



24makelaar

Appartement | 1

EEN APPARTEMENT KOPEN

Editie 2023 | Januari

INLEIDING

Sta je op het punt om een appartement te kopen? Of ben je aan het oriënteren en wil je graag weten welke documenten voorbij komen en waar je allemaal rekening mee moet houden? In dit e-book leggen we je graag uit waar je aan moet denken als je een appartement wilt kopen.

Het kopen van een appartement gaat net wat anders dan het kopen van een woning. Je koopt namelijk een stukje mede eigendom van het complex en het recht om uw woning te gebruiken en daar komt het een en ander bij kijken. **In dit e-book lees je welke documenten belangrijk zijn, wat een VvE is, wat zij doen en welke vragen je echt moet stellen tijdens een bezichtiging.**

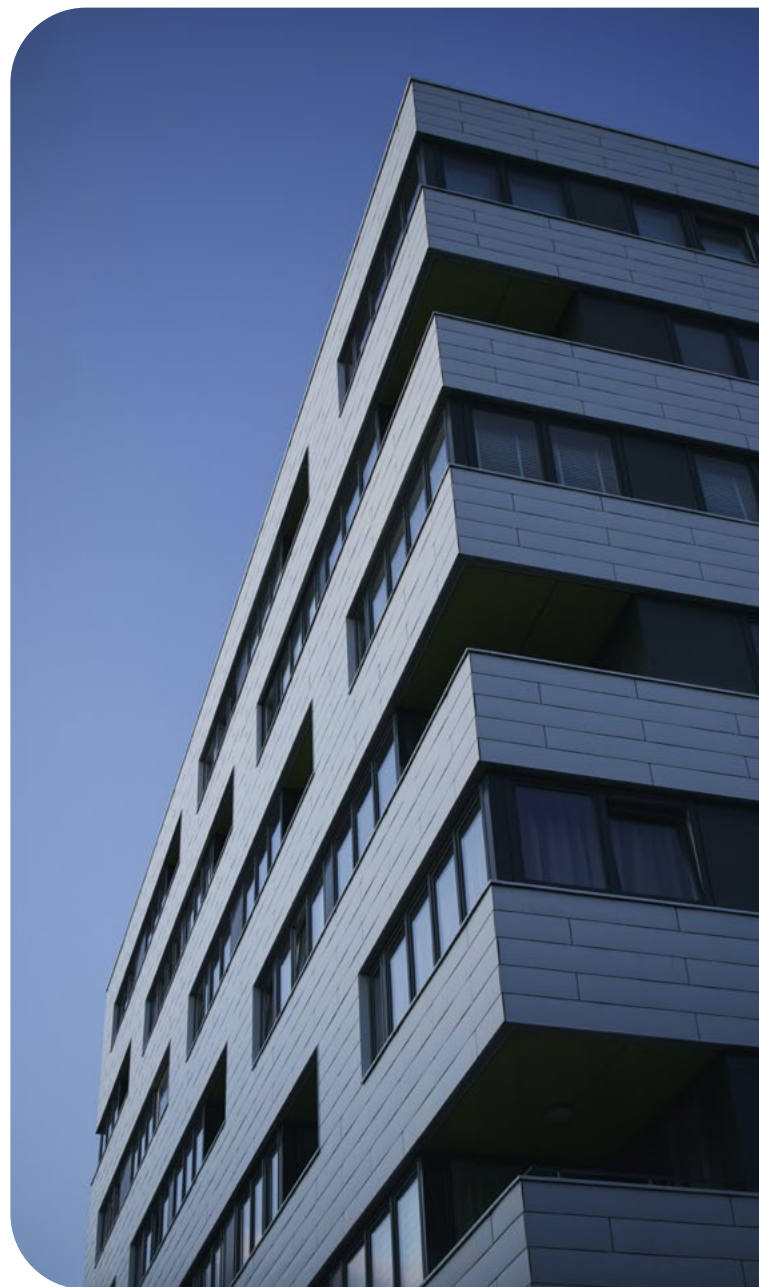
24makelaar staat voor je klaar om al jouw vragen te beantwoorden. Wil je na het lezen van dit e-book nog meer informatie ontvangen? Je kunt altijd contact opnemen door een bericht te sturen via [WhatsApp](#).

