

## *VvE-Beheer*

### **Waarom VvE beheer?**

Bij de koop van een appartement wordt u mede-eigenaar van het gebouw en wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Een VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van het pand en de gezamenlijke opstalverzekering. Om de waarde van uw pand te behouden of zelfs te vergroten is het van belang dat een VvE actief is.

Vaak is er binnen een Vereniging van Eigenaren onvoldoende kennis om het juiste te doen in het belang van de VvE. Daarnaast kan het vervelend zijn om privé en zakelijk contact met mede-eigenaren te combineren. Met een professionele VvE-beheerder haalt u zowel **kennis** als een **onafhankelijke partij** in huis.

### **Reservefonds voor groot onderhoud**

Ongeveer de helft van de VvE's spaart te weinig. Dat kan leiden tot achterstallig onderhoud. Daarom moet sinds 1 januari 2018 elke VvE voldoende reserve hebben voor het groot onderhoud van het gebouw. Deze reserve kan als volgt gevormd worden:

- Door een jaarlijkse bijdrage gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of;
- Door een jaarlijkse bijdrage ter grootte van 0,5% van de herbouwwaarde.

De eigenaren kunnen ook besluiten om geen geld in een reservefonds te storten, maar dat mag alleen:

- als de individuele eigenaars de kosten voor onderhoud direct beschikbaar hebben en zij onmiddellijk kunnen betalen wanneer onderhoud nodig is of;
- wanneer de bank een bankgarantie heeft afgegeven aan de VvE.

### **Gemeenschappelijke opstalverzekering**

De opstalverzekering is de belangrijkste verzekering van de VvE. De opstalverzekering dekt schade aan de gemeenschappelijke delen van het pand zoals de gevels, vloeren en muren. Het bestuur van de VvE is verplicht om een opstalverzekering af te sluiten.

Tevens is het verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering (AVB) voor de VvE af te sluiten. 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.

Er zijn nog diverse andere verzekeringen die afgesloten kunnen worden voor de VvE, maar die niet verplicht zijn. Denk hierbij aan:

- Bestuursaansprakelijkheidsverzekering;
- Rechtsbijstandverzekering;
- Milieuschadeverzekering.

Aangezien wij een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hebben om over VvE-verzekeringen te mogen adviseren, laten wij voor u bij het adviseren van de opstalverzekering naast de polisvoorwaarden ook op de hoogte van de premie en het eigen risico. Wij sluiten de VvE-verzekeringen altijd provisieloos voor u af en geven een laagste-prijs-garantie en altijd de hoogste dekking.

### **Activeren VvE**

Enkele jaren terug werden de zogenaamde 'slapende' VvE's aan de kaak gesteld. Niet-actieve VvE's werden wettelijk verplicht hun organisatie te activeren, wat in het kort het volgende inhoudt:

- Er wordt een bestuur aangesteld;
- De VvE schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel;
- Minimaal één keer per jaar vindt er een Algemene Ledenvergadering plaats;
- Er moet een eigen bankrekening worden aangevraagd;
- Alle eigenaren moeten hierop een jaarlijks vastgestelde bijdrage storten ten behoeve van het reservefonds;
- Er moet een collectieve opstalverzekering en AVB worden afgesloten.

Indien u het beheer bij ons onderbrengt, maar uw VvE is nog niet geactiveerd dan zit het activeren van de VvE geheel gratis in uw abonnement.

Wij verzorgen dan de volgende werkzaamheden.

- Aanstellen van het bestuur;
- Plannen en bijwonen van de activeringsvergadering en het maken van de notulen;
- Inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel;
- Openen van een bankrekening op naam van de VvE bij een bank naar keuze;
- Opstellen van een conceptbegroting met de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen;
- Indien gewenst het opvragen van offertes voor het opstellen van een MJOP;
- Opstellen van een concept huishoudelijk reglement;
- Afsluiten van alle noodzakelijke en gewenste verzekeringen;
- Aanvragen van een herbouwwaardetaxatie ten behoeve van o.a. de opstalverzekering.

## ***Onze Diensten***

Wij bieden drie beheerdiensten: administratief beheer, financieel beheer en technisch beheer. Alle standaarddiensten voor VvE's zijn hierin ondergebracht.

