bijkomende kosten te financieren.

## Koopsubsidie

De regels voor koopsubsidie zijn vastgelegd in de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW). Wanneer u voldoet aan de voorwaarden, kunt u een subsidie in de vorm van maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten ontvangen. Het budget voor koopsubsidie is beperkt. Is het budget op, dan worden geen aanvragen meer in behandeling genomen. Uw hypotheekadviseur kan u hierover adviseren en helpen bij de aanvraag.

## Nationale Hypotheekgarantie

Het risico dat u geen rente of aflossingen meer kunt betalen, kan worden afgedekt door een borgstelling van de overheid: De Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Wanneer u hiervoor kiest wil de financier u eerder een lening geven voor uw woning en betaalt u minder rente.

Aan de aanvraag voor NHG zijn kosten verbonden. Overleg hierover met De Schakel Makelaars of een andere onafhankelijke hypotheekadviseur.

## Belastingaftrek

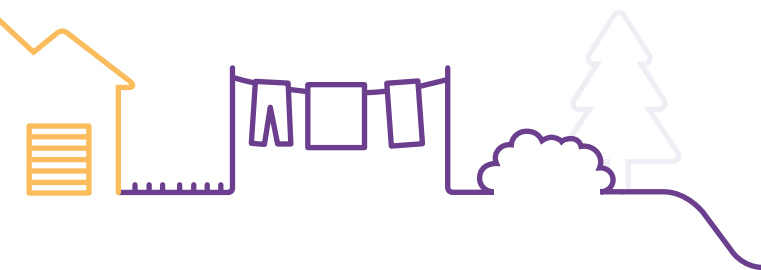
De rente die u betaald over het geleende bedrag voor zover u dat gebruikt voor de aankoop van uw woning en eventuele verbouwingen, is aftrekbaar van de inkomstenbelasting. Hiermee wordt het kopen van een woning aantrekkelijk gemaakt. De hoogte van dit voordeel hangt af van uw persoonlijke situatie.

Uw hypotheekadviseur kan u dit voorrekenen.

U kunt er voor kiezen dit belastingvoordeel in twaalf maandelijkse delen op uw rekening te laten storten. De Belastingdienst zorgt ervoor dat u dit bedrag op tijd beschikbaar heeft voor de maandelijkse betaling aan de hypotheekverstrekker.

Recent zijn in de media berichten over de hypotheek-renteaftrek. Het is echter zo dat hier nog geen enkel besluit over is genomen.

Voor meer informatie: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl).





