



Den Haag

Verslag informatieavond :8 november 2018
Aantal ingeschrevenen :55 genodigden
Gemeente Den Haag :Orlando Achong en Cor van Dijk (VvE-balie)
Notulist :Jeanine Fall, Voor Welzijn

“VvE’s in de Statenkwartier en Scheveningen”

Inleiding

Veel woningen in Den Haag maken deel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Den Haag heeft de meeste VvE’s van Nederland, meer dan 21.508 VvE’s, waarvan 92% kleine VvE’s met 60.000 woningen en 8% grote VvE’s met 65.000 woningen. Samen goed voor de helft van de totale woningvoorraad in Den Haag. De gemeente wil de leden van deze VvE’s stimuleren om te sparen voor het onderhoud en biedt via de VVEbalie gratis ondersteuning aan. Zo organiseert de VVEbalie van de gemeente Den Haag informatieavonden voor VvE’s. Vanavond richten wij ons op VvE’s die een hoogwaardige stap willen nemen in energiebesparing. Ook krijgt u tips op het gebied van onderhoud, binnenmilieu en energiebesparing. De VVEbalie is onderdeel van de gemeente Den Haag. De VVEbalie kan uw VvE helpen te bepalen wat de mogelijkheden en kansen zijn om uw gebouw te verbeteren en energiezuiniger te maken. De VVEbalie bestaat uit 5 adviseurs en een duurzaamheidscoach.

Wat biedt de VVEbalie nog meer:

- De VvE balie geeft gratis advies en hulp bij het actief maken en houden van de VvE en bij het oplossen van problemen
- Samen met de VvE bepalen van de maandelijkse VvE bijdragen of servicekosten
- Draagvlak creëren voor planmatig onderhoud en verduurzaming
- Kennis uitwisselen en informatie verstrekken
- Gratis cursussen over o.a. zonnestroom, isolatie en subsidies

De gemeente vindt duurzaam onderhoud van woningen in Den Haag belangrijk.

Wettelijke basis

Sinds 1951 is het Burgerlijk Wetboek uitgebreid met Boek 5. Daarin is de appartementswet opgenomen. Deze wet regelt het splitsen van gebouwen in appartementsrechten. In de wet staat tevens dat door een notaris een splitsingsakte moet worden opgesteld. In deze akte staan de appartementsrechten omschreven, die na de splitsing ontstaan. Er staat ook welke delen van het gebouw de VvE samen moet onderhouden en welke zaken voor eigen rekening van de eigenaren zijn. Ook staat er hoe het stemrecht in een vergadering is geregeld. Verder kunt u nagaan of er daadwerkelijk een VvE is opgericht. Iedere VvE heeft een splitsingsakte. U krijgt de akte van de notaris tijdens de eigendomsoverdracht.

Bij de splitsingsakte hoort een reglement. In de oude akten, opgesteld voor 1972 is het reglement vaak in de splitsingsakte opgenomen. Notarissen werken nu met modelreglementen. In de akte wordt verwezen naar één van de modelreglementen. De akte vermeldt aanvullingen en wijzigingen van het reglement.

Het modelreglement van splitsing:

In het reglement staan artikelen waar de VvE zich aan dient te houden, als het gaat om het onderhoud, de administratie, het bestuur, het organiseren van vergaderingen, de verzekeringen en de financiën. Kortom in de splitsingsakte en het modelreglement staan de “spelregels” van uw VvE.

Let op: Als u in een vergadering besluiten neemt die in strijd zijn met de regels van de splitsingsakte, dan zijn deze besluiten niet rechtsgeldig!

VvE’s kunnen tevens een huishoudelijk reglement hebben. Vooral de wat grotere VvE’s hanteren het huishoudelijk reglement. Hierin staan de afspraken over huishoudelijke zaken en leefregels. Zaken zoals

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

huisvuil, barbecues, vuurkorven, het schoonmaken van galerijen en portieken en geluidshinder, zijn onderwerpen die in het huishoudelijk reglement thuishoren. Dit reglement kan door de VvE zelf worden opgesteld tijdens een vergadering. In uw akte en het reglement van splitsing staat hoeveel stemmen nodig zijn op een vergadering om het huishoudelijk reglement officieel vast te leggen. Ook voor een kleine VvE kan een huishoudelijk reglement handig zijn, om overlast en problemen te voorkomen. De regels van het huishoudelijk reglement dienen redelijk en billijk te zijn.