### **Administratief Beheer**

Iedere VvE is verplicht een administratie te voeren, maar er is meer dat wij voor de VvE verzorgen.

- Bijhouden van de ledengegevens (eigenarenregister);
- Nieuwe eigenaren informeren;
- Jaarlijks organiseren, uitnodigen en bijwonen van de algemene ledenvergadering en het maken van de notulen. Vergaderingen van VvE's met 10 of minder appartementsrechten vinden in principe tijdens kantoortijden plaats;
- Organiseren, voorzitten en notuleren van de bestuursvergaderingen;
- Eerste & tweede betalingsherinnering;
- Opstarten van een incassoprocedure bij uitblijven van betaling;
- Verzorgen van alle inkomende en uitgaande correspondentie;
- Verzorgen van de volledige administratie;
- Toezien op naleving van het splitsingsreglement;
- Opstellen en naleven van het huishoudelijk reglement;
- Begeleiding en ondersteuning bestuursleden;
- Bemiddelende rol bij geschillen;
- Aanspreekpunt externe partijen (politie, brandweer, gemeente, etc.);
- Het (digitaal) archiveren van de administratie en overige dossier.

### **Financieel Beheer**

Financieel beheer omvat alle taken met betrekking tot het regelen van de financiën van de VvE.

- Het opstellen van de begroting met de daaruit voortvloeiende VvE bijdragen;
- Incasseren van de maandelijkse bijdragen (eventueel via automatische incasso);
- Signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in de betaling van de VvE-bijdragen;
- Opstarten van een gerechtelijke procedure bij uitblijven van betaling;
- Beheren van de bankrekening en/of spaarrekening op naam van de VvE;
- Verrichten van de betalingen;
- Boeken van de financiële mutaties (boekhoudsoftware);
- Opstellen van de jaarrekening;
- Voorbereiden van de gegevens voor de kascontrolecommissie;
- De kascommissie in de gelegenheid stellen de jaarstukken te controleren.

### **Technisch Beheer**

Het technische beheer is van groot belang om het gebouw in goede staat te houden. Op deze manier behoudt of vergroot het gebouw zijn waarde. Onder technisch beheer verstaan wij de volgende diensten.

- Het (laten) opstellen van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
- Het geven van bouwkundige en technische adviezen;
- Wanneer de VvE beschikt over een MJOP zullen wij op basis van dit rapport onderhoudswerkzaamheden agenderen en een meerjarenbegroting opstellen;
- Afhandelen van het dagelijks (klachten-)onderhoud met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en installaties van het pand;
- Namens de VvE afsluiten van onderhoudsovereenkomsten;
- Adviseren bij onderhoudswerkzaamheden;
- Aanvragen van offertes en het beoordelen hiervan op hoofdlijnen;
- Behandeling en het opdragen van onderhoudswerkzaamheden;
- Begeleiding en opvolging van klein en groot onderhoud;
- Het behandelen van schadeafwikkelingen welke onder de dekking van de door de VvE gesloten verzekeringen vallen. Bemiddeling / advies geschiedt via de verzekeringsadviseur.

## Onze Tarieven

Doordat VvE's met een begroting werken die niet overschreden mag worden, is het gebruikelijk dat voor het VvE-beheer een vast tarief wordt afgesproken. Dit vaste tarief is dan alleen voor voorspelbare periodiek terugkerende werkzaamheden zoals omschreven in Onze Diensten.

< 5 appartementen	€ 1.000,00 per VvE per jaar
5-10 appartementen	€ 230,00 per appartement per jaar
11-15 appartementen	€ 180,00 per appartement per jaar
16-20 appartementen	€ 155,00 per appartement per jaar

De werkzaamheden die in Onze Diensten staan worden betaald door middel van het jaarlijkse vaste tarief. Er zijn ook werkzaamheden die hier buiten vallen en die wij apart in rekening brengen. Deze werkzaamheden komen niet regelmatig voor.