**Een goed advies is van belang**

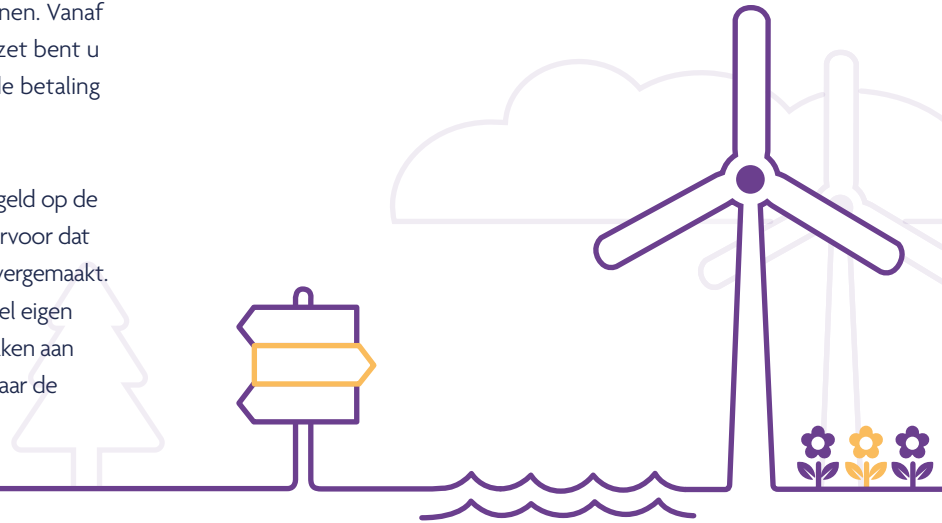
## De notaris

Als u en STJA de koopovereenkomst hebben ondertekend, wordt het contract naar de notaris gestuurd. De notaris zorgt ervoor dat alles op juridisch gebied goed wordt geregeld. Dat is een taak die wettelijk aan de notaris is toebedeeld. Wanneer de notaris naast de koopovereenkomst de hypotheekstukken binnen heeft, maakt hij met u een afspraak om de eigendomsakte en de hypotheekakte te tekenen. Vanaf het moment dat u de handtekening heeft gezet bent u eigenaar van de woning. Bij de notaris vindt de betaling en de afrekening plaats.

De hypotheekverstrekker zorgt ervoor dat het geld op de rekening van de notaris staat. De notaris zorgt ervoor dat het geld naar de verschillende partijen wordt overgemaakt. Het kan zijn dat u ervoor heeft gekozen een deel eigen geld in te brengen. Dat moet u dan ook overmaken aan de notaris. Maar doorgaans hoeft u geen geld naar de

notaris mee te nemen. STJA betaalt de kosten van de akte van levering en heeft daarom afspraken gemaakt met notariskantoren uit Almelo voor de begeleiding van het verkooptraject.

STJA kiest dan ook de notaris waar u terecht kunt.



## We zetten het voor u op een rij

Huur of koop, wonen kost geld. U weet wat u aan huur uitgeeft. Hier geven we u een overzicht van de kosten waarvoor u komt te staan wanneer u een woning koopt.

We hebben onderscheid gemaakt tussen eenmalige kosten en maandelijks terugkomende kosten.

Hoe hoog deze kosten per maand zijn, hangt af van uw persoonlijke keuzes. U kunt ze in de checklist achterin deze brochure invullen.

Desgewenst kunt u het bespreken met uw hypotheekadviseur. U kunt de checklist ook invullen op de site

**[www.huurwoningkopenvanstja.nl](http://www.huurwoningkopenvanstja.nl)**.

Kunt u in één oogopslag zien waar het voor u op uit gaat komen.

### Enmalige kosten aankoop

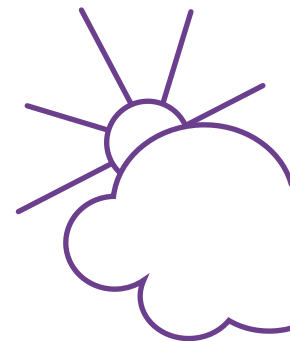
- overdrachtsbelasting
- notariskosten voor de leveringsakte\*
- kadastraal recht voor de eigendomsakte


\* Deze kosten betaalt STJA voor u.

### Enmalige kosten hypotheek

- notariskosten voor de hypotheekakte
- afsluitprovisie hypotheek
- kadastraal recht hypotheekakte
- kosten Nationale Hypotheek Garantie
- taxatiekosten\*

\* Deze kosten betaalt STJA voor u.



A stylized illustration of a row of houses in purple and orange, with a tree in purple. A thought bubble above one house contains a smaller orange house. The illustration is positioned on the left side of the page, partially overlapping the text area.

De eenmalige kosten voor het verkrijgen van de hypotheek worden door u betaald. Deze kosten zijn onderdeel van de totale hypotheeksom die u leent. Deze bedragen mag u eenmalig van de inkomstenbelasting aftrekken. Dit levert een financieel voordeel op. Uw hypotheekadviseur kan u vertellen om welke bedragen het gaat en hoe u dit op de aangifte voor de inkomstenbelasting kunt aangeven.

