

Triant

beheer | services | onderhoud



VERENIGING VAN EIGENAARS



De vereniging van eigenaars

De vereniging van eigenaars dat bent u!

Op het moment dat u eigenaar wordt van een appartement, wordt u volgens de wet automatisch lid van een vereniging van eigenaars (VvE). Een VvE regelt het eigendom en het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Maar wat is een VvE precies en waar krijgt u als lid van een VvE mee te maken? Op deze en andere vragen geven wij antwoord in deze brochure.



Wat is een vereniging van eigenaars (VvE)?

Een vereniging van eigenaars is een wooncomplex dat 'gesplitst' is in appartementsrechten. Een VvE is een rechtspersoon die de gezamenlijke appartements-eigenaars vertegenwoordigt. De VvE kan op haar beurt weer vertegenwoordigd worden door een bestuurder.

Het doel van een VvE is een goed beheer van de gemeenschappelijke delen en er op toezien dat elke eigenaar en gebruiker de regels naleeft zoals neergelegd in de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement.

Samenwerken aan woongenot

Elke appartements-eigenaar is samen met de andere appartements-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de leefbaarheid van een appartementencomplex.

Via de VvE-bijdrage bent u verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van de VvE.

Om te zorgen dat iedereen ook aan de verplichtingen van de VvE voldoet, is in de wet de oprichting van een VvE verplicht gesteld en is elke appartements-eigenaar hiervan bij aankoop van zijn appartement automatisch lid. Enkel bij verkoop van uw appartement, vervalt het lidmaatschap van de VvE.

Beslis- en adviesorganen van de VvE

De VvE heeft verschillende beslis- en adviesorganen. Het belangrijkste (beslis)orgaan binnen de VvE is de *vergadering van eigenaars*. De adviesorganen van de VvE worden gevormd door de bestuurder en het VvE-kader. Hieronder treft u een korte omschrijving van deze organen aan.

De vergadering van eigenaars

De vergadering van eigenaars vindt minimaal één keer per jaar plaats. Tijdens de vergadering neemt u samen met de andere appartementseigenaars besluiten over allerlei zaken die uw vereniging aangaan. De vergadering van eigenaars neemt bijvoorbeeld besluiten over het onderhoud van het appartementencomplex, het afsluiten van schoonmaak- en/of onderhoudscontracten en allerlei andere zaken die over uw woon- en leefgenot gaan.

De bestuurder

De bestuurder van een VvE zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars, behartigt de gezamenlijke belangen van de VvE en vertegenwoordigt de VvE richting derden.

Het bestuur en de bestuurstaken worden (uit) gevoerd door Triant als professioneel bestuurder van Woonbron. Voor iedere vereniging van eigenaars heeft Woonbron bij het actief worden van de VvE een bestuursovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst staat vermeld welke diensten uw vereniging van eigenaars afneemt en wat u van Triant mag verwachten (*zie hoofdstuk Triant*).

Het VvE-kader

Als bestuurder werkt Triant samen met het zogenaamde VvE-kader. Het VvE-kader heeft een aantal taken en bevoegdheden namens de VvE en bestaat uit de voorzitter van de vergadering en de leden van de verschillende commissies zoals de technische commissie, de kascontrolecommissie en de leefbaarheidcommissie.

De voorzitter en verschillende commissies dienen ter ondersteuning van het bestuur en worden door de vergadering van eigenaars benoemd. De kascontrolecommissie controleert de financiële administratie van de vereniging en brengt hierover verslag uit aan de vergadering. De technische commissie ondersteunt de opzichter namens de eigenaars bij de voorbereiding en uitvoering van het onderhoud van het appartementencomplex. De leefbaarheidcommissie levert namens de VvE een bijdrage aan de leefbaarheid binnen het complex.



Splitsing in appartementenrechten Wat is waar geregeld?

Een *splitsingsakte* is een notariële akte waarin het gebouw en de daarbij behorende grond gesplitst is in meerdere appartementenrechten. De splitsingsakte geeft een opsomming van de zogenaamde privé-gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten. In de akte staat beschreven welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaars gezamenlijk komen en welke voor rekening van u als privé-eigenaar komen. Grofweg behoren de gevel, de fundering, het dak, de schoorstenen, portieken/trappenhuisen, de riolering en het leidingwerk van het complex tot de gemeenschappelijke zaken/gedeelten van de VvE.

In het *splitsingsreglement* zijn de rechten en plichten van de VvE en dus ook van u als

appartementseigenaar vastgelegd. Naast het gebruiksrecht en de zorgplicht voor de eigen woning heeft elke eigenaar ook een gebruiksrecht en een zorgplicht voor alle gemeenschappelijke gedeelten van de VvE. Raadpleegt u voor de bepalingen over het gebruik, beheer en onderhoud van uw appartement het splitsingsreglement.

Huishoudelijk reglement

In een VvE beslist u ook met de andere eigenaars over een aantal woonregels. Deze worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement en door de appartementseigenaars gezamenlijk opgesteld. Het huishoudelijk reglement bevat met name de regels van orde die betrekking hebben op het gebruik van de appartementen.

