

Woonstad Rotterdam VvE Beheer.

Alles wat je moet weten over een MVE-VvE





Welkom.

Je bent huiseigenaar en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE).
Jouw VvE heeft voor het beheer van de VvE een contract afgesloten met Woonstad Rotterdam VvE Beheer.

Je leest hier alles over hoe een VvE werkt en wat wij als Woonstad Rotterdam VvE Beheer doen voor jou.

Woonstad Rotterdam VvE Beheer voert administratieve en technische taken uit voor VvE's en

de bestuursleden van deze VvE's.
We werken voor zo'n 570 VvE's in Rotterdam en in onze VvE's wonen ongeveer 22.000 huishoudens. We zijn een transparante organisatie.

Via de online omgeving MijnVvE kun je 24 uur per dag alle informatie over de VvE bekijken en je VvE-zaken regelen.

Inhoud

Wat doet een VvE?	4
Waarom ben je lid van een VvE?	4
Hoe werkt een VvE?	5
Splitsingsakte en splitsingstekening	7
Stemmen	8
VvE-bijdrage	8
Huishoudelijk Reglement	9
Onderhoud en meerjarenonderhoudsplan	10
Verzekeringen	11
Regel al je VvE-zaken	11
Alles op een rijtje: wat doet jouw beheerder?	12

Wat doet een VvE?

Een Vereniging van Eigenaren regelt het onderhoud van de algemene delen van het gebouw en komt op voor de algemene belangen van de eigenaren van de appartementen.

De VvE beheert alle gemeenschappelijke zaken in een gebouw. Bijvoorbeeld de galerijen, de lift, het dak, de portieken, parkeerplaatsen en de standleidingen van de riolering. De eigenaren van de appartementen vormen samen de VvE.

Het doel van een VvE is om het gebouw goed te houden. In gebouwen waar Woonstad Rotterdam woningen verhuurt, is ook Woonstad Rotterdam lid van de VvE als eigenaar. Samen nemen de leden democratisch beslissingen over algemene zaken als onderhoud, leefbaarheid en financiën. Woonstad Rotterdam VvE Beheer garandeert een onafhankelijke en transparante dienstverlening.

Waarom ben je lid van een VvE?

Je hebt niet alleen de woning gekocht maar bent ook mede-eigenaar van het gebouw waarin je woont.

Als mede-eigenaar ben je medeverantwoordelijk voor het hele gebouw. Om het beheer en onderhoud goed te laten verlopen is in de wet vastgelegd dat alle eigenaren binnen een woongebouw lid zijn van een VvE. Dit gaat automatisch. Als mede-eigenaar en VvE-lid ben je medeaansprakelijk voor wat de VvE doet of nalaat. Het is belangrijk het VvE-beheer goed te regelen en zelf goed op de hoogte te blijven. Kom naar de jaarlijkse algemene ledenvergadering (ALV). Hier worden de beslissingen genomen over jouw VvE.



In een gebouw waar koopwoningen met een MVE-koopvorm zijn, gelden andere regels. Op pagina 10 vind je hierover meer informatie.

Hoe werkt een VvE?

Een VvE wordt bestuurd door het gekozen bestuur en ondersteund door Woonstad Rotterdam VvE Beheer. Een VvE bestaat uit verschillende organen:

a. De Vergadering van Eigenaren

De Vergadering van Eigenaren (Algemene Ledenvergadering) is het hoogste orgaan binnen de VvE. De vergadering vindt minimaal één keer per jaar plaats. Eigenaren kunnen agendapunten inleveren over bijvoorbeeld:

- de VvE-bijdrage
- de begroting
- de jaarrekening
- het onderhoud
- de contracten
- de huishoudelijke regels

b. Het bestuur

Woonstad Rotterdam vormt als eerste bestuurder het VvE-bestuur. Dit is vastgelegd in het Algemene MVE Splitsingsreglement. De bestuurder staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Het bestuur wordt benoemd in de algemene ledenvergadering (ALV) en bestaat uit een oneven aantal. Het bestuur heeft de taak de VvE te besturen, de financiën te beheren, contracten af te sluiten en besluiten van de vergadering uit te voeren.

De beheerder voert het dagelijks beheer van de vereniging en het gebouw uit namens het bestuur. Jouw VvE huurt voor deze ondersteunende activiteiten Woonstad Rotterdam VvE Beheer in.