De afspraken van de VvE behoren op een algemene ledenvergadering met meerderheid van stemmen te worden genomen. Besluiten die de vergadering neemt, zijn rechtsgeldig. Dit betekent dat deze besluiten voor alle leden bindend zijn. De besluiten worden vastgelegd in een verslag, ook wel notulen genoemd. Zet bij alle afspraken de datum waarop deze uitgevoerd moeten worden en wie ze uit mag voeren namens de vergadering. De notulen dienen binnen twee weken naar de eigenaren te worden verstuurd.

Het kan zijn dat een eigenaar het niet eens is met een besluit. Hier moeten gegronde en onderbouwde redenen voor zijn. Een eigenaar kan binnen 30 dagen na het kennisnemen van een besluit bij de kantonrechter een verzoek indienen om het besluit te vernietigen. Na het verstrijken van de 30 dagen is dit niet meer mogelijk. Kennisname van het besluit kan zijn: "Als u aanwezig was op de vergadering" of "wanneer u afwezig was op de vergadering, de datum van ontvangst van de notulen".

Belangrijk is het incassomandaat op te nemen in de notulen. De bestuurder/administrateur kan een mandaat van de vergadering krijgen dat ervoor zorgt dat de bestuurder/administrateur een incassobureau in kan schakelen als één van de eigenaren zijn maandbijdrage niet betaalt. Neem ook in het mandaat op dat de kosten van het incassobureau op de wanbetaler kunnen worden verhaald. Het incassomandaat moet natuurlijk ook op de agenda van de vergadering staan, anders kan er niet rechtsgeldig een besluit over genomen worden.

- Algemeen

Naast de regels van de Appartementswet, de splitsingsakte en het reglement geldt dat men altijd redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar moet betrachten. Bij rechterlijke uitspraken wordt hier heel vaak naar verwezen.

Nieuwe wetgeving

In 2005 is de appartementswet vernieuwd. Volgens deze wet bent u verplicht een actieve VvE te hebben en te sparen voor het onderhoud van het gebouw.

- *Wijzigen van de splitsingsakte*

In de nieuwe appartementswet staat dat voor het wijzigen van een splitsingsakte een meerderheid van 4/5 van de alle stemmen van de VvE nodig is. Is de VvE kleiner dan vijf appartementsrechten, dan dienen alle leden het eens zijn met het wijzigen van de akte. Lukt dit niet, dan kun je de akte niet wijzigen. Vaak is er een aanleiding voor het willen aanpassen van de splitsingsakte.

Het volgende voorbeeld gaat over een VvE van drie leden; de één heeft kunststof kozijnen en een ander kozijnen van hardhout. De derde eigenaar heeft al vijftien jaar niets meer aan de kozijnen gedaan. Als deze VvE actief wordt, is de discussie over het onderhoud van de kozijnen onvermijdelijk. Een oplossing is de splitsingsakte aanpassen en de kosten van de kozijnen individualiseren. Het is verstandig de verantwoordelijkheid van onderhoud aan het casco, inclusief kozijnen, bij de vergadering van de VvE te laten. De VvE kan dan een eigenaar verplichten zijn kozijnen te onderhouden.

Via www.notaris.nl kunt u een notaris bij u in de buurt zoeken.

Door een wijziging van de Handelsregisterwet moet de VvE sinds 1 januari 2010 ingeschreven zijn in de registers van de Kamer van Koophandel (KvK). Niet inschrijven is volgens de wet een economisch delict. De VvE kan een boete krijgen. Voor de inschrijving van een nieuwe onderneming of organisatie in het

Met een sterke VvE
zit u langer goed!



