

Veel gestelde vragen & antwoorden over VvE's

Wanneer ontstaat een VvE?

Dudok Wonen biedt de huurders van een aantal appartementencomplexen de mogelijkheid om hun appartement te kopen. Vóórdat dat mogelijk is moet het hele appartementencomplex zijn 'gesplitst'. Bij de splitsing wordt precies aangegeven wat de gemeenschappelijke delen van een gebouw zijn en wat niet. Automatisch ontstaat er bij de splitsing een Vereniging voor Eigenaren (VvE). Op het moment dat Dudok Wonen binnen een appartementencomplex één appartement verkoopt zijn er twee eigenaren: de nieuwe particuliere eigenaar en Dudok Wonen. De VvE bestaat dan uit die twee eigenaren. We hopen natuurlijk dat we meer appartementen verkopen en de VvE gaande weg bestaat uit veel meer eigenaren.

Gedurende de tijd dat er nog geen appartementen zijn verkocht is Dudok Wonen alleen eigenaar en neemt Dudok de beslissingen.

Wat is een VvE (Vereniging van Eigenaren)?

Wie een eengezinswoning koopt, koopt het eigendomsrecht daarvan. Bij een appartement koopt men geen eigendomsrecht, maar een appartementsrecht. Daarmee wordt het exclusieve gebruiksrecht van een deel van het gebouw, het appartement, verkregen. Daarnaast worden de appartementseigenaren gezamenlijk mede-eigenaar van het casco van het gebouw en de gemeenschappelijke delen, ruimten en installaties van het gebouw. De eigenaren zijn daarmee tevens ook medeverantwoordelijk daarvoor. Zij zullen gezamenlijk tot beslissingen moeten komen hierover. Dat doen ze binnen de Vve.

Wat doet een VvE?

Een VvE neemt vooral beslissingen over:

1) het onderhoud van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw

U kunt dan denken aan bijvoorbeeld:

- de gemeenschappelijke ruimten (entree, trappen);
- de buitenkant (dak, gevel);
- de gemeenschappelijke voorzieningen/installaties (standleidingen, lift, riolering, verwarming in gemeenschappelijke ruimten).

2) het netjes houden en schoonmaken van de gemeenschappelijke delen van het gebouw

3) hoe er binnen het gebouw met elkaar wordt omgegaan

De VvE stelt eventueel leefregels of een huishoudelijk reglement hier voor op.

4) de hoogte van de VvE bijdrage om (onderhoud etc) te betalen.

Deze VvE bijdrage wordt geïnd bij alle eigenaren.

Veel VvE's vragen een professionele beheerder om dit soort zaken voor hen te regelen. De beheerder voert in feite de besluiten van de VvE uit.

Wat verandert er voor mij als huurder?

U blijft gewoon huren van Dudok Wonen. Uw huurcontract blijft ongewijzigd en Dudok Wonen blijft uw verhuurder. Wij zullen onze dienstverlening naar onze huurders toe op dezelfde manier voortzetten. Voor een deel zijn we daartoe ook wettelijk verplicht en kunnen (en willen) we daar niets aan veranderen. Dudok Wonen blijft uw aanspreekpunt voor: reparatieverzoeken, servicekosten, huurprijs betalen, onderhoud en overlast. Wij zullen een aantal zaken binnen de VvE moeten bespreken omdat wij immers niet meer alleen de beslissingen nemen. Echter bij het oprichten van VvE's hebben we goed nagedacht over hoe we zaken willen regelen. En daarbij hebben we natuurlijk ook de belangen van onze huurders en onze eigen wettelijke verplichtingen goed in het vizier gehouden.

Moet ik als huurder betalen voor een VvE?

Nee, u hoeft als huurder niets te betalen voor de VvE. U blijft de huurprijs en de servicekosten afdragen aan Dudok Wonen. De eigenaren dragen een VvE bijdrage af aan de VvE. Daaruit worden de kosten voor onderhoud, schoonmaken, tuinonderhoud betaald. Dudok Wonen zal dus de door u betaalde servicekosten afdragen aan de VvE.

Verandert er iets aan de servicekosten?

Dudok Wonen blijft jaarlijks de servicekosten met u af rekenen. Daar verandert niets aan. Het is mogelijk dat de VvE op een gegeven moment de servicekosten wil veranderen. Dudok Wonen maakt ook deel uit van de VvE en zal de huurdersbelangen daarin meewegen. Mocht het tot verandering van servicekosten komen dan zult u als huurder dezelfde rechtspositie houden als nu. U bent gebonden aan een verandering van de servicekosten als 70% van de huurders instemmen met het voorstel.

Verandert er iets aan het schoonmaken?

Als de gemeenschappelijke delen van uw gebouw al door een extern bedrijf worden schoongemaakt dan verandert dat niet. U blijft daarvoor gewoon servicekosten betalen en die kosten worden ook betaald door de eigenaren.