De VvE-beheerder ondersteunt het bestuur van de VvE en adviseert over administratieve, financiële en technische vragen.

c. Commissies

De ALV kan verschillende commissies instellen. De bekendste zijn de kascontrolecommissie en de technische commissie.

De kascontrolecommissie bestaat uit minimaal twee eigenaren. Zij controleren ieder jaar de jaarrekening en adviseren de ALV om de jaarrekening goed of af te keuren. Ieder jaar kiest de ALV de kascontrolecommissie. Als er geen leden beschikbaar zijn, dan moet de VvE een accountant inhuren voor de controle. De VvE betaalt de kosten hiervoor.

De technische commissie voert kleine technische taken uit in het gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld het vervangen van lampen en het afstellen van deuren. Soms kan de technische commissie grotere werkzaamheden begeleiden of controleren. Met een technische commissie bespaar je kosten voor de VvE.

Grooteigenaar

Ruim 14.000 huurders van Woonstad Rotterdam wonen in een appartement dat onderdeel is van een VvE. In veel van deze VvE's is Woonstad Rotterdam eigenaar van meerdere woningen en wordt daarom grooteigenaar genoemd.



Benieuwd wat er is afgesproken in jouw VvE? Op pagina 11 lees je hoe je inlogt op MijnVvE waar je alle informatie kunt bekijken.

Splitsingsakte en splitsingstekening

Een gebouw met meerdere woningen wordt gesplitst (verdeeld) in appartementsrechten. Een appartementsrecht is 'het exclusief gebruiksrecht van een privégedeelte'. Hieronder vallen bijvoorbeeld een woning en bijbehorende tuin, de berging en de garage.



Onderdeel van de splitsingsakte is de splitsingstekening. De dikke lijnen op de splitsingstekening (zie afbeelding) geven de grenzen aan tussen de privédelen en de algemene delen.

In de splitsingsakte worden bijvoorbeeld de volgende zaken geregeld:

- het onderscheid tussen algemene delen en privédelen
- de privédelen (deze hebben allemaal een uniek indexnummer)
- de verschillende stemverhoudingen
- de rechten en plichten van de appartementseigenaren
- het aandeel van elke eigenaar in het gebouw
- verdere afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud



Ligt jouw appartement op de begane grond? Dan betaal je in veel gevallen niet mee aan de kosten voor de lift.

Stemmen

Tijdens de ALV stemmen leden over verschillende VvE-zaken.

Denk aan het vaststellen van de begroting en het goedkeuren van de jaarstukken. Een besluit is pas geldig als er voldoende eigenaren gestemd hebben. Dit wordt het quorum genoemd. In de splitsingsakte van de VvE staat hoeveel stemmen er minimaal nodig zijn om het besluit rechtsgeldig te laten zijn. Leden kunnen persoonlijk stemmen. Kun je niet bij de ALV aanwezig zijn? Geef dan een volmacht af met steminstructie, zodat je stem niet verloren gaat.

Er zijn verschillende soorten meerderheden. Voor de meeste agendapunten is een gewone of absolute meerderheid van 51% van de aanwezige stemmen voldoende om een rechtsgeldig besluit te nemen. Voor een gekwalificeerde meerderheid geldt dat ten minste tweederde van het totaal aantal mogelijke stemmen in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Om een besluit te kunnen nemen moet dan ook tweederde van deze stemmen voor of tegen zijn.

VvE-bijdrage

Iedere maand betalen eigenaren een VvE-bijdrage.

Deze bestaat uit:

- servicekosten
- algemene kosten
- onderhoudskosten

Met deze bijdrage betaalt de VvE bijvoorbeeld:

- verzekeringen
- storingsonderhoud
- schoonmaakkosten
- elektriciteit
- waterverbruik
- onderhoudscontracten
- beheerkosten

Tijdens de ALV wordt de begroting goedgekeurd en de bijbehorende VvE-bijdrage vastgesteld. De bijdrage wordt berekend per appartementsrecht en de verschillende aandelen in het gebouw volgens de verdeelsleutel in de splitsingsakte. Dit zorgt voor



Heb je opdracht gegeven voor een periodieke overschrijving of een incassomachtiging? Controleer dan altijd of het bedrag is afgeschreven.

een zo eerlijk mogelijke verdeling van de kosten. De kosten voor het afgekochte onderhoud bij Woonstad Rotterdam is daarop een uitzondering. Dit is een vast bedrag per maand en is voor iedere woning gelijk. Het bedrag wordt elk jaar geïndexeerd.