### **Periodieke kosten**

- opstalverzekering
- kosten voor het onderhoud van de woning
- eigenaarsdeel onroerende zaakbelasting
- waterschapslasten
- huurwaardeforfait (via de inkomstenbelasting)
- overlijdensrisicoverzekering (afhankelijk van hypotheekvorm en geldverstrekker)
- rentedeel van de hypotheek (aftrekbaar van de inkomstenbelasting)
- aflossingsdeel van de hypotheek (niet aftrekbaar)

**Bij de aankoop van een appartement is een deel van de hier genoemde kosten ondergebracht in de maandelijkse bijdrage van de VVE.**



## Belangrijke websites

- Alle informatie digitaal inclusief rekenschema's:  
[www.huurwoningkopenvanstja.nl](http://www.huurwoningkopenvanstja.nl)
- De Schakel Makelaars: [www.schakel.nl](http://www.schakel.nl)
- Notaris: [www.notaris.nl](http://www.notaris.nl)
- Belastingdienst: [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl)
- Nationale Hypotheekgarantie (NHG): [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)
- Koopsubsidie: [www.vrom.nl/koopsubsidie](http://www.vrom.nl/koopsubsidie)
- Vereniging Eigen Huis: [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)
- Woonbond: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)



**Kopen van stap tot stap**



## Kopen van stap tot stap

Het kopen van een woning lijkt ingewikkeld, maar stap voor stap is het goed te overzien.

De volgende stappen zijn nodig als u een woning wilt kopen:

1 STJA biedt de mogelijkheid om uw eigen huurwoning te kopen

2 U besluit om u verder te oriënteren op de koop



- 3 U neemt vrijblijvend contact op met Mascha Zonder van De Schakel Makelaars over de aanbieding en ontvangt een indicatieprijs
- 4 U laat u nog eens goed adviseren over de voor- en nadelen van kopen

- 5 U laat bij het Hypotheekkantoor van De Schakel Makelaars of een andere erkende en onafhankelijke hypotheekadviseur vrijblijvend een berekening maken, waarbij rekening wordt gehouden met alle maandelijkse kosten
- 6 U weet nu hoeveel u aan uw woning kunt uitgeven

- 7 STJA bepaalt de vraagprijs
- 8 U heeft overeenstemming over de koopprijs en neemt de beslissing om te kopen



9 De makelaar stelt een koopcontract op met een bedenktijd en financiële ontbindende voorwaarden

10 U tekent het koopcontract; u heeft nog 3 werkdagen bedenktijd

11 De bedenktijd is voorbij; u heeft de woning definitief gekocht, op voorwaarde dat u binnen vier weken akkoord krijgt van de hypotheekverstrekker

12 U bent akkoord met de hypotheekofferte en tekent de hypotheekofferte

13 U maakt met STJA een afspraak over de veiligheidscheck aan gas- en elektra-installatie en bij gebreken worden deze hersteld



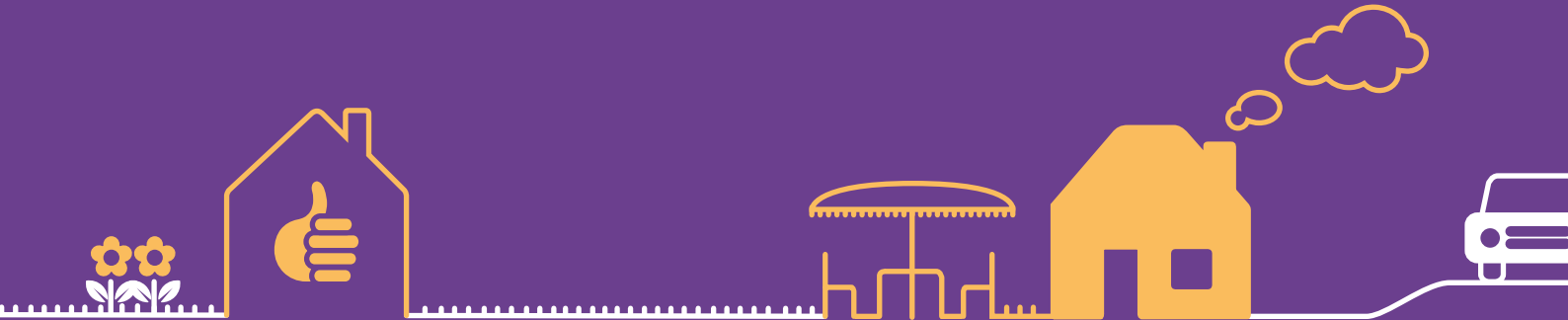
14 U maakt met STJA afspraken over het schilderwerk aan de buitenkant