We wensen je veel leesplezier,

Patrick van Zwienen RT
24makelaar



Heb je direct een vraag? Dat is begrijpelijk! Stuur ons een berichtje via WhatsApp en we nemen binnen 24 uur contact met je op.



INHOUD

1. WAAR MOET IK OP LETTEN?

Het kopen van een appartement is heel anders dan het kopen van een eensgezinswoning. Je krijgt te maken met verschillende documenten en partijen. Waar let je op?

4

2. BELANGRIJKE DOCUMENTEN

Welke documenten kom je tegen wanneer je een appartement wilt kopen?

6

3. VERENIGING VAN EIGENAARS

Als apparenceiteigenaar wordt je automatisch lid van de VvE, maar wat doen zij precies?

8

24MAKELAAR HELPT JE VERDER

We begrijpen heel goed dat het kopen van een appartement overweldigend kan zijn. Daarom helpen wij je graag verder.

11



1 WAAR MOET IK OP LETTEN?

Een appartement kopen gaat anders in z'n werk dan het kopen van een eengezinswoning. Wanneer je een appartement koopt, komt er meer bij kijken. Maar waar moet je nu precies rekening mee houden?

DE BELANGRIJKSTE VERSCHILLEN

Allereerst is het belangrijk om te weten wat de verschillen zijn tussen het kopen van een appartement en een woning. Bij het kopen van een eengezinswoning, word je eigenaar van het hele huis. Bij een appartement is dit net even anders. Wanneer je een appartement koopt, word je samen met andere appartementseigenaren mede-eigenaar van het gebouw en je wordt eigenaar van een privé-gedeelte. Dit is het appartement zelf en bijvoorbeeld de bijbehorende parkeerplaats of de berging.

Samen met andere bewoners ben je verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. Je wordt verplicht lid van een **Vereniging van Eigenaren (VvE)**. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw, eventueel bijbehorende grond en behartigt de belangen van alle woningeigenaren.

| | HUIS | APPARTEMENT |
|--------------|---------------------------------|--|
| EIGENDOM | 100% van jou | Mede-eigenaar van het gebouw |
| ONDERHOUD | Jouw eigen verantwoordelijkheid | Samen met de andere eigenaren |
| AANPASSINGEN | Jouw eigen beslissing | Verplicht lid van VvE Zichtbare aanpassingen volgens regels |

SPLITSINGSAKTE

Wanneer je een appartement koopt, koop je een appartementsrecht. Een appartementsrecht ontstaat door een gebouw onder te verdelen in kleinere gebruiksruidten: dit wordt geregeld in de splitsingsakte. Hierin staat onder andere omschreven hoe het woningcomplex is gesplitst en welke onderdelen zijn meegesplitst of buiten de splitsing zijn gehouden. In het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement staan de gedragsregels voor eigenaren en bewoners voor de gemeenschappelijke ruimtes, zoals gangen, trappen, de hal, de lift en of privé gedeeltes.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Als appartementseigenaar ben je verantwoordelijk voor je eigen privé-gedeelte, maar ook medeverantwoordelijk voor het hele complex. Samen met de andere eigenaren ben je verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke delen.



2 BELANGRIJKE DOCUMENTEN

Bij het kopen van een appartement, kom je ongetwijfeld veel verschillende documenten tegen. Hierin staan alle afspraken, verplichtingen en regels die bij jouw appartement en het gebouw horen. Maar welke documenten zijn dit?

