



Uw aanspreekpunt!

Welkom bij VvE Compleet!

Bedankt voor uw interesse in VvE Compleet.

Goed beheer van een Vereniging van Eigenaren begint bij het begin van de VvE. Bij de projectontwikkeling, nieuwbouw of bij oprichting/activering van een VvE in een bestaand complex.

Veel keuzes die in deze beginfase gemaakt worden, hebben grote gevolgen voor de toekomst van de VvE en haar bewoners.

Schakel VvE Compleet in bij het voortraject en de oprichting van de VvE en maak gebruik van onze brede ervaringen uit de praktijk.

VvE Compleet
053-4321 943
info@vvecompleet.nl
www.vvecompleet.nl
Hulsmaatstraat 52
7523 WG Enschede

Een VvE oprichten?

Wanneer moet er een VvE worden opgericht?

Simpel gezegd: Zodra één onroerend goed wordt verdeeld in meerdere delen die in bezit komen van verschillende eigenaren, waarbij meestal ook delen van het onroerend goed "gemeenschappelijk" bezit blijft. Bijvoorbeeld:

- **Bij nieuwbouw**

Meestal gaat het om een nieuw gebouw met daarin meerdere (koop)appartementen, bedoeld voor verkoop aan verschillende eigenaren, door een projectontwikkelaar, aannemer of via CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap). Verder kan het gaan om ontwikkeling van terreinen, voor bijvoorbeeld recreatieparken of parkeerplaatsen. Ook bij bedrijfs- en commerciële gebouwen waarbij diverse bedrijfsruimtes in bezit komen van verschillende eigenaren komt de VvE om de hoek kijken.

- **Bij ontwikkeling in bestaande bouw**

Het verbouwen van bestaande gebouwen (scholen, bedrijfspanden, kantoren, monumenten etc.) waarbij meerdere appartementen worden gerealiseerd die in bezit komen van meerdere eigenaren.

- **Bij opsplitsing en verkoop van een bestaand complex in meerdere delen**

Indien een onroerend goed in bezit is van één eigenaar, dan is er geen sprake van een VvE. Zodra deze eigenaar een deel van het complex wil verkopen, dan moet er een VvE worden opgericht. Bijvoorbeeld bij uitponding/verkoop van woningen in een bestaand appartementencomplex dat in het verleden in bezit was van één eigenaar (zoals een woningcorporatie, een pensioenfonds of een belegger). Ook bij bestaande bedrijfspanden, parken of terreinen kan dit van toepassing zijn.

Waar moet ik aan denken bij de oprichting van een VvE?

Er zijn veel zaken die van belang zijn voor de oprichting EN de toekomst van de VvE:

- Hoe wordt het complex verdeeld?
- Welke delen zijn gemeenschappelijk, welke zijn privé?
- Welke regels zijn van toepassing in de VvE?
- Wie heeft welk aandeel in de VvE? En wie heeft welk stemrecht?
- Welke kosten zijn privé, welke kosten zijn gemeenschappelijk? Hoe worden de gemeenschappelijke kosten van de VvE (verzekeringen, beheer, onderhoud enz.) verdeeld tussen de eigenaren? Hoe wordt de administratie geregeld?
- Hoe kunnen de kosten laag gehouden worden? Door in de ontwikkelfase van het complex, dus vóór de start van de VvE, goed na te denken over toekomstige (onderhouds)kosten kunnen de kosten lager gehouden worden. Hoge beheer- en onderhoudskosten voor de VvE betekenen hoge VvE bijdragen voor de eigenaars.
- Hoe start een (nieuwe) VvE op? De VvE moet bij de oplevering van nieuwe complexen actief zijn (en o.a. het complex verzekerd hebben).
- De (nieuwe) eigenaren goed informeren over de VvE en inspraak geven in de oprichting en toekomst van de VvE. Een goede basis en opstart van de VvE zorgt voor meer "woonplezier" bij de nieuwe eigenaren.
- Het voorkomen van "gedoe" binnen de VvE door onwetendheid van de nieuwe eigenaren (wat mag een eigenaar zelfstandig doen en beslissen? Waar beslist de vergadering van eigenaren over?).
- In het verkooptraject de kopers goed informeren over de VvE en een realistische hoogte van de VvE bijdragen. Gebrek aan informatie of onjuiste informatie veroorzaakt ontevredenheid bij kopers.

Wat kan VvE Compleet voor mij doen?

VvE Compleet kan het hele traject van ontwikkeling en oprichting van de VvE ondersteunen of desgewenst geheel van u overnemen en regelen. Dit kan in verschillende fases (indien van toepassing).

- Voortraject en ontwikkeling van een project;
- Oprichtings- en verkoopfase;
- Activering van de VvE (vóór de oplevering);
- Beheer van de VvE na oplevering.

Voortraject en ontwikkeling van een project

In het ontwikkeltraject kijken wij graag met de ontwikkelingen in uw project mee. Hoewel onze rol in deze fase beperkt is, kan inbreng van ons wel grote gevolgen hebben voor de VvE (en de kosten) in de toekomst. In het ontwikkeltraject kijken we vooral naar uitvoerbaarheid van toekomstig beheer en onderhoud. Het onderhoud van het complex (van schoonmaak tot grootonderhoud) is immers de grootste kostenpost voor de VvE. Ook de energielasten van de VvE spelen mee. Hoe hoger deze kosten, hoe hoger de VvE bijdragen moeten zijn. Andere keuzes in de ontwikkelfase kunnen de toekomstige kosten soms fors beperken. Beperking van de kosten levert lagere VvE bijdragen op en daarmee een verbetering van de verkoopbaarheid van de appartementen.

Oprichting en verkoopfase

Is uw projectplan gereed? Dan kan het in de verkoop. VvE Compleet kan in deze fase een aantal zaken voor u regelen of begeleiden. Bijvoorbeeld:

- Het adviseren en/of regelen van een goede splitsingsakte en splitsingstekening voor de VvE