15 U krijgt bericht van de hypotheekverstrekker dat de hypotheekstukken naar de notaris zijn verzonden

16 De notaris maakt de akte van levering en de hypotheekakte op

17 U krijgt een uitnodiging van de notaris om de aktes te komen tekenen

18 Na ondertekening van de overdrachtsakte en de hypotheekakte is de woning van u



## Voor- en nadelen



# Kopen

## Voordelen +

- u heeft grote zekerheid over de hoogte van de te betalen woonlasten, ook in de toekomst
- u bouwt met uw maandlasten vermogen op
- een aantrekkelijk koopaanbod
- u heeft in veel gevallen een belastingvoordeel
- u kunt de woning aanpassen naar eigen smaak, situatie en inzicht

## Nadelen ■

- extra verzekeringen, zoals opstalverzekering
- u betaalt de gemeente het eigenarendeel van de onroerende zaakbelasting
- het onderhoud is voor uw eigen rekening

# Huren

- het (buiten)onderhoud is voor rekening van STJA
- de kosten voor opstalverzekering zijn voor STJA
- u heeft zekerheid over een vaste opzegtermijn als u uw woning wilt verlaten

- jaarlijks stijgende huurprijzen
- u kunt uw woning niet ingrijpend verbouwen
- geen belastingvoordeel
- de woning is niet van u: u bouwt geen kapitaal op

# Kopen

# Huren

## Checklist

<b>Kosten per maand</b>		<b>Kosten per maand</b>	
hypotheekrente		kale huur	
opstalverzekering		servicekosten	
onroerende zaak belasting			
huurwaardeforfait			
eventuele VVE bijdragen			
minus belastingvoordeel		minus huurtoeslag	
<b>Totaal</b>		<b>Totaal</b>	

**Net iets anders:  
het kopen van  
een appartement.**



**Net iets anders:  
het kopen van  
een appartement.**



**stja**  
woningstichting st.joseph almelo  
*'daar voel je je thuis'*



# Inhoudsopgave

Appartementsrecht	4
Reglement van splitsing	5
Vereniging van eigenaren	6
Rechten en plichten	7
Financiële zaken	8
De vereniging in de praktijk	9
Het privé-gedeelte	9
Tenslotte	10

**Met het kopen van een appartement krijgt u te maken met gedeelde eigendom. De hal en het trappenhuis, de galerij en de omgeving van het complex worden door de gezamenlijke eigenaren betaald en onderhouden. Overigens zijn de regels bij ieder appartementencomplex anders.**

**Wat altijd hetzelfde is, is dat u deelt in de kosten.**

**In dit deel vindt u alle relevante informatie, ontleend aan de brochure 'Het kopen van een appartement' verkrijgbaar bij de notaris.**

**Draait u voor de volledigheid van de informatie over het kopen van een woning dit boekje even om.**

## **Appartementsrecht**

### **Wat is het appartementsrecht?**

Het appartementsrecht is uw aandeel in een gebouw en in alles wat daarbij hoort, zoals een berging of fietsenstalling. Als er gemeenschappelijke ruimtes zijn, dan mag iedereen met een appartementsrecht die gebruiken. Uw prive-ruimtes zijn voor u alleen. De mensen die een appartementsrecht op een gebouw hebben, zijn met z'n allen eigenaar van het pand.

### **Waar geldt het appartementsrecht?**

Dit recht geldt in elk gebouw met appartementsrechten, dus niet alleen in een grote flat, een woning- of winkelcomplex. Ook in kleinere gebouwen, zoals een huis met een boven- en benedenwoning, of bij een aantal vakantiehuizen, komen we het appartementsrecht tegen. In deze brochure hebben we het vaak over flatgebouwen, waarmee we op elk gebouw met appartementsrecht doelen.