JE KRIJGT TE MAKEN MET DEZE DOCUMENTEN:

1. De eigendomsakte of leveringsakte
2. De splitsingsakte
3. De splitsingstekening
4. Het splitsingsreglement
5. Het huishoudelijk reglement (eventueel)

In de eigendomsakte staat hoe de huidige eigendomssituatie is geregeld. Hier staat informatie in als: de verkoper, de koper en datum van aankoop. Deze akte wordt door een notaris opgemaakt. Hetzelfde geldt voor de splitsingsakte. Het splitsingsreglement is onderdeel van de splitsingsakte. In dit document staan de regels voor de VvE en de appartementseigenaren. In totaal zijn er vijf splitsingsreglementen, opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB): **1973, 1983, 1992, 2006 en 2017**. Deze reglementen worden eens in de zoveel jaar aangepast op basis van de wettelijke regelgeving.

Het huishoudelijke reglement is een aanvulling op splitsingsakte en splitsingsreglement. Het hebben van een huishoudelijk reglement is niet verplicht. Het is echter in veel gevallen wel aan te raden, omdat het in geval van een conflict (bij bijvoorbeeld geluidsoverlast) een houvast biedt.

IETS AANPASSEN AAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE?

Koop je bijvoorbeeld een appartement met een dakterras, die niet is meegesplitst dan kan dit leiden tot juridische problemen. Er is dan sprake van een illegale situatie. Controleer de splitsingsakte en win informatie in bij de VvE, want zonder toestemming kan de VvE eisen, dat het dakterras wordt verwijderd. De VvE kan voor een aanpassing zonder toestemming zelfs naar de rechter stappen.



3

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars (de VvE) is een vereniging waar je automatisch lid van wordt als je een appartement koopt. De VvE heeft als doel het belang van alle appartementseigenaren te behartigen en is verantwoordelijk voor het gebouw.

In het splitsingsreglement staat beschreven hoe de VvE moet functioneren. Zo regelt de VvE onder andere het onderhoud van het dak en de gevel, trappenhuis, liften, garage etc. Hoe dit alles geregeld is, wordt in de VvE besloten. Er wordt minstens een keer per jaar met alle eigenaren vergaderd.

Elke VvE moet zich inschrijven bij de Kamer van Koophandel (KVK), een reservefonds hebben en een jaarrekening opstellen. De VvE bestaat uit een bestuur en heeft een vaste structuur en werkwijze met:

- Een voorzitter
- Het bestuur
- De kascommissie
- De vergadering van Eigenaars of de Algemene Ledenvergadering (ALV)

WAAR MOET IK OP LETTEN?

Voordat je een appartement koopt is het goed om extra aandacht te besteden aan de volgende zaken:

- De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel
- De leden komen minimaal een keer per jaar bij elkaar om te vergaderen
- De vereniging heeft een voorzitter en een bestuur
- Er is een collectieve opstalverzekering afgesloten
- Er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is opgesteld
- De VvE heeft voldoende geld gereserveerd in het reservefonds

WAT ALS DE VVE NIET ACTIEF IS?

Wanneer de VvE niet actief is, wordt het complex vaak niet actief onderhouden en zijn er geen reserves om toekomstig onderhoud uit te voeren. Er wordt dan gesproken van een 'slapende VvE'. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de staat van het complex en de waarde ervan. Vraag dus of de VvE actief is.

Stel in ieder geval deze vragen over de VvE tijdens een bezichtiging:

- **Staat de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?**

Inschrijving bij de KVK is wettelijk verplicht.

- **Heeft de VvE een beheerder?**

Een beheerder wordt betaald door de VvE en zit bijvoorbeeld vergaderingen voor en houdt de administratie bij.

- **Welke verzekeringen heeft de VvE?**

Een collectieve opstalverzekering is verplicht.

- **Wat zijn de maandelijkse servicekosten/bijdragen?**

Let erop dat lage servicekosten niet perse betekent dat dit goed is.

- **Hoe groot is het reservefonds?**

Dekt het reservefonds het toekomstig gepland onderhoud of wordt er in ieder geval 0,5% van de herbouwwaarde per jaar gereserveerd.

