

Appartementsrechten en de vereniging van eigenaren

Het appartementsrecht

Als je een appartement koopt, koop je in feite een deel van een gebouw. Dit heet een appartementsrecht. Naast gebruik van het eigen appartement heb je ook recht op gebruik van gemeenschappelijke onderdelen van het pand. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift of de binnentuin.

Splitsingsakte

Als de appartementen in een gebouw los van elkaar ingeschreven staan bij het Kadaster, is het gebouw gesplitst. Hoe het gebouw is opgesplitst staat in:

- de splitsingsakte;
- de daaraan gekoppelde splitsingstekening;
- het splitsingsreglement.

Splitsingsreglement

In het splitsingsreglement staat onder andere wat je rechten en plichten zijn als appartementseigenaar. Onderhoud van gemeenschappelijke delen van het gebouw is bijvoorbeeld een gezamenlijke verplichting van alle eigenaren.

Splitsingsstukken opvragen

Kan de verkoper geen splitsingsakte of splitsingsreglement laten zien? Dan kun je deze stukken opvragen bij het Kadaster.

De rol van de notaris

Als een gebouw gesplitst wordt in appartementen dient dit te gebeuren bij de notaris. Deze zorgt ervoor dat ieder appartement apart wordt ingeschreven in het kadaster als een zelfstandige wooneenheid.

De vereniging van eigenaren

Hierbij registreert de notaris gelijk de Vereniging van Eigenaren. Een vereniging van Eigenaren is een bijzondere vereniging. Als je een appartement koopt, koop je juridisch gezien een appartementsrecht. Dit geeft het recht op het exclusieve gebruik van het privégedeelte van het gebouw. Tegelijk wordt je ook mede-eigenaar van het gebouw waarvan het appartement deel van uitmaakt.

Hierdoor heb je recht gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten in het gehele gebouw. Tegelijk ben je ook mede verantwoordelijk voor het gehele complex.

Bij het aankopen van het appartementsrecht wordt je automatisch lid van de vereniging van eigenaren. De wet stelt:

Een Vereniging van Eigenaren is een rechtspersoon die als taak heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw alsmede het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Wettelijk is vastgesteld dat de eigenaars van appartementen binnen een gebouw een Vereniging van Eigenaren vormen. Iedere eigenaar wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars; dit lidmaatschap is niet opzegbaar, maar wordt beëindigd bij verkoop (na overdracht bij de notaris).

In welke onderdelen kun je het pand verdelen?

- De verschillende appartementen
- De algemene ruimten
- Het dak
- Buitenruimten zoals balkons
- Door de appartementsgerechtigde aangebrachte verbeteringen zoals vloeren, keukens en badkamers. Dit kan een eerdere bewoner of de nieuwe bewoner zijn.

De verzekering

Wat betekent dit nu voor de verzekering?

Aansprakelijkheid

Allereerst is er de aansprakelijkheidsverzekering. Hiervoor kan de AVB voor gebouweigenaren worden gebruikt. De aansprakelijkheid als mede-eigenaar van een gebouw binnen een vereniging van eigenaren is dus niet verzekerd op een Avp.

Samenvattend: de Vereniging van Eigenaren wordt verzekeringnemer van een aansprakelijkheidsverzekering voor gebouweigenaren.

Gebouw

Ten tweede is er de gebouwenverzekering. Als appartementsgerechtigde kun je in theorie je eigen gedeelte verzekeren, maar is zeer ongewenst. dan moeten je mede-eigenaren van het gebouw dit ook doen en dan dien je samen afspraken maken wie daken, kelders, trappen en andere ruimten verzekerd. Kortom, ellende. Dus sluiten de eigenaren samen een verzekering voor het gehele pand

Samenvattend: de Vereniging van Eigenaren wordt verzekeringnemer van de gebouwenverzekering van het gehele pand.