### **De splitsingsakte; wat is van wie?**

Stel: u koopt een flat in een flatgebouw. Dan krijgt u appartementsrecht. De grenzen tussen uw ruimte en die van anderen, is heel precies vastgelegd door de notaris in de zogenaamde 'splitsingsakte'. Die akte en de splitsings-

tekening kunt u altijd opvragen en bekijken bij de openbare registers van de Dienst van het Kadaster.

## Reglement van splitsing

### Het Modelreglement

In het Reglement van splitsing staan o.a. gedragsregels voor eigenaren en bewoners. Dit gedeelte noemen we het Modelreglement en dit kunt u in boekvorm bij de notaris krijgen. Het mag vanzelf spreken dat elke eigenaar zijn of haar appartement gebruikt en onderhoudt, zonder anderen overlast te bezorgen.

### Nieuwe bewoners, huur of verkoop

De eigenaren van een gebouw met appartementsrecht, vormen samen een gemeenschap. Daarom kan er in een Reglement ook iets staan over de komst van een nieuwe bewoner, waarbij eigenaren inspraak kunnen krijgen. Ook andere gevolgen van (ver)huur en (ver)koop, staan in het Reglement beschreven.

### Eigen akte en reglement per gebouw

In een splitsingsakte staan regels die alleen voor dat specifieke gebouw gelden. Elk gebouw is anders, dus zo kan

in de ene akte iets staat over de centrale verwarming, en in de andere over de recreatiezaal. Het Modelreglement is samen met de splitsingsakte het Reglement van splitsing voor het gebouw.

### Het Reglement van splitsing veranderen

Een verandering kan goed- of afgekeurd worden door het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VVE). Daarvoor moet wel 4/5 van de leden het met elkaar eens zijn (en in de akte van splitsing kan men bepalen dat nog een grotere meerderheid dan 4/5 vóór moet stemmen). Daarnaast moet elke betrokken partij, zoals een hypotheekverstrekker (banken e.d.), het ook met de wijziging eens zijn.

### Kosten en gebruik gemeenschappelijke ruimtes

In het Reglement van splitsing staat een aantal regels voor de gemeenschappelijke ruimtes en installaties, zoals de lift, de gangen, het dakterras of centrale antenne. Zoals: wat mag wel en niet bij het gebruik, en wat zijn de kosten die elke gebruiker betaalt. U vindt ook afspraken over andere gemeenschappelijke geldzaken – denk aan verzekeringen – in het Reglement.

# Vereniging van eigenaren

## De Vereniging van Eigenaren (VVE)

Als eigenaar van een appartement bent u wettelijk gezien lid van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van uw gebouw. Dit lidmaatschap is verplicht en loopt tot dat het appartement niet meer van u is. Het doel van deze vereniging is in de wet omschreven als: het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van eigenaren.

## Wat zijn gemeenschappelijke belangen?

In de eerste plaats het onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimtes en technische installaties van het gebouw. Zoals het binnen- en buitenschilderwerk, het dak, de trappen, de lift etc. Sinds 1 mei 2005 is elke VVE verplicht om een reservefonds in kas te hebben, voor deze werkzaamheden.

## Structuur van de vereniging

Zoals elke vereniging heeft de VVE een bestuur en ledenvergadering (dit is de vergadering van appartementseigenaren). De ledenvergadering kan het bestuur benoemen en ontslaan. Bij elke beslissing van de ledenvergadering moet meer dan de helft van de leden voor of tegen zijn; er is dus altijd een meerderheid.

## Wat doet de ledenvergadering?

De ledenvergadering beslist bijvoorbeeld wanneer het gebouw weer geschilderd moet worden en welk bedrijf de opdracht krijgt om dat te doen. Als er een extra bijdrage van alle eigenaren nodig is, stelt de ledenvergadering de hoogte daarvan vast. Tenzij het anders staat aangegeven in het Reglement, beslist de ledenvergadering over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan.