- **Heeft de verkoper (huidige eigenaar) achterstanden in servicekosten?**

Bijdragen die in het lopende boekjaar waren verschuldigd, of in het voorafgaande jaar opeisbaar zijn geworden, zijn de volgende en de vorige eigenaar aansprakelijk. De dag van overdracht bij de notaris is dan bepalend.

VRAAG OM DE LAATSTE NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE VVE, DE MEEST RECENTE BALANS EN RESULTATENREKENING EN MEERJARENONDERHOUDSPAN, ZODAT JE EEN GOEDE INDRUK KRIJGT HOE DE VVE ERVOOR STAAT.



Ben je het gesprek aangeegaan en krijg je negatieve antwoorden op een van de bovenstaande vragen? Neem dan vooral contact met ons op. Wij helpen je graag verder in het proces.

24makelaar helpt je verder

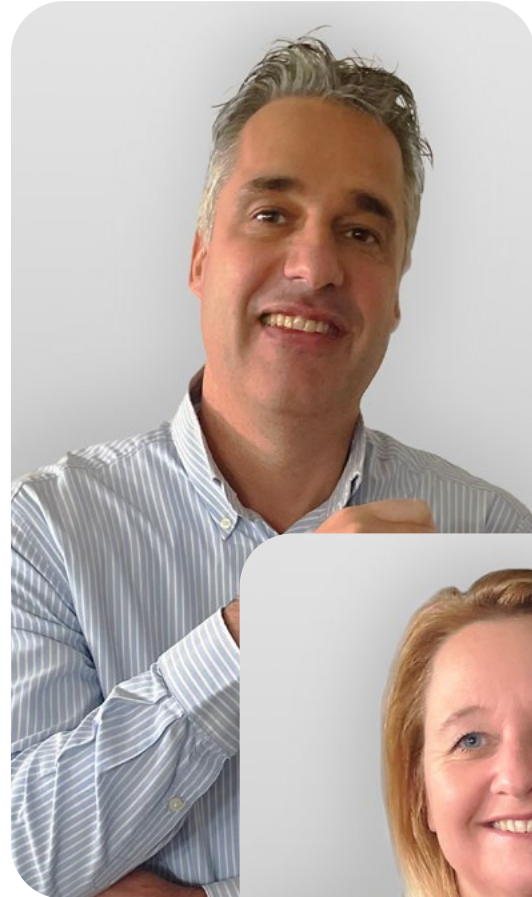
Je hebt een leuke woning gezien en je wilt het liefst snel een bod doen. Neem dan je eigen **aankoopmakelaar van 24makelaar** mee. Een professionele aankoopmakelaar die binnen 24 uur alle relevante stukken heeft onderzocht, de waarde weet en de aankoopstrategie klaar heeft. Blijf de concurrentie voor door **binnen 24 uur een bod te doen**.

WAAROM EEN AANKOOPMAKELAAR INSCHAKELEN?

Wanneer je een appartement wilt kopen, zitten hier veel juridische haken en ogen aan. Je koopt geen gebouw, maar je een onverdeeld eigendom in het complex en een privé-gedeelte. **Juist bij het kopen van een appartement is het aan te raden om een aankoopmakelaar in te schakelen**. Onze aankoopmakelaar heeft alle kennis in huis om naar de juridische documenten te kijken, voor jou de beste aankoopprijs te krijgen en checkt uiteindelijk de koopovereenkomst.

Met een aankoopmakelaar van 24makelaar blijf je de concurrentie voor. Na de gratis meeloopbezichtiging gaan wij direct voor je aan de slag.

PATRICK VAN ZWIENEN



ALEJANDRA SMITS



Enthousiast geworden? Plan nu jouw gratis meeloopbezichtiging in via WhatsApp. Liever nog even erover nadenken? Bezoek [onze website](#) voor meer informatie.