

Vereniging van Eigenaars



Huurders en eigenaars in één gebouw

Als u een appartement huurt kan het zijn dat dit deel uitmaakt van een gebouw met zowel huur- als koopappartementen. Deze gebouwen vormen van rechtswege een Vereniging van Eigenaars (VvE). Bergopwaarts is eigenaar van huurappartementen en samen met de eigenaren van de andere appartementen verantwoordelijk voor het gebouw en de woonomgeving. Samen hebben we in de VvE zeggenschap over een aantal zaken. In de VvE worden zaken als onderhoud, verzekering, schoonmaak en overige werkzaamheden geregeld.

Wat merkt een huurder van een VvE?

U merkt hier zo weinig mogelijk van. Woningbouwvereniging Bergopwaarts is uw verhuurder en u kunt zich bij ons melden met uw vragen. Ontvangen wij vragen of voorstellen over onderwerpen waarover de VvE bevoegd is, dan moeten deze door ons in een vergadering met de VvE worden ingebracht en worden besloten.

Voor wie geldt het huishoudelijk reglement?

Een VvE maakt graag duidelijke leef- en woonafspraken over haar gebouw om de leefbaarheid zo optimaal mogelijk te maken. Dit wordt vastgelegd in een huishoudelijk reglement. De afspraken uit dit reglement gelden voor alle gebruikers van het gebouw, kopers én huurders.

Kan ik als huurder ook aanwezig zijn bij de vergadering van de VvE?

De naam van de vereniging geeft het al aan. De Vereniging van Eigenaars is er uitsluitend voor de eigenaren. Huurders van een gebouw met een VvE zijn daarom niet aanwezig bij vergaderingen van de VvE. Als uw verhuurder kan Bergopwaarts natuurlijk wel uw stem in de vergadering laten horen. Bergopwaarts behartigt namelijk niet alleen zijn belangen als verhuurder, maar probeert dit ook zo goed mogelijk te doen voor u als huurder.

Wat betekent dit voor u als huurder?

Het appartement dat u van Woningbouwvereniging Bergopwaarts huurt, is onderdeel van een gebouw met huur- en koopappartementen. Er wonen mensen die net zoals u een appartement van Woningbouwvereniging Bergopwaarts huren, maar ook mensen die eigenaar zijn van hun appartement. In gebouwen met alleen huurappartementen regelt Woningbouwvereniging Bergopwaarts het beheer, maar in een gemengd woongebouw doet de Vereniging van Eigenaars (VvE) dat. In deze folder leest u wat dat betekent voor u als huurder, wat de rol van Woningbouwvereniging Bergopwaarts is en waar u terecht kunt met uw vragen.

Wat doet een VvE?

De Vereniging van Eigenaars is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer. Naast de eigenaars van de koopwoningen is ook Woningbouwvereniging Bergopwaarts - als eigenaar van de huurappartementen - lid van deze vereniging. De VvE vergadert minstens een keer per jaar: de Algemene Leden Vergadering (ALV). De VvE heeft een bestuur met vertegenwoordigers van de eigenaars. Het bestuur bereidt de vergaderingen voor en zorgt ervoor dat de genomen besluiten uitgevoerd worden. De uitvoering wordt meestal uitbesteed aan een beheerder, die gespecialiseerd is in het werken voor een VvE.

Hoe kan ik mijn ideeën kenbaar maken?

Woningbouwvereniging Bergopwaarts behartigt als eigenaar uw en haar eigen belangen in de VvE. Hiervoor ontvangt u als huurder voorafgaand aan de ALV bericht en kunt u uw vragen en/of ideeën doorgeven. Vragen die in de ALV behandeld dienen te worden, brengt Woningbouwvereniging Bergopwaarts als agendapunt in. Na de vergadering worden de antwoorden op uw vragen en op andere relevante besluiten aan u teruggekoppeld. Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan zonder instemming van de overige leden niet beslissen om wijzigingen aan te brengen in delen van het gebouw die onder beheer van de VvE staan. Hierdoor duurt het vaak langer voordat zulke wijzigingen kunnen worden doorgevoerd.

Wie beslist over het onderhoud en beheer?

Alle woningeigenaars betalen samen via de VvE de kosten voor het onderhoud en beheer van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en de installaties. De VvE beslist zelf welk onderhoud moet plaatsvinden aan alle gemeenschappelijke ruimten, zowel binnen als buiten.

Hoe blijft alles schoon en netjes?

De VvE zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw netjes zijn en regelmatig schoongemaakt worden. Hoort er een tuin bij het gebouw, dan zorgt de VvE voor het onderhoud. Vaak wordt hiervoor een hoveniersbedrijf ingeschakeld. Heeft u opmerkingen en/of suggesties over het schoonmaken? Geef deze door aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Wij bespreken deze dan met de VvE.

Voor wie gelden de leefregels?

