

Stappenplan

Hieronder op een rij wat er gedaan moet worden om een goed functionerende VvE te krijgen.

1. Leden van de VvE

Om te beginnen dient u te weten welke appartementen en eigenaren deel uitmaken van de VvE. In de splitsingsakte vindt u de appartementsrechten die bij de VvE horen en de verdeelsleutel die hierop van toepassing is. Bij het kadaster (010-2426666) kunt u de eigendomsgegevens opvragen van de betreffende eigenaren.

2. Opstartvergadering organiseren

De Vereniging van Eigenaren is een rechtspersoon. De eigenaren dienen samen afspraken te maken over de vorm en structuur van de VvE. Hiervoor dient een opstartvergadering georganiseerd te worden, zodat de belangrijkste formaliteiten geregeld kunnen worden. De vergadering wordt uitgeschreven aan de hand van een agenda. De agenda bevat onderwerpen die besproken worden. Over deze onderwerpen dienen de eigenaren te besluiten met de meerheid van de stemmen (de helft plus één). Mocht het zo zijn dat er niet voldoende stemgerechtigden aanwezig is, dan kunnen er geen rechtsgeldige besluiten genomen worden. U kunt dan binnen twee tot zes weken een tweede vergadering uitschrijven aan de hand van dezelfde agenda. De dan aanwezige eigenaren kunnen rechtsgeldige besluiten nemen, ongeacht het aantal aanwezigen. De besluiten die in de vergadering genomen zijn dienen vastgelegd te worden in een notulen.

3. Taken en rollen benoemen

De vergadering van eigenaren dient tijdens de opstartvergadering te besluiten over de taken en rollen binnen de VvE. De vergadering benoemt een bestuurder, voorzitter, kascommissie en technische commissie. De VvE kan ervoor kiezen om het beheer uit te besteden aan een professioneel administratiekantoor. Het gaat hierbij om het administratieve beheer, financiële beheer en het technische beheer.

4. Bank- of girorekening openen

De bestuurder/administrateur zal een bank- of girorekening moeten openen op naam van de VvE. Op deze rekening kunnen de eigenaren hun periodieke bijdragen storten. De schulden en kosten van de VvE worden vanaf deze rekening betaald.

5. Verzekeringen afsluiten

Het splitsingsreglement bepaald tegen welke gevaren de VvE verplicht is zich te verzekeren, zoals WA en opstal. Hiernaast bestaat de mogelijkheid om niet-verplicht voorgeschreven verzekeringen af te sluiten, zoals een glasverzekering of bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. De bestuurder/administrateur dient zorg te dragen voor het afsluiten en up-to-date houden van de verzekeringen.

6. Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) opstellen

De VvE heeft als doel om gezamenlijke belangen te behartigen en daarbij te voorzien in het onderhoud van het pand. Hierover dienen de eigenaren samen afspraken te maken. Om het (achterstallig)onderhoud in kaart te brengen is het handig om een meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) op te stellen. In dit onderhoudsplan staat wanneer er onderhoud gepleegd moet worden om het pand in goede conditie te houden.

Op basis van de MJOB kan de vergadering van eigenaren besluiten hoeveel er jaarlijks in het reservefonds gepompt moet worden om te kunnen voorzien in (groot)onderhoud. Heeft u geen MJOB? Dan kunt u via de onderhoudsmeter van het VROM berekenen wat de omvang van het **reservefonds** ongeveer moet zijn.

7. Periodieke bijdrage vaststellen

De VvE heeft een aantal vaste lasten. Te denken valt aan verzekeringen, dagelijks onderhoud, schoonmaakkosten, portiekverlichting, liftinstallatie, het reservefonds en beheerkosten. Op basis van de vaste lasten dient de bestuurder een begroting op te maken. Aan de hand van de begroting kan de VvE bijdrage per appartement worden uitgerekend en vastgesteld (naar verdeelsleutel). Elk boekjaar wordt de financiële stukken nagekeken en kan de VvE bijdrage aangepast worden.

Rekenvoorbeeld begroting

Verzekeringen (opstal en WA)	€ 400,-
Portiekverlichting	€ 200,-
Reservefonds	€ 2.000,-
Klachtenonderhoud	€ 800,-
Beheerskosten	€ 300,-
Schoonmaakkosten	€ n.v.t.
Onderhoud lift	€ n.v.t.
Groenonderhoud	€ n.v.t.
KvK	€ 26,-
Bankkosten	€ 30,-
Onvoorzien	€ 24,-

Totaal	€ 3.780,-

VvE bijdrage per appartement	Verdeelsleutel	Per jaar	Per maand
Urbannerstraat 1 A	1/3	€ 1260,-	€ 105,-
Urbannerstraat 1 B	1/3	€ 1260,-	€ 105,-
Urbannerstraat 1 C	1/3	€ 1260,-	€ 105,-

8. Inschrijven kadaster en Kamer van Koophandel

De bestuurder dient zich in te schrijven bij het kadaster door een verzoek in te dienen via klantenservice.rotterdam@kadaster.nl. Tevens dient u zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. Dit kunt u doen door formulier 5 “start rechtspersoon” en formulier 22 “inschrijven bestuurder” te downloaden op www.kvk.nl.

Als alle formaliteiten geregeld zijn, is het de bedoeling dat de VvE actief blijft met het inplannen en uitvoeren van onderhoud en dat u als eigenaar uw financiële verplichting blijft voldoen! Niemand is erbij gebaat als de VvE weer in slaap valt.