

HUURDER IN EEN GEBOUW MET EEN VERENIGING VAN EIGENAREN

U huurt een woning van Maasdelta Groep in een woongebouw met koop- en huurwoningen. Alle eigenaren in het gebouw vormen samen de Vereniging van Eigenaren (VvE). In deze folder leggen we uit wat een VvE is en hoe een VvE werkt. Ook leest u wat het voor een huurder betekent om in een gebouw met een VvE te wonen.

Wat is een VvE

De VvE zorgt voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een woongebouw met appartementen. Ook zorgen zij ervoor dat het gebouw is verzekerd tegen brand.

Hoe wordt een VvE gevormd

Een eigenaar van een appartementsrecht is automatisch lid van de VvE. Dit is volgens de wet verplicht. Zo vormen alle eigenaren van het gebouw samen de VvE. Een VvE kan bestaan uit twee eigenaren, maar ook uit 200 of zelfs meer.

Rechten en plichten van de VvE

De rechten en plichten van de VvE staan in een zogenoemde splitsingsakte. In deze akte staat welke delen van het gebouw door de VvE onderhouden moet worden. Dat noemen we de gemeenschappelijke delen. In de meeste gevallen zijn dit de gevel, kozijnen, dak, schoorstenen, portieken/trappenhuizen en riolering. Ook staat in de akte hoe de kosten verdeeld worden over de appartementsrechten. Meestal betaalt een grotere woning meer aan de VvE dan een kleinere.

De splitsingsakte is gemaakt door een notaris en staat ingeschreven in het Kadaster. De akte is daarom niet zomaar aan te passen.

Huishoudelijk reglement

Naast de splitsingsakte hebben veel VvE's ook nog een huishoudelijk reglement (HHR). Hierin zijn leef- en gebruiksregels opgenomen. Hierbij kunt u denken aan het gebruik van de parkeergarage of van de liften maar ook hoe om te gaan met installaties in de woning. Het reglement is aan te passen in de vergadering, als de eigenaren dit wensen. Veel leefregels uit het huishoudelijk reglement komen overeen met de algemene huurvoorwaarden.

Maasdelta in de VvE

Maasdelta is net als de kopers mede-eigenaar van het woongebouw. Daarom worden besluiten over het onderhoud van het gebouw samen met de andere eigenaren genomen. Maasdelta kan dus niet alleen beslissingen nemen over het onderhoud.

Maandelijkse bijdrage voor eigenaren

De VvE heeft een eigen bankrekening waarop de leden maandelijks hun bijdrage storten. Maasdelta betaalt deze bijdrage voor haar huurwoningen. Van de maandelijkse bijdragen betaalt de VvE alle kosten voor het gemeenschappelijk onderhoud.

Het grootste deel van de maandelijkse bijdrage spaart de VvE voor het periodieke onderhoud (onderhoud dat eens in de zoveel jaar terugkomt). Denk bijvoorbeeld aan schilderwerk of het vernieuwen van het dak, een liftrenovatie of het vervangen van de intercoms. Door te sparen hoeven de eigenaren niet in één keer een groot bedrag aan de VvE te betalen als er periodiek onderhoud nodig is.

Servicekosten

Huurders betalen, naast de huur, servicekosten aan Maasdelta. Dit zijn kosten voor bijvoorbeeld de schoonmaak van het gebouw. De servicekosten zijn gebaseerd op de kosten die de VvE aan de eigenaren doorberekent.

Het is mogelijk dat de VvE het servicekostenpakket wil veranderen door bijvoorbeeld een dienst toe te voegen of te verwijderen. In zo'n situatie gaat Maasdelta alleen akkoord als 70% van de huurders het ermee eens zijn. Wij vragen het dus eerst aan de huurders.

Algemene ledenvergadering

De VvE vergadert minimaal een keer per jaar. Voor de algemene ledenvergadering worden alleen eigenaren uitgenodigd. Ook Maasdelta is aanwezig bij deze vergaderingen.

Tijdens de vergadering nemen de eigenaren besluiten over het onderhoud van het gebouw. Daarnaast bespreken zij de financiën: wat komt er aan VvE bijdragen binnen en dekt dit alle kosten van de VvE? Ook wordt er bepaald hoeveel de VvE moet sparen voor periodiek onderhoud.

Bestuur

Een VvE heeft een bestuur dat bestaat uit een of meer personen die gekozen zijn door de algemene ledenvergadering. Het bestuur is verantwoordelijk voor zaken zoals: het opstellen van de jaarstukken, het afsluiten van de verzekeringen en het uitvoeren van de in de ledenvergadering genomen besluiten. In een aantal VvE's is Maasdelta lid van het bestuur.

VvE Beheerder

Een VvE bestuur kan taken uitbesteden aan een VvE beheerder. Dat kunnen taken zijn zoals het bijhouden van de administratie, het organiseren van de jaarlijkse vergadering, het regelen van de financiën van de VvE en het regelen van het onderhoud.

Reparaties

Huurders geven reparatiemeldingen voor de woning of het gebouw altijd door aan Maasdelta. Maasdelta beoordeelt of het reparatieverzoek voor de VvE of voor Maasdelta is.

Bij het doorzetten van een reparatiemelding aan de VvE, kan Maasdelta deze niet meer volgen. Wel doet Maasdelta navraag naar de status van de reparatiemelding, op verzoek van de huurder. Zodra de reparatie is uitgevoerd, krijgen wij een melding van de VvE.

Bewonerscommissie in een VvE gebouw

In een VvE gebouw kan ook een bewonerscommissie actief zijn. Dat is alleen maar fijn want Maasdelta werkt nauw samen met bewonerscommissies.

Sommige VvE's nodigen ook de bewonerscommissie uit voor de ledenvergadering. Een bewonerscommissie is alleen als toebehoorder aanwezig en kan niet stemmen in een vergadering.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen over VvE's? Dan kunt u contact opnemen met Maasdelta Groep via het contactformulier op www.maasdelta.nl/contact of via telefoonnummer 0181 - 60 703. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 08.00 tot 16.00 uur.