

Algemene informatie Vereniging van Eigenaars

1. Welkom in uw VvE!

Gefeliciteerd met de aankoop van uw appartement!

Door het kopen van uw appartement, heeft u eigenlijk een deel van een appartementencomplex gekocht. Dit heet in juridische termen: een appartementsrecht. Een appartementsrecht geeft u het exclusieve recht van gebruik van uw privé appartement. Ook heeft u het recht op gebruik van de gemeenschappelijke onderdelen van het complex, zoals bijvoorbeeld trappenhuis, lift of binnentuin. U bent als mede-eigenaar medeverantwoordelijk voor het hele complex, ook financieel. Om dit goed te laten verlopen bent u lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit is verplicht en gaat automatisch. Hieronder leest u hoe een VvE in elkaar zit en voor welke zaken u de VvE kunt bereiken.

2. Het doel van de VvE

De VvE heeft als doel de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren te behartigen. De vereniging beheert het gebouw en zorgt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- het onderhoud van het gebouw, zoals het schilderwerk aan de buitengevel en het onderhoud van het dak;
- het uit laten voeren van reparaties aan het gebouw;
- het verzekeren van het gebouw;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke technische installaties, zoals de lift en de hydrofoor.

Ook worden in de VvE gedragsregels afgesproken. Verderop leest u hierover meer.

3. Hoe neemt u contact op met de VvE

Twinq

Als eigenaar logt u in, in Twinq via <https://ymere.twinq.nl>. Daar ziet u de gegevens van de VvE, zoals de splitsingsakte, de contracten van de VvE en de lopende reparatieverzoeken. In Twinq kunt u zelf reparatieverzoeken indienen en uw persoonlijke financiële informatie inzien.

De beheerder

Soms kiest een Vereniging om een (administratief) beheerder aan te stellen, die de Vereniging voorziet van deskundig advies. In uw VvE doet Ymere, afdeling VvE-beheer, het beheer. Ymere ondersteunt de leden van de VvE op gebied van juridische, bouwkundige, financiële en administratieve zaken. Ook reparatieverzoeken verlopen via Ymere. U bereikt ons via 088 000 8900 of via het eigenarenportaal (Twinq).

Het bestuur

Het bestuur wordt benoemd door de Vergadering van Eigenaars. Het bestuur moet de besluiten van de vergadering uitvoeren. Het bestuur kan de taken van het bestuur verdelen onder de voorzitter, de secretaris en de penningmeester. Als u vragen heeft over lopende zaken in de VvE, eventuele wensen over het gebouw of over leefbaarheid en overlast in het gebouw, dan neemt u contact op met het bestuur. De contactgegevens van het bestuur vindt u op <https://ymere.twinq.nl>.

De Vergadering van Eigenaars

De Vergadering van Eigenaars is de jaarlijkse bijeenkomst van de eigenaren in de VvE. In de vergadering worden in principe alle besluiten van de VvE genomen. Als u aanwezig bent bij de vergadering heeft u invloed op deze keuzes. Iedere eigenaar van een appartementsrecht heeft stemrecht in de Vergadering van Eigenaars. In de vergadering wordt democratisch besloten, dat wil zeggen volgens het principe van 'de meeste stemmen gelden'. Hoe de verdeling van stemmen tussen de eigenaren is geregeld, staat in de splitsingsakte.

Een besluit is rechtsgeldig, als er voldoende 'stemmen' aanwezig zijn op de vergadering. In de splitsingsakte is per onderwerp opgenomen hoeveel stemgerechtigden er aanwezig moeten zijn en hoeveel stemgerechtigden moeten instemmen om een besluit rechtsgeldig te maken.

Als u zelf niet bij een vergadering aanwezig kunt zijn, is het toch mogelijk uw stem uit te brengen door een machtiging te geven aan bijvoorbeeld een familielid, een andere eigenaar of de administratief beheerder. Het is immers belangrijk om mee te beslissen over onderwerpen die voor u interessant zijn, zoals het verhogen of verlagen van de eigenarenbijdrage of het instellen van een eenmalige bijdrage voor groot onderhoud.

Een uitnodiging voor de vergadering ontvangt u ongeveer twee weken voor de vergadering. Op de agenda staan in ieder geval de jaarrekening van het afgelopen boekjaar, de begroting voor het volgende boekjaar en het onderhoud van het complex. Verder kunnen alle onderwerpen worden besproken die voor de VvE van belang zijn.

Indien u als eigenaar een agendapunt wilt aanleveren dat besproken moet worden op de Vergadering van Eigenaars, dan neemt u hiervoor contact op met het bestuur van uw VvE.

4. Regels in de VvE

De regels van de VvE zijn vastgelegd in het modelreglement, de splitsingsakte, de splitsingstekening en eventueel het Huishoudelijk Reglement.

