

Veel gestelde vragen over de VvE

Gefeliciteerd, U heeft een appartementsrecht gekocht in een Vereniging van Eigenaren ook wel VvE genoemd. Bij de aankoop bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Dit lidmaatschap is niet opzegbaar en de regels hiervan staan vermeld in de Splitsingsakte, het Modelreglement en het Huishoudelijk Reglement. U dient zich te houden aan de regels in deze reglementen en u bent door de aankoop tevens medeverantwoordelijk voor het gebouw en het onderhoud hiervan. De gezamenlijke kosten worden verdeeld onder de eigenaars volgens de breukdelen die aan de appartementsrechten verbonden zijn in de splitsingsakte. Binnen de VvE is de Algemene Ledenvergadering (ALV) het hoogste orgaan. De ALV beslist over afwijkingen van de reglementen. U mag daarom zonder toestemming van de ALV geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen. U dient uw verzoeken daarom altijd aan de ledenvergadering te richten.

Hieronder treft u enkele veel gestelde vragen over de VvE.

Vraag: Ik heb stukken nodig voor verkoop/taxatie

Antwoord: Indien gegevens nodig zijn voor een verkoop of een taxatie dan kan de eigenaar deze gegevens opzoeken op het eigenarenportaal van de VvE. Daarin zijn alle gegevens, zoals notulen, MJOP en financiële zaken zoals jaarstukken en begroting terug te vinden. Alle eigenaren hebben van ons inloggegevens ontvangen. Indien de eigenaar deze niet meer in bezit heeft, kan de eigenaar deze bij ons opvragen. Alle documenten zijn te downloaden en door te sturen, een eigenaar kan er ook voor kiezen tijdelijk toegang te verschaffen.

Vraag: Ik heb mijn aandeel in het reservefonds nodig voor mijn belastingaangifte, hoe kan ik hieraan komen?

Antwoord: De VvE heeft een reservefonds(en) voor groot onderhoud. Elke eigenaar spaart daaraan mee volgens zijn/haar breukdeel. Bij de belastingaangifte voor inkomstenbelasting dient dit aandeel opgegeven te worden. Via de eigenportaal van de VvE kan iedere eigenaar zijn/haar aandeel opzoeken en downloaden. Mocht dat niet lukken, kan de beheerder deze gegevens verschaffen. Het aandeelreservefonds is alleen beschikbaar wanneer iemand een volledig jaar eigenaar is.

Vraag: Wat houdt het breukdeel van mijn appartement in?

Antwoord: Bij de splitsing van het complex in appartementsrechten heeft de notaris iedere woning een breukdeel toebedeeld. In de splitsingsakte staat dit breukdeel vermeld. Ook staat daarin vermeld wat de grondslag van het breukdeel is. Vaak is dit gebaseerd op het woonoppervlakte, soms is het breukdeel ook voor alle appartementen hetzelfde, wanneer alle woningen identiek zijn. Ook staan in de splitsingsakte vermeld of er nog kostenverdeelsleutels zijn. Hierbij wordt aangegeven of bepaalde kosten door specifieke eigenaars betaald moeten worden. Bijvoorbeeld in sommige gevallen betalen alleen de appartementen die gebruik maken van de lift hieraan mee.

Vraag: Hoe komt het dat ik een andere maandelijkse bijdrage betaal dan mijn burenen?

Antwoord: Ieder jaar wordt de begroting voor het gehele boekjaar vastgesteld door de ledenvergadering. De totale jaarlijkse kosten worden verdeeld onder alle eigenaars volgens hun breukdeel. Wanneer de breukdelen per appartement verschillend zijn, zijn ook de maandelijkse bijdragen niet gelijk. In sommige gevallen betalen de eigenaars ook een bijdrage voor hun parkeerplaats(en), garage en/of berging.

Vraag: Waarom betaal ik administratiekosten bij de aankoop van een appartement, parkeerplaats of ander bezit binnen een VvE aan VvE Totaalservice via de afrekening van de notaris?

Antwoord: Bij een overdracht brengt VvE Totaalservice kosten in rekening voor een aantal handelingen die verricht moeten worden. Deze handelingen zijn gerelateerd aan de overdracht zelf en worden daarom niet bij de VvE, maar bij de koper in rekening gebracht.