De rol van de Vereniging van Eigenaren

In de vergadering van de Vereniging van Eigenaren, kan dan ook worden bepaald waar de verzekering wordt ondergebracht, wat wel wordt verzekerd en wat niet. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een glasverzekering.

Hiernaast dient er ook te worden nagedacht wat men wil met door de appartementsgerechtigden aangebrachte of aan te brengen woningverbeteringen.

Opties voor het verzekeren van aangebrachte woningverbeteringen:

1. Op de verzekering van de VVE worden alle aangebrachte verbeteringen verzekerd. De ervaring leert echter dat dit meestal niet eerlijk wordt gevonden. De een koopt een standaardkeuken van € 5.000 en de ander een keuken van € 30.000.
2. Via de verzekering van de VVE wordt een vast bedrag per appartement meeverzekerd. Het resterende gedeelte dient iedere appartementsgerechtigde zelf te verzekeren. Hier bestaat snel kans op onduidelijkheid en is uit oogpunt van voldoen aan zorgplicht af te raden.
3. De VVE verzekert uitsluitend het gebouw en iedere appartementsgerechtigde verzekert de aangebrachte of aan te brengen verbeteringen van het eigen appartement.

Het verzekeren van de zelf aangebrachte verbeteringen

Het verzekeren van de verbeteringen kan specifiek onder een woonhuisverzekering worden verzekerd waarbij wordt aangetekend dat het uitsluitend woningverbeteringen betreft. Deze verbeteringen kunnen ook als apart onderdeel worden meeverzekerd op de inboedelverzekering.

Samenvattend

De VvE is verzekeringnemer en verzekert het gebouw. Daarnaast verzekert iedere appartementsgerechtigde individueel de door deze zelf reeds aangebrachte, bestaande en/of nog aan te brengen verbeteringen.

Raadhoven rekent voor zowel het gebouw als de aangebrachte woningverbeteringen dezelfde premie als een normaal woonhuis, ook de dekking kan gelijk zijn.

Vaststelling van de herbouwwaarde.

Vaak levert het vaststellen van de herbouwwaarde problemen op. Voor het berekenen van het Casco kan goed de herbouwwaardemeter gebruikt worden. Hierbij worden opgeteld de kosten voor standaard keukens, badkamers enz.

Is er nu sprake van grotere appartementsgebouwen, denk hierbij aan meer dan 4 appartementen is vaststelling van de herbouwwaarde mogelijk via een gratis waardebepaling via HDS-Groep.

Gebouwen met daarin kamerverhuur

Gebouwen waarin kamerverhuur plaats vindt vormen een zwaarder risico. Aanvragen voor gebouwen waarin kamerverhuur plaatsvindt dienen altijd te worden voorgelegd aan Raadhoven.

Aansprakelijkheid

Kamerverhuur is voor AVB ook een belangrijk element. Het vormt een aansprakelijkheidsverhogend risico. De verhuurder dient zorg te dragen voor een veilige woonomgeving. Kamerverhuur dient apart te worden geclausuleerd op de AVB.

Gebouw

Indien er sprake is van kamerverhuur dient altijd overleg met Raadhoven plaats te vinden. Als er sprake is van acceptatie gelden er aanvullende eisen op het gebied van brand- en diefstalpreventie.

Voorts geldt dat een uitgebreide dekking de maximale dekking is, tenzij er sprake is van 4 of minder appartementen. In dat geval is meestal een All Riskdekking mogelijk.

Verwerking in CCS

De AVB voor VvE sluiten we in het zakelijk pakket PP1.

Het gebouw, mits volledig bestemd voor bewoning door particulieren (geen kamerverhuur), mag op naam van de VvE onder een particulier pakket worden verzekerd op basis van All Risks, indien er sprake is van 4 of minder appartementen.

Is er sprake van meer dan 4 appartementen dan wordt het pand op zakelijke voorwaarden met (maximaal) een uitgebreide dekking verzekerd.

Als je nog vragen hebt, bel dan gerust.