Modelreglement

Veel zaken die in een VvE geregeld moeten worden zijn voor alle VvE's het zelfde. Deze zaken worden opgenomen in het modelreglement. In de splitsingsakte staat welk modelreglement van toepassing is. Bij de koop van uw appartement ontvangt u van de notaris het modelreglement en de splitsingsakte van uw VvE.

Splitsingsakte

Met het maken van de splitsingsakte door de notaris wordt ook de VvE opgericht. De splitsingsakte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zodat iedereen de mogelijkheid heeft om de inhoud van de akte te bekijken. In de akte ligt onder andere vast:

- een omschrijving van het hele gebouw;
- een omschrijving van de appartementsrechten (de privégedeelten);
- een omschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten, die samen met de privégedeelten ook op de splitsingstekening zijn weergegeven;
- het modelreglement;
- de wijzigingen en/of aanvullingen op het modelreglement en de uitwerking van het modelreglement;
- de naam van de VvE.

Splitsingstekening

Bij de splitsingsakte hoort de splitsingstekening. De splitsingstekening geeft de begrenzing aan van dat wat gemeenschappelijk en dat wat privé-eigendom is.

Huishoudelijk Reglement

Naast de splitsingsakte en het modelreglement kan de VvE een Huishoudelijk Reglement vaststellen. Hierin zijn afspraken vastgelegd die bewoners samen maken. Denkt u bijvoorbeeld aan het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, de soorten vloerbedekking die zijn toegestaan om geluidsoverlast te beperken en de eisen waaraan zonwering moet voldoen.

5. Financiën van de VvE

Maandelijks bijdrage

Iedere maand betaalt u een bijdrage aan de VvE. Met uw VvE-bijdrage spaart u samen met de andere eigenaren voor onderhoud en reparaties aan gemeenschappelijke onderdelen van uw complex (lift, trappenhuis, etc). Ook draagt u bij aan de kosten voor bijvoorbeeld tuinonderhoud, schoonmaak, verzekeringen, elektriciteit en de diensten van een VvE-beheerder.

De splitsingsakte en het modelreglement omschrijven welke kosten voor rekening komen van de VvE en welke kosten privé zijn. De verdeling van de kosten gaat op basis van regels en verdeelsleutels die in de splitsingsakte zijn vermeld. Dat wil zeggen dat sommige kosten alleen voor rekening komen van een deel van de appartementsrechten. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat eigenaren van de begane grond wel mee betalen aan het onderhoud van het dak, maar niet aan het schoonmaken van het trappenhuis.

De Vergadering van Eigenaars stelt het bedrag vast dat u per maand aan de VvE betaalt. De bijdrage komt voort uit de begroting. Het totaalbedrag van de begroting wordt verdeeld over de eigenaren.

Begroting

De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting vast. Op de begroting staan posten voor de lopende uitgaven van de Vereniging van Eigenaars (VvE), bijvoorbeeld reparaties, verzekering en energiekosten. Een ander deel van de begroting is reserveringen voor uitgaven in de toekomst. De begroting van uw VvE vindt u terug op <https://ymere.twinq.nl>.

De meest voorkomende posten op een begroting zijn:

- dagelijks onderhoud (bijvoorbeeld van het gebouw en de lift);
- verzekeringen;
- schoonmaak van de gemeenschappelijke delen;
- elektra/gas/water;
- diverse contracten zoals ontstopping van de riolering, graffiti verwijderen en dak inspectie;
- overige verenigingskosten;
- het reservefonds voor toekomstig groot onderhoud;
- beheerkosten.

Jaarrekening

Na afloop van het boekjaar zijn de werkelijk gemaakte kosten over dat jaar bekend. De gemaakte kosten worden afgezet tegen de ontvangen eigenarenbijdrage. Dan is duidelijk of er meer of minder geld is uitgegeven dan dat er binnen is gekomen aan voorschotten.

Op de jaarrekening zijn alle bezittingen en schulden van de VvE weergegeven. Zo is bijvoorbeeld te zien wat de stand van het eigen vermogen van de VvE is en wat er is gereserveerd voor het planmatig onderhoud. De bezittingen en schulden horen met elkaar in evenwicht (balans) te zijn.

Stookkosten

Een complex kan een gezamenlijke ketel hebben of een eigen cv-ketel per appartement. Heeft het complex een gezamenlijke ketel, dan wordt een voorschot betaald voor de stookkosten. Jaarlijks vindt een eindafrekening plaats. Het verschil tussen ontvangen voorschotten en betaalde kosten wordt met de gebruiker afgerekend.