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

Handelsregister, geldt vanaf 15 februari 2014 een eenmalige inschrijvergoeding van € 50, -. Dit is het gevolg van de nieuwe Wet op de Kamer van Koophandel. De inschrijvergoeding is verschuldigd bij:

- De eerste inschrijving van een onderneming of organisatie in het Handelsregister;
- Bij een voortzetting, overname, splitsing of fusie waarbij een nieuwe onderneming of organisatie wordt ingeschreven.

VvE's die een akte hebben van voor 1972, hoeven zich niet altijd in te schrijven bij de KvK. Deze VvE's zijn soms niet officieel opgericht als VvE. Er ontbreekt namelijk een regel in de akte: "De naam van de VvE is: VvE: straatnaam en huisnummer, VvE Naam. Als de VvE in dat geval bij de KvK inschrijft dan is de bestuurder van de VvE hoofdelijk aansprakelijk met zijn privévermogen voor verbintenissen van de VvE. (zie verder punt verzekeringen). Vaak geeft de KvK aan dat het mogelijk is om de vereniging in te schrijven als een VvA (Vergadering van Appartementseigenaren). Als u dat overweegt of al gedaan hebt, zorgt u dat de aansprakelijkheid van de bestuurder ondervangen wordt met een aansprakelijkheidsverzekering. U kunt het ook oplossen door de splitsingsakte door een notaris aan te laten passen, zodat de VvE alsnog wordt opgericht. Als de VvE zich niet hoeft in te schrijven bij de KvK, dan geldt de rest van de verplichtingen die in uw splitsingsakte staat nog wel.

In juli 2011 is de appartementswet aangevuld met de mogelijkheid dat de gemeente bij de kantonrechter een volmacht kan aanvragen om een VvE uit te nodigen voor een vergadering. De gemeente kan dan de agenda (mede) bepalen en de vergadering (laten) voorzitten. De VvE moet binnen 3 maanden na deze vergadering een Meerjaren Onderhoudsplan laten maken en vaststellen. Als de VvE dat niet doet, kan de gemeente de VvE verplichten door middel van een aanschrijving. Dit laatste kan alleen als de gemeente van tevoren dit heeft vastgesteld door middel van een besluit van het college van B&W. Op dit moment zijn de Schilderswijk en de Vruchtenbuurt aangewezen als proefgebied.

Per 1 januari 2018 komt er een aanvulling van de Appartementswet, waarin gesteld wordt dat er op basis van een Meerjaren Onderhoudsrapport gespaard dient te worden of dat er 0,5 % van de herbouwwaarde per jaar aan het reservefonds dient te worden toegevoegd. Ook staat er in de wet dat een VvE geld mag lenen voor onderhoud en energiebesparing.

Dit is de tekst van Artikel 126.2 van de wet:

De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, bedoeld in het vorige lid, bedraagt ten aanzien van een voor bewoning bestemd gebouw, met inbegrip van een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd:

- a. ten minste het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een door de vergadering van eigenaars vastgesteld onderhoudsplan van ten hoogste vijf jaren oud ten aanzien van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, dat betrekking heeft op een periode van ten minste tien jaar en waarin de benodigde onderhouds- en Herstelwerkzaamheden evenals de geplande vernieuwingen zijn opgenomen daaronder mede Begrepen een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en Een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren; of
- b. ten minste 0,5% procent van de herbouwwaarde van het gebouw.

Art 126.3 Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

Kerntaken van de VvE:

De VvE is de eigenaar van het gebouw en haar taak is het beheer en onderhoud van het gebouw.

- Ledenadministratie en financiën

De VvE heeft een overzicht van alle leden. De VvE heeft op de vergadering een administrateur, bestuurder of beheerder benoemd die de besluiten van de vergadering uitvoert en de afgesproken bijdragen bij de leden in

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie

rekening brengt. Verder verstrekt hij namens de VvE conform de besluiten van de vergadering opdrachten aan bedrijven die werkzaamheden of diensten voor de VvE doen.

