

### **Ik heb nog steeds geen brief over de registratie van mijn VvE ontvangen, hoe kan dat?**

Niet alle VvE's zijn in 2009 aangeschreven door de KvK. Tijdens het aanschrijfproces is gebleken dat in het bestand van het Kadaster fictieve VvE's waren opgenomen. In die gevallen is de splitsing tot stand gekomen door een akte van splitsing en is er geen formele vereniging opgericht. Tot 1 december 1972 bestond die mogelijkheid. Het Kadaster heeft de fictieve VvE's inmiddels voor ons in kaart gebracht. Daarom kunnen we de resterende VvE's aanschrijven. Dit gebeurt waarschijnlijk vanaf februari 2010. U hoeft overigens niet te wachten op deze brief, en u kunt uw VvE ook al inschrijven met het [formulier Inschrijving stichting of vereniging](#) (formulier 5).

### **Wat gebeurt er als de Vereniging van Eigenaren zich niet inschrijft?**

Het is bij wettelijk voorschrift verplicht om in te schrijven. Deze plicht bestaat al tientallen jaren voor de andere formele verenigingen in Nederland en gaat dus nu ook voor de VvE gelden. Met de inschrijving wordt het bijvoorbeeld gemakkelijker om een bankrekening te openen of een contract te sluiten met bijvoorbeeld schildersbedrijven. Niet inschrijven is een overtreding (Wet economische delicten).

### **Wat moet er precies ingeschreven staan over de Vereniging van Eigenaars?**

De naam, het adres, de oprichtingsdatum en het bestuur van de Vereniging van Eigenaars (VvE) moeten worden ingeschreven. Een VvE kan één of meerdere bestuurders hebben. Als er een administrateur is, kan deze ook ingeschreven worden. Ook wordt een afschrift van de notariële splitsingsakte of een uittreksel van de notariële akte met daarin de statuten opgenomen. Dit hoeven geen officieel gewaarmerkte akten te zijn. Wel moet de bestuurder de splitsingsakte of de notariële akte met de statuten ondertekenen. Als er wijzigingen in het bestuur of in de notariële akte optreden moet een VvE dit doorgeven. VvE's hoeven geen jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel in te leveren.

### **De VvE beschikt over een modelreglement, moet deze worden aangeleverd?**

VvE's kunnen volstaan met het opgeven welk van de 8 modelreglementen zij gebruiken. Als de VvE een aanvulling of wijziging heeft op dit reglement, of een ander reglement hanteert dan één van de 8 modelreglementen, dan is wel een volledige versie vereist. De modelreglementen zijn te vinden op [www.notaris.nl](http://www.notaris.nl).

### **Mijn VvE beschikt niet over het reglement waar in de splitsingsakte naar wordt verwezen. Wat moet ik nu doen?**

Als uw VvE is opgericht met een modelreglement, is het op het formulier mogelijk één van de acht modelreglementen aan te vinken. De modelreglementen zijn te vinden op [www.notaris.nl](http://www.notaris.nl) (zoek via privé-zaken-woning kopen-appartementen-rechten). Als uw VvE is opgericht met een ander reglement en u bezit dit reglement niet, kunt u deze opvragen bij de notaris waar de splitsingsakte indertijd is opgemaakt. In het geval uw VvE één van de modelreglementen hanteert, met daarop een uitbreiding/aanvulling, stuurt u dan een (getekende) kopie van deze uitbreiding/aanvulling mee.

### **Wat moet ik doen als de akte van splitsing van mijn appartement is gepasseerd voor 1 december 1972?**

Appartementengebouwen die voor 1 december 1972 zijn ontstaan, hadden onder de toenmalige wetgeving geen verplichting een vereniging van eigenaars op te richten. Het was wel toegestaan. Als er destijds en ook nadien geen vereniging is opgericht, dan zijn de rechten en plichten van de gezamenlijke eigenaren opgenomen in de splitsingsakte. Als u een splitsingsakte hebt van voor 1 december 1972 én er wordt in deze akte en in eventuele aanvullingen op deze akte geen vereniging van eigenaars vermeld, dan bent u niet verplicht om een vereniging in te schrijven. Het kan zijn dat er dan wel sprake is van een zogenaamde vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid. Deze kan eventueel (facultatief) wel worden ingeschreven in het Handelsregister. Neem dan [contact op met de KvK](#).