6. Verzekering van het gebouw

In de splitsingsakte is opgenomen dat de VvE verplicht is een opstal- of gebouwverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven (AVB) af te sluiten. Daarnaast kunnen de leden nog besluiten een glas- en rechtsbijstandverzekering af te sluiten voor de VvE.

De inboedelverzekering verzorgen eigenaren zelf. De inboedel valt onder het privégebruik, de VvE is hiervoor niet verantwoordelijk.

Let op! In de opstalverzekering is vaak een standaardkeuken opgenomen. Als uw keuken is voorzien van inbouwapparatuur is het verstandig dat u een extra verzekering afsluit. Dit geldt ook voor sanitair en tegelwerk dat niet standaard is.

7. Onderhoud van het gebouw

U bent samen met de andere eigenaren verantwoordelijk voor het onderhoud van de gezamenlijke delen van uw gebouw. De VvE spaart gezamenlijk voor het onderhoud en zorgt ervoor dat het onderhoud wordt uitgevoerd.

Het meerjaren onderhoudsplan

In het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) staat een overzicht van te verwachten kosten voor onderhoud of vervanging. Met een goed MJOP weet de VvE welke kosten er te verwachten zijn en welke reserveringen er gemaakt moeten worden. De MJOP voor uw VvE kunt u inzien via de eigenarenpagina Twinq: <https://ymere.twinq.nl>.

Met het geld dat gereserveerd wordt voor het onderhoud worden de gemeenschappelijke bouwdelen zoals bijvoorbeeld dak, gevel, fundering, gemeenschappelijke installaties en gemeenschappelijke ruimten onderhouden.

Opleveren van nieuwbouwcomplexen

In het geval van nieuwbouw adviseren wij om een oplevercommissie samen te stellen, die aanwezig is bij de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten.

Reparatieverzoeken

Reparaties of onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw vallen onder de Vereniging van Eigenaars. Als er iets stuk is gegaan kunt u dit melden bij Ymere.

Reparatieverzoeken kunt u tijdens kantooruren (8.30 – 17.00 uur) telefonisch melden op 088 000 89 00 (optie 2) of via het eigenarenportaal.

Voor spoedeisende reparaties (bijvoorbeeld bij inbraakgevaar, hevige lekkages of gevaar voor de bewoners), kunt u bellen met 088 000 89 00 (ook buiten kantooruren).

8. Grooteigenaar

Woningcorporatie Ymere is eigenaar in uw VvE

De VvE is ontstaan doordat de woningcorporatie een verhuurcomplex heeft gesplitst in appartementsrechten, met als doel één of meerdere woningen te verkopen. Door de verkoop van deze appartementsrechten ontstaat een “gemengd” complex. In deze complexen wonen eigenaren en huurders door elkaar.

De woningcorporatie bepaalt jaarlijks in welke complexen zij appartementsrechten wel of niet gaat verkopen. Soms heeft dat tot gevolg dat huurwoningen die vrijkomen weer opnieuw verhuurd worden en dus niet worden verkocht. .

De woningcorporatie heeft dezelfde rechten en plichten als de andere eigenaren in de VvE. Zij brengt, net als andere eigenaren, haar stem(men) uit in de Vergadering van Eigenaars.

Grooteigenaar in de VvE

Mogelijk heeft Ymere in uw complex één woning, maar misschien is zij ook grooteigenaar. Dit wil zeggen dat er één partij in de VvE is die veel appartementen in eigendom heeft. Zoveel dat de meerderheid van stemmen bij die partij ligt. Ook een andere partij (bijvoorbeeld een beleggingsmaatschappij) kan grooteigenaar zijn.

De grooteigenaar heeft dezelfde rechten en plichten als de andere eigenaren in de VvE. Zij brengt, net als andere eigenaren, haar stem(men) uit in de Vergadering van Eigenaars.

9. Tot slot

We hopen dat u een goed beeld heeft van het reilen en zeilen rondom een VvE. Heeft u nog vragen over een onderwerp dat niet in deze Algemene Informatie voorkomt, neemt u dan contact op met Ymere, afdeling VvE-beheer, via 088 000 8900 of via email vve-info@ymere.nl.

Veel gestelde vragen

Ik heb overlast van mijn burens, wat moet ik doen?

Bij overlast is het raadzaam uw burens te laten weten dat u overlast ervaart. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt, dan neemt u contact op met de wijkagent.

In enkele gevallen kan het bestuur van de VvE een rol spelen. Dit is afhankelijk van de soort overlast en de afspraken binnen uw VvE. In enkele gevallen kan er een boete namens de VvE opgelegd worden.

Ik ben niet tevreden over de kwaliteit van de schoonmaak. Wat moet ik doen?

Het afgesloten schoonmaakcontract kunt u nalezen in Twinq via <https://ymere.twinq.nl>. Als het schoonmaakbedrijf de afspraken in het contract niet nakomt, kunt u contact opnemen met het bestuur van uw VvE of rechtstreeks met het schoonmaakbedrijf.