### Tarieven voor de betreffende eigenaar (dus niet ten laste van de VvE)

Derde betalingsherinnering (aanmaning)	€ 15,00
Vierde betalingsherinnering (laatste aanmaning)	€ 25,00
Gerechtsdeurwaarder	Conform de Wet Incassokosten
Notarisverklaring verkoper	€ 85,00 aan verkoper
Mutatie en welkomstinformatie koper	€ 85,00 aan koper
Doorbelaasting privékosten	€ 15,00
Afrekening nutsvoorziening	€ 25,00 per aansluiting

### Tarieven voor extra werkzaamheden buiten het pakket

Administratie appartementsrecht parkeren/berging	€ 20,00 per parkeerplaats
Technisch beheer parkeergarage	€ 45,00 per verzoek
Behandeling storing/schade buiten contract	€ 75,00
Verzenden vergaderoproep, agenda en volmacht	€ 75,00
Bijwonen extra ledenvergadering tijdens kantoortijd	€ 90,00 per uur
Bijwonen extra ledenvergadering buiten kantoortijd	€ 100,00 per uur
Uitwerken, verzenden en publiceren notulen	€ 175,00
Overige werkzaamheden beheerder	€ 90,00 per uur

## ***VvE ABC***

Als lid van een VvE krijgt u met een hoop termen te maken die niet altijd even bekend zijn. Vandaar dat we u graag kennis laten maken met een aantal vaak voorkomende begrippen.

### **Aandeel**

Als eigenaar van een appartementsrecht heeft u aandeel in de gemeenschappelijke delen van de VvE en draagt u naar aandeel bij in de kosten en schulden van de VvE. Hoe groot uw aandeel is wordt bepaald in de splitsingsakte.

### **Aanmaning**

Als een lid van de VvE een betalingsachterstand heeft en een herinnering heeft ontvangen, dan volgt er aan aanmaning. Indien de betaling uitblijft volgt er een ingebrekestelling.

### **Aanschrijving**

Een aanschrijving is een brief van de gemeente waarin de gemeente de VvE kan verplichten tot het uitvoeren van onderhoud aan het casco van het pand.

### **Absolute meerderheid van stemmen**

Een absolute meerderheid van stemmen is de helft plus 1. Het betreft het aantal stemmen dat aanwezig is op de vergadering. Niet het totaal aantal stemmen dat er totaal binnen de VvE bestaat. Synoniemen voor absolute meerderheid van stemmen zijn: meerderheid van stemmen en volstrekte meerderheid van stemmen

### **Administrateur**

Administrateur is de oude benaming van de bestuurder of beheerder die de financiële administratie van de VvE voert.

### **Algemene Ledenvergadering**

De vergadering van eigenaars is het hoogste orgaan van de vereniging. De vergadering is wettelijk verplicht de een bestuur aan te stellen. Tijdens de Algemene Ledenvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering voor. Ook brengt het bestuur dan het jaarverslag uit.

### **Appartementsindex**

De appartementsindex is het nummer waarmee het appartementsrecht in de splitsingsakte aangewezen wordt.

### **Appartementsrecht**

Een appartementsrecht is een aandeel in het eigendom van een gebouw met het exclusieve recht van gebruik van een bepaald afzonderlijk gedeelte. Wanneer er gesproken wordt over een appartement hebben bedoelt men feitelijk het appartementsrecht.

### **Balans**

De balans (momentopname) is een overzicht met links de bezittingen en eventuele vorderingen en rechts het vermogen en schulden van de VvE.

### **Ballotage**

Sommige VvE's hebben in de splitsingsakte een welstandsbepaling opgenomen. Dit biedt de VvE de mogelijkheid om invloed uit te oefenen voor toelating van nieuwe bewoners.

### **Bankrekening**

Het is voor iedere VvE verplicht om een eigen bankrekening te hebben. Op deze bankrekening int het bestuur de bijdragen van de eigenaren. Het geld van de VvE wordt op deze manier volledig gescheiden van het vermogen van een bestuurder. De financiële positie van de VvE komt dus niet in gevaar bij een mogelijk faillissement van een bestuurder.

### **Beheerder**

Een VvE kan ter verlichting van de taken van het bestuur en voorzitter werkzaamheden uitbesteden aan een externe beheerder.

### **Bestuur**

Het bestuur van een VvE kan bestaan uit één persoon (de voorzitter) of meerdere personen. Het bestuur kan bestaan uit een lid of leden van de VvE, maar dat hoeft niet. Veel verenigingen dragen het bestuur over aan een professionele VvE beheerder. Het bestuur moet de vergadering minstens één keer per jaar bijeenroepen.

