

Huurders en kopers in één complex

De woning die u huurt van QuaWonen is onderdeel van een appartementencomplex met huur- en koopwoningen. Dit wordt ook wel een gemengd complex genoemd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

In uw appartementencomplex wonen mensen die zelf eigenaar zijn van hun appartement en huurders die huren van de eigenaar (in uw geval QuaWonen). De verschillende eigenaren zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). QuaWonen is als één van de eigenaren lid van de VvE. De VvE regelt het beheer en onderhoud van een gemengd complex. In deze folder leest u wat dat betekent voor u als huurder, wat de rol is van QuaWonen en waar u terecht kunt voor vragen en suggesties.

Wat is een VvE?

Door het kopen van een appartement wordt een eigenaar, naast eigenaar van een appartement, ook mede-eigenaar van het complex. Dat betekent dat de eigenaren samen verantwoordelijk zijn om het complex te onderhouden. Om ervoor te zorgen dat iedere eigenaar ook aan deze verplichting voldoet is het oprichten van een VvE wettelijk verplicht.

In een VvE betalen alle eigenaren gezamenlijk de kosten voor het beheer en onderhoud van het complex, de gemeenschappelijke ruimten en installaties. Een VvE houdt minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering (ALV) waar besluiten worden genomen. QuaWonen is samen met alle andere eigenaren bij deze vergadering aanwezig. Daarnaast heeft een VvE een bestuur. Het bestuur regelt de dagelijkse gang van zaken zoals het voorbereiden van een vergadering en erop toezien dat de genomen besluiten ook worden uitgevoerd.

Wat doet een VvE?

Een VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren en is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het complex.

• Onderhoud

Een VvE neemt beslissingen over het beheer en onderhoud van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals de gemeenschappelijke ruimten (galerij, trappenhuis), de buitenkant (dak, gevel) en gemeenschappelijke voorzieningen/installaties (standleidingen, lift). Ook het eventuele tuinonderhoud gebeurt in opdracht van de VvE.

• Schoonmaak

De VvE moet er voor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimten netjes worden schoongemaakt.

• Huishoudelijk Reglement

Een VvE stelt algemene leef- en gebruiksregels op voor de bewoners van het complex. Deze regels staan in een Huishoudelijk Reglement. Dit reglement regelt allerlei zaken van praktische aard, zoals:

- Het aanbrenge van zonwering;
- Het ophangen van wasgoed;
- Het plaatsen van schotels;
- Het plaatsen van bloembakken op de galerij.

Als huurder dient u zich óók te houden aan dit reglement. In de Algemene Huurvoorwaarden, die bij uw huurcontract horen, wordt deze verplichting formeel geregeld. U heeft een kopie van het Huishoudelijk Reglement ontvangen bij de ondertekening van uw huurovereenkomst.

• VvE-bijdrage

Om alle kosten die betrekking hebben op de VvE te kunnen betalen, stelt de VvE een financiële begroting op. De VvE-bijdrage wordt maandelijks geïnd bij alle eigenaren. De VvE beheerder zorgt er voor dat alle bijdragen ook daadwerkelijk betaald worden.

• VvE-beheerder

Veel VvE's vragen een professionele VvE-beheerder om de zaken voor hen te regelen. De beheerder voert vooral besluiten uit die genomen zijn door de VvE. Ook ziet de VvE-beheerder er op toe dat de regels worden nageleefd die gelden binnen de VvE. Als een bewoner iets doet wat niet is toegestaan, zal de beheerder de betreffende eigenaar hier op aanspreken. QuaWonen beschikt over een afdeling VvE beheer. Deze afdeling treedt in veel gevallen op als VvE-beheerder in een gemengd complex. QuaWonen VvE beheer vervult deze rol zelfstandig en onafhankelijk voor alle eigenaren in het appartementencomplex.

Huurders en kopers in één complex

Wat betekent dat voor u als huurder?

Voor u als huurder van QuaWonen is er weinig verschil met het huren van een woning in een complex zonder VvE. QuaWonen is gewoon uw aanspreekpunt voor zaken zoals: reparatieverzoeken, servicekosten, onderhoud en overlast. Denkt u dan bijvoorbeeld aan de inrichting van de centrale hal, of het wisselen van schoonmaakbedrijf.

Als huurder van QuaWonen kunt u niet deelnemen aan de VvE-vergadering. QuaWonen vertegenwoordigt hier, als eigenaar van de huurappartementen, de belangen van de huurders. QuaWonen zal er vervolgens voor zorgen dat u geïnformeerd wordt over besluiten die u als huurder aangaan.

Hoe kan QuaWonen invloed uitoefenen op de VvE?

Omdat QuaWonen eigenaar is van de woning die u huurt, is QuaWonen lid van de VvE. Als VvE-lid kan QuaWonen invloed uitoefenen op diverse punten. De mate van invloed hangt per complex af van het aantal woningen dat QuaWonen in eigendom heeft, maar ook van de afspraken die vooraf gemaakt zijn over het aantal stemmen dat elke eigenaar heeft.

QuaWonen wil als eigenaar ook de belangen van haar huurders goed behartigen.

Verandert er iets aan de servicekosten door een VvE?

U betaalt als huurder niets voor de VvE. Alle eigenaren dragen maandelijks een VvE-bijdrage af aan de VvE. Daaruit worden onder andere kosten betaald voor het onderhoud en schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten. Via de huurbetaling betaalt u servicekosten aan QuaWonen voor bijvoorbeeld elektragebruik in de gemeenschappelijke ruimten. QuaWonen rekent jaarlijks de servicekosten met u af, op basis van het daadwerkelijke verbruik. Deze werkwijze wijkt niet af van die in een complex met uitsluitend huurwoningen. Als de VvE een besluit moet nemen dat van invloed is op de hoogte van de servicekosten, dan heeft u als huurder dezelfde rechtspositie als een huurder die in een huurcomplex woont. Dat betekent dat 70 procent van de huurders moet instemmen met deze wijziging.

Indienen van reparatieverzoeken

Voor reparatieverzoeken kunt u, net als alle andere huurders van QuaWonen, contact opnemen met het QuaWonen-kantoor in uw plaats of regio (contactgegevens staan hieronder). Reparatieverzoeken voor zaken in uw woning die geen deel uitmaken van de VvE, worden gewoon uitgevoerd volgens het beleid van QuaWonen. De dingen die wél gaan over de gemeenschappelijke ruimten of installaties kunt u ook gewoon melden bij QuaWonen. QuaWonen geeft dan namens de VvE opdracht om dit te herstellen.

Aanvragen voor zelf aangebrachte veranderingen

Het aanvragen of uitvoeren van een verandering in uw woning verloopt voor alle huurders hetzelfde. Het maakt dus niet uit of u in een huurcomplex of in een gemengd complex woont. Als de aanvraag gaat over een gemeenschappelijk deel van het gebouw, dan bekijkt QuaWonen eerst of dit binnen het beleid van QuaWonen past. Als dit het geval is, dan zal QuaWonen dit, namens u, kenbaar moeten maken aan de VvE. Vervolgens neemt de VvE hierover een besluit.

Meer weten?

Heeft u nog vragen na het lezen van deze folder? Neemt u dan gerust contact op met een medewerker van QuaWonen. Hieronder vindt u de contactgegevens.

Telefonisch bereikbaar via 088-799 66 36:

Elke werkdag bereikbaar van 8.30 tot 16.30 uur.

E-mailadres:

info@quawonen.com

Postadres:

Postbus 27, 2860 AA Bergambacht