- *Gezamenlijke verzekeringen*

In de splitsingsakte en/of het reglement staat dat de VvE ervoor dient te zorgen dat het gebouw verzekerd is. In veel gevallen hebben de appartementseigenaren een individuele opstalverzekering. Officieel moet er een collectieve opstalverzekering worden afgesloten. Als de eigenaren zelf individueel de verzekeringen regelen, loopt u het risico dat één van de eigenaren niet of onvoldoende verzekerd is. Helaas horen de adviseurs van de VvE-balie dit geregeld. Bij grote schades wordt er dan onvoldoende geld uitgekeerd om alle schade aan het pand te kunnen herstellen. Bovendien wordt de afwikkeling van de schade ingewikkelder als er meerdere verzekeringsmaatschappijen bij betrokken zijn. Als u een collectieve opstalverzekering hebt afgesloten dan hebt u slechts met één verzekeringsmaatschappij te maken. Het risico op onderverzekering is kleiner. De tarieven voor een collectieve verzekering zijn bijna altijd aanzienlijk lager dan van een individuele opstalverzekering. Zodra de VvE een collectieve verzekering heeft afgesloten, kunt u de individuele opstalverzekering opzeggen. Vooruitbetaalde premies moeten worden terugbetaald. Uitbreidingen van het pand en dure keukens of badkamers moeten vaak worden bijverzekerd door de betreffende eigenaar. Lees de voorwaarden goed en laat u informeren. Laat een taxatie doen.

Ook is het van belang een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor de VvE. Deze verzekering dekt het risico van aansprakelijkheid van de VvE. Als er bijvoorbeeld onverhoopt een dakpan of stuk beton naar beneden valt op een dure auto, dan kan de eigenaar van de auto de VvE aansprakelijk stellen. Het modelreglement van splitsing stelt dit verplicht vanaf 1983.

De verzekering dekt alleen het risico van de gezamenlijke eigenaren (de VvE) en niet uw individuele aansprakelijkheid. Dat laatste moet u zelf verzekeren.

Wat vaak niet verplicht is, is een rechtsbijstandverzekering voor de VvE. Het kan verstandig zijn om deze wel af te sluiten.

Eerder in het verslag is de niet officieel bij akte opgerichte VvE genoemd.

Hier is aansprakelijkheid van de bestuurder groter. Een professionele bestuurder moet zelf voor een verzekering zorgen. Maar als één van de eigenaren benoemd is tot bestuurder dan is het verstandig dat de VvE een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering af sluit voor deze bestuurder. De eigenaar bespaart de VvE veel geld door als vrijwilliger de administratie van de VvE te doen. Het is redelijk dat de VvE deze verzekering betaalt.

- *Onderhoud*

Hoeveel moet je sparen voor onderhoud?

Deze vraag kan beantwoord worden door een Meerjaren Onderhoudsplan op te laten stellen door een bouwkundig bureau. Hierin staat het gebouw beschreven en wat er de komende 10 tot 15 jaar en dit kan oplopen tot 40 jaar aan (cyclisch) onderhoud moet gebeuren.

- Het planmatig onderhoud van een gebouw is vastgelegd.
- Inzicht in de onderhoudswerkzaamheden en kosten.
- Behoud van de gewenste kwaliteit van het gebouwen en functies.
- Onverwachte extra kosten veroorzaakt door achterstallig onderhoud worden voorkomen.
- Kans op ongewenste situaties (storingen, lekkages,klachten en overlast) beperken

Een plan met een langere looptijd geeft vaak een vollediger beeld van alle kosten. In het plan moet aangegeven worden wanneer het onderhoud moet worden uitgevoerd. In het meerjaren onderhoudsplan wordt bij elk onderdeel een prijsindicatie gegeven, gebaseerd op de gemiddelde aanneemprijzen. Hierdoor kunnen de eigenaren/bestuurder berekenen hoeveel er per maand gespaard moet worden. De

Met een sterke VvE
zit u langer goed!



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

administrateur/bestuurder beheert het gespaarde geld van de VvE. Hij/zij draagt zorg voor een (spaar)rekening op naam van de VvE (het onderhoudsfonds/reservefonds).