### **Betaalachterstand**

Ieder lid van de VvE is verplicht de vve-bijdragen, vastgesteld tijdens de vergadering, te voldoen. Indien de vve-bijdragen niet betaald worden dan ontstaat er een betaalachterstand. Het kan gebeuren dat een lid vergeet te betalen, dan wordt er een betalingsherinnering gestuurd. Indien de betaling uitblijft volgt er een aanmaning.

### **Betalingsherinnering**

Indien een VvE lid een betalingsachterstand heeft dient het betreffende lid een herinnering te ontvangen. Indien de betaling uitblijft volgt er een aanmaning en een ingebrekestelling, waarna de vordering uithanden kan worden gegeven.

### **Boekjaar**

Het boekjaar van de VvE loopt meestal gelijk aan het kalenderjaar. Eventuele uitzonderingen worden genoemd in de splitsingsakte.

### **Breukdeel**

Als eigenaar van een appartementsrecht heeft u aandeel in de gemeenschappelijke delen van de VvE en draagt u naar aandeel bij in de kosten en schulden van de VvE. Hoe groot uw aandeel of ook wel breukdeel is wordt bepaald in de splitsingsakte.

### **Canon**

Canon is de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond betaalt.

### **Casco**

Het casco is het skelet van een gebouw waaronder de volgende elementen worden verstaan: de daken, gevels, vloeren, galerijen, balkons, fundering en andere constructieonderdelen.

### **Commissie**

Een commissie is een persoon of meerdere personen die door de vergadering zijn gekozen om een specifieke taak uit te voeren. Zie bijvoorbeeld kascommissie en / of technische commissie.

### **Commissie**

Een commissie is een persoon of meerdere personen die door de vergadering zijn gekozen om een specifieke taak uit te voeren. Het doel van deze commissies is het adviseren van het bestuur of de vergadering. In sommige gevallen krijgen commissies mandaat om bepaald beslissingen namens de VvE te maken.

### **Coöperatieve Flatexploitatievereniging/CFV**

De CFV is de voorloper van de Vereniging van Eigenaars. Bij een VvE koopt u een appartementsrecht, bij een CFV koopt u een lidmaatschap.

### **Decharge**

Decharge is het goedkeuren van het gevoerde (financiële) beleid door het bestuur. Door deze goedkeuring zijn de bestuurders ontlast van aansprakelijkheid voor het gevoerde beleid. De charge wordt verleend tijdens de algemene ledenvergadering met meerderheid van stemmen.

### **Erfpacht**

Er is sprake van erfpacht wanneer de eigenaar van de opstal niet de eigenaar van de grond is. De eigenaar van het pand heet een erfpachter. De erfpachter krijgt lange tijd gebruiksrecht van de grond. Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon.

### **Exploitatierkening**

De exploitatierkening is een overzicht van de inkomsten en uitgaven van de VvE van het afgelopen boekjaar. De inkomsten en uitgaven dienen te worden gespecificeerd. Inkomsten van de VvE zijn onder andere: vve-bijdragen, renteopbrengsten, overige opbrengsten. Uitgaven van de VvE zijn onder andere: verzekeringspremies, elektra gemeenschappelijke ruimten, onderhoud, reservering toekomstig onderhoud.

### **Gekwalificeerde meerderheid van stemmen**

Een speciale meerderheid (met verhoogd quorum en verhoogde meerderheid) die nodig is om een voorstel aan te nemen. Deze stemverhouding wordt meestal gebruikt voor belangrijke besluiten, welke zijn omschreven in het reglement. Bijvoorbeeld 2/3 van het totaal aantal stemmen in de VvE moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn en 3/4 van het aantal uitgebracht stemmen moet voor zijn.

### **Herbouwwaarde**

Het bedrag dat nodig is om een pand opnieuw op te bouwen met dezelfde bestemming en op de zelfde locatie. De herbouwwaarde heeft geen direct verband met de verkoopwaarde, maar is de basis voor de verzekering van een huis of appartementencomplex.

