

Uitbesteden van beheer

VvE Diensten Nederland

VvE Diensten Nederland is, als één van de grootste beheerders in Nederland, landelijk actief op de markt van Verenigingen van Eigenaars, Serviceflats en Coöperatieve Verenigingen. Door de unieke wijze van invulling van haar organisatie en dienstverlening vindt VvE Diensten Nederland altijd aansluiting op uw wensen en situatie.

Unieke dienstverlening

VvE Diensten Nederland geeft u de ruimte en biedt u vele mogelijkheden om beheren vorm te geven. Want bij VvE Diensten Nederland bepaalt u zelf van welke diensten u gebruik wilt maken. Hiertoe is een onderscheid gemaakt in werkzaamheden die minimaal benodigd zijn voor een goed beheer (het basispakket), en een groot aantal werkzaamheden dat optioneel is. Zo betaalt u alleen voor de werkzaamheden die u daadwerkelijk door VvE Diensten Nederland laat uitvoeren.

VvE Diensten Online

VvE Diensten Online is het gratis informatiemedium van VvE Diensten Nederland. Met de service wordt u snel en goed geïnformeerd en hoeft u niet zelf allerlei stukken te bewaren. In plaats van dikke enveloppen ontvangt u slechts één e-mail dat er nieuwe informatie voor u is. Vervolgens logt u in op VvE Diensten Online en kunt u de informatie inzien en eventueel uitprinten. Oude berichten en documenten worden gearchiveerd in het digitale archief, zodat deze altijd nog in te zien zijn.

Meer informatie

De meest complete en actuele informatie vindt u op de website www.vve-nederland.nl. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met één van onze kantoren.



VvE Diensten Nederland biedt onderstaande dienstverlening aan:

Administratief beheer

Het opzetten van de (leden) administratie, het verwerken van (eigenaars) mutaties, het verzorgen van vergaderingen van eigenaars, het opmaken van de notulen, correspondentie, etc.

Financieel beheer

Om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen is een goed financieel beheer noodzakelijk. Wat moet er gebeuren, wat gaat het kosten en hoe gaan we het betalen. Een goede financiële planning geeft zekerheid en rust. Daarbij vormen de debiteuren- en crediteurenbewaking en het opstellen van de jaarrekeningen de basis.

Bouwkundig beheer

Het in bouwkundig goede staat (laten) houden van het gebouw, van klein dagelijks onderhoud tot en met groot onderhoud. Het opstellen van een bouwkundig rapport, eventueel met een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting. Het controleren van de namens de vereniging afgesloten onderhoudscontracten. Deze belangrijke tak van beheer gebeurt met eigen bouwkundigen.

Adviezen

Bij uitstek is VvE Diensten Nederland de adviseur op het uitgebreide VvE terrein. Reeds in het voortraject adviseert VvE Diensten Nederland projectontwikkelaars en institutionele beleggers over de praktische invulling van de splitsingsakten, de exploitatiebegrotingen en het activeren van nieuwe VvE's.



VvE Diensten Nederland

VvE Diensten Nederland is een franchise organisatie met kantoren in Arnhem, Breda, Den Haag, Eindhoven en Rotterdam.



Focus op beheer

'Als eigenaar bent u mede verantwoordelijk voor het gebouw'



Bent u van plan om binnenkort een appartement te kopen of heeft u net een appartement gekocht, dan wordt (of bent) u op grond van de wet automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Waarom? Wij vertellen het u in deze folder. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

Wat is een Vereniging van Eigenaars?

"Een Vereniging van Eigenaars is een rechtspersoon die als taak heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het appartementengebouw alsmede het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Wettelijk is vastgesteld dat de eigenaars van appartementen binnen een gebouw een Vereniging van Eigenaars vormen. Iedere eigenaar wordt automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars; dit lidmaatschap is niet opzegbaar, maar wordt beëindigd bij verkoop (na overdracht bij de notaris)."