Het betreft:

- Het beschikbaar stellen dan wel aanleveren van diverse gegevens van de VvE, zoals notulen, jaarverslag, begroting en overige gegevens. Deze worden opgevraagd door verkopers, makelaars, taxateur en/ of de koper.
- Het beantwoorden van vragen rondom de overdracht aan verkoper en koper
- Het opstellen van een verklaring voor de notaris bij overdracht, inzake achterstanden, reserves en bijdragen
- Het verwerken van de mutatie in de administratie
- Het aanmaken van gebruikersnaam en wachtwoord voor het online portaal voor de nieuwe eigenaar
- Het verzenden van een welkomstbrief aan de nieuwe eigenaar.

Vraag: Mag een appartement verhuurd worden?

Antwoord: Een appartement/appartementsrecht mag in gebruik gegevens worden aan iemand anders dan de eigenaar. Hierbij geldt de verplichting dat eigenaar en huurder een gebruikersverklaring invullen en ondertekenen en deze retourneren aan het bestuur of de beheerder. Een blanco gebruikersverklaring is op de eigenarenpagina te vinden. Met deze verklaring zorgt de eigenaar ervoor dat de huurder op de hoogte gesteld wordt van de geldende (leef)regels binnen het complex door het overhandigen van het Huishoudelijk Reglement. De eigenaar blijft bij verhuur verantwoordelijk voor de woning, de betaling van de maandelijkse bedragen en voor de huurder. De beheerder heeft alleen contact met de eigenaar en niet met de huurder. Reparaties dienen dus altijd door de eigenaar gemeld te worden.

Vraag: Zijn er appartementen of parkeerplaatsen in de VvE te koop of te huur?

Antwoord: De beheerder heeft er geen kennis van of er woningen of parkeerplaatsen te koop of te huur staan.

Vraag: Wie mag beslissingen nemen namens de VvE?

Antwoord: Binnen de VvE is de ledenvergadering het hoogste orgaan. Tijdens de jaarlijkse algemene ledenvergadering (ALV) worden besluiten genomen welke door het bestuur in uitvoering gegeven worden. Het bestuur voert uit wat de ALV besluit. De ALV kan het bestuur machtigen tot uitgaven en uitvoering van zaken namens alle eigenaars.

Vraag: Wat moet ik doen bij een verstopping van de riolering?

Antwoord: Het complex bestaat uit liggende leidingen (welke enkel gebruikt worden door 1 appartement) en standleidingen (welke van beneden naar boven in het complex lopen en waar horizontaal alle appartementen op zijn aangesloten). De liggende leidingen in het privé appartement t.b.v. keuken, badkamer en toilet, zijn privé. Onderhoud en reiniging van deze leidingen is voor eigen kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar. De standleidingen zijn gemeenschappelijk en voor kosten en verantwoordelijkheid van de VvE. In sommige complexen is er een ontstoppingscontract

met een rioolontstoppingsbedrijf, waarbij alle verstoppingen worden verholpen ongeacht in welke leiding de verstopping zich bevindt. Reparaties aan de privé leidingen zitten hier niet inbegrepen.

Vraag: Wat te doen bij lekkage?

Antwoord: Een lekkage kan verschillende oorzaken hebben. Bekijk goed of het water druppelsgewijs te zien is of in een straal. Komt het water uit een leiding in muur of plafond? Draai altijd de hoofdwatorkraan dicht wanneer het water uit een leiding komt. Soms komt het water alleen uit het plafond wanneer bovenburen gebruik maken van de douche. In dat geval heeft de lekkage mogelijk te maken met de kitvoegen of tegelvoegen die niet waterdicht zijn. Ga altijd bij omwonende buren langs om te informeren of zij ook problemen hebben. Maak melding bij het bestuur of beheerder van de lekkage. Niet alle oorzaken van een lekkage zijn gedekt onder de opstalverzekering. De beheerder zal u verder helpen.

Vraag: Wat valt onder het onderhoud van de woning?

Antwoord: Iedere eigenaar dient de binnenzijde van zijn/haar woning goed te onderhouden. Tot dit onderhoud hoort het waterdicht houden van de kitvoegen en voegwerk van de tegels in de sanitaire ruimtes. Het schilderwerk van de binnenzijde van de kozijnen indien deze van hout zijn, de buitenzijde valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Schilder-, behang- en stucwerk van de wanden en plafonds, de afwerkklagen van de vloeren en onderhouden van hang- en sluitwerk. Schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen in de woning.

Vraag: Wat te doen bij glasschade?

