

Huren in een complex met huurders en kopers

Deze informatie gaat over het huren van een woning in een appartementencomplex waarin zowel huurders als kopers wonen. Wat betekent dat voor u als huurder? Wat is de rol van Parteon? Waar kunt u terecht met vragen en suggesties?

Een complex met huurders en kopers

De appartementen in het complex waar u woont, zijn van verschillende eigenaren. Naast particuliere eigenaren die een appartement hebben gekocht, is Parteon eigenaar van de appartementen waar haar huurders in wonen. In een complex met verschillende eigenaren moet volgens de wet een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Een VvE is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex, zoals algemene ruimtes (hal, gangen en dak) en installaties (liften). In een VvE betalen alle eigenaren samen de kosten voor het beheer van de algemene ruimtes en installaties. Een VvE kan het beheer uitbesteden aan een professionele beheerder. De VvE houdt minimaal één keer per jaar een ledenvergadering waar besluiten worden genomen. Parteon is samen met alle andere eigenaren bij deze vergadering aanwezig. Daarnaast heeft een VvE een bestuur, waarin een aantal particuliere eigenaren en soms iemand namens Parteon zitten. Het bestuur zorgt ervoor dat de genomen besluiten ook uitgevoerd worden.

Wat betekent dat voor u?

Met vragen kunt u gewoon terecht bij Parteon. Daarbij maakt het niet uit of u in een complex woont met alleen huurders of met huurders en eigenaren. Hieronder staat extra informatie die handig kan zijn voor u als huurder in een VvE:

Huishoudelijk reglement

De meeste VvE's hebben een huishoudelijk reglement. In een huishoudelijk reglement staan afspraken en regels over het gebruik en beheer van het complex, normen over gedrag van bewoners en overlast en het melden van storingen. De afspraken zijn gemaakt tussen de eigenaren. Alle bewoners wordt gevraagd de afspraken en regels na te leven. De afspraken en regels in het huishoudelijk reglement gaan vóór op de regels die zijn opgenomen in de Algemene Huurvoorwaarden van Parteon. Parteon zorgt ervoor dat alle huurders een huishoudelijk reglement krijgen. Worden er onderdelen in het huishoudelijk reglement gewijzigd, dan ontvangt u uiteraard een nieuw exemplaar van het reglement.

Reparatieverzoeken

Met reparatieverzoeken of vragen kunt u gewoon terecht bij Parteon. Is er in of aan uw woning of complex iets kapot, waar Parteon als verhuurder verantwoordelijk voor is, kijk dan op uw meterkastkaart of u zelf met het onderhoudsbedrijf kan bellen. Zo niet, meldt u dan uw reparatieverzoek via www.parteon.nl, of bel het algemene telefoonnummer van Parteon [075] 627 50 00. Heeft u een reparatieverzoek en betreft dat verzoek een gemeenschappelijk deel van het complex, bijvoorbeeld de verlichting in de hal of een defect aan de buitendeur, dan kunt u dat ook bij Parteon melden. Parteon meldt het verzoek vervolgens bij de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor herstel. Parteon ziet erop toe dat de reparatie wordt uitgevoerd en dat dit goed gebeurt.



Wat is de rol van Parteon?

Als eigenaar van de huurwoningen moet Parteon zich aan de regels houden zoals die binnen een complex met een VvE gelden. Zo zijn Parteon en de overige eigenaren wettelijk verplicht om samen een besluit te nemen over bijvoorbeeld het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals schilder- en schoonmaakwerk. Ook groot onderhoud valt daaronder, zoals het vervangen of herstellen van het dak van het gebouw, de lift of de buitendeuren. In de jaarlijkse ledenvergadering worden deze besluiten genomen. Parteon is aanwezig bij deze vergadering als eigenaar en namens haar huurders. De invloed van Parteon in de VvE is afhankelijk van het aantal appartementen waar Parteon eigenaar van is. Parteon heeft niet in alle complexen een meerderheid van stemmen.

Overlast

Is er op een of andere manier sprake van overlast? Lawaai, stank, rommel? Het is in alle gevallen raadzaam om eerst te proberen een gesprek te voeren met de persoon die de overlast veroorzaakt. Leidt dat niet tot verbetering, dan kunt u de overlast melden bij Parteon. Is de persoon die overlast veroorzaakt een huurder van Parteon, dan kan Parteon bemiddelen. Ook de VvE kan Parteon aanspreken op overlast veroorzaakt door een huurder. Op basis van het huishoudelijk reglement kan Parteon een overlastsituatie, veroorzaakt door een eigenaar, melden bij de VvE. De VvE dient dan in actie te komen.

Servicekosten

U betaalt als huurder mee aan de volgende servicekosten (indien deze in uw complex van toepassing zijn):

- Elektraverbruik van gemeenschappelijke gedeelten;
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke gedeelten;
- Waterverbruik voor gemeenschappelijke rekening;
- Tuinonderhoud;
- Huismeester;
- Stookkosten;
- Individueel waterverbruik;
- Kosten warmtebedrijf voor het opstellen van de afrekeningen.

De servicekosten worden per jaar op de ledenvergadering vastgesteld en verdeeld over de eigenaren. De hoogte van de kosten voor Parteon (als eigenaar) hangt af van het aantal appartementen waarvan Parteon eigenaar is. Deze kosten worden vervolgens verdeeld over het aantal huurders en per maand doorberekend aan de huurders.

Uw inbreng in de VvE

Er zijn verschillende manieren waarop u als huurder uw opmerkingen en suggesties in de VvE kunt laten horen. Bijvoorbeeld door contact met Parteon op te nemen, of via uw burens die eigenaar zijn van een appartement. Zij kunnen diverse onderwerpen toelichten tijdens de jaarlijkse ledenvergadering. Ook kunt u zich aanmelden bij de bewonerscommissie. De bewonerscommissie behartigt uw belangen bij Parteon. Parteon behartigt uw belangen dan weer bij de VvE. Heeft uw complex nog geen bewonerscommissie? Dan kunt u bij voldoende belangstelling er één oprichten. Voor nadere informatie hierover kunt u terecht bij Parteon.