Op basis van het meerjaren onderhoudsplan kan de VvE offertes opvragen. Vraag altijd meer offertes aan. Liefst minimaal drie. Let erop dat de offertes gespecificeerd zijn en dat er garanties in vermeld worden. Ook de betalingsvoorwaarden moeten in de offerte vermeld zijn. Is het bedrijf aangesloten bij een branche organisatie? Of bij Bouwgarant? Via deze instantie kunt u zich verzekeren tegen het failliet gaan van de aannemer. Alleen in een VvE vergadering, waar voldoende stemmen aanwezig zijn, kunnen besluiten over het uitvoeren van onderhoud en daarmee gepaard gaande de kosten worden genomen. Als de vergadering tot het uitvoeren van onderhoud besluit, dan kan de bestuurder namens de VvE opdracht geven aan een aannemer. Let wel, de bestuurder mag pas opdracht geven als er voldoende geld in kas is. Zonder rechtsgeldig vergaderbesluit kunnen er geen betalingen ten laste van het onderhoudsfonds plaatsvinden. Als de aannemer meldt dat onderhoud is uitgevoerd, controleer eerst of dit echt het geval is. Betrek eigenaar bewoners bij deze controle. Betaal niet eerder dan wanneer alles is uitgevoerd.

Let op: Ook het btw-tarief voor schilderwerk wordt met ingang van 1 januari 2019 verhoogd van 6% naar 9%, voor woningen ouder dan twee jaar.

Houdt u hier rekening mee wanneer u in 2018 nog een offerte laat maken voor onderhoudswerkzaamheden welke u in 2019 laat uitvoeren.

Wat kan de gemeente voor u betekenen in 2018?

- *Subsidies*

De subsidieregeling voor het aanbrengen van dak- en/of vloerisolatie en het aanleggen van groene daken stopt eind 2018. De subsidie regelingen worden mogelijk in 2019 weer voor een periode van drie maanden verlengt. Kijk op www.denhaag.nl/duurzaamheid.

- *VvE-fonds*

Voor VvE's met minder dan 10 appartementsrechten is er per 1 juli 2017 een fonds. Dit is een lening voor kleine VvE's. VvE's kunnen de investering die nodig is voor energiebesparende maatregelen in combinatie met (achterstallig) onderhoud van het gebouw met dit fonds financieren. Er moet minimaal 50% van het te investeren bedrag worden besteed aan duurzame maatregelen.

- *Meerjaren Duurzaam Onderhouds Plan (MDOP)*

Sinds september 2016 is er subsidie beschikbaar om deze MDOP te laten opmaken. De aanvragen lopen via de VvE-balie. Mail naar MDOP@denhaag.nl als u belangstelling heeft.

Het totale subsidiebedrag is € 100.000. U kunt tot 1 oktober 2019 subsidie aanvragen. De regeling stopt eerder als het subsidiebedrag op is. Dit wordt tijdig op de site van denhaag.nl bekendgemaakt.

- *Meldpunt Graffiti*

U kunt hiermee contact opnemen, graffiti wordt dan gratis verwijderd. Dit geldt voor woonhuizen en appartementen waarvan u zelf de eigenaar bent. www.denhaag.nl/graffiti of 070-3534605

Met een sterke VvE
zit u langer goed!



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

Duurzaamheid



Het Programma "Hou van je Huis" van de gemeente Den Haag biedt ondersteuning aan VvE's en woningeigenaren bij energiebesparing.

De gemeente biedt een aantal producten en subsidies:

- Maatwerkadvies voor de VvE om tot verduurzaming te komen
- Cursussen Zonnestroom, Technisch cursussen en rekenen aan Verduurzaming
- Ketelcheck: eigenaren met een individuele cv-ketel, kunnen deze gratis laten controleren. Mail naar duurzaamwonen@denhaag.nl als u belangstelling hebt
- Energiescan: De scan helpt u inzicht te krijgen op welke punten u kunt verduurzamen. Welke mogelijkheden zijn er om uw energierekening te verlagen door verschillende maatregelen.

