

## **De VvE bijdrage en het reservefonds**

### **De VvE bijdrage**

Als appartementseigenaar hebt u een financiële verplichting jegens de VvE. Elke appartementseigenaar betaald een zogenaamde VvE bijdrage, dit kan per maand, per kwartaal of per jaar zijn. De bijdrage is gebaseerd op uw aandeel in het pand (vaak op basis van de grootte van uw appartement), welke staat beschreven in uw splitsingsakte.

Uit de VvE bijdrage worden kosten van het onderhoud en beheer betaald zoals kleine reparaties, planmatig onderhoud (reservefonds), verlichting van gemeenschappelijke ruimten, verzekeringen, schoonmaakkosten en kosten van het bestuur (beheerder).

Let op! De hoogte van uw VvE bijdrage zegt vaak al iets over het functioneren van de VvE.

Een lage VvE bijdrage betekent vaak dat er niet gespaard wordt voor grootonderhoud, omdat slechts de vaste lasten betaald kunnen worden. Het landelijke advies van VvE-belang voor ligt rond de € 100,- per maandom als VvE goed te kunnen functioneren.

Als er helemaal geen VvE bijdrage is, dan betekent het dat de VvE slapende ofwel inactief is. Er wordt dan niet jaarlijkse vergaderd, het pand is niet verzekerd en er is geen onderhoudspot. Wanneer u koopt in een slapende VvE zijn er aanzienlijk meer risico's op onaangename financiële verrassingen of zelfs een aanschrijving van de gemeente.

De waarde van een appartement is afhankelijk van de waarde van het hele gebouw en die wordt mede bepaald door de staat van het onderhoud. Als het gebouw niet of nauwelijks wordt onderhouden betekent dit niet alleen verval en waardedaling, maar het drukt ook een stempel op de directe woonomgeving en de buurt.

### **Het reservefonds**

Een belangrijk element in de VvE bijdrage is het reservefonds voor planmatig onderhoud. In dit fonds spaart u voor te verwachten groot onderhoud. Sinds 1 mei 2008 is het wettelijk verplicht om als VvE een reservefonds te hebben. De omvang van dit reservefonds is het beste te baseren op een meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) maar deze is ook globaal te berekenen via de onderhoudsmeter van het VROM.

Door het opstellen van een meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) krijgt u inzicht in de kosten in relatie tot het onderhoud dat aan uw pand uitgevoerd moet worden. Voor u, als eigenaar van een pand, is dit inzicht onmisbaar. Met deze kennis komt u niet voor onaangename financiële verrassingen te staan en kunt u bepaalde reserveringen doen met het oog op toekomstige onderhoudskosten..

Wanneer uw VvE actief aan de slag gaat met een MJOB wordt voorkomen dat bijvoorbeeld lekkages ontstaan omdat er tijdig wordt onderhouden.

### **Verkoop van uw woning**

Als u uw woning wilt verkopen, dan verkoopt u met het appartement ook uw aandeel in het reservefonds. Uw aandeel in het reservefonds maakt deel uit van de koopsom, hier hoeft echter geen overdrachtsbelasting over betaald te worden.

Een goed functionerende en professioneel beheerde VvE maken uw woning meer waard en beter verkoopbaar. Als de zaken goed zijn geregeld en het onderhoud in de toekomst is veilig gesteld zal de koper bereid zijn hiervoor te betalen.