### **Herinnering**

Indien een VvE-lid een betalingsachterstand heeft dient het betreffende lid een herinnering te ontvangen. Indien de betaling uitblijft volgt er een aanmaning en een ingebrekestelling, waarna de vordering uithanden kan worden gegeven.



### **Huishoudelijk reglement**

Het huishoudelijk reglement is een praktische aanvulling op de splitsingsakte van de VvE. Hierin leest u de regels die de bewoners in acht moeten nemen om hun eigen woonkwaliteit te waarborgen en om te voorkomen dat het uiterlijk van het gebouw wordt aangetast.

### **Hydrofoor**

Een hydrofoor is een installatie waarmee binnen een gebouw de waterleiding op druk gehouden wordt zodat de bovenste etages van een pand voldoende waterdruk hebben.

### **Inboedelverzekering**

De inboedelverzekering is een verzekering die iedere eigenaar afzonderlijk dient af te sluiten. Deze verzekering dekt de schade in het appartementsrecht van de verzekerde. De opstalverzekering dekt enkel schade aan de gemeenschappelijke ruimten en wordt door de VvE afgesloten.

### **Index**

De (appartements)index is het nummer waarmee het appartementsrecht in de splitsingsakte aangewezen wordt.

### **Ingebrekestelling**

Als een lid van de VvE een betalingsachterstand heeft en een herinnering heeft ontvangen, dan volgt er aanmaning. Indien de betaling uitblijft volgt er een ingebrekestelling.

### **Jaarrekening**

De jaarrekening bestaat uit de balans en de exploitatierekening. Deze stukken dienen te zijn voorzien van een toelichting. Binnen 6 maanden na afloop van het boekjaar moet het bestuur de jaarrekening opstellen en overleggen aan de leden tijdens de algemene ledenvergadering. Alvorens de jaarrekening wordt overlegd aan de leden moet de kascommissie de jaarrekening controleren en goedkeuren.

### **Kamer van Koophandel**

Iedere vereniging is verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel.

### **Kascommissie**

Elke VvE moet verplicht een kascommissie aanstellen. De kascommissie moet uit minimaal 2 leden van de VvE bestaan die geen bestuurder zijn. De kascommissie controleert of de jaarstukken voldoen en kloppen.

### **Meerderheid van stemmen**

Meerderheid van stemmen is de helft plus 1. Het betreft het aantal stemmen dat aanwezig is op de vergadering. Niet het totaal aantal stemmen dat er totaal binnen de VvE bestaat. Synoniemen voor absolute meerderheid van stemmen zijn: absolute meerderheid van stemmen en volstrekte meerderheid van stemmen.

### **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

Een goed meerjarenonderhoudsplan bevat een onderhouds-, herstel-, en vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Te denken valt aan dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen. Het is raadzaam om de kosten hiervan door een deskundige op bouwtechnisch gebied te laten berekenen. Het plan kan een periode van vijf jaar beslaan maar het is beter om hem voor de eerstvolgende tien jaar op te laten stellen.

### **Modelreglement**

In het modelreglement zijn de algemene bepalingen voor iedere VvE vastgelegd, ten einde het opstellen van de splitsingsakte te vereenvoudigen. Wanneer er wordt afgeweken van de algemene bepalingen uit het modelreglement wordt dit vermeld in de splitsingsakte. Staat over een bepaald onderwerp niets vermeld in de splitsingsakte, dan gelden automatisch de bepalingen in het Modelreglement. Er zijn 4 versies van het modelreglement uitgegeven: 1973, 1983, 1992, 2006. Welk modelreglement van toepassing is staat beschreven in de splitsingsakte.

### **Notulen**

Schriftelijk verslag van wat er in de algemene ledenvergadering van de vereniging van eigenaren is besproken en besloten.

### **Ondersplitsing**

Er is sprake van een ondersplitsing wanneer een appartementsrecht verder wordt opgesplitst. Meestal worden in de hoofdsplitsing de functies (wonen, kantoren, parkeren) gescheiden. Op deze manier worden aan elk hoofdappartementsrecht de zaken toebedeeld die alleen tot dat appartementsrecht behoren. Vervolgens wordt elk hoofdappartementsrecht ondergesplitst.