Uw stemrecht in de vergadering van eigenaars

Tijdens de vergadering van eigenaars brengt de bestuurder in overleg met de technische commissie adviezen uit over het planmatig onderhoud, het afsluiten van onderhoudscontracten en andere technische zaken. De jaarlijkse reserveringen voor het (planmatig) onderhoud worden verwerkt in de begroting. De begroting wordt vervolgens inclusief de VvE-bijdrage door de vergadering vastgesteld.

Als eigenaar kunt u meebeslissen over alle adviezen en voorstellen die in de vergadering worden besproken. Voor het nemen van rechtsgeldige vergaderbesluiten dienen alle onderwerpen vooraf geagendeerd te zijn. Deze vergaderbesluiten zijn vervolgens voor alle eigenaars bindend. Het is dus aan te raden om de vergadering bij te wonen. Als u zelf verhinderd bent, kunt u iemand machtigen. U kunt hiervoor een volmacht opsturen en de bestuurder en/of een (mede)bewoner machtigen om namens u te stemmen.

Verbouwingen

Door de koop van een appartement kunt u als appartementseigenaar niet zonder meer eigen beslissingen nemen over het beheer van uw woning. Voor aanpassingen aan de individuele delen bent u volledig vrij. Voor werkzaamheden en/of verbouwingen aan de gemeenschappelijke zaken/gedeelten heeft u toestemming nodig van uw VvE. U dient hiervoor een schriftelijk verzoek in te dienen bij de bestuurder. Een aantal voorbeelden van werkzaamheden/verbouwingen waarvoor u toestemming dient te vragen:

- **het wegbreken/verplaatsen van (draag)muren;**
- **wijzigingen/aanpassingen aan de (gemeenschappelijke) leidingen;**
- **het aanbrengen van een plavuizen vloer/parket;**
- **het plaatsen van een dakkapel/raam, schotelantenne, zonwering en/of airco-unit;**
- **het wegbreken van een schoorsteen/het dichtzetten van het rookkanaal.**

De VvE-bijdrage

Om het gebouw te kunnen onderhouden en te verzekeren, maar ook om aan de wettelijke verplichtingen van een VvE te voldoen, betaalt u als eigenaar maandelijks VvE-bijdrage.

De VvE-bijdrage is samengesteld uit alle kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken/gedeelten van het gebouw.

In de splitsingsakte staat omschreven welke delen van het gebouw gemeenschappelijk en welke individueel zijn en volgens welke verhouding (de zogenaamde verdeelsleutel) u meebetaalt aan het gemeenschappelijk onderhoud van de VvE.

De VvE-bijdrage wordt vervolgens weergegeven in een zogenaamde splitsingstabel. Hierin staat precies beschreven hoeveel de maandelijkse bijdrage bedraagt en hoe de VvE-bijdrage is samengesteld.

De VvE-bijdrage dient voor de eerste van de maand overgemaakt te zijn op de bankrekening van de VvE. Jaarlijks stelt de vergadering van eigenaars de incassoprocedure vast. Indien eigenaars niet tijdig betalen, treedt de incassoprocedure in werking.

Laat uw stem horen!

Aangezien u precies weet wat er binnen uw complex speelt, kunt u uw stem laten horen tijdens de vergadering van eigenaars. U kunt het hele jaar, uiterlijk twee weken voor de vergadering, een agendaverzoek indienen bij de bestuurder. Samen met de andere appartementseigenaars kunt u zich sterk maken voor een appartementencomplex waar woongenot hoog in het vaandel staat.





Triant

Actief beheren en een gedegen ervaring; dat is de meerwaarde van Triant als bestuurder van een vereniging van eigenaars.

Triant heeft jarenlang ervaring in het beheren van VvE's.

Triant is in januari 2002 ontstaan uit de voormalige afdeling VvE-beheer van Woonbron en is specialist op juridisch, bestuurlijk en financieel gebied. Triant is SKW gecertificeerd en onderscheidt zich met dit certificaat van vele andere marktpartijen die niet gecertificeerd zijn. Het SKW certificaat waarborgt een goed beheer van uw VvE.



Beheergebieden

Wat doet Triant en waar kunt u met uw vragen terecht?

Om een VvE optimaal te beheren heeft Triant haar werkzaamheden onderverdeeld in drie beheergebieden: *beheer, service en onderhoud*.

Beheer

Het volledige financiële beheer van een VvE.

Service

Het algemeen en secretariaal beheer van een VvE.

Onderhoud

Het technisch beheer van de gemeenschappelijke delen van een VvE.

In de bestuursovereenkomst van uw VvE staat precies beschreven welke diensten Triant levert aan uw VvE. Op verzoek van de VvE kan de bestuursovereenkomst uitgebreid of gewijzigd worden. Het financieel en algemeen beheer wordt verzorgd door Triant.

Het technisch beheer koopt Triant in bij uw vestiging van Woonbron.

