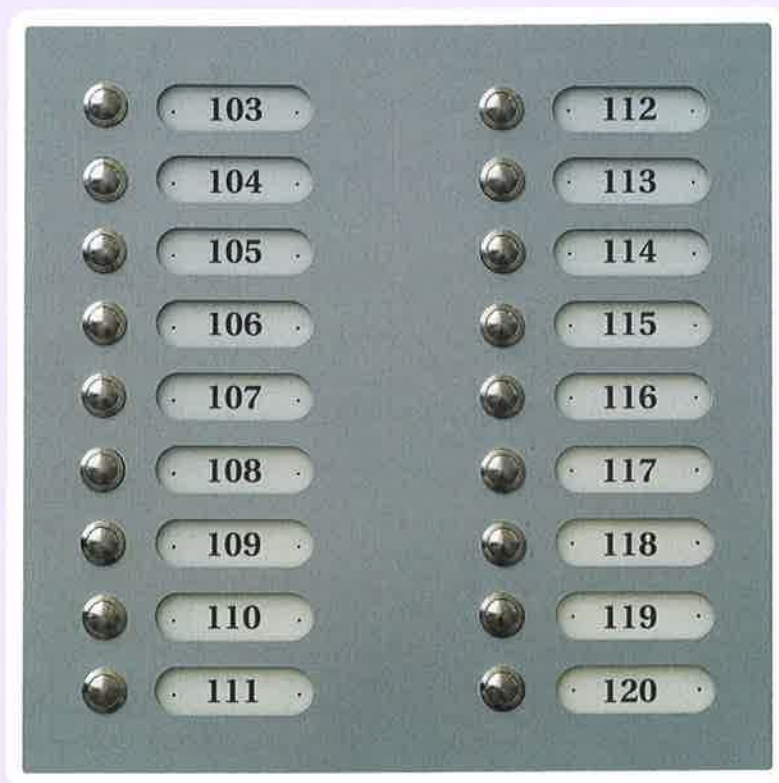


Huurders en kopers in één complex

Wat betekent dit voor u als huurder?



Huurders en kopers in één complex

Wat betekent dit voor u als huurder?

De woning die u huurt van Ymere is onderdeel van een wooncomplex met huur- en koopwoningen. In uw wooncomplex wonen mensen die zelf eigenaar zijn van hun woning, of huurders die huren van de eigenaar (in uw geval Ymere). De verschillende eigenaren zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Ymere is als één van de eigenaren van uw wooncomplex lid van de VvE. In huurcomplexen regelt Ymere het beheer. De VvE regelt het beheer van een gemengd complex. In deze brochure leest u wat dat betekent voor u als huurder, wat de rol is van Ymere en waar u terecht kunt met vragen en suggesties.

Wat is een VvE?

Een eigenaar van een appartement is ook mede-eigenaar van het gebouw. Dat betekent dat onderhoud en beheer van het gebouw een gedeelde verantwoordelijkheid zijn. Om ervoor te zorgen dat iedereen ook aan deze verplichting voldoet, stelt de wet de oprichting van een VvE verplicht. Hierin zijn eigendom en beheer van de gemeenschappelijke delen geregeld.

In een VvE betalen alle eigenaren samen de kosten voor het onderhoud en het beheer van het gebouw, de algemene ruimten en installaties. Een VvE houdt minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering waar besluiten worden genomen. Ymere is samen met alle andere eigenaren bij deze vergadering aanwezig. Daarnaast heeft een VvE een bestuur, waarin particuliere eigenaren en soms iemand namens Ymere zitten. Het bestuur bereidt de vergadering voor en zorgt ervoor dat de genomen besluiten ook uitgevoerd worden.

Wat doet een VvE?

Een VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de woningeigenaren in een gebouw en is verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer.

Onderhoud

Een VvE neemt beslissingen over het onderhoud van alle gemeenschappelijke delen van het gebouw zoals de gemeenschappelijke ruimten (entree, trappen), de buitenkant (dak, gevel), de gemeenschappelijke voorzieningen/installaties (bijvoorbeeld standleidingen, lift, riolering, verwarming in gemeenschappelijke ruimten).

Schoonmaak en tuinonderhoud

Een VvE draagt zorg voor het netjes houden van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het schoonmaken ervan. Ook het eventuele tuinonderhoud gebeurt in opdracht van een VvE.