De gemeente wil in Den Haag het energieverbruik verlagen en het onderhoud verbeteren. De nieuwe aanpak van de gemeente richt zich op alle woningeigenaren en VvE's van Den Haag. Van persoonlijke energieadviezen tot ondersteuning van VvE's en bewonersorganisaties. Er zijn tegenwoordig veel mogelijkheden om energie te besparen. Voorbeelden hiervan zijn isolatie van dak en vloer, dubbel glas en een zuinige Hr-ketel. Dit zijn over het algemeen kostbare ingrepen. U kunt ook al flink besparen met kleine eenvoudige maatregelen. Folie achter de radiatoren, spaarlampen en een graadje lager stoken kunnen al een flinke besparing opleveren. Als de VvE binnenkort groot onderhoud uit gaat voeren, kijk dan ook naar de mogelijkheden om energie te besparen. Energiebesparing levert niet alleen geld op, maar vergroot ook uw wooncomfort. Heel belangrijk daarbij is wel goed te letten op ventilatiemogelijkheden van uw woning. Als u wel isoleert, maar niet ventileert, kan het binnenmilieu ernstig vervuild raken. Dit kan gevolgen hebben voor uw gezondheid. Meer informatie over duurzaamheid vindt u op www.denhaag.nl/duurzaamheid

- Duurzaamheidscoach

Speciaal voor VvE's met ambities op dit vlak is er bij de VvE-balie de duurzaamheidscoach. Als u hier interesse in heeft, stuur ons dan een mail op vvebalie@denhaag.nl. We sturen u dan een vragenlijst en zullen vervolgens een afspraak maken met u en het bestuur van uw VvE. Op basis van de informatie van de vragenlijst en het gesprek kan er voor uw VvE een maatwerkplan worden opgesteld. Waarin de besparingen en investeringen voor uw complex worden uitgewerkt. Dit maatwerkplan kunt u op de vergadering aan de leden voorleggen.

ISDE subsidie is een landelijke subsidieregeling die zowel voor individuele eigenaren als voor de VvE's aangevraagd kan worden. (Let op: de aanvraagprocedure voor VvE's wijkt af van die voor individuele eigenaren!) De duurzaamheidscoach kan hier samen met u naar kijken. Voor meer informatie www.isde.nl

Sinds 15 september jl. is er de *Subsidie Energiebesparing Eigen Huis*. Als u twee maatregelen uitvoert, kunt u bij deze regeling subsidie aanvragen. VvE's moet de subsidie tevoren aanvragen. Voor de particulieren is er geen subsidie meer beschikbaar, voor VvE's staat hier nog een flink bedrag.

<http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/subsidie-energiebesparing-eigen-huis>

Financiering

VvE's van tien of meer appartementen kunnen via de Energie Bespaarlening geld lenen om energiebesparingsmaatregelen te treffen. Energiebesparing en onderhoud kunnen vaak niet los van elkaar gezien worden. Binnen deze lening mag dus (indien nodig) onderhoud worden meegenomen. Deze lening moet als VvE worden aangevraagd, zie de voorwaarden op www.ikinveesterslim.nl/vve. (Ook particulieren kunnen hier

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

gebruik van maken maar dan via www.ikinvesteerslim.nl). Zoals eerder vermeld kunnen VvE's met minder dan tien appartementen sinds 1 juli 2017 van het VvE-fonds van de gemeente gebruik maken.

Informatieve websites/adressen:

www.vve-balie.nl

www.denhaag.nl/duurzaamheid

www.enerigesubsidiewijzer.nl

www.verzekeraars.nl of www.vanatotzekerheid.nl/begrippen/herbouwwaarde

www.kvk.nl/nieuweinschrijvers

www.zoekuwenergielabel.nl

www.energielabelvoorwoningen.nl

www.ikinvesteerslim.nl/vve

www.rijksoverheid.nl zoek op VvE onderhoudsmeter

www.rechtspraak.nl/naar-de-rechter/kantonrechter

www.notaris.nl

www.denhaag.nl/graffiti

Grondwaterstand: <https://wareco-den Haag-public.munisense.net>

Vragen vanuit de zaal

De gemeentelijke regels maken verduurzaming moeilijk of onmogelijk

Afhankelijk van welke vergunning u aanvraagt, worden ze beoordeeld door de afdeling vergunningen en/of de afdeling welstand. Indien u het niet eens bent met het besluit raden wij u aan om een bezwaar in te dienen.