### **Opstalverzekering**

De opstalverzekering is de belangrijkste verzekering van de VvE. Onder deze verzekering valt schade aan het gemeenschappelijke gebouw zoals muren, daken, deuren, etc.

### **Quorum**

De vergadering kan rechtsgeldige besluiten nemen wanneer een minimaal aantal stemmen is vertegenwoordigd op de vergadering, dit is het quorum. In het reglement van splitsing wordt dit omschreven. In het modelreglement van 2006 (welke van toepassing is op alle splitsingsreglementen vanaf 2006) wordt het quorumvereiste niet meer genoemd.

### **Reglement van splitsing**

Het Reglement van Splitsing bestaat uit een modelreglement (opgesteld door Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) en een door de notaris voor ieder VvE op te stellen splitsingsakte. In de splitsingsakte vind je naast een nauwkeurige beschrijving van het gebouw en de afzonderlijke appartementsrechten ook de afwijkingen op het bijbehorende modelreglement.

### **Reservefonds**

Het reservefonds is de wettelijk verplichte spaarpot die de VvE vormt, om andere dan de jaarlijks terugkerende kosten te betalen, zoals kosten voor toekomstig groot onderhoud. De hoogte van het reservefonds wordt vermeld op de balans.

### **Reservering**

De reservering is opgenomen in de exploitatierekening en deze is gelijk aan de toename van het reservefonds.

### **Slapende VvE**

Slapende VvE: Een VvE die geen activiteiten ontplooit.

### **Splitsingsakte**

De splitsingsakte is een notariële akte waarin u terug kunt vinden welk gedeelte van het gebouw u als uw privégedeelte mag aanmerken. De indeling van het gebouw is ook inzichtelijk gemaakt op een bij de akte gevoegde splitsingstekening. Ook leest u in deze akte bijvoorbeeld voor welk aandeel iedere eigenaar verplicht is bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening voor de gezamenlijke eigenaars komen. Deze akte is de grondslag waarop de verhouding van de verschillende aandelen berust. Bijna altijd wordt er in de splitsingsakte verwezen naar een modelreglement en geeft de splitsingsakte wijzigingen of aanvullingen op dit modelreglement.

### **Technische commissie**

De technische commissie is een commissie die het beheer voert over het onderhoud van de VvE.

### **Unanimiteit**

Een besluit dat met unanimiteit genomen moet worden, moet door alle aanwezige stemmen goedgekeurd worden. In sommige gevallen geldt er ook een quorum vereiste.

### **Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Wanneer een gebouw door middel van een splitsingsakte wordt gesplitst in appartementen die los verkocht kunnen worden, moet er een vereniging van eigenaars opgericht worden. De eigenaren van de appartementen zijn automatisch (van rechtswege) lid van die vereniging. Een VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van het pand.

### **Vergadering**

De vergadering van eigenaars is het hoogste orgaan van de vereniging. De vergadering is wettelijk verplicht een bestuur aan te stellen. Tijdens de Algemene Ledenvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering voor. Ook brengt het bestuur dan het jaarverslag uit.

### **Verzekeringen**

Er zijn twee verplichte verzekeringen voor de VvE: de opstalverzekering en de AVB.

### **Volstrekte meerderheid van stemmen**

Volstrekte meerderheid van stemmen Volstrekte meerderheid van stemmen is de helft 1. Het betreft het aantal stemmen dat aanwezig is op de vergadering. Niet het totaal aantal stemmen dat er totaal binnen de VvE bestaat. Synoniemen voor absolute meerderheid van stemmen zijn: absolute meerderheid van stemmen en meerderheid van stemmen

### **VvE-bijdrage**

De bijdrage die ieder lid van de VvE maandelijks moet betalen aan de vereniging. De bijdrage is vastgesteld aan de hand van de opgestelde begroting, welke laat zien wat de verwachte kosten voor de komende periode zijn. Op de begroting wordt ook een reservering opgenomen voor het groot onderhoud. Ieder lid betaalt naar aandeel een VvE-bijdrage (servicekosten) aan de vereniging.

### **Wijzigen statuten**

Voor het wijzigen van statuten gelden hogere eisen aan de ALV dan bij normale besluitvorming. Het quorum ligt meestal aanzienlijk hoger. Ook moeten de statutaire wijzigingen bij een notaris vastgelegd worden.