Bij wie kan ik reparatieverzoeken melden?

Huurders bellen voor reparatieverzoeken gewoon naar Dudok Wonen: 035-646 16 00. Bij reparatieverzoeken die gaan over zaken binnen de woning die niet de gemeenschappelijke delen raken verandert er helemaal niets. Wij zullen er dan voor zorgen dat deze uitgevoerd worden. Bij reparatieverzoeken die gaan over zaken die wel de gemeenschappelijke delen raken of over de buitenkant van het complex zal Dudok Wonen dit aan de beheerder van de VvE melden.

Bij wie kan ik overlastklachten melden?

Als er sprake is van overlast zult u dit allereerst onderling moeten bespreken. Dit geldt zowel voor huurders als voor eigenaren. Als u overlast heeft van uw burens 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 Dudok Wonen. Dudok Wonen kan er dan voor kiezen om dit op een gegeven moment te bespreken in de VvE. Omgekeerd zullen eigenaren die overlast ervaren dat ook kunnen bespreken in de VvE.

Moet ik toestemming vragen voor een ZAV (zelf aangebrachte voorziening)?

Ja, daarvoor moet u toestemming vragen bij uw verhuurder, Dudok Wonen. Als het gaat om een ZAV aan de binnenkant van een appartement zonder dat het de gemeenschappelijke delen raakt neemt Dudok Wonen daar een beslissing over. Als het gaat om een ZAV die betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel van het gebouw (dit kan bijvoorbeeld een standleiding in uw appartement zijn) dan legt Dudok Wonen de vraag neer bij de VvE. Wettelijk moet Dudok Wonen binnen acht weken toestemming of weigering aan de huurder geven. Dudok Wonen zal zich dan ook inspannen dat een VvE zo spoedig mogelijk uitsluitel geeft.

Waarom moet ik me opeens aan een huishoudelijk reglement houden?

Een VvE kan besluiten om een huishoudelijk reglement op te stellen. Daarin worden allerlei praktische zaken geregeld die gaan over de bewoning zoals wanneer gaat de voordeur dicht, mogen er fietsen in de hal geplaatst worden, enz. De praktijk leert dat de wensen met betrekking tot bewoning tussen huurders en kopers niet zo ver uiteen lopen.

Heb ik als huurder inspraak bij een VvE vergadering?

U bent geen eigenaar (neemt niet deel in de VvE) en heeft dus niet direct inspraak bij een VvE vergadering. Wel heeft Dudok Wonen als eigenaar inspraak. Als uw verhuurder, zullen wij het belang van onze huurders altijd zo goed mogelijk behartigen tijdens deze vergaderingen.

Bij wie kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht heeft over wat dan ook, kunt u contact opnemen met uw contactpersoon bij Dudok Wonen. Blijft u ontevreden, dan kunt u een brief schrijven aan de manager van deze contactpersoon. Mocht u er toch niet uitkomen, dan kunt u zich richten tot de Geschillenadviescommissie (GAC). Ook wat dat betreft verandert er helemaal niets voor u. Meer informatie over de GAC vindt u in de brochure Reglement GAC. Deze folder is verkrijgbaar op ons kantoor. U kunt de folder ook van onze website www.dudokwonen.nl downloaden. Kijk hiervoor bij Publicaties en dan Folders. De GAC kan uw zaak alleen in behandeling nemen als u een formulier invult (dit formulier zit in de brochure Reglement GAC) en u een brief kunt overhandigen van de betrokken manager.

Heeft het ontstaan van een VvE invloed op een bewonerscommissie?

In principe blijft een bewonerscommissie gewoon bestaan. Echter een aantal beslissingen die voorheen door Dudok Wonen werden genomen, worden nu door de VvE genomen. Dudok Wonen zal zich in de VvE sterk maken voor de belangen van de huurders. Die belangen kunnen in het

overleg tussen de bewonerscommissie en Dudok Wonen besproken worden. Wat dat betreft is er geen verschil met bewonerscommissies van complexen die niet verkocht worden. Echter als u uw woning koopt, kunt u geen lid meer zijn van de bewonerscommissie. U kunt dan uw eigen belangen behartigen in de VvE. Het is wel zo dat een bewonerscommissie representatief moet zijn voor de huurders die in een complex wonen. Het kan wel zo zijn dat als er veel huurders kopen die verhouding anders wordt.

Worden alle woningen verkocht?

In principe worden alle appartementen van Dudok Wonen in complexen die op de verkooplijst staan, op termijn verkocht. Uiteraard bepalen huurders zelf of ze willen blijven huren, verhuizen of kopen. Alles is mogelijk.

Kan ik mijn woning ook kopen?

Ja, u kunt uw woning ook kopen. Als u hier meer informatie over wilt hebben, kunt u contact opnemen met onze afdeling Markt via telefoonnummer (035) 64 61 600.