De VvE stelt een huishoudelijk reglement op, zodat alle bewoners weten wat er wel of niet kan en mag in en rond het gebouw. Bijvoorbeeld dat er geen fietsen in de hal mogen staan. De vastgestelde leefregels gelden voor alle bewoners: huurders en eigenaars. Bij het afsluiten van de huurovereenkomst ontvangt u het huishoudelijk reglement en tekent u er als huurder voor dat u zich daar ook aan houdt.

Bij overtreding van het huishoudelijk reglement kan het bestuur van de VvE aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts een boete opleggen. Mocht dit aan de orde zijn, dan belast Woningbouwvereniging Bergopwaarts deze boete door aan de huurder die de overtreding heeft begaan.

Wat betekent een VvE voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts?

Vanzelfsprekend moet ook Woningbouwvereniging Bergopwaarts zich houden aan de regels van een gemengd woongebouw die zijn vastgelegd en die in het huishoudelijk reglement staan. Moet bijvoorbeeld het dak vervangen of hersteld worden, of is de lift aan onderhoud toe? Dan nemen alle eigenaars, dus ook Woningbouwvereniging Bergopwaarts, in de ALV hierover samen een besluit. Woningbouwvereniging Bergopwaarts kan dit niet zelfstandig beslissen.



Heeft u nog vragen?

Wij zijn u graag van dienst. Meer informatie vindt u op www.bergopwaarts.nl. U kunt uiteraard ook bellen of langskomen in onze woonwinkel.

Hoe wordt het onderhoud en beheer betaald?

Woningeigenaars, waaronder ook Woningbouwvereniging Bergopwaarts, betalen een eigenaarsbijdrage aan de VvE. Hoe hoog dit bedrag is, bepaalt de VvE. Deze bijdragen worden door de VvE gebruikt voor groot onderhoud op langere termijn. Ook de 'dagelijkse' kosten voor bijvoorbeeld schoonmaak en verlichting van de gemeenschappelijke ruimten worden met de eigenaarsbijdrage betaald. Als huurder betaalt u aan deze 'dagelijkse' onderhoudskosten mee via de servicekosten die u voldoet aan Woningbouwvereniging Bergopwaarts. U betaalt niet mee aan de kosten voor bouwkundig onderhoud van het woongebouw.

Hoe worden de servicekosten afgerekend?

Jaarlijks ontvangt Woningbouwvereniging Bergopwaarts een verantwoording van de VvE van alle gemaakte kosten. Hieruit worden de servicekosten herleid voor de onderdelen die wij in de huurovereenkomst met u hebben afgesproken. Jaarlijks rekent Woningbouwvereniging Bergopwaarts deze servicekosten met u af. Als de VvE de servicekosten wil veranderen, wordt hierover in de ALV gestemd. Woningbouwvereniging Bergopwaarts stemt alleen voor het toevoegen of verwijderen van servicekosten als haar huurders in een stemronde vooraf hiermee ingestemd hebben.

Bij wie kan ik als huurder terecht?

Woningbouwvereniging Bergopwaarts is en blijft als verhuurder uw aanspreekpunt voor reparatieverzoeken, servicekosten, huur betalingen, onderhoud en overlast. Sommige zaken moet Woningbouwvereniging Bergopwaarts doorgeven aan de VvE, omdat deze verantwoordelijk is voor de besluitvorming.

Wie bel ik als ik een reparatieverzoek heb?

Voor reparatieverzoeken belt u naar Woningbouwvereniging Bergopwaarts. Wij zorgen ervoor dat een reparatie in het appartement zo spoedig mogelijk wordt verricht. Reparaties aan de gemeenschappelijke delen melden wij bij de VvE beheerder. Natuurlijk houden wij in de gaten of de reparatie snel en goed wordt uitgevoerd.

Wat moet ik doen als ik zelf wijzigingen wil aanbrengen in mijn appartement?

In de folder 'Klussen. Spelregels bij veranderingen' van Woningbouwvereniging Bergopwaarts staan de regels voor het doorvoeren van veranderingen in uw appartement. Woningbouwvereniging Bergopwaarts toetst uw verzoek aan de regels van de VvE. Gaat het om een wijziging binnen uw appartement, dan handelt Woningbouwvereniging Bergopwaarts het verzoek zelf af en hoeft de VvE meestal niet te worden geraadpleegd. Voor wijzigingen die u aan de buitenzijde van uw appartement wilt aanbrengen is dit vaak wel het geval. De VvE verleent doorgaans geen toestemming voor het aanbrengen van rolluiken, airco's of schotelantennes. Heeft de VvE geen regels of richtlijnen voor uw verzoek vastgelegd, dan duurt het langer voordat Woningbouwvereniging Bergopwaarts u een reactie kan geven. Een dergelijk verzoek dient besproken te worden in de ALV.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

www.bergopwaarts.nl | mail@bergopwaarts.nl | T: 0493-327 300
Postbus 301, 5750 AH Deurne | Dunantweg 10, 5751 CB Deurne