## **Krijgen Verenigingen van Eigenaars straks jaarlijks het verzoek of gegevens nog actueel zijn?**

Het is nog niet bekend of we dat gaan doen. We hebben natuurlijk al ervaringen met bestuurswijzigingen binnen gewone verenigingen die al langer in het Handelsregister ingeschreven moeten staan. Die ervaringen zullen we gebruiken bij de opzet van onze onderhoudsstrategie. De Kamer van Koophandel (KvK) heeft voor wijzigingen overigens [formulieren](#) die u kunt downloaden of kunt opvragen bij de KvK. Retourneren moet altijd met een kopie van een geldig legitimatiebewijs. Mutaties in het bestuur en ook andere wijzigingen moet u overigens binnen een week aan de KvK melden.

## **Wat kost de inschrijving?**

Voor de inschrijving in het Handelsregister moet de Vereniging van Eigenaars (VvE) een jaarlijkse bijdrage betalen. De heffing is door het Ministerie van Economische Zaken vastgesteld. Een VvE betaalt hetzelfde als een 'gewone' vereniging, namelijk € 26,14 (prijspeil 2009 en 2010).

## **Waarom moeten we ook de jaarlijkse bijdrage van 2009 betalen?**

Iedere VvE was verplicht zich uiterlijk op 31 december 2009 in te schrijven. In 2010 ontvangen VvE's die nog niet hebben gereageerd een herinneringsbrief. En er is een groep VvE's die door omstandigheden pas in 2010 wordt aangeschreven. Deze VvE's hebben tot één maand na verzenddatum van deze brief de tijd om het formulier en de bijlagen aan ons terug te sturen. Nadat wij het formulier terug hebben ontvangen wordt uw VvE zo snel mogelijk ingeschreven. U ontvangt hiervoor een factuur over 2009 en 2010. Reden is dat wettelijk gezien de inschrijvingsplicht in 2009 is ontstaan. De jaarlijkse bijdrage voor de inschrijving in het Handelsregister voor een VvE bedraagt in alle gevallen € 26,14. U betaalt dus voor 2009 €26,14 en voor 2010 €26,14.

## **Kunnen VvE's zich, net als andere verenigingen, ook via de post inschrijven?**

Een VvE zonder ondernemingsactiviteiten kan zich schriftelijk inschrijven. Wel moet u kopieën van legitimatiebewijzen van de bestuurder(s) en een eventuele gevolmachtigde (administrateur) meesturen. U kunt voor de inschrijving onderstaande formulieren gebruiken:

- [Inschrijving stichting of vereniging](#) (formulier 5)
- [Inschrijving functionaris voor een stichting of vereniging \(zonder onderneming\)](#) (formulier 22)

## **Waarom moet een VvE zich inschrijven in het Handelsregister?**

De nieuwe Handelsregisterwet stelt dat VvE's deelnemen aan het economisch verkeer. Dit blijkt ook uit de activiteiten van de VvE's. VvE's zijn verplicht om een reservefonds in stand te houden, dit ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten,. Daarvoor hebben ze meestal een bankrekening nodig. Sommige grotere VvE's hebben zelfs personeel in dienst, zoals een huismeester. Ook gaan VvE's regelmatig overeenkomsten aan met schoonmaakbedrijven, dakdekkers of schilders voor het onderhoud van het pand. Omdat het vaak om substantiële bedragen gaat, is het voor deze bedrijven belangrijk dat ze kunnen nagaan wie de bestuurders van de VvE zijn. In het Handelsregister worden al deze gegevens geregistreerd.

## **Welke regels gelden voor een VvE die is opgericht na 30 juni 2008?**

Een VvE die op of na 1 juli 2008 wordt opgericht, moet zich binnen een week na oprichting inschrijven. Meestal verzorgt de notaris de nodige formaliteiten.