Betalen

De VvE-bijdrage is een zogenaamde brengschuld. Dit betekent dat ieder VvE-lid verplicht is de vastgestelde VvE-bijdrage zelf en op tijd te betalen. Dit is in de wet zo geregeld omdat VvE's voor het uitvoeren van de werkzaamheden geheel afhankelijk zijn van de ledenbijdrage. Als leden niet of niet op tijd betalen kan de VvE niet aan haar lopende verplichtingen voldoen.

Betalingen van bijvoorbeeld verzekeringspremies of contracten kunnen niet gedaan worden als de VvE-bijdrage niet voor de eerste van de maand betaald is.

Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement (HHR) is een aanvulling op de regels die in de wet en/of de splitsingsakte staan voor de VvE.

De Algemene Ledenvergadering stelt het HHR vast. Het reglement kan in de vergadering aangevuld en aangepast worden. Hierin kunnen regels opgenomen worden over:

- gebruik van de algemene delen
- gebruik van een privégedeelte
- geluidshinder
- tuinonderhoud
- orde van de vergadering
- instructie aan het bestuur
- taken, bevoegdheden en functies van commissies en regels over eventuele vergoedingen van de commissies en andere vrijwilligers
- al het overige dat volgens de ALV geregeld moet worden



De bepalingen in het HHR mogen nooit in strijd zijn met de splitsingsakte, het algemene MVE-splitsingsreglement of de wet.

Onderhoud en meerjarenonderhoudsplan

In een standaard VvE zijn de eigenaren samen verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. In een MvE-VvE vorm werkt dit anders.

Als eigenaar betaal je elke maand een bijdrage aan Woonstad Rotterdam voor het planmatig onderhoud aan het gebouw. Dit is verwerkt in de VvE-bijdrage. Alle losse werkzaamheden aan het gebouw die bij het dagelijks onderhoud horen, vallen hier niet onder.

Dagelijks onderhoud (niet-planmatig onderhoud)

Dit zijn alle kleine herstelwerkzaamheden aan het casco. De VvE heeft het bestuur en soms de VvE-beheerder financieel mandaat gegeven voor de uitvoering hiervan. Als de geschatte kosten voor dagelijks onderhoud boven het mandaat uitkomen, dan moet het bestuur en/of de algemene ledenvergadering hiervoor toestemming geven.

Planmatig onderhoud

Hieronder valt:

- schilderwerk
- dakvervangng
- fundering
- bouwtechnische onderzoeken
- grote werkzaamheden aan het casco.

Meerjarenonderhoudsplan

Woonstad Rotterdam voert het planmatig onderhoud uit volgens de Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Deze planning richt zich op het goed houden van het gebouw. De MJOP staat ieder jaar ter informatie op de agenda van de algemene ledenvergadering.



Casco is het hele geraamte van het gebouw. Hieronder vallen bijvoorbeeld draagmuren, dak, buitenkozijnen, buitendeuren, fundering, buitenmuren. In de splitsingsakte op MijnVvE staat de volledige beschrijving.

Verzekeringen

Iedere VvE is verplicht verzekeringen af te sluiten.

Deze dekken schade aan de algemene delen van het gebouw. Verplicht zijn de collectieve opstalverzekering met appartementenclausule en een aansprakelijkheidsverzekering. Beide verzekeringen zijn door het bestuur afgesloten. Daarnaast kan jouw VvE besluiten om aanvullende verzekeringen af te sluiten, zoals een glasverzekering, rechtsbijstandverzekering, vrijwilligersverzekering of een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. Op MijnVvE zie je welke verzekeringen je VvE heeft afgesloten.

Regel al je VvE-zaken

Alle informatie die we hier bespreken, vind je ook in [MijnVvE](#).

Je hebt een eigen gebruikersnaam gekregen. Het wachtwoord maak je aan als je de eerste keer inlogt.

Op MijnVvE vind je alle informatie over de VvE. Je ziet wat er is afgesproken, welke reparaties er zijn aangevraagd en of deze zijn afgehandeld, wie er in het bestuur van jouw VvE zitten en welke verzekeringen jouw VvE heeft afgesloten. Je vindt hier ook de notulen van de ALV, de balans- en resultatenrekeningen uit het verleden en de actuele begroting.



