

**Brabantse Uitkeringsgerechtigden Samen
Burgerkracht Uit Samenwerking.**

Brabantse Koepelorganisatie BUS, Hoefstraat 175, 5014 NK Tilburg
Contacten: per e-mail: info@debus.nl en voor info: web: www.debus.nl

Wat u vooral duidelijk moet hebben voor en als u een appartement wilt kopen?

Inleiding vanuit de BUS-expertise:

Wij hebben als samenleving al jaren te maken met schaarste op de woonmarkt. Vele mensen staan al jaren op de wachtlijst om in aanmerking te komen voor een woning naar hun wens. Dat laatste hebben vele ook al losgelaten, daar zij bereid zijn genoeg te nemen met het aanbod welke zij kunnen krijgen.

Jong en oud ergeren zich al jaren dat er maar geen oplossingen komen om aan de vraag naar woningen gehoor te geven.

De landelijke, provinciale en gemeentelijke politiek is daar mede debet aan door het stellen van allerlei regels en bepalingen, maar ook bepalingen uit het klimaat en het aflatend bouwbeleid bij wooncorporaties zijn debet aan al deze ellende waar burgers jarenlang mee geconfronteerd zijn.

Hopelijk dat er op korte termijn schot gaat komen in de bouw van een groot aantal woningen waardoor mensen weer perspectief hebben om hun gewenste leven in te gaan richten. Als het gaat om appartementen dan is het belangrijk dat u vooraf weet waar u aan toe bent.

\

Voornemens om een appartement te kopen:

Bij het kopen van een appartement zijn andere zaken van belang dan bij het kopen van een woonhuis. Hopelijk kunnen we u een eind op weg helpen met onderstaande belangrijke zaken.

Checklist:

Om over te gaan tot een definitief besluit om een appartement te kopen is het goed dat u vooraf weet waar u aan toe bent. Het is dan ook vanzelfsprekend dat u zich in een aantal zaken goed laat informeren of inzage krijgt in het door u gevraagde.

De antwoorden en inzage op de volgende vragen kunnen u helder bieden en mede uw keuze bepalen:

- ▶ Is de vereniging van Eigenaren (VvE) actief of niet?
- ▶ Kan ik een kopie van de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement aangereikt krijgen?
- ▶ Kan ik een kopie van de jaarstukken en een kopie van de begroting van de VvE ontvangen?
- ▶ Kan ik een kopie van de notulen van de vergaderingen van de VvE krijgen?
- ▶ Mag ik een kopie van het meerjarenonderhoudsplan toegestuurd krijgen?
- ▶ Hoe groot is het reservefonds, graag op schrift aangeleverd krijgen.
- ▶ Is er een professionele beheerder? Wie houdt daar toezicht op?
- ▶ Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en zijn daar de gegevens actueel?
- ▶ Welke soorten van verzekeringen heeft de VvE bij welke verzekeringsmaatschappij afgesloten?
- ▶ Hoe hoog zijn de servicekosten?
- ▶ Heeft de verkoper achterstanden, waar ik het appartement van wil kopen, in de servicekosten?
- ▶ Gaat het alleen om koopappartementen of ook huur?

Waarom deze vragen, hieronder antwoorden en toelichting:

De Vereniging van Eigenaren (VvE) actief of niet.

Een appartementencomplex heeft altijd een Vereniging van eigenaren. Dat moet, wat u koopt niet alleen uw eigen appartement, maar wordt mede-eigenaar van de gemeenschappelijke ruimten en zaken als het dak. Maar wat als het dak lekt? Dan is dat niet voor rekening van de bovenste bewoner(s), maar voor alle bewoners van het pand. Om zulke zaken goed te regelen, is een VvE onmisbaar. En een belangrijke factor voor het woongenot.

Bij de koop van het appartement wordt u ook lid van de Vereniging van Eigenaren. Sommige VvE zijn zeer actief, andere nauwelijks.

Een kopie van de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement.

Hoe de appartementen precies verdeeld zijn, ligt vast in deze akte en reglementen. Kortom wat is van wie? Daarnaast is er als het goed is een huishoudelijk reglement. Daarin staat bijvoorbeeld wat er wel en niet mag in de portieken. Maar vaak ook wat er wel en niet mag achter uw eigen voordeur.

Bijvoorbeeld als uw wilt verbouwen. Of huisdieren wel of niet zijn toegestaan. Allemaal zaken die u moet weten voordat u een appartement koopt.

Bij punt 3 tot en met 9, ► hierboven weergegeven, duikt u nog dieper in de VvE.

U kunt natuurlijk aan de verkoopmakelaar vragen stellen, maar u wordt aangeraden de antwoorden die u ontvangt te controleren aan de hand van de door u gevraagde stukken (► zie 3 t/ 9)

Deze stukken vertellen u namelijk meer over de huidige stand van zaken of er met enige regelmaat onderhoud uitgevoerd is, en wat er nog te wachten staat aan onderhoud. Dit i.v.m. het delen van de kosten door alle leden van de VvE dan wel de betaling van de kosten uit de servicespot

Een VvE met weinig geld in kas, achterstallig onderhoud en geen onderhoudsplan, kan in de toekomst voor veel (financiële) problemen gaan zorgen. Want wie draait er straks voor de onkosten op?

Veel VvE besteden hun taken uit aan een professionele beheerder. Dat heeft veel voordelen, want dergelijke organisaties hebben ervaring en nemen bewoners veel gedoe uit handen. Maar let op.

Het blijft als bewoners belangrijk om toezicht te houden op het beheer van het pand en alles wat daar mee te maken heeft. Ook als het wordt uitbesteed. Sommige VvE hebben verzekeringen (denk aan opstal), waardoor u zelf geen verzekering daarvoor hoeft af te sluiten.

Hoe hoog zijn de servicekosten?

Als u een appartement koopt, krijgt u te maken met 'servicekosten'. Deze worden door alle bewoners betaald. Bijvoorbeeld voor het schoonmaken van het portiek en om geld te reserveren voor onderhoud. Informeer altijd naar de hoogte van de servicekosten en wat er voor dat geld gedaan wordt.

Heeft de verkopen achterstanden in de servicekosten?

Een belangrijke vraag, want u als koper neemt deze openstaande rekening over. Tekent u voor de koop terwijl er nog rekeningen open staan dan kan de VvE deze bij u innen. Dat kunt u voorkomen door er bij de koop over te onderhandelen.

Alleen koopappartementen?

Veel kopers vergeten dit te vragen, maar het is belangrijk en goed of uw burens kopers of huurders zijn. En voor de toekomst is het ook goed om te weten of u het appartement eventueel mag verhuren. Daarvoor is soms toestemming van de VvE nodig.

Bron: Rabobank (WoonLeefZorg)

: BUS: - E-mail: info@debus.nl -- Website: www.debus.nl

Tilburg: 16.11.2023

Bestuur BUS