## **Hoe komt de Kamer van Koophandel aan de adresgegevens van de VvE?**

Per VvE is één brief verstuurd. Deze adresgegevens, namelijk de statutaire naam, de statutaire zetel en het adres van uw VvE, zijn verstrekt door het Kadaster.

### **Wie is de bestuurder van een VvE?**

Het bestuur van de VvE wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zijn. Ook is het mogelijk dat in een vergadering van appartementseigenaars is besloten tot een ander aantal bestuurders dan in de splitsingsakte is vermeld. Tot 1992 sprak de wet niet over een bestuurder, maar werd de term 'administrateur' gebruikt. Volgens de wet is de administrateur nu de bestuurder. Daarnaast kan er nog een administrateur worden benoemd als gevolmachtigde. Dit kan eventueel een organisatie zijn die de VvE beroepsmatig beheert.

### **Wat kan ik als appartementseigenaar doen als het bestuur mijn VvE niet inschrijft?**

Alleen het bestuur van de VvE is bevoegd om de VvE in te schrijven. U kunt dit als appartementseigenaar niet zelf. U kunt uw bestuurder attent maken op de verplichting tot inschrijving en op de verantwoordelijkheid die de bestuurder heeft.

### **Is de VvE verplicht om het inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel op correspondentie te vermelden?**

Als er sprake is van een vereniging zonder onderneming, is een VvE niet verplicht om het inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel te vermelden op correspondentie. De meeste VvE's hebben geen onderneming.

### **Zijn er kosten verbonden aan het doorgeven van wijzigingen?**

Het doorvoeren van wijzigingen in bijvoorbeeld het bestuur kost niets extra. Wel betaalt u de jaarlijkse kosten voor registratie in het Handelsregister. Als u een [uittreksel](#) uit het Handelsregister nodig heeft, dan betaalt u daarvoor € 11,-.

### **Mijn VvE is 'slapend', kan ik deze toch inschrijven?**

Zolang de vereniging nog bestaat en niet is ontbonden moet zij worden ingeschreven. Ontbinden kan alleen als de appartementen niet meer bestaan.

### **Waarom hoeft een VvE de jaarrekeningen niet te deponeren?**

Het publiceren van de jaarstukken is volgens Europese regels voorbehouden aan kapitaalvennootschappen. En in zeer bijzondere gevallen aan grote verenigingen met een onderneming. Een VvE zonder onderneming valt hier niet onder.

### **Mijn VvE wordt beheerd door een beroepsmatige beheerder van VvE's, moet mijn VvE zelf actie ondernemen?**

Met sommige beheerders maakte de KvK in het voorjaar 2009 afspraken over het collectief aanleveren van gegevens van VvE's. Als er afspraken zijn gemaakt, dan benadert de KvK uw VvE niet meer individueel. U kunt bij uw beheerder navragen of deze afspraken heeft gemaakt met de Kamer van Koophandel over het collectief aanleveren van gegevens van VvE's.

### **Ik ben beroepsmatig beheerder van VvE's. Kan de inschrijving ook via mij verlopen?**

Ja, dit is mogelijk. Wij verzoeken u in dat geval contact op te nemen met de [Kamer van Koophandel in uw regio](#).

### **Na inschrijving van de VvE in het Handelsregister ontvingen wij vrijwel direct formulieren van de Belastingdienst. Is dit de bedoeling?**

Toen Kamer van Koophandel Nederland het signaal opving dat sommige belastingkantoren VvE's direct na inschrijving in het Handelsregister een formulier 'startende' onderneming toestuurde, is contact gezocht met de Belastingdienst. De KvK vindt het namelijk niet wenselijk dat alle VvE's automatisch het formulier toegezonden krijgen. Slechts een klein percentage van de VvE's valt namelijk onder de categorie 'vereniging met onderneming'. Zo heeft de KvK dit ook aan de Belastingdienst gemeld.

De Belastingdienst heeft ons laten weten dat het betreffende formulier niet langer standaard aan VvE's wordt toegezonden. De regiokantoren van de Belastingdienst bepalen nu per geval of het noodzakelijk is de betreffende VvE te benaderen.