## Samen beslissen

De ledenvergadering vindt minstens één keer per jaar plaats. Tijdens de vergadering kan elke eigenaar zelf of via een volmacht het woord voeren en stemmen over de onderwerpen die op de agenda staan. Indien STJA in een complex de meerderheid van de appartementen in haar bezit heeft, zullen zij, over het beslissen van zaken in en rondom het gebouw, rekening houden met de uitgebrachte stem van de andere leden van de VVE. STJA is bijvoorbeeld in principe tegen het plaatsen van een zendmast op de in haar eigendom zijnde complexen, mochten de leden van de VVE hier wel positief tegenover staan, dan zal STJA hun niet belemmeren om dit te doen. Zo kan elke eigenaar dus mee beslissen over alle zaken rondom het gebouw.

### **Wat doet het bestuur van de VVE?**

Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals toezien op de uitvoering van onderhoud en het beheren van het budget. Ook voor het melden van een lekkage of gebrek kunt u bij het bestuur terecht. Bij een grote vereniging is het bestuur vaak professioneel, zoals een administratief bureau dat hierin is gespecialiseerd. Bij een groot gebouw of complex is er vaak ook nog een huismeester (in dienst van de VVE), die kleine reparaties doet en bij wie u een klacht kunt melden.

### **De begroting**

Het bestuur stelt elk jaar de begroting voor het volgende jaar samen, en maakt een exploitatie-overzicht van het afgelopen jaar; wat hebben we uitgegeven en hoe staan we er financieel voor? De ledenvergadering moet deze financiële stukken goedkeuren.

### **De servicekosten**

Op basis van de begroting stelt het bestuur de bijdrage van alle eigenaren vast (de servicekosten) voor het komende jaar. Worden er voor dat jaar hoge kosten verwacht, dan zal de bijdrage omhoog gaan. Elke appartementseigenaar moet deze servicekosten (per maand, kwartaal of jaarlijks) aan het bestuur betalen. In het

Reglement is precies vastgelegd welke kosten de eigenaren gezamenlijk moeten betalen.

### **Functioneert uw VVE slecht?**

Als de VVE niet goed functioneert, kunnen er problemen ontstaan. Vindt u dat uw vereniging actiever moet worden? Dan kunt u het bestuur vragen om een vergadering te beleggen.

## **Rechten en plichten**

### **Huishoudelijk reglement**

De bewoners van een flatgebouw vormen een leefgemeenschap met eigen regels. U vindt uw rechten en plichten voor deze woonsituatie in de wet, in het Reglement van splitsing en soms ook in het huishoudelijk reglement.

Daarin staan vaak regels die de eigenaren samen hebben bepaald, zoals: wanneer mag de was buiten hangen of hoe laat gaat de voordeur dicht.

### **Overtreding huishoudelijk reglement**

Als u een regel van het huishoudelijk reglement overtreedt, kunt u een berisping krijgen of een boete. Dat bedrag gaat

dan naar de verenigingskas. Als uiterste middel kan de toegang tot uw appartement worden ontzegd. Het is verstandig om dit reglement te lezen, voordat u een appartementsrecht koopt. Het huishoudelijk reglement kan aangepast worden tijdens een ledenvergadering (door een meerderheid die uit de statuten blijkt).

## Financiële zaken

### Collectieve verzekering

U verzekert zelf uw eigen appartement, maar hoe zit het met de gezamenlijke ruimtes? Om ervoor te zorgen dat het hele gebouw goed gedekt is, is er een collectieve verzekering. Zo hebt u de zekerheid dat eventuele schade aan het pand volledig hersteld kan worden op kosten van de verzekering.

### Servicekosten

Als eigenaar van een flatwoning betaalt u (meestal per maand of kwartaal) servicekosten aan de VVE. In een flatgebouw met een gemeenschappelijk cv-installatie gaat meestal 35 tot 50% van de servicekosten naar stookkosten en ketelonderhoud. Het geld is ook bedoeld voor zaken als schoonmaakkosten van gezamenlijke ruimtes.