Huishoudelijk reglement

Een VvE bewaakt hoe er binnen het gebouw met elkaar wordt

omgegaan en stelt hiervoor eventueel leefregels of een huishoudelijk reglement op. Daarin worden allerlei praktische zaken geregeld die gaan over de bewoning, bijvoorbeeld dat geen fietsen in de hal mogen staan. De praktijk leert dat de wensen met betrekking tot bewoning tussen huurders en kopers niet zo ver uiteen lopen.

Financiën

Een VvE bepaalt de hoogte van de VvE-bijdrage om (onder andere onderhoud) 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 dan in feite de besluiten van de VvE uit. Ymere treedt in veel gevallen (ook) op als VvE-beheerder. Ymere VvE-beheer vervult deze rol zelfstandig en onafhankelijk voor alle eigenaren in het complex.

Wat betekent dit voor u als huurder?

Voor u als huurder van Ymere is er weinig verschil met het huren van een woning in een volledig huurcomplex. Ymere is ook hier uw aanspreekpunt voor: reparatieverzoeken, servicekosten, huurprijs betalen, onderhoud en overlast. Een aantal zaken moet Ymere echter binnen de VvE bespreken omdat wij immers niet (meer) alleen de beslissingen nemen.

Wat betekent dit voor Ymere?

Als eigenaar van de huurwoningen moet Ymere zich aan de regels houden, zoals deze binnen een koopcomplex met een VvE gelden (conform de wet, de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement). Zo zijn Ymere en de overige eigenaren wettelijk verplicht gezamenlijk een besluit te nemen over bijvoorbeeld het vervangen of herstellen van het dak van het gebouw of het onderhoud van de lift. In de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering worden dergelijke besluiten genomen. Als huurder van Ymere bent u geen deelnemer aan deze vergadering. Ymere behartigt als eigenaar uw en haar eigen belang in de VvE. Ymere zorgt er vervolgens voor dat u geïnformeerd wordt over beslissingen die u als huurder aangaan.

Moet ik als huurder betalen voor een VvE?

U betaalt als huurder niets voor de VvE. De eigenaren dragen een VvE bijdrage af aan de VvE. Daaruit worden de kosten voor onderhoud, schoonmaken en tuinonderhoud betaald. De servicekosten die u aan Ymere betaalt, zijn uiteraard wel (mede) gebaseerd op de kosten van de VvE.

Verandert er iets aan de servicekosten?

Ymere rekent jaarlijks de servicekosten met u af. Het is echter mogelijk dat de VvE op een gegeven moment het aangeboden servicekostenpakket wil veranderen en bijvoorbeeld een dienst wil toevoegen of verwijderen. Ymere maakt ook deel uit van de VvE en weegt daarin de huurdersbelangen mee. Mocht het tot een wijziging van het servicekostenpakket komen dan hebt u als huurder dezelfde rechtspositie als een huurder die in een huurcomplex woont. Dat betekent dat 70 procent van de huurders dient in te stemmen met deze wijziging. Voordat Ymere een standpunt inneemt binnen de VvE over een onderwerp dat gevolgen heeft voor de hoogte van de servicekosten, bijvoorbeeld het aanpassen van het schoonmaakprogramma, houdt Ymere altijd eerst een enquête onder haar huurders.

Reparatieverzoeken

Huurders bellen voor reparatieverzoeken gewoon naar Ymere (contactgegevens achterop deze brochure). Reparatieverzoeken die gaan over zaken binnen de woning die niet de gemeenschappelijke delen raken, voert Ymere uit. Reparatieverzoeken die gaan over zaken die wel de gemeenschappelijke delen raken of over de buitenkant van het complex, meldt Ymere bij de beheerder van de VvE en zal erop toezien dat de reparatie (goed) wordt uitgevoerd.

Overlast

Als er sprake is van overlast moet u dit allereerst onderling met uw burens bespreken. Dit geldt zowel voor huurders als voor eigenaren. Als u overlast hebt van uw burens is een goed gesprek meestal de beste oplossing. Samen kunt u het probleem bespreken en proberen tot een oplossing te komen. In onze brochure 'Plezierig wonen' leest u meer over hoe u burenoverlast kunt voorkomen en oplossen. De brochure is te downloaden via www.ymere.nl of telefonisch op te vragen. Mocht u er dan nog niet uitkomen dan kunt u dit melden bij Ymere. Ymere kan er dan voor kiezen om dit te bespreken in de VvE. Omgekeerd zullen eigenaar-bewoners die overlast ervaren van huurders dat ook kunnen bespreken in de VvE.