### **Mijn VvE is aangesloten bij een beheerder, wat moet ik nu doen?**

De KvK heeft beheerders van VvE's in de gelegenheid gesteld de door hen beheerde VvE's centraal aan de KvK aan te leveren. Wellicht is dat door hen (nog) niet gedaan. Het is raadzaam de registratie af te stemmen met uw eventuele beheerder.

### **Kan ik meerdere bestuurders/gevolmachtigden opgeven?**

Op het bijgevoegde formulier kunt u de gegevens van de VvE verder invullen en één bestuurder opgeven. In het geval uw VvE meerdere bestuurders kent, kunt u een kopie maken van het blanco deel van het formulier. In het geval een rechtspersoon bestuurder is, downloadt u formulier 22 via [www.kvk.nl/formulieren](http://www.kvk.nl/formulieren). Hier vindt u overigens ook een extra formulier voor een gevolmachtigde (formulier 13) en voor een extra bestuurder (formulier 22).

### **Moeten VvE's die in het bezit zijn van één eigenaar ook worden ingeschreven?**

Ja, ook die moeten worden ingeschreven. In het geval een VvE in bezit is van één eigenaar is er gewoon een VvE opgericht. Normaal gesproken ontstaat een Vereniging pas als er meer dan één lid is. In het geval van de VvE zijn er meerdere appartementsrechten en ontstaat de vereniging. Daarbij is het niet relevant of de eigendom van de verschillende appartementsrechten van één of van meerdere eigenaars is.

### **Volgens mij staat mijn VvE al ingeschreven, maar ik krijg toch een brief. Hoe kan dat?**

De gegevens van alle VvE's hebben wij ontvangen van het Kadaster. Voor zover wij konden nagaan, staat uw VvE nog niet in het Handelsregister. Staat uw VvE wel ingeschreven, maar bijvoorbeeld onder een andere naam? Neem dan contact op met uw Kamer van Koophandel. De contactgegevens vindt u in de brief.

### **Wat betekenen bepaalde termen op het inschrijfformulier?**

Hieronder volgt uitleg bij de belangrijkste begrippen:

- Natuurlijk persoon: iemand van 'vlees en bloed'.
- Rechtspersoon: besloten vennootschap (B.V.), stichting, vereniging van eigenaars, enz.
- Bestuurder: de door de vergadering van eigenaars benoemde vertegenwoordiger van de vereniging.
- Gevolmachtigde: door de vergadering van eigenaars benoemde rechtspersoon of natuurlijk persoon die bepaalde handelingen namens de vereniging mag verrichten, of overeenkomsten mag afsluiten. Dit is dus niet de bestuurder!
- Akte van splitsing: dit is een door de notaris opgemaakte akte waarin de appartementsrechten zijn vastgelegd. In de akte van splitsing (ook wel genoemd splitsingsakte) is de oprichting van de vereniging van eigenaars geregeld.
- Statutaire naam: de officiële naam van de VvE zoals die door de notaris is vermeld in de akte van splitsing bij de oprichting van de VvE.
- Statutaire zetel: de plaats waar de VvE volgens de akte van splitsing is gevestigd. Dit staat meestal in hetzelfde artikel waar ook de statutaire naam is vermeld en is meestal de plaats waar het gebouw staat
- Datum van oprichting: bijna altijd de datum waarop de akte van splitsing bij de notaris is gepasseerd.
- Datum van ingang: dit vult u alleen in als (in een uitzonderlijk geval) de datum waarop uw VvE is gestart afwijkt van de datum van oprichting. Pleeg in die gevallen vooraf telefonisch overleg met de KvK.
- Statutaire titel: bijvoorbeeld voorzitter. De statutaire titel is opgenomen in de akte van splitsing of het modelreglement. De titel kan ook in een vergadering van eigenaars zijn bepaald.

- Slapende VvE: het kan zijn dat de VvE al jaren niet echt actief is. Toch moet deze VvE ook worden geregistreerd.
- Bezoekadres: het adres waar de VvE wil worden bereikt.