Wat betekent de **Vereniging** van **Eigenaren** voor **u?**



In het appartementencomplex waar u woont is een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief. In deze folder leest u meer over een VvE en wat dat voor u betekent.

Wat is een VvE?

De afkorting VvE staat voor Vereniging van Eigenaren. Als er in een wooncomplex huur- en koopwoningen zijn, dan is een VvE voor dat complex wettelijk verplicht. Iedereen die een deel van het totale complex bezit, is dus als (mede)eigenaar verplicht lid van de VvE. GroenWest is in uw complex dus automatisch lid van de VvE. De VvE is een zelfstandig rechtspersoon. De eigenaren besluiten samen in de VvE over, onder andere het onderhoud, de servicekosten en nutsvoorzieningen in het gebouw.

Wat betekent dit voor u?

Zolang u een huurwoning van GroenWest huurt, bent u gewoon klant van ons. In dat opzicht verandert er niets voor u. Voor een reparatieverzoek of andere vragen neemt u dus, net zoals u nu gewend bent, contact met ons op.

Een onafhankelijke VvE-beheerder

Als meerdere eigenaren samen een besluit moeten nemen, is het belangrijk dat er een partij bij wordt betrokken die weet wat wel en niet wettelijk is toegestaan. De VvE huurt hiervoor een gecertificeerde VvE-beheerder in. Deze beheerder zorgt ervoor dat de basisverplichtingen van de VvE worden uitgevoerd. Zoals het opstellen van een Huishoudelijk Reglement of een onderhoudsplan. De VvE-beheerder beheert ook de financiële stukken, stelt de begroting op en schrijft de Algemene Leden Vergadering uit.

Overleg met de overige eigenaren

Zodra er een VvE actief is in uw appartementencomplex kan GroenWest als (mede)eigenaar van de huurwoningen niet als enige besluiten over zaken die het gebouw aangaan. Wij moeten dan eerst overleggen met de overige eigenaren (van de koopappartementen) van het complex.

Reparatieverzoeken

Huurders bellen voor reparatieverzoeken gewoon naar GroenWest.

- Verzoeken voor reparaties binnen de woning die niet de gemeenschappelijke delen raken, voert GroenWest uit.
- Verzoeken voor reparaties van gemeenschappelijke delen of van de buitenkant van het complex, meldt GroenWest bij de beheerder van de VvE, die erop toeziet dat de reparatie (goed) wordt uitgevoerd.

Overlast

Als er sprake is van overlast door een andere bewoner moet u dit allereerst onderling bespreken. Dit geldt zowel voor huurders als voor eigenaren. Als u bijvoorbeeld overlast hebt van uw buren is een goed gesprek meestal de beste oplossing. Samen kunt u het probleem bespreken en proberen tot een oplossing te komen. Mocht u er dan nog niet uitkomen, dan kunt u dit melden bij GroenWest. Wij kunnen dit dan bespreken in de VvE. Omgekeerd zullen eigenaar-bewoners die overlast ervaren van huurders dat ook kunnen bespreken in de VvE.



Verandering aanbrengen in uw woning

Het aanvragen of uitvoeren van een wijziging in uw woning gaat voor alle huurders op dezelfde manier, of u nu in een complex woont met alleen huurwoningen, of in een complex met huur- en koopwoningen. Op onze website leest u meer over het aanbrengen van een verandering in uw woning. Als het gaat om een eventueel zelf aan te brengen verandering die betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel van het gebouw, dan legt GroenWest de vraag neer bij de VvE. Wettelijk moeten wij binnen acht weken de huurder wel of geen toestemming geven. GroenWest zal zich inspannen dat een VvE ook binnen deze termijn uitsluitsel geeft.

Servicekosten

De eigenaren van het complex zijn de leden van de VvE. GroenWest neemt als eigenaar deel aan de VvE en draagt - net als iedere andere eigenaar van een appartement - bij aan de kosten van de VvE. Een deel van deze kosten berekenen wij door aan de huurders, zoals kosten voor schoonmaak en energie. De oprichting van de VvE kost niets en huurders betalen ook nooit rechtstreeks aan de VvE.

Huishoudelijk Reglement voor iedereen

Naast de door u ondertekende huurovereenkomst is voor u het Huishoudelijk Reglement van de VvE van toepassing. De VvE stelt het Huishoudelijk Reglement samen. Hierin vindt u alle regels waaraan iedereen in het complex zich moet houden, zowel huurders als kopers. GroenWest is natuurlijk betrokken bij de samenstelling van het Huishoudelijk Reglement.

Uw invloed als huurder

De woonconsulent van GroenWest vertegenwoordigt in de Algemene Leden Vergadering het beleid van GroenWest en dus ook de belangen van de huurders binnen de VvE. Huurders nemen geen deel aan de Algemene Leden Vergadering. Als u een vraag heeft over een algemeen deel van het complex, kunt u die bij ons melden. Het is belangrijk dat u als huurder weet dat u via GroenWest invloed kunt hebben op besluiten die in de VvE worden genomen!

Waarom een Algemene Leden Vergadering?

Een VvE is bij wet verplicht om minimaal één keer per jaar gezamenlijk te vergaderen. In deze Algemene Leden Vergadering (ALV) nemen de eigenaren besluiten. Bijvoorbeeld over het onderhoud (technisch en schoonmaak) en de hoogte van alle kosten die de VvE verwacht te maken in het komende jaar, de VvE-begroting.

Heeft een bewonerscommissie ook invloed bij een VvE?

Wij hechten veel belang aan de wensen en meningen van onze huurders. Daarom werken we graag nauw samen met bewonerscommissies. Op deze manier zijn we beter in staat de belangen van de huurders te behartigen. Die belangen kunnen in het overleg tussen de bewonerscommissie en GroenWest besproken worden. Wat dat betreft is er geen verschil met bewonerscommissies van huurcomplexen.

GroenWest

Correspondentieadres
Postbus 2171, 3440 DD Woerden

T (088) 012 90 00
I www.groenwest.nl
E info@groenwest.nl

Openingstijden
Ma t/m vr: 8.30 - 17.00 uur

Aan de inhoud van dit leaflet kunnen geen rechten worden ontleend.
Januari 2015.