Bij de koop van een appartement wordt juridisch het appartementsrecht gekocht. Dit appartementsrecht geeft de eigenaar het recht op het exclusieve gebruik van een privégedeelte. Daarnaast heeft de eigenaar het recht van gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gehele gebouw. U bent dan ook mede-eigenaar van het gebouw, en daarmee voor uw aandeel verantwoordelijk. Tevens bent u verplicht via de voorschotbijdragen bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten. Deze bijdragen zijn periodiek, vaak maandelijks, aan de Vereniging van Eigenaars verschuldigd. Zo kan de vereniging op haar beurt weer de rekeningen betalen, zoals de kosten voor de verzekeringen, het onderhoud, de reparaties en het beheer. Daarnaast moet een deel gereserveerd worden voor toekomstig (groot) onderhoud.

Structuur van een Vereniging van Eigenaars

Een VvE heeft verschillende organen zoals:

Vergadering van Eigenaars

Het belangrijkste orgaan binnen de Vereniging van Eigenaars is de Vergadering van Eigenaars (meestal Algemene Ledenvergadering, ALV genoemd). De ALV moet minimaal één keer per jaar gehouden worden. De ALV beslist over alle zaken die de vereniging aangaan, of het nu gaat om het vaststellen van de voorschotbijdragen, de onderhoudsplannen of over de kleurstelling van zonneschermen.

Indien de besluiten van de ALV rechtsgeldig zijn genomen, zijn deze voor alle eigenaren bindend. Het is dus aan te raden om de jaarlijkse ALV bij te wonen of om iemand te machtigen, als u zelf verhinderd bent.

Zijn er te weinig eigenaars aanwezig op de ALV om een rechtsgeldig besluit te nemen, dan kan de ALV een 2^{de} vergadering uitschrijven. Op de 2^{de} vergadering kan dan in beginsel een minderheid een beslissing nemen die dwingend aan de meerderheid opgelegd kan worden. Indien overigens het model splitsingsreglement 2006 van toepassing is, dient u er op te letten, dat in dat geval een ALV in de meeste gevallen ook besluiten kan nemen, indien er minder dan de helft van het aantal eigenaars aanwezig is (zelfs als er maar een paar eigenaars aanwezig zijn). Uw aanwezigheid op de ALV is dus des te belangrijker geworden.

Het bestuur

De wet stelt het benoemen van één of meer bestuurders verplicht. Het bestuur is het uitvoerende orgaan van de VvE. Het bestuur voert de genomen besluiten van de ALV dus uit. Tevens is het bestuur verantwoordelijk voor het opstellen van de begroting, het beheren van de financiële stukken, het uitschrijven van vergaderingen en het afsluiten van verzekeringen. De ALV benoemt en ontslaat het bestuur.

Het bestuur of de bestuurstaken mag/mogen worden uitbesteed aan een professionele bestuurder en/of beheerder.

Commissies

De eventueel aan te stellen commissies –ter ondersteuning van het bestuur – worden door de ALV benoemd. De kascommissie controleert de administratie van de vereniging en brengt hierover verslag uit aan de ALV. De technische commissie krijgt van de ALV meestal uiteenlopende taken toebedeeld, zoals: lampen vervisselen, ontvangen van aannemers, voorstellen voor het bestuur voorbereiden, etc.

Splitsing in appartementsrechten

De verhoudingen, regels, rechten en plichten die van toepassing zijn op de leden van de VvE, zijn vastgelegd in de akte van splitsing. Dit document heeft u van uw notaris ontvangen bij de aankoop van uw appartement. Vaak is er ook sprake van een huishoudelijk reglement. Dit stuk krijgt u van de makelaar of de notaris, maar in ieder geval van de administratief beheerder en/of bestuurder.

