



Bewonerscommissie Antilopespoor

Huurder & VvE

mr. Mechteld C.E. van der Vleuten

13 november 2014

Introductie

- Wat is een VvE?
- Wat zijn gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten?
- Wat zijn de rechten en plichten van huurders?
- Verschil tussen zittende en nieuwe huurders
- Wat is de taak van de verhuurder en wat is de taak van de VvE?
- Welke middelen heeft de huurder

- Vragen

Wat is een VvE?

- Ontstaan om eigendom van woningen boven elkaar mogelijk te maken
- Ontstaat zodra er > 1 eigenaar in een complex is, notariële akte
- VvE = gezamenlijke eigenaren, besluit over gebruik, beheer en onderhoud
- Gezamenlijk eigenaar van het geheel, met recht op gebruik van de woning
- In gebruik geven mag (zoals verhuren)

Gemeenschappelijk versus privé

Gemeenschappelijk

- Fundering, dragende muren
- Trappenhuis, balkon, galerij
- Dak, vloeren, gevels
- Kozijnen en ramen
- Hang en sluitwerk aan buitenzijde (standaard)
- Installaties

Privé

- De woning
- De berging
- Keuken, wc, douche
- Binnendeuren
- Installaties voor zover dienstbaar aan 1 privé gedeelte



Rechten en plichten van huurders

- De wet: splitsingsreglement
- Huurovereenkomst
- Gebruikersverklaring: splitsingsreglement, huishoudelijk reglement en andere besluiten van de VvE
- Zittende huurders: huurovereenkomst



Verskil zittende en nieuwe huurders

Nieuwe huurder

- Splitsingsreglement geldt m.b.t. gebruik, beheer en onderhoud, en overige van toepassing verklaarde regels
- Bij wijzigingen: op verzoek van een eigenaar

Zittende huurder

- Splitsingsreglement geldt niet
- Op verzoek van een eigenaar; regels m.b.t. gebruik gemeenschappelijke gedeelten

Taak VvE

- Het gebouw en de inrichting in stand houden
- Het gebouw verzekeren
- Beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten
- Er op toezien dat de eigenaren (en gebruikers) zich houden aan de afspraken in het splitsingsreglement

Taak verhuurder/eigenaar

- Als eigenaar zich houden aan het splitsingsreglement
- De privé gedeelten goed onderhouden
- Mee betalen aan het onderhoud van het gebouw
- Zorgen dat de gebruikers zich aan de VvE afspraken houden

Bij wie kunt u terecht?

VvE beheerder

- Regenpijp
- Galerij
- Stortkoker
- Buitenverlichting
- Schoonmaken
- Tuinonderhoud

Verhuurder

- Stucwerk
- Verstopping
- Keuken, wc of douche mankementen
- Overlast / leefbaarheid
- ZAV

Rechten huurder

- Recht op genot van de woning
- Gebreken moeten worden verholpen (zowel technisch als overlast, binnen een redelijke termijn)
- Instemmingsrecht bij renovatie (tenzij de verhuurder anders met u heeft afgesproken)
- Instemmingsrecht bij wijziging van de servicekosten
- Recht op indienen verzoek tot vernietiging VvE besluit bij de kantonrechter als u benadeeld wordt.
- Recht op overleg met uw verhuurder conform de Wohv



Rechten huurdersorganisatie/bewonerscommissie

- Recht op informatie en advies over
“beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met het complex en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie of van wezenlijk belang kan zijn”
- O.a.:
 - Verkoopbeleid, renovatie
 - Toewijzingsbeleid, verhuurbeleid
 - Algemene huurvoorwaarden
 - Huurprijsbeleid, servicekosten
 - Leefbaarheidsbeleid

Uw vragen

