



# Huurder in een VvE-complex

## Wonen met huurders en eigenaren in een appartementencomplex

Huurt u een woning van ons in een gebouw met een combinatie van huurwoningen en koopwoningen? Dan is er een vereniging van eigenaren (VvE) actief. Van deze vereniging zijn alle eigenaren in het gebouw lid: de eigenaren van de koopwoningen én de eigenaar van de huurwoningen (Woonplus). Als eigenaar van de huurwoningen zetten wij ons in voor uw belangen.



# De vereniging van eigenaren

In een gebouw met meer dan één eigenaar moet volgens de wet een vereniging van eigenaren (VvE) worden opgericht. Alle eigenaren zijn immers samen verantwoordelijk voor goed beheer en onderhoud van het totale complex. Koopt iemand een appartement? Dan wordt hij of zij automatisch lid van de VvE. Het lidmaatschap kan ook nooit worden opgezegd, want het is wettelijk verplicht.

## Wat doet een vereniging van eigenaren?

### Onderhoud

De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van alles wat in het gebouw met elkaar gedeeld wordt. Denk hierbij aan gemeenschappelijke ruimtes als de entree, het trappenhuis en de gangen. Maar ook aan zaken als het dak, de gevels, de fundering, de lift of de verwarmingsinstallatie.

### Schoonmaak

Vaak heeft de VvE een contract afgesloten met een schoonmaakbedrijf. Dit bedrijf zorgt dan voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes. Is er geen schoonmaakcontract afgesloten? Dan moet iedereen de ruimte bij zijn eigen voordeur zelf schoonhouden. Als er een gezamenlijke tuin is, regelt de VvE ook het tuinonderhoud.

### Huishoudelijk reglement

De VvE bewaakt ook hoe bewoners binnen het gebouw met elkaar omgaan. Zij stelt hiervoor leefregels op in een huishoudelijk reglement. Hierin staan allerlei praktische zaken, bijvoorbeeld dat er geen fietsen in de hal mogen staan. Alle bewoners, dus ook de huurders, moeten zich aan deze regels houden. Doet iemand dit niet? Dan wordt hij of zij daarop aangesproken. In uitzonderlijke gevallen kan er zelfs een boete volgen. Het is dus belangrijk dat u de huisregels kent. De huisregels van uw gebouw heeft u ontvangen samen met uw huurovereenkomst. Bent u ze kwijtgeraakt? Vraag ze dan op bij ons klantcontactcentrum.

## Algemene ledenvergadering

Besluiten over onderhoud, schoonmaak en reglementen worden genomen in de algemene ledenvergadering. Deze vergadering vindt één keer per jaar plaats. Woonplus is hierbij aanwezig. Worden er besluiten genomen die voor u gevolgen hebben? Dan informeren wij u hierover.

# Wat betekent dit financieel voor u?

## De VvE-financiën

Onderhoud en beheer kosten natuurlijk geld. Daarom betalen alle eigenaren een maandelijkse VvE-bijdrage. Ook Woonplus dus. Een deel van deze inkomsten gaat in een spaarpot voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden. De rest is bestemd voor het betalen van diverse contracten, verzekeringen en de stook- en servicekosten.

## Het nemen van beslissingen

Welk onderhoud wanneer wordt uitgevoerd en welke contracten worden afgesloten, bepalen alle leden samen. Woonplus kan daar dus niet alleen over beslissen. We zijn altijd afhankelijk van de instemming van onze mede-eigenaren. Ook voor de afrekening van de stook- en servicekosten zijn we afhankelijk van de VvE. Daarom kan dit moment afwijken van onze andere complexen.

## Servicekosten

In uw huurovereenkomst hebben wij afspraken met u gemaakt over de servicekosten. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor elektriciteit, schoonmaak, waterverbruik voor de gemeenschappelijke ruimtes of tuinonderhoud. U betaalt hiervoor maandelijks een voorschotbedrag.

## Hoe komt dit voorschotbedrag tot stand?

De servicekosten worden besproken tijdens de algemene ledenvergadering. Ze maken onderdeel uit van de begroting die de VvE vaststelt. De servicekosten die wij als eigenaar moeten betalen, verdelen wij weer over al onze huurders. U betaalt het bedrag voor uw woning aan ons in 12 maandelijkse termijnen.

## Eindafrekening

Uiterlijk 30 juni van het opvolgende jaar ontvangt u van ons de eindafrekening. Deze wordt gemaakt op basis van de werkelijk betaalde servicekosten. Zijn deze hoger dan begroot? Dan moet u bijbetalen. Zijn ze lager dan begroot? Dan krijgt u geld terug.

De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van alles wat in het gebouw met elkaar gedeeld wordt



Voor u  
is Woonplus  
het aanspreekpunt  
voor reparaties,  
servicekosten,  
huur betalen  
en overlast.

### Stookkosten

Is uw appartementengebouw voorzien van een collectieve verwarmingsinstallatie? Dan verdelen wij ons aandeel in deze stookkosten ook over alle huurders. In uw maandelijkse huurprijs is hiervoor dan een voorschotbedrag inbegrepen. Dit voorschotbedrag is gebaseerd op een schatting van uw verbruik.

### Eindafrekening

Stookkosten worden berekend van 1 juli tot en met 30 juni. Conform de wet ontvangt u uiterlijk 31 december van ons de eindafrekening. Deze eindafrekening wordt gemaakt op basis van uw daadwerkelijke verbruik. Is dit verbruik hoger dan verwacht? Dan moet u bijbetalen. Is het lager dan verwacht? Dan krijgt u geld terug.

### Burenoverlast?

Heeft u (over)last van uw buren? Bespreek dit dan eerst met elkaar. Het maakt daarvoor niet uit of iemand huurder of eigenaar is. Een goed gesprek leidt meestal tot het beste resultaat. Lukt het niet om samen tot een oplossing te komen? Meld dan uw klacht schriftelijk via [woonplus.nl/overlast](https://woonplus.nl/overlast).

## Contact met de VvE

Als huurder hoeft u nooit rechtstreeks te communiceren met de beheerder van de VvE. Wilt u reparaties of overlastklachten melden? Of heeft u vragen over zaken als servicekosten of de huur? Richt u dan altijd tot ons. Als verhuurder zijn wij altijd uw aanspreekpunt. Dit geldt ook voor suggesties of opmerkingen die u aan de VvE wilt doorgeven. Wij beoordelen dan of ze geschikt zijn om in te brengen in de jaarlijkse ledenvergadering.

Onze actuele contactgegevens vindt u op [woonplus.nl/contact](https://woonplus.nl/contact).



we wonen met je mee

**Woonplus Schiedam**  
Valeriusstraat 3  
3122 AM Schiedam  
(010) 20 45 100  
[woonplus.nl](https://woonplus.nl)