Is het hebben van een VvE verplicht?

Een VvE wordt opgericht als een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Hierop zijn geen uitzonderingen. Dus: de VvE is er gewoon.

Wanneer u eigenaar bent van een appartement bent u verplicht lid van de vereniging.

In tegenstelling tot een voetbal- of tennisvereniging kan het lidmaatschap van de VvE niet opgezegd worden. Het lidmaatschap kan alleen worden beëindigd wanneer u het appartement

verkoopt of nadat u eigenaar bent geworden van alle appartementsrechten binnen het complex.

Ik heb subsidie voor dak isolatie aangevraagd bij de gemeente, heb ik dan ook nog recht op de Rijkssubsidie?

Als u twee duurzame maatregelen heeft uitgevoerd en deze maatregelen voldoen aan de voorwaarden en staan op de lijst van het RVO.nl kunt u de subsidie 'stapelen'. Dit betekent dat u zowel de *gemeentelijke* als de *rijkssubsidie* kunt aanvragen.

Geldt de subsidie ook voor aanbouw/uitbouw?

Dit kunt u nalezen op bijgesloten link.

<https://www.denhaag.nl/nl/subsidies/subsidies-wonen-en-bouwen/subsidie-dak-en-vloerisolatie-2016-2018-aanvragen.htm>

Waarom zou Scheveningen geen gebruik maken van het warmtenet, wij betalen ook belasting aan de gemeente Den Haag?

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

De gemeente heeft nog een jaar de tijd om aan te geven op welke plekken welke energievoorziening komt. Het kaartje met locaties is nog geen definitief ontwerp. Welke warmtebron(nen) in Scheveningen komt is nog volop in onderzoek. Voor meer en uitgebreide informatie wil ik u verwijzen naar bijgesloten link van het RVO.

<https://www.rvo.nl/initiatieven/green-deal-aardgasvrije-wijken/gemeente-den-haag>

Wij zijn een kleine VvE van twee leden en willen de VvE activeren. Wie is de bestuurder en de voorzitter?

U stuurt eerst een email naar de VvE-balie vvebalie@denhaag.nl In uw mail omschrijft u kort waarbij wij u kunnen helpen. Wij stellen het op prijs als u uw splitsingsakte per email meestuurt. Daarna zal een van de collega's contact met u opnemen en met u bespreken hoe wij u en uw VvE het best van dienst kunnen zijn.

De eisen om te sparen en criteria voor een VvE die in het algemeen worden gesteld zijn niet, of nauwelijks haalbaar voor een VvE met twee leden. Wat kan zo'n VvE doen om toch in aanmerking te komen? Het bedrag dat je moet sparen staat niet in verhouding t.o.v. de kosten van het vervangen van het dak en riool.

De wet biedt u m.i.v. 1 januari 2018 de mogelijkheid om of te sparen op basis van de herbouwwaarde van het complex of u spaart op basis van een MJOP/MDOP

Kiest u te sparen op basis van de herbouwwaarde dan ben u jaarlijks verplicht 0,5% om van de herbouwwaarde te reserveren voor onderhoud.

Bijvoorbeeld: Uw VvE bestaat uit 3 appartementsrechten waarbij het breukdeel in de splitsingsakte is vastgesteld op 1/3 aandeel.

De herbouwwaarde van de drie appartementen samen is 360.000 euro
0,5% van 360.000 euro = 1.800 euro per jaar voor de drie appartementen samen.

1.800 euro gedeelt door drie is 600 euro per appartement per jaar en is 50 euro per appartement per maand. Dit zijn de kosten exclusief kosten verzekeringen, bankkosten en eventuele kosten voor een externe professionele bestuurder.

