



# Vereniging van Eigenaren

## Huren in een complex met huurders en kopers

Deze folder gaat over het huren van een woning in een appartementencomplex waarin zowel huurders als kopers wonen. Wat betekent dat voor u als huurders? Waar kunt u terecht met vragen en opmerkingen?



## Een complex met huurders en kopers

### Wat is een VvE?

De appartementen in het complex, waar u woont zijn van verschillende eigenaren. Naast particuliere eigenaren die een appartement hebben gekocht, zijn wij eigenaar van de appartementen waar huurders in wonen. In een complex met verschillende eigenaren moet volgens de wet een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Een VvE is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex. Denk hierbij aan ruimtes (hal, gangen en dak) en installaties (liften).

In een VvE betalen alle eigenaren samen de kosten voor het beheer van de algemene ruimtes en installaties. Een VvE kan het beheer uitbesteden aan een professionele beheerder. De VvE houdt minimaal één keer per jaar een ledenvergadering waar besluiten worden genomen. Wij zijn samen met alle andere eigenaren bij deze vergadering aanwezig. Daarnaast heeft een VvE een bestuur. Hierin zit een aantal particuliere eigenaren en soms iemand namens ons. Het bestuur zorgt ervoor dat de genomen besluiten ook worden uitgevoerd.

### Wat betekent dat voor u?

Met vragen kunt u bij ons terecht. Het maakt niet uit of u in een complex woont met alleen huurders of met huurders en eigenaren. Hieronder staat extra informatie die handig is voor u als huurder in een VvE.

### Huishoudelijk reglement

De meeste VvE's hebben een huishoudelijk reglement en er is altijd een splitsingsakte. In de splitsingsakte staan afspraken en regels over het gebruik en beheer van het complex en informatie over het melden van storingen. Daarnaast staan er afspraken in over hoe bewoners met elkaar om moeten gaan. De afspraken zijn gemaakt tussen de eigenaren. Aan alle bewoners wordt gevraagd de afspraken en regels na te leven. De afspraken en regels in het huishoudelijk reglement gaan vóór op de regels die zijn opgenomen in onze Algemene Huurvoorwaarden. Wij zorgen ervoor dat alle huurders een huishoudelijk reglement krijgen, als deze aanwezig is. Als er onderdelen in het huishoudelijk reglement wijzigen, dan ontvangt u een nieuw reglement.

### Reparatieverzoeken

Voor sommige reparatieverzoeken of vragen kunt u direct terecht bij een onderhoudsbedrijf. Zo niet, meldt u dan uw reparatieverzoek via [www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl) of bel ons via telefoonnummer (072) 822 28 88. Als het gaat om een reparatieverzoek in bijvoorbeeld de algemene ruimte, dan geven wij dit door aan de VvE (beheerder). De VvE is verantwoordelijk voor herstel. Wij controleren of reparatie wordt uitgevoerd en of dit goed is gebeurd.

### Wat is onze rol bij een VvE?

Als eigenaar van de huurwoningen moeten wij ons aan de regels houden zoals die binnen een complex met een VvE gelden. Zo zijn wij en de eigenaren wettelijk verplicht om over een aantal onderwerpen een besluit te nemen. Denk hierbij aan het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes. Ook groot onderhoud valt daaronder, zoals het vervangen of herstellen van het dak, de lift of de buitendeuren. Wij zijn aanwezig bij deze vergadering als eigenaar en namens onze huurders. Onze invloed in de VvE is afhankelijk van het aantal appartementen die in ons bezit zijn. Wij hebben niet in alle complexen een meerderheid van stemmen.

### Overlast

Mocht er sprake zijn van overlast (zoals lawaai, stank, rommel etc.) dan raden wij aan eerst een gesprek te voeren met de persoon die de overlast veroorzaakt. Leidt dat niet tot verbetering, dan kunt u de overlast bij ons melden. Is de persoon die overlast veroorzaakt een huurder van ons, dan kunnen wij bemiddelen. De VvE kan ook aanspreken als een huurder overlast veroorzaakt. Op basis van het huishoudelijk reglement kunnen wij een overlastsituatie, veroorzaakt door een eigenaar, melden bij de VvE. De VvE moet dan in actie komen.

## Servicekosten

Als huurder betaalt u mee aan de volgende servicekosten (als deze in uw complex van toepassing zijn):

- Elektraverbruik van gemeenschappelijke gedeelten
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke gedeelten
- Waterverbruik voor gemeenschappelijke rekening
- Tuinonderhoud
- Huismeester/medewerker Leefbaarheid
- Stookkosten
- Individueel watergebruik
- Kosten warmtebedrijf voor het opstellen van de afrekenen

De servicekosten worden per jaar op de ledenvergadering vastgesteld en verdeeld over de eigenaren. De hoogte van de kosten voor ons (als eigenaar) hangt af van het aantal appartementen waarvan wij eigenaar zijn. Deze kosten worden vervolgens verdeeld over het aantal huurders en per maand doorberekend aan de huurders.

## Uw inbreng in de VvE

Er zijn verschillende manieren waarop u als huurder uw opmerkingen en suggesties in de VvE kunt laten horen. Bijvoorbeeld door contact met ons op te nemen, of via buren die eigenaar zijn van een appartement. Zij kunnen diverse onderwerpen toelichten tijdens de jaarlijkse ledenvergadering. U kunt zich aanmelden bij de bewonerscommissie. De bewonerscommissie vertegenwoordigt uw belangen bij ons. Wij doen dat dan weer bij de VvE. Heeft uw complex nog geen bewonerscommissie? Dan kunt u er één oprichten bij voldoende belangstelling. Voor meer informatie kunt u terecht bij ons.



Schuine Hondsboschelaan 45  
1851 HN Heiloo  
Postbus 284  
1850 AG Heiloo  
(072) 8 222 888

Geopend: maandag t/m vrijdag  
van 08.30 uur - 17.00 uur  
[info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl)  
[www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl)  
KvK 37030589

**KENNEMER**  
**WONEN**