Een deel van de servicekosten is gereserveerd voor incidenteel onderhoud, zoals het schilderwerk, het dak of het vervangen van een installatie. Die kosten betaalt het bestuur uit het reservefonds. Als er aan het einde van het jaar geld over is, dan is dat een extra buffer voor het volgende jaar. Komt er geld tekort, dan brengt het bestuur dit aan de eigenaren in rekening.

### Financieel overzicht

In het Reglement kunt u nalezen welke kosten voor de eigenaren gezamenlijk komen en welke niet. Verder staat er ook in voor welk deel u moet bijdragen in die kosten. Van de inkomsten en uitgaven in een bepaald jaar maakt het bestuur een exploitatie-overzicht, waaruit blijkt wat er allemaal is betaald en vooral waaraan. Daarnaast dient het bestuur ook een begroting van kosten op te stellen voor het komende jaar. Uiteindelijk dienen de eigenaren in een vergadering deze financiële jaarstukken goed te keuren.

## De vereniging in de praktijk

### Aantal vergaderingen per jaar

Hoe werkt nu zo'n Vereniging van Eigenaren bij een middelgroot flatgebouw in de praktijk? Over het algemeen is er maar één, tot hooguit drie vergaderingen per jaar. De meeste zaken worden schriftelijk geregeld. De begroting en het exploitatie-overzicht moeten officieel tijdens een vergadering besproken en goedgekeurd worden; vaak komen dan ook alle andere belangrijke zaken aan bod. Alle leden krijgen ruim van tevoren een overzicht van de agendapunten.

U mag zelf ook agendapunten aandragen, en tijdens de vergadering kunt u aan het bestuur vragen stellen over alles wat het gebouw aangaat. Soms zijn er ook technici aanwezig, voor vragen over isolatie, installaties, etc.

### Wat mag de VVE als rechtspersoon?

Maakt een buitenstaander schade aan het gebouw, dan kan de VVE een schadevergoeding van hem vorderen. En als er brand is geweest, keert de verzekering uit aan de VVE. Daarnaast kan de VVE contracten afsluiten met een aannemer of schilder voor onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimtes.

## Het privé-gedeelte

### Uw eigen terrein

Officieel heet een flatwoning 'het gedeelte van het gebouw, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt'. Wij hebben het liever over privé-gedeelte, flat of appartement; dat is uw eigen terrein. Daar heeft een ander, ook de VVE, niets over te zeggen. Tenzij u in het uiterste geval zoveel overlast veroorzaakt, dat de VVE u via de rechter de toegang tot uw woning wil ontzeggen. Want u leeft in een gemeenschap en dat schept verplichtingen. Waar het op neer komt, is dat u ervoor moet zorgen dat andere bewoners geen last van u hebben.

### Regels voor uw privé-ruimtes

In het Reglement van splitsing leest u wat u allemaal met uw woning mag doen. U mag verven, behangen, stofferen en verbouwen, mits u de bouwkundige staat niet aantast; het is niet de bedoeling dat het pand instort. Heeft u grote plannen, dan moet u vooraf overleggen met de VVE. U bepaalt samen met hen wat de beste aanpak voor uw plannen is. Als u ook een eigen tuin hebt, dan mag u die gebruiken zoals u wilt (binnen de grenzen van wat gangbaar is). Bouwen in de tuin, bijvoorbeeld een tuinhuisje of schutting, is meestal niet toegestaan.

## Tenslotte

De splitsing van een gebouw in appartementsrechten gebeurt wettelijk bij notariële akte. Daarna wordt deze akte ingeschreven in de openbare registers van de Dienst van het kadaster en de openbare registers. De akte en het Reglement van splitsing zijn juridische stukken, waar u niet dagelijks mee te maken heeft. Toch zijn ze erg belangrijk, want hierin staan al uw rechten en plichten, de bevoegdheden van het bestuur en van de vergadering van eigenaren.

De stukken zijn bovendien de basis voor uw financiële verplichtingen, in de jaren dat u eigenaar bent. Het is dus van groot belang dat ze in uw bezit zijn als u overweegt een appartement te kopen.

**U kunt gewoon blijven huren.**  
**Maar **kopen** mag ook.**