De kosten voor herstel/vervangen van het dak en riool zijn doorgaans hoog. Als uw VvE net is geactiveerd en u reserveert op basis van de herbouwwaarde kan het weleens heel erg lang duren voordat de VvE het benodigde geld bij elkaar heeft gespaard. Daarom is inzicht belangrijk en adviseren wij u een MDOP te laten maken. Het rapport geeft u inzicht wanneer het dak of riool (onder voorbehoud dat het door de opnemer geïnspecteerd kan worden) aan vervanging toe is. De hierbij behorende kosten kunnen dan worden omgeslagen per appartement per maand. Of indien mogelijk storten de eigenaren voor herstel een eenmalige bijdrage in de VvE kas.

Zijn er voor kleine VvE's goedkopere alternatieven voor een zakelijke rekening?

De kosten van een zakelijke rekening staan niet in verhouding tot de maandelijkse inleg.

Op <https://www.zakelijkerekening.nl/vergelijken/> kunt u de aanbieders met elkaar vergelijken.

Let op! Niet iedere bank opent een VvE rekening

Welke rol kan de VvEbalie spelen bij een geschil binnen een VvE? Het geschil betreft de uitleg van een splitsingsakte.

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Den Haag

De VvEbalie kan u helpen met mediation. We adviseren u om eerst een afspraak te maken met een van onze adviseurs. U kunt hiervoor bellen of een email sturen.

Contactgegevens en openingstijden

- Maak een afspraak via de mail vvebalie@denhaag.nl of telefonisch. Dan weet u zeker dat er tijd voor u wordt gereserveerd.
- Of stel uw vraag via het [contactformulier](#) en een adviseur van de VvE-balie neemt contact met u op.

Adres en contact

Stadhuis
Spui 70
2511 BT Den Haag
Telefoon: (070) 353 32 81
E-mail: VvEbalie@denhaag.nl

Is het wettelijk verplicht om naast een particuliere aansprakelijkheidsverzekering ook een VvE aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten?

Ja, dit is verplicht, je moet een eigen wettelijk aansprakelijkheidsverzekering afsluiten plus die voor het bedrijf (VvE).

Naast de verplichte opstalverzekering is de Vve verplicht een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. (ook wel AVB(WA)-verzekering genoemd). De aansprakelijkheidsverzekering dekt schade aan derden (of spullen van derden) die veroorzaakt worden door (gebreken aan) het pand. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een dakpan die van het dak waait en schade aan een auto veroorzaakt.

Een lening behoeft besluitvorming in de ALV. Is er een bepaald percentage van de eigenaren nodig of is goedkeuring door ALV voldoende?

De VvE moet voldoen aan de besluitvormingsprocedure. Dit moet blijken uit de notulen die u naar SVn stuurt.

Na de afkoelingsperiode van één maand stuurt bestuurder/beheerder een bericht naar SVn.

Bij geen bezwaar tot vernietiging zal SVn de offerte voor de lening opmaken en verzenden. Bij de offerte ontvangt u de Algemene bepalingen voor geldlening.

Als je huis voor een bepaald jaar is gebouwd, kun je isoleren wat je wilt, maar je krijgt het laagste label.

Wij adviseren u om onze PopUp store te bezoeken. Hier krijgt u vrijblijvend advies onder andere over hoe u uw woning het best kunt isoleren. Er zijn onder andere folders beschikbaar waarop u afhankelijk van het bouwjaar van de woning de mogelijkheden kunt lezen welke duurzame maatregelen u kunt toepassen. Heeft u duurzame maatregelen uitgevoerd dan kunt u uw voorlopig energie label laten herzien op mijnenergielabel.nl.

De Wijkrechter

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/stadsdelen/escamp/nieuws-stadsdeel-escamp/proef-met-wijkrechter-in-escamp-.htm>

**Met een sterke VvE
zit u langer goed!**



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie



Hou van
je huis

Met een sterke VvE
zit u langer goed!



VvE-balie

denhaag.nl/vvebalie