Antwoord: Glasschade valt normaal gesproken onder de dekking van de glasverzekering. De melding wordt gemaakt aan de verzekering en er wordt een glaszetter ingeschakeld. Eventuele uitzonderingen worden door de verzekeraar kenbaar gemaakt.

Vraag: Wat is mijn voorschot stookkosten?

Antwoord: Het bedrag van uw voorschot stookkosten vindt u op het eigenarenportaal waar u inlogt met uw persoonlijke inloggegevens, onder Mijn pagina, Mijn periodieke bijdragen en dan staat het bedrag onder Overige kosten.

Vraag: Hoe kan ik mijn voorschot stookkosten aanpassen?

Antwoord: Hiervoor kunt u (telefonisch of per mail) contact opnemen met de beheerder.

Vraag: Wanneer komt de afrekening stookkosten?

Antwoord: Wanneer de afrekening komt is afhankelijk van het stookseizoen. U vindt de periode van het stookseizoen op uw papieren afrekening van vorig jaar. Gewoonlijk komt de afrekening 2 tot 3 maanden na afloop van het stookseizoen.

Vraag: Kan ik een tussentijdse afrekening krijgen i.v.m. verkoop of wijziging huurder?

Antwoord: Tijdens het stookseizoen kunt u geen tussentijdse afrekening ontvangen. U kunt wel 2 of meer afrekeningen aanvragen die na afloop van het stookseizoen worden verzonden. Per extra afrekening zijn hieraan extra kosten verbonden. Deze bedragen ongeveer € 55,-- tot € 60,-- per extra afrekening.

Vraag: Is het raadzaam een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) op te laten stellen?

Antwoord:

Een MJOP zorgt ervoor dat onderhoudsreserveringen voor groot onderhoud van uw appartementencomplex helder zijn en voorkomt onverwachte uitgaven voor de VvE. Door VvE Totaalservice een MJOP te laten opstellen krijgt u inzicht in de huidige staat van uw pand en voorkomt u de verplichte reservering van minimaal 0,5% van de herbouwwaarde, voor onderhoud.

Vraag: Wat is een MeerJarenOnderhoudsPlanning (MJOP)?

Antwoord: In een appartementencomplex betaalt iedere eigenaar maandelijks een bedrag aan de VvE (Vereniging van Eigenaars). Een deel hiervan wordt gereserveerd om grootonderhoud- en herstelwerkzaamheden te betalen. Ook gedeeltelijke vernieuwingen worden uit deze reserve betaald.

Een MJOP geeft goed inzicht in de technische staat van het complex en of reserveringen optimaal aansluiten bij het benodigde onderhoud. Onvoorziene kosten worden hiermee zoveel als mogelijk voorkomen, zodat ook een plotselinge verhoging van de eigen bijdrage doorgaans niet nodig zal zijn.

Vraag: Waar bestaat een MJOP uit?

Antwoord: Een MJOP, bestaat uit 2 delen:

1. Inspectie ter plaatse en rapportage over de bouwkundige staat van het gebouw.

Deze rapportage wordt opgesteld na inspectie van het gebouw per bouwelement. Op basis van deze inspectie wordt vastgesteld wat de huidige staat van de diverse bouwelementen is en wat er moet worden begroot voor de toekomst.

2. Begroting van de onderhoudskosten over meerdere jaren.

Aan de hand van de opname wordt er per bouwelement de hoeveelheden bepaald en per handeling een cyclus met kosten aangegeven voor een lange periode. Meestal betreft dit 15 jaar of langer. Hierbij wordt ook rekening gehouden met indexering (inflatie) en bijzonderheden. Denk hierbij aan vervangingsonderhoud of renovatiewerkzaamheden.

Vraag: Hoe gaat dat in zijn werk: inspectie en inventarisatie van het wooncomplex?

Antwoord: Voorafgaand aan de inspectie vindt er een oriëntatiegesprek plaats. De opdrachtgever kan dan eventuele aandachtspunten of bijzonderheden aangeven. De bouwtechnische staat van het complex wordt vervolgens door één van onze bouwkundig inspecteurs beoordeeld vanaf veilige en toegankelijke vlakken. De beoordeling omvat een visuele inspectie van: gevels, daken, galerijen, balkons, kozijnen, ramen en deuren. Ten aanzien van het interieur en de installaties, worden de bouwdelen beoordeeld die onder gemeenschappelijk eigendom van de VvE vallen en onderhevig is aan onderhoud.