Je kunt de 'Handleiding MijnVvE' downloaden via onze [website](#).

Alles op een rijtje: wat doet jouw beheerder?

Je bent huiseigenaar en klant bij Woonstad Rotterdam VvE Beheer. Iedere maand betaal je voor het beheer van de Vereniging van Eigenaren en het gebruik en onderhoud van het gebouw waar je woont. De beheerder van de VvE regelt veel zaken. Dit mag je van ons verwachten.

De VvE-beheerder ondersteunt de Vereniging van Eigenaren op de volgende gebieden:



Administratie



Bestuur



Technisch



Leden- administratie

- Aanleveren gegevens VvE bij de notaris bij overdracht appartementsrecht en het bijhouden van de leden-administratie.
- Behandelen verzekeringszaken van algemene ruimtes en algemene delen.
- Bewaken dat iedereen zich houdt aan de afspraken uit de splitsingsakte.
- Correspondentie over financiële bijdragen.
- Onderhouden van het digitale archief.
- Advies geven aan leden over de VvE.
- Advies geven over het huishoudelijk reglement.
- Secretariaatswerkzaamheden.



Let op! Deze informatie is algemeen. Het kan zijn dat voor jouw VvE andere of aanvullende taken en service afgesproken zijn. Kijk hiervoor op [MijnVvE](#).



Jaarlijkse administratie

- Opstellen van de balans- en resultatenrekening.
- Opstellen van de concept-begroting samen met het bestuur.
- Digitaal beschikbaar stellen van opgave reservefondsen voor de Belastingdienst.



Financiële administratie

- Beheren van betaal- en spaarrekeningen van de VvE.
- Initiatief nemen voor controle van de financiële jaarstukken door de kascontrolecommissie of de accountant en het beantwoorden van vragen
- Incasseren van ledenbijdragen en eventuele extra bijdragen.
- Afrekenen stookkosten bij collectieve stookinstallaties.
- Bewaken betalingsachterstanden:
 - betalingsregelingen treffen
 - overdragen aan incassobureau
- Controleren en inboeken rekeningen.
- Het betalen van:
 - de gemeenschappelijke kosten
 - facturen reparaties
 - uitkering exploitatieresultaat.



Bestuur

- Bijwonen van een bestuursvergadering.
- Voorbereiden en bijwonen van de algemene ledenvergadering (ALV):
 - uitnodiging versturen,
 - agenda opstellen,
 - verzorgen van de vergaderstukken, volmachten en presentielijst.
- Maken van de notulen van de ALV.
- Organiseren informatiebijeenkomst voor kascontrolecommissie.
- Organiseren participatiebijeenkomsten voor nieuwe eigenaren.
- Voorzitten van de ALV (op verzoek).

Doorlopend

- Zorgen voor uitvoeren besluiten van de algemene ledenvergadering.
- Behartigen van de belangen van de VvE zoals ze in het contract zijn afgesproken.



Technisch

- Opdracht geven voor het:
 - afhandelen van noodsituaties en 24/7 nooddienst,
 - behandelen van reparatieverzoeken.
- Behandelen schademeldingen.
- Beoordelen reparatieverzoeken.
- Bekijken of het gebouw volgens een actuele en goedgekeurde meerjarenonderhoudsbegroting in goede staat is.
- Op tijd weten of er afwijkingen zijn vergeleken met de gemaakte onderhoudsvoorspellingen.
- Op tijd een technische omschrijving laten maken voor het uitvoeren van planmatig onderhoud.
- Adviseren en selecteren van aannemers.
- (Laten) aanvragen en beoordelen van offertes.
- (Laten) opstellen van een advies voor de algemene ledenvergadering.
- Toezicht (laten) houden op het uit te voeren werk.
- (Laten) maken van een technische omschrijving voor contractonderhoud.

We kunnen onze dienstverlening uitbreiden met aanvullende diensten:

- Uitvoeren van bestuurstaken.
- Handhaven van de afspraken uit het huishoudelijk reglement.
- Voeren van rechtszaken namens de opdrachtgever in gang gezet door de VvE.
- Beheren van het sleutelplan en het uitgeven van sleutels/tags.
- Begeleiden van contracten die gaan over de algemene delen van het gebouw, zoals schoonmaak, energieleverancier.
- Organiseren van extra vergaderingen.



Meer weten?

 [\(010\) 440 88 00](tel:(010)4408800)

 jouwvve.nu