Akte van splitsing (splitsingsakte)

De akte van splitsing en de splitsingstekening zijn het juridische fundament en zijn door de notaris opgesteld bij de oprichting van de VvE. In de akte van splitsing staat omschreven wat gemeenschappelijke en wat privé-gedeelten zijn en welk aandeel uw appartementsrecht

heeft in de VvE. In de meeste gevallen is dit aandeel gebaseerd op de grootte van het appartementsrecht. Hieraan gekoppeld zijn meestal de stemverhouding en het aandeel in de gemeenschappelijke kosten. Dus meestal geldt: hoe groter het appartement, hoe groter uw stem en uw aandeel in de kosten.

Het Splitsingsreglement

Elke 'gewone' vereniging behoort statuten te hebben. Dat geldt dus ook voor de VvE. De statuten zijn te vinden in het splitsingsreglement. Het splitsingsreglement is de grondwet van de VvE. Het moet worden gezien als een totaal aan spelregels voor het functioneren van een VvE.

Modelreglement

Om het opstellen van een splitsingsreglement te vergemakkelijken en te bewerkstelligen dat de minimale eisen hierin worden opgenomen, heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een modelreglement uitgegeven. Er zijn vier versies: februari 1973 (witte kaft), november 1983 (blauwe kaft), januari 1992 (gele kaft) en januari 2006 (blauw/groene kaft).

Huishoudelijk reglement

Naast de van kracht zijnde splitsingsakte en het splitsingsreglement, kan iedere VvE zelf een huishoudelijk reglement opstellen. In dit reglement worden zaken van 'huishoudelijke' aard geregeld. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het vastleggen van de kleurstelling van zonneschermen, regels over huisdieren, gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Deze regels mogen echter niet in strijd zijn met de wet, de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

Het onderhoud van het appartementencomplex

Door middel van de periodieke voorschotbijdragen aan de VvE worden o.a. reparaties, schoonmaakwerkzaamheden, verzekeringen en liftonderhoud betaald.

Naast het dagelijkse onderhoud is het verplicht, dat een VvE anticipeert op toekomstig (groot) onderhoud. Op basis van een meerjarenonderhoudsplan kan inzichtelijk gemaakt worden wat de kosten in de toekomst zullen zijn. Aan de hand van dit plan dient een reservefonds te worden aangelegd, waaruit op termijn het (groot) onderhoud kan worden betaald.

Een goed onderhouden complex zorgt ervoor dat de waarde en de verkoopprijs van de appartementen zo gunstig mogelijk blijft. Natuurlijk is het ook prettiger wonen in een goed onderhouden appartementencomplex.

De financiën van een VvE

De bezittingen en schulden van een VvE staan vermeld op de balans. Het bestuur legt ieder jaar (tijdens de ALV) verantwoording af over de financiële positie van de VvE en stelt een begroting op voor het komende of lopende jaar. De begroting is de basis voor de vaststelling van de voorschotbijdragen. De bijdrage per eigenaar wordt bepaald op basis van het aandeel (de verdeelsleutel) dat vastgelegd is in de akte van splitsing.

Verzekeringen

Eén van de eerste zaken die geregeld moet worden door een Vereniging van Eigenaars zijn de verzekeringen. Tot het moment van oplevering van het gebouw is de verkoper/projectontwikkelaar hier verantwoordelijk voor. Daarna dient de Vereniging van Eigenaars er zelf voor zorg te dragen dat het gebouw goed verzekerd is.

Verzekeringen die een VvE moet afsluiten:

- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering

Verzekeringen die een VvE kan afsluiten:

- Glasverzekering
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
- Rechtsbijstandverzekering

Verzekeringen die een individuele eigenaar moet afsluiten:

- Glasverzekering (indien niet geregeld door de VvE)
- Inboedelverzekering

Het beheer van een VvE

Het beheren van een VvE is een tijdrovend karwei en bovendien moet de beheerder van vele markten thuis zijn. Voor het beheer kan worden samengewerkt met een VvE-beheerder. Deze partij kan zowel de administratie als het technisch beheer verzorgen. Ook is het mogelijk om deeldiensten door een VvE-beheerder te laten verrichten, waardoor de kosten beperkt blijven.