Het is ook mogelijk dat de VvE geen schoonmaakcontract heeft afgesloten. In dat geval zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van de algemene ruimten.

Mag ik mijn appartement verhuren?

Om antwoord te geven op deze vraag is het van belang een onderscheid te maken tussen de verhuur voor korte periode en de verhuur voor een lange periode. Heeft u nog vragen over de verhuur van uw appartement, neem dan contact op met uw accountmanager.

Langdurige verhuur

Het is meestal toegestaan om uw appartement voor een lange periode te verhuren. Het kan zijn dat er in de splitsingsakte is opgenomen dat het niet is toegestaan. Dit zijn echter uitzonderingen. Als u wilt gaan verhuren dient u dit op een juiste wijze te melden bij uw VvE. De huurder moet een gebruikersverklaring ondertekenen. Met de ondertekening van de gebruikersverklaring verklaart de huurder kennis te hebben genomen van de geldende regels binnen de VvE. Deze ondertekende verklaring verstuurt u aan het bestuur.

Kortdurende verhuur

In de meeste gevallen is het niet toegestaan uw appartement te verhuren voor korte tijd. Denkt u hierbij onder andere aan de verhuur van het appartement via AirBNB of bijvoorbeeld Bed & Breakfast-activiteiten. Dit hangt samen met de bestemming die uw appartement heeft in de splitsingsakte. Wanneer een appartement als bestemming 'woning' heeft, dan is kortdurende verhuur in principe niet toegestaan. Het appartement krijgt bij deze vorm van verhuur een bedrijfsmatige bestemming wat in strijd is met de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

Mag ik een schotel plaatsen?

U mag een schotel vrijstaand binnen de erfgrans op het balkon plaatsen. Op het moment dat u deze aan de gevel wilt bevestigen, dient u hier toestemming van de Vergadering van Eigenaars voor te vragen.

Ik ga verbouwen, waar hou ik rekening mee?

Voor sommige veranderingen moet u toestemming vragen aan de andere leden van de VvE tijdens een Vergadering van Eigenaars. Het gaat dan om alle verbouwingen of klussen die iets wijzigen aan gemeenschappelijke delen, zoals het architectonisch uiterlijk van het gebouw, draagmuren, kozijnen en buitenwanden, dak, balkon. Denk bijvoorbeeld aan: dubbel glas plaatsen, een uitbouw maken of een zolderraam toevoegen. Wilt u het verzoek voor toestemming voor een dergelijke aanpassing doen, neem dan contact op met het bestuur.

De Vergadering van Eigenaars kan uw plannen afkeuren, zij kan de plannen ook goedkeuren maar hier voorwaarden aan stellen. Deze voorwaarden kunnen divers zijn, maar hebben in de meeste gevallen betrekking op het onderhoud voor de toekomst.

Zijn er mogelijkheden mijn VvE duurzamer te maken?

U kunt dit voorleggen aan het bestuur van de VvE. Voorbeelden van maatregelen die door VvE's worden uitgevoerd om duurzamer te worden zijn: Vervanging van de verlichting voor LED, het aanleggen van een groen dak, dakisolatie aanbrengen, zonnepanelen voor het verbruik van elektra in de gemeenschappelijke ruimten.

Bent u een VvE in Amsterdam met meer dan de helft kopers? Dan kunt u van de gemeente Amsterdam gratis advies krijgen over duurzaam energiegebruik. Lees meer op de website van de gemeente Amsterdam.

Kan de VvE-bijdrage omlaag?

Jaarlijks besluit de Vergadering van Eigenaars over de maandelijkse bijdrage. De Vergadering van Eigenaars kan altijd besluiten de maandelijkse bijdrage naar beneden toe bij te stellen, maar veelal is dit geen verstandig besluit. Met een goede onderbouwing kan de bijdrage naar beneden.

Wat moet ik aangeven bij de belastingdienst?

Bij het indienen van uw belastingaangifte dient u het aandeel in het reservefonds van uw appartementsrecht op te geven als vermogen in box 3.

Ik ben mijn gebruikersnaam en wachtwoord om in te loggen kwijt?

U stuurt een e-mail aan vve-info@ymere.nl met het verzoek de gegevens opnieuw aan u te sturen. Graag uw naam, adres en indien u dit weet het VvE-nummer vermelden in uw e-mail, dan kunnen wij u het beste helpen.

Kan een splitsingsakte worden gewijzigd?

Ja, dat kan, maar het is in de meeste gevallen een lastig en kostbaar traject. Het daadwerkelijk wijzigen van de splitsingsakte moet plaatsvinden bij de notaris. Uw accountmanager kan u hierover meer informatie geven.