

Adressen

*Adviesbureau Woningonderhoud Jonckbloetplein
voor Laak-midden, Laak-oost, Rivierbuurt en
Spoorwijk-oost:*

Jonckbloetplein 61
2523 AV Den Haag
☎ (070) 307 23 60
✉ (070) 307 23 89
E-mail jonckbloetplein@woningbeheer.com

*Adviesbureau Woningonderhoud Koningsplein
voor Regentesse-noord en -zuid, Vollenbos-noord
en -zuid, Zeeliefden-noord, Hoesterbuurt, Boonen-
buurt, Bloemenbuurt, Notenbuurt, Vruchtenbuurt,
Geuzenkwartier, Duindorp, oud-Scheveningen,
Harstenhoek, Renbankkwartier en Ysserijbuurt:*

Koningsplein 31
2518 JG Den Haag
☎ (070) 310 91 20
✉ (070) 310 91 59
E-mail koningsplein@woningbeheer.com

*Adviesbureau Woningonderhoud Heelsomstraat
voor Rustenburg-Oostbroek, Lejenburg, Moerwijk-
noord, Schilderswijk/Transvaal, Bouwlust,
Vredrust en Morgenstond:*

Heelsomstraat 41
2573 NG Den Haag
☎ (070) 447 00 11
✉ (070) 447 00 33
E-mail heelsomstraat@woningbeheer.com

*Adviesbureau Woningonderhoud Noordwal
voor Stationsbuurt, Oude Centrum en Binnenmaat:
Noordwal 10*

2513 EA Den Haag
☎ (070) 310 55 00
✉ (070) 364 13 96
E-mail info@woningbeheer.com

Voor de bovengenoemde Adviesbureaus gel-
den de volgende openingstijden:
ma. t/m do. 09.00 - 17.00 uur
vr. 09.00 - 13.00 uur

*Adviesbureau Woningonderhoud Stuyvesantplein
voor Bezuidenhout-oost en Bezuidenhout-west*

Juliana van Stolberglaan 294
2595 CP Den Haag
☎ (070) 364 59 50
✉ (070) 364 59 59
E-mail stuyvesantplein@woningbeheer.com

Openingstijden:
ma. t/m do. 09.00 - 14.00 uur
vr. 09.00 - 13.00 uur



**De Vereniging
Van Eigenaren:
samen sterk voor
woningonderhoud**

Inhoudsopgave

- 4 Woningbeheer stelt zich voor
- 5 Actiegebieden
 - Actieve VvE: garantie voor onbezorgd wonen
- 7 De VvE van slapend naar actief
- 11 Met Woningbeheer op weg naar een actieve VvE
- 12 Begrippenlijst
- 14 Colofon

Enkele kernactiviteiten van Woningbeheer zijn het stimuleren van particuliere huiseigenaren tot het plegen van groot onderhoud aan hun woningen en het adviseren en begeleiden van Verenigingen van Eigenaren.

Daarnaast is Woningbeheer actief als vastgoedbedrijf en beheert, ontwikkelt, exploiteert en onderhoudt Woningbeheer onroerend goed.



De Vereniging Van Eigenaren: samen sterk voor woning- onderhoud

Zo'n Vereniging van Eigenaren, kortweg VvE*, bestaat natuurlijk niet voor niets. De VvE geeft u en uw mede-eigenaren rechten en plichten ten opzichte van elkaar. De belangrijkste taak van de VvE is ervoor te zorgen dat het gemeenschappelijk deel van het pand goed wordt onderhouden. Gezamenlijk met de andere appartementseigenaren van uw VvE bezit u immers de gemeenschappelijke delen van het pand, zoals de dragende muren en de gevels, de fundering, de ramen en kozijnen, het dak en dergelijke. Deze delen worden het casco genoemd. Omdat u van het gehele casco gezamenlijk eigenaar bent, zult u ook het onderhoud hiervan samen moeten aanpakken.

Bij de koop van uw appartement heeft u van de notaris, behalve het eigendomsbewijs van uw woning, ook een afschrift van de splitsingsakte* ontvangen. In deze akte en het bijbehorende splitsingsreglement* kunt u terugvinden uit welke appartementen uw VvE precies bestaat, welke kosten de eigenaren samen moeten dragen en wat voor individuele rekening is. Daarnaast wordt in de splitsingsakte aangegeven welk aandeel iedere appartementseigenaar in de gezamenlijke kosten heeft en hoe het zit met de stemverhouding in de vergaderingen.