Aanvragen voor zelf aangebrachte veranderingen

Het aanvragen of uitvoeren van een wijziging in uw woning gaat voor alle huurders op dezelfde manier, of u nu in een complex woont met alleen huurwoningen, of in een gemengd complex met huurders en kopers. In onze brochure 'Woning veranderen' kunt u de spelregels nalezen. Deze brochure is te downloaden via www.ymere.nl of telefonisch op te vragen. Als het gaat om een eventueel zelf aan te brengen verandering die betrekking heeft op een gemeenschappelijk deel van het gebouw dan legt Ymere de vraag neer bij de VvE. Wettelijk moet Ymere binnen acht weken toestemming of weigering aan de huurder geven. Ymere zal zich dan ook inspannen dat een VvE ook binnen deze termijn uitsluit geeft.

Heeft een bewonerscommissie ook invloed bij een VvE?

Ymere hecht veel belang aan de wensen en meningen van haar huurders. Daarom werken we graag nauw samen met bewonerscommissies. Op deze manier zijn we beter in staat de belangen van de huurders te behartigen. Die belangen kunnen in het overleg tussen de bewonerscommissie en Ymere besproken worden. Wat dat betreft is er geen verschil met bewonerscommissies van huurcomplexen.

Huurdersbelangen en VvE's

Er zijn verschillende manieren waarop u als huurder uw opvatting over het onderhoud en het beheer van het complex kunt laten doorklinken. Bijvoorbeeld door contact met Ymere op te nemen, of door u aan te melden bij de bewonerscommissie. De bewonerscommissie behartigt uw belangen bij Ymere. Wij behartigen op onze beurt als eigenaar en verhuurder uw belangen en de belangen van toekomstige huurders binnen de VvE. Mocht uw complex nog geen bewonerscommissie hebben, dan bestaat de mogelijkheid bij voldoende belangstelling er een op te richten. Voor nadere informatie hierover kunt u terecht bij uw consulent Gebiedsbeheer. Via twee experimenten onderzoekt Ymere momenteel hoe we belangen van huurders binnen hun eigen complex een betere plek kunnen geven in de besluitvorming van VvE's.

Contact

Algemeen telefoonnummer:
088 000 89 00

Algemeen e-mail adres:
klantenservice@ymere.nl

Onze kantoren zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur.

Almere

Rentmeesterstraat 32, 1315 JS Almere
Postbus 10187, 1301 AD Almere

Amsterdam-Centrum

Mauritskade 17 a, 1091 GC Amsterdam
Postbus 94480, 1090 GL Amsterdam

Amsterdam-Noord

Floraweg 200, 1032 ZG Amsterdam
Postbus 37005, 1030 AA Amsterdam

Amsterdam-Oost

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen
Postbus 12380, 1100 AJ Amsterdam

Amsterdam-West

Anderlechtlaan 200, 1066 HL Amsterdam
Postbus 90465, 1006 BL Amsterdam

Haarlem

Oorkondelaan 65, 2033 MN Haarlem
Postbus 2332, 2002 CH Haarlem

Haarlemmermeer

Burg. Pabstlaan 10, 2131 XE Hoofddorp
Postbus 197, 2130 AD Hoofddorp

Noord-Kennemerland

Bovenweg 180A, 1834 CJ Sint Pancras

Voor vrije sectorhuur, bedrijven en studenten

Jollemanhof 8, 1019 GW Amsterdam
Postbus 94278, 1090 GG Amsterdam

Brochures

Deze brochure maakt deel uit van de serie huurdersbrochures.

Algemene huurvoorwaarden

Woningen

Buitenleven

Inrichting en onderhoud van uw tuin

Een klacht

Samen komen we er wel uit

Huisbewaring, medehuurschap en woningruil

Speciale regelingen

Huur betalen

Hoe en wanneer

Huur opzeggen

Hoe en wanneer

Huurders en kopers in één complex

Wat betekent dit voor u als huurder?

Onderhoud

Aan de woning

Plezierig wonen

Voorkomen en oplossen van burenoverlast

Trouwe Klantenbonus

Tegemoetkoming bij verhuizing

Van Groot naar Beter

Een vergoeding bij verhuizing

Woning veranderen

Zelf aangebrachte veranderingen

november 2011