

# De vergadering van eigenaars als u in het buitenland woont

Wat de wet werkelijk eist om u op te roepen, wat een volmacht nodig heeft om te werken, en wat achteraf nog betwist kan worden.

## 1 · De papieren die u eerst verzamelt

Leg alles klaar voordat u begint. Bijna elke stap in deze gids loopt vast op één ontbrekend document, en opnieuw beginnen kost meer dan een dag wachten.

- De ontvangen oproeping, met datum en de volledige agenda. Bewaar ook de envelop of de e-mail: de ontvangstdatum telt.
- Uw akte of nota simple, die uw deelnemingsquotum vermeldt. Dat weegt bij de stemming, niet het aantal appartementen.
- Het volmachtformulier, door u ondertekend, met uw naam, die van de gemachtigde en de datum van de vergadering waarop het slaat.
- Een kopie van uw identiteitsbewijs en van dat van uw gemachtigde.
- De laatste, betaalde afrekening van de vereniging: wie niet bij is mag aanwezig zijn en spreken, maar niet stemmen.

## 2 · De volgorde van de stappen

- 1 Vraag de beheerder schriftelijk u op te roepen op een adres dat u werkelijk leest, en leg uw eigen verzoek ook schriftelijk vast. De wet verplicht hem u op te roepen, niet u te vinden.
- 2 Lees de hele agenda, niet alleen het eerste punt. Wat niet op de agenda staat, kan op een gewone vergadering niet geldig worden goedgekeurd.
- 3 Bepaal uw stem punt voor punt en zet het op papier. Een blanco volmacht is een stem die u niet beheerst.
- 4 Geef de volmacht af vóór de vergadering begint, en bewaar een kopie met ontvangstbewijs.
- 5 Lees de notulen bij aankomst naast uw instructies. De termijnen om een besluit aan te vechten lopen vanaf de notulen, niet vanaf de afrekening.

## 3 · De fouten die wij steeds terugzien

- Van een extra bijdrage horen via de afrekening. Staat bij de beheerder het adres van het gesloten huis, dan komt de oproeping aan en leest niemand haar.
- De voorzitter een volmacht zonder instructies geven. Het is gemakkelijk, en precies zo worden de verrassende besluiten goedgekeurd.
- Denken dat niet stemmen hetzelfde is als tegenstemmen. Afhankelijk van het besluit kan het zwijgen van een afwezige vóór worden geteld.

- Vlak voor de vergadering een afrekening open laten staan. U verliest uw stem op de dag dat u die het hardst wilde.
- De notulen opbergen zonder ze te lezen. De termijnen lopen of iemand de envelop nu geopend heeft of niet.

## 4 · Waar u het zelf nakijkt

Officiële pagina's, gecontroleerd op 22/09/2026. De overheid wijzigt haar schermen zonder aankondiging: klopt iets niet, dan geldt de officiële bron, niet deze gids.

- **Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal (convocatoria, quórum, actas e impugnación)**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

- **Código Civil, representación y mandato**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

- **Sede Electrónica del Catastro, referencia catastral de tu piso**

<https://www.sedecatastro.gob.es/>

### Laat u het liever door ons doen

**95 €** één vergadering: oproeping vertaald, volmachtstem en notulen uitgelegd

**190 €** één jaar: de gewone en de buitengewone vergaderingen die er komen

Wij zijn geen vastgoedbeheerders en geen advocaten. Wij voeren de boekhouding van de vereniging niet en vechten geen besluiten aan: aanvechten is een gerechtelijke procedure en vraagt een advocaat. Wij stemmen precies wat u ons schriftelijk opdraagt, en niets meer.

### Een vraag? Eén bericht is genoeg

Schrijf ons op WhatsApp op **+34 613 13 87 84** ([wa.me/34613138784](https://wa.me/34613138784)) en een mens antwoordt u. Vragen kost niets en verplicht tot niets.

Informatieve gids, geen juridisch of fiscaal advies. [contact@holaowners.com](mailto:contact@holaowners.com) · [holaowners.com](https://holaowners.com)