



## 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. Bij deze gebouwen ontstaat automatisch een Vereniging van Eigenaars (VvE). Bergopwaarts is eigenaar van de huurappartementen. Wij zijn samen met de eigenaren van de andere appartementen verantwoordelijk voor het gebouw en de woonomgeving. Samen hebben wij in de VvE zeggenschap. In de VvE worden dingen als onderhoud, verzekering, schoonmaak en overige werkzaamheden geregeld. In deze folder leest u wat dat betekent voor u als huurder, wat de rol van Bergopwaarts is en waar u terecht kunt met uw vragen.

### Wat merkt een huurder van een VvE?

U merkt hier zo weinig mogelijk van. U kunt bij ons terecht met uw vragen. Ontvangen wij vragen of voorstellen over onderwerpen waarover de VvE gaat, dan moeten deze door ons in een vergadering met de VvE worden besproken en besloten.

### Wat doet een VvE?

De Vereniging van Eigenaars is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer. Naast de eigenaars van de koopwoningen is ook Bergopwaarts - als eigenaar van de huurappartementen - lid van deze vereniging. De VvE vergadert minstens één 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 voor de uitvoering van de genomen besluiten. De uitvoering wordt meestal uitbesteed aan een beheerder, die gespecialiseerd is in het werken voor een VvE.

### Hoe kan ik mijn ideeën kenbaar maken?

Huurders van een gebouw met een VvE zijn niet aanwezig bij de vergaderingen. Bergopwaarts behartigt als eigenaar haar en

uw belangen in de VvE. Daarom kunt u als huurder uw vragen en/of ideeën doorgeven. Vragen voor de ALV, brengen wij als agendapunt in. Wij zijn daar niet alleen als eigenaar aanwezig, maar ook voor uw belangen als huurder. Na de vergadering hoort u van ons de antwoorden op uw vragen en op andere belangrijke besluiten. Wij kunnen 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 doorgaan.

### 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 aan ons door. 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



## Heeft u nog vragen?

Wij zijn u graag van dienst. Meer informatie vindt u op [www.bergopwaarts.nl](http://www.bergopwaarts.nl). U kunt ons ook e-mailen, bellen of bij ons langskomen.

en tekent u er als huurder voor dat u zich daaraan houdt. Bij overtreding van het huishoudelijk reglement kan het bestuur van de VvE aan Bergopwaarts een boete opleggen. In dat geval belasten wij deze door aan de huurder die in overtreding was.

### **Wat betekent een VvE voor Woningbouwvereniging Bergopwaarts?**

Vanzelfsprekend moeten ook wij ons houden aan de geldende regels van een gemengd woongebouw zoals 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 Bergopwaarts, in de ALV hierover samen een besluit. Wij kunnen dit niet zelfstandig beslissen.

### **Hoe wordt het onderhoud en beheer betaald?**

Woningeigenaars, waaronder ook Bergopwaarts, betalen een eigenaarsbijdrage aan de VvE. Hoe hoog dit bedrag is, bepaalt de VvE. Deze bijdragen gebruikt de VvE voor groot onderhoud op de 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 Bergopwaarts. U betaalt niet mee aan de kosten voor bouwkundig onderhoud van het woongebouw.

### **Hoe worden de servicekosten afgerekend?**

Jaarlijks ontvangen wij 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 rekenen wij deze servicekosten met u af. Als de VvE de servicekosten wil veranderen, wordt hierover in de ALV gestemd. Wij stemmen alleen voor het toevoegen of verwijderen van servicekosten als u als huurders in een stemronde vooraf hiermee ingestemd heeft.

### **Bij wie kan ik als huurder terecht?**

Bergopwaarts is en blijft als verhuurder uw aanspreekpunt voor reparatieverzoeken, servicekosten, huurbetalingen, onderhoud en overlast. Sommige zaken moeten wij doorgeven aan de VvE, omdat deze verantwoordelijk is voor de besluitvorming.

### **Wie bel ik als ik een reparatieverzoek heb?**

Voor reparatieverzoeken belt u naar 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 Bergopwaarts staan de regels voor veranderingen in uw appartement. Wij toetsen uw verzoek aan de regels van de VvE. Gaat het om een wijziging binnen uw appartement, dan krijgt u van ons antwoord. De VvE heeft hierover meestal niets te zeggen. Bij wijzigingen aan de buitenzijde van uw appartement, heeft de VvE wel inspraak. De VvE stemt normaalgesproken niet in met het aanbrengen van rolluiken, airco's of schotelantennes. Heeft de VvE geen regels of richtlijnen voor uw vraag, dan duurt het langer voordat Bergopwaarts u een reactie kan geven. Uw vraag moet dan besproken worden in de ALV.



### **Woningbouwvereniging Bergopwaarts**

[www.bergopwaarts.nl](http://www.bergopwaarts.nl) | [mail@bergopwaarts.nl](mailto:mail@bergopwaarts.nl) | T: 0493-327 300  
Post- en bezoekadres Dunantweg 10, 5751 CB Deurne