De drie beheergebieden houden in grote lijnen het volgende in:

Beheer

Financieel beheer

- **opstellen van de jaarrekening en begroting;**
- **innen van de VvE-bijdrage (debiteurenbeheer);**
- **begeleiden van de kascontrolecommissie;**
- **betalen van facturen (crediteurenbeheer);**
- **bijhouden van de boekhouding (grootboekadministratie);**
- **muten van het ledenbestand.**

Voor vragen over de financiële administratie van de VvE, kunt u contact opnemen met de boekhouder van de VvE.

Voor vragen over de VvE-bijdrage en/of een betalingsachterstand, kunt u contact opnemen met de debiteurenafdeling van Triant.

Service

Algemeen en secretariaal beheer

- **het in overleg met het VvE-kader voorbereiden van de vergadering van eigenaars;**
- **het bijwonen en notuleren van de vergadering van eigenaars;**
- **het coördineren en uitvoeren van vergaderbesluiten en actiepunten;**
- **verzekeringenbeheer;**
- **dagelijks sociaal beheer;**
- **contact onderhouden met de voorzitter.**

Voor algemene vragen over uw VvE kunt u contact opnemen met de consultant van uw VvE.

Onderhoud

Technisch beheer

Het technisch beheer bestaat uit dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud.

Dagelijks onderhoud

Incidentele gebreken die op korte termijn verholpen dienen te worden.

- **aannemen en laten verhelpen van reparatieverzoeken;**

Planmatig onderhoud

Preventief- en contractonderhoud aan de gemeenschappelijke delen van de VvE.

- **opstellen en adviseren over de meerjaren onderhoudsplanning;**
- **aanbesteden en toezicht houden op planmatig onderhoud;**
- **overleggen met de technische commissie.**

Woonbron verzorgt namens de VvE zowel het dagelijks onderhoud als het planmatig onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Voor reparatieverzoeken, storingsmeldingen en dagelijks onderhoud dient u rechtstreeks contact op te nemen met Service & Onderhoud of Vastgoedservice.

Voor technische vragen over het planmatig onderhoud, onderhoudscontracten en garanties is de opzichter het aanspreekpunt. De opzichter is bereikbaar in uw vestiging van Woonbron.

Wat u verder moet weten...

Verzekeringen

Triant heeft voor alle VvE's de wettelijk verplichte aansprakelijkheidsverzekering (WA) en een uitgebreide brand-/opstalverzekering afgesloten. Vaak heeft de VvE ook een glasverzekering afgesloten.

Als individuele eigenaar hoeft u geen opstalverzekering af te sluiten omdat de opstal (het appartementencomplex) verzekerd is via de VvE. Wel dient u rekening te houden met eventueel meerwerk.

In de meeste VvE's is voor de inrichting van keuken, bad en/of doucheruimte een bedrag voor het zogenaamde meerwerk gerekend. Indien het meerwerk dit bedrag te boven gaat, dient u dit via uw eigen inboedelverzekering onder 'eigenaarbelang' bij te verzekeren!

Indien u (gevolg)schade heeft aan uw appartement, bijvoorbeeld door lekkage of als er schade is ontstaan aan het gebouw, bijvoorbeeld door storm, dient de verzekering ingeschakeld te worden. Nadat de oorzaak verholpen c.q. weggenomen is, kan de gevolgschade verholpen worden. Hiervoor dient u contact op te nemen met de verzekeraar of Service & Onderhoud. Dit is afhankelijk van de vraag of de VvE voor schadeherstel in natura heeft gekozen of niet. Raadpleegt u voor de beheerafspraken en contactgegevens van uw VvE het VvE-overzicht. In het VvE-overzicht leest u precies welke afspraken er voor uw VvE van toepassing zijn.

Planmatig onderhoud

De VvE spaart jaarlijks voor het zogenaamde planmatig onderhoud. In de meerjaren onderhoudsplanning kunt u lezen wanneer welke onderhoudswerkzaamheden gepland staan. Jaarlijks vindt er besluitvorming plaats over het onderhoud dat periodiek wordt uitgevoerd.

Vragen?

Raadpleegt u bij vragen altijd eerst het **VvE-overzicht**. In het VvE-overzicht treft u alle informatie over contactpersonen, verzekeringen, onderhoudscontracten, telefoonnummers, besluiten en bijzonderheden van de VvE. Ook de polisgegevens van de verzekeringen van uw VvE treft u in het VvE-overzicht aan.

Ook het administratieprogramma Twinq biedt u de mogelijkheid om, met een eigen gebruikersnaam en wachtwoord via internet uw persoonlijke gegevens en de algemene gegevens van uw VvE te raadplegen. U kunt hier bijvoorbeeld uw eigen betalingsoverzicht inzien.

Op de website van Triant treft u de antwoorden aan van veelgestelde vragen over de VvE en het VvE-beheer. Raadpleegt u hiervoor de website www.triant.nl. U kunt ook een mail sturen naar mail@triant.nl



Openingtijden en adres

Triant is geopend:

Maandag t/m vrijdag

08.15-16.45 uur

Telefoon

(010) 244 82 50

Fax

(010) 244 82 51

E-mail

mail@triant.nl

Postadres

Triant

Postbus 1041

3000 BA Rotterdam

Bezoekadres

Weena 760

3014 DA Rotterdam

Website

www.triant.nl