De verdeling tussen het gemeenschappelijke en het individuele onderhoud kan per akte en dus per VvE verschillen.

U vraagt zich wellicht af hoe het zit met dat gezamenlijk woningonderhoud, de splitsingsakte en wat Woningbeheer voor uw VvE kan betekenen. Dat leest u verderop in deze brochure.

*) zie begrippenlijst

Woningbeheer stelt zich voor

Bij het onderhoud aan appartementen is –zoals gezegd– de VvE van groot belang; u moet immers een deel van de werkzaamheden samen uitvoeren. Het is dus belangrijk dat de VvE bepaalde zaken goed geregeld heeft, zoals een onderhoudsplan, een gezamenlijke bankrekening en een collectieve opstalverzekering*. Een dergelijke VvE wordt een actieve VvE genoemd.

In opdracht van de gemeente Den Haag stimuleert Woningbeheer particuliere woningeigenaren om onderhoud aan hun woning uit te voeren. Voor veel VvE's houdt dit in dat als eerste stap de 'slapende' VvE geactiveerd moet worden. Hierbij kan Woningbeheer u van dienst zijn. Vanuit diverse Adviesbureaus Woningonderhoud begeleiden deskundige adviseurs u bij het activeren van uw slapende VvE en bij het organiseren van het onderhoud. In bepaalde actiegerieden is deze begeleiding zelfs kosteloos!



A

Bepaalde wijken in Den Haag zijn door de gemeente aangewezen als actiegeried. Afhankelijk van de wijk kunnen appartements-eigenaren en VvE's in aanmerking komen voor bepaalde subsidies en voor begeleiding door het Adviesbureau Woningonderhoud. De subsidieregelingen voor onderhoud verschillen per wijk en per actiegeried.

Wilt u weten of uw woning in een van de actiegerieden ligt en voor welke regeling u in aanmerking komt, bel dan met het Adviesbureau Woningonderhoud bij u in de buurt (zie achterzijde van deze brochure).

Actieve VvE: garantie voor onbezorgd wonen

Zoals gezegd bent u met de koop van uw appartement automatisch lid geworden van de VvE, met alle rechten en plichten van dien. Ook indien de VvE 'slaapt', krijgt u er vroeg of laat mee te maken!

Immers, een gemeenschappelijk dak zal ooit wel eens gaan lekken. Of de standleiding van de riolering kan onverwacht verstopt raken. In zulke gevallen is een actieve VvE onontbeerlijk: er zal immers snel een loodgieter ter plaatse moeten komen. Maar wie zorgt ervoor dat de loodgieter gebeld wordt? Vaak is dit nog niet het grootste probleem, maar hoe zit het met het betalen van de rekening? In een slapende VvE schiet een van de eigenaren dit bedrag misschien voor, zonder de zekerheid dat iedereen zijn deel zal meebetalen.

**) zie begrippenlijst*

Nog een voorbeeld: meestal hebben de leden van een slapende VvE een individuele opstalverzekering. Maar wat gebeurt er wanneer er brand uitbreekt en uw onder- of bovenbuurman blijkt opeens niet verzekerd te zijn? De kans is groot dat er in zo'n geval geen of onvoldoende geld wordt uitgekeerd om de schade aan het pand te herstellen. Bovendien zal de schadeafwikkeling doorgaans moeilijk verlopen, omdat er meerdere verzekeringsmaatschappijen bij betrokken zijn. Een collectieve opstalverzekering voor de gehele VvE is daarom onontbeerlijk: het geeft u niet alleen meer zekerheid, het kan u bovendien aardig in de verzekeringspremie schelen.

In een slapende VvE schuilt echter nog een gevaar: door niet tijdig de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, kan na verloop van tijd achterstallig onderhoud aan het gemeenschappelijke casco ontstaan. Hiervoor is de gehele VvE, slapend of niet, verantwoordelijk. Mocht het onderhoud dermate achterstallig zijn dat de gemeente besluit het pand aan te schrijven, dan zijn alle eigenaren hiervoor aansprakelijk. Ook de eigenaren die hun 'eigen' woning wel goed hebben onderhouden; bij een aanschrijving* baseert de gemeente zich namelijk op de splitsingsakte van de VvE.



*) zie begrippenlijst



De VvE: van slapend naar actief

Een actieve VvE zorgt er dus voor dat u minder snel voor onaangename verrassingen komt te staan en is daarmee veel meer dan een wettelijke verplichting. In het onderstaande stappenplan kunt u lezen wat er zoal bij komt kijken als u uw VvE wilt opstarten. Het Adviesbureau Woningonderhoud kan u bij het activeren van uw VvE begeleiden; in bepaalde actiegebieden kost deze begeleiding u niets.

1. Uit welke leden bestaat de VvE?

Om te beginnen is het van belang dat u weet welke appartementen tot de VvE behoren. Dit kunt u terugvinden in de splitsingsakte. De namen van de appartementseigenaren kunt u eventueel bij het kadaster opvragen.

2. Opstartvergadering

De leden van de VvE dienen vervolgens schriftelijk te worden uitgenodigd voor een eerste vergadering. Tussen de datum waarop de eigenaren de uitnodiging ontvangen en de dag van de vergadering dienen minstens acht dagen te liggen. Tevens moet de agenda meegestuurd worden; op deze agenda staan de onderwerpen die tijdens de vergadering besproken worden. Er mogen alleen besluiten worden genomen over onderwerpen die op de agenda zijn vermeld. Besluiten worden met meerderheid van stemmen genomen



en zijn bindend voor alle eigenaren, ook voor diegenen die niet op de vergadering aanwezig zijn! Deze vergaderbesluiten worden vastgelegd in notulen, die iedere eigenaar na de vergadering ontvangt.

3. De bestuurder

Tijdens de opstartvergadering benoemen de leden van de VvE een bestuurder. Dit kan een van de eigenaren zijn, maar het is ook mogelijk een externe (professionele) bestuurder aan te stellen, bijvoorbeeld via Woningbeheer. Aan een professionele bestuurder zijn wel kosten verbonden.

De bestuurder zorgt ervoor dat de door de vergadering genomen besluiten worden uitgevoerd. Hij heeft de volgende taken: het uitschrijven van vergaderingen, het opstellen van financiële stukken en het zorgdragen voor de financiële administratie. Daarnaast sluit hij de collectieve verzekeringen af en ziet hij erop toe dat het geplande onderhoud ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

4. De gezamenlijke rekening

Om de kosten voor gemeenschappelijk klein onderhoud en andere gezamenlijke kosten te kunnen betalen, is het noodzakelijk dat de VvE een eigen bank- of girorekening heeft. Ook hier zorgt de bestuurder voor. Op deze rekening storten de leden maandelijks een in de vergadering vastgestelde bijdrage.

Daarnaast is het raadzaam om een reserverekening (of onderhoudsfonds*) voor groot onderhoud te hebben.

5. Collectieve verzekeringen

Volgens het splitsingsreglement is uw VvE verplicht een collectieve opstalverzekering af te sluiten. Op basis van offertes kan in de vergadering de gunstigste verzekering worden gekozen. Het gemeenschappelijk eigendom kan de oorzaak van schade aan derden zijn, bijvoorbeeld door het vallen van een dakpan op de auto van een buurman. Hiervoor is de VvE aansprakelijk. Het is daarom verstandig ook een gemeenschappelijke WA-verzekering te hebben.



**) zie begrippenlijst*

6. Het bouwkundig onderhoudsrapport*

Om de onderhoudstoestand van het pand in kaart te brengen is een bouwkundig onderhoudsrapport onmisbaar. Zo'n onderhoudsrapport is op maat gemaakt en geeft een gedetailleerd overzicht van alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden en een indicatie van de bijbehorende kosten. Dit rapport wordt opgesteld door de bouwkundige afdeling van Woningbeheer en is aan te vragen bij een van de Adviesbureaus Woningonderhoud. Afhankelijk van waar u woont, wordt dit rapport gesubsidieerd.

7. Het onderhoudsfonds

Op basis van het bouwkundig onderhoudsrapport kan een onderhoudsplan worden gemaakt. Voor het geld dat nodig is om de werkzaamheden uit het onderhoudsplan uit te voeren, dient een aparte spaarrekening te worden geopend, een zogenaamd onderhoudsfonds. Hierdoor wordt de financiering van het onderhoud gewaarborgd. In een ledenvergadering wordt besloten welk bedrag iedere eigenaar maandelijks of eenmalig in dit fonds stort. Voor het openen van een onderhoudsfonds wordt via het project 'Hebben is [onder]houden' een faciliteit geboden bij de Gemeentelijke Krediet Bank.

8. De uitvoering

De werkzaamheden uit het vastgestelde onderhoudsplan worden uitgevoerd. Hiertoe vraagt de VvE diverse offertes aan. Nadat hierover een besluit is genomen, kan de bestuurder opdracht geven voor uitvoering van de werkzaamheden. De aannemer wordt betaald met het geld dat daarvoor in het onderhoudsfonds gereserveerd is.

*) zie begrippenlijst



Met woningbeheer op weg naar een actieve VvE

Hopelijk heeft het bovenstaande duidelijk gemaakt, hoe groot het belang van het activeren van uw VvE is en hoe Woningbeheer u daarbij met de Adviesbureaus Woningonderhoud kan helpen. Het spreekt vanzelf dat in een brochure niet alles kan worden vermeld wat u weten moet. Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met een Adviesbureau Woningonderhoud bij u in de buurt. De adressen worden achter in deze brochure vermeld.

Begrippenlijst

Aanschrijving

Verplichting van de gemeente om achterstallig onderhoud weg te werken.

Appartementsrecht

Juridische naam voor een zelfstandige woning in een pand, dat in meerdere appartementen is gesplitst.

Bouwkundig onderhoudsrapport

In een onderhoudsrapport is beschreven welk onderhoud de VvE de komende vijf jaar moet uitvoeren en hoeveel dat noodzakelijke onderhoud ongeveer zal kosten. Dit onderhoudsplan is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor een aantal subsidies (afhankelijk van actiegebied) voor het plegen van woningonderhoud.

Collectieve aansprakelijkheidsverzekering

Dit is een verzekering tegen de gevolgen van juridisch vastgestelde aansprakelijkheid. Het gemeenschappelijk eigendom kan namelijk de oorzaak van schade aan derden zijn. Een voorbeeld hiervan is een dakpan die op een auto valt en schade aanricht. Een dakpan is niet van één eigenaar afzonderlijk, maar van de VvE als rechtspersoon.

Onderhoudsfonds

Een gezamenlijke spaarrekening van de VvE, bedoeld voor de reservering van geld voor groot, planmatig onderhoud.

Opstalverzekering

Dit is een verzekering tegen de gevolgen van schade aan het pand, door bijvoorbeeld brand en inbraak.

Splitsingsakte en -reglement

Het pand waarin u woont, is gesplitst in afzonderlijke appartementen. De splitsing van het pand is vastgelegd in een splitsingsakte. Hierin is aangegeven welke appartementen tot de VvE behoren. Iedere VvE heeft een eigen splitsingsakte.

Bij de aankoop van uw appartement heeft u, naast de splitsingsakte, het splitsingsreglement ontvangen. Hierin is vastgelegd hoe de eigenaren het pand dienen te gebruiken en te onderhouden. Bovendien is hierin aangegeven welke bouw delen door de Vereniging van Eigenaren gemeenschappelijk dienen te worden onderhouden en van welke delen het onderhoud voor rekening van de individuele eigenaar komt.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De VvE wordt gevormd door alle eigenaren van de appartementsrechten die volgens de splitsingsakte deel uitmaken van de VvE. Bij de aankoop van uw appartement bent u automatisch lid geworden van een Vereniging van Eigenaren. Dit is in het Burgerlijk Wetboek geregeld.



Deze brochure is verschenen in het kader van het project 'Hebben is [onder]houden' en maakt deel uit van een serie. De brochures zijn bij de Adviesbureaus Woningonderhoud te verkrijgen.

'Hebben is [onder]houden' is een samenwerkingsverband van Woningbeheer, de Gemeentelijke Kredietbank en de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag.

Juli 2001

Uitgave:
Woningbeheer NV

Tekst:
Woningbeheer NV

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze reeks zijn brochures verschenen over de volgende onderwerpen:
Uw woning; onderhoud is behoud

Over de specifieke actiegebieden:

Aandachtsgebieden: extra zorg voor uw wijk

Intensief Beheer Gebied: werk maken van woningonderhoud

Onderhoudsstimulering: het belang van goed woningonderhoud

Particuliere Woningverbetering: nu doen, jarenlang plezier

Wat gebeurt er met de subsidie Onderhoudsstimulering bij verkoop van uw woning?

Voor meer informatie kunt u terecht op onze internetsites:
www.hebbenisonderhouden.nl en www.woningbeheer.com

Woningbeheer NV
Postbus 251
2501 CG Den Haag
☎ (070) 310 55 00
☎ (070) 364 13 96
KvK 270.14145
ABN/AMRO 49 160 1832
Postbank 424900

