



— VERENIGING VAN EIGENAREN

# Wat betekent dit voor u?

In het appartementencomplex waar u woont is een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Wat is een VvE en wat betekent het voor u om te huren in een complex met een VvE ?

Het appartement dat u huurt van Nester maakt deel uit van een gemengd complex met huur- én koopappartementen. In een paar complexen zijn ook nog commerciële ruimtes. De eigenaren van de koopwoningen en/of commerciële ruimtes in uw gebouw zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). In de Vereniging van Eigenaren worden de gemeenschappelijke belangen van alle eigenaren in een complex geregeld. Nester is eigenaar van uw huurwoning en behartigt daarmee uw belangen in de VvE.

## Wat betekent dit voor u?

Als u huurt van Nester bent u klant van ons. Dit betekent dat u met al uw vragen en wensen bij ons terecht kunt. Zaken achter uw voordeur, die geen gevolgen hebben voor het gemeenschappelijk deel van het gebouw, regelt u snel en gemakkelijk met Nester. Denk bijvoorbeeld een reparatieverzoek. Voor reparaties in uw eigen huurappartement kan Nester in de meeste gevallen rechtstreeks opdracht geven. Meer informatie hierover vindt u op onze website. Heeft u een reparatieverzoek voor de gemeenschappelijke ruimte, geef dit dan ook aan ons door. Wij zijn tenslotte altijd uw contactpersoon. Over vragen die over het beheer en (gepland) onderhoud van het gebouw gaan, kunnen wij alleen in overleg

met de overige eigenaren van het complex een besluit maken. Bijvoorbeeld beslissingen over de algemene ruimtes, daken en gevels.

## Servicekosten

De leden van de VvE zijn de eigenaren van het complex. Nester neemt als eigenaar deel aan de VvE en draagt bij aan de kosten van de VvE. Een deel van deze kosten belasten wij door aan de huurders. Denk hierbij aan kosten voor schoonmaak, groenonderhoud, de lift, de algemene verlichting e.d. Dit zijn de servicekosten.

## Verzekering

Voor de gemeenschappelijke delen van het complex heeft de VvE een opstal- verzekering. Uw inboedel moet u zelf verzekeren. Brengt u bijvoorbeeld een parketvloer aan in uw appartement of installeert u een luxe keuken, dan moet u dit eventueel apart mee verzekeren bij uw inboedelverzekering. Wij raden u aan dit altijd goed na te vragen bij uw verzekeraar.

## Algemene ledenvergadering (ALV)

Een VvE is bij wet verplicht om minimaal één keer per jaar gezamenlijk te vergaderen. In deze Algemene Ledenvergadering (ALV) nemen de eigenaren besluiten, over bijvoorbeeld het onderhoud en de hoogte van alle kosten die de VvE verwacht uit te geven in het komende jaar; de VvE- begroting. Wij vertegenwoordigen in deze vergadering zowel uw belang als huurder als ons belang als eigenaar van een gedeelte van het complex. Ook bewaken we in onze contacten met de VvE het beleid van Nester.

## Uw invloed als huurder

Wij vinden het belangrijk dat u betrokken bent bij uw woning en omgeving, ook als u geen eigenaar bent. Voor u als huurder zijn er verschillende manieren waarop u uw opmerkingen en suggesties in de VvE kunt laten horen:

- Door contact met ons op te nemen waarna wij als uw belangenbehartiger optreden
- Via burens die eigenaar zijn van een appartement. U kunt hen verzoeken uw vraag in te brengen in de VvE
- In een aantal complexen is een bewonerscommissie van huurders of een huurders-contactpersoon actief. Deze behartigt uw belangen bij Nester en de vragen en/of, suggesties die wij ontvangen, leggen wij weer voor bij de VvE. Op deze manier staat u samen sterk.

## Huishoudelijk Reglement

Naast de door u ondertekende huurovereenkomst en de bijbehorende Algemene Voorwaarden is voor u het Huishoudelijk Reglement van toepassing. De VvE stelt het Huishoudelijk Reglement samen. Hierin vindt u leefregels waaraan iedereen in een complex zich moet houden, zowel huurders als eigenaren. Niet alle VvE's hebben een huishoudelijk reglement, in die situaties heeft Nester een Handleiding Wonen opgesteld waarin leefregels staan. Het

Huishoudelijk Reglement of de Handleiding Wonen krijgt u bij het huurcontract uitgereikt en maakt deel uit van de huurovereenkomst.

## VvE-beheerder

Als meerdere eigenaren samen een besluit nemen, is het prettig dat er een partij is die weet wat bij wet is toegestaan en wat niet. Daarnaast moeten de basisverplichtingen van een VvE uitgevoerd worden. Denk aan een Huishoudelijk Reglement en een onderhoudsplan. Al deze taken zijn ondergebracht bij een beheerder die wordt ingehuurd door de VvE. Als huurder heeft u met deze beheerder weinig tot niets van doen, uw aanspreekpunt is Nester.

## Overlast

Heeft u overlast van uw burens? Dan is een goed gesprek meestal de beste oplossing. Mocht u er niet uitkomen, dan kunt u met ons contact opnemen. Wij maken dan de afweging of we in de overlastsituatie kunnen bemiddelen of dat er andere acties nodig zijn, bijvoorbeeld overleg met de VvE.

## Beslissingen duren soms wat langer

De VvE komt één keer per jaar bij elkaar in de Algemene Ledenvergadering. Dit betekent dat het nemen van beslissingen soms wat langer duurt. In uitzonderlijke gevallen kan een extra ledenvergadering worden belegd.

*Versie juni 2015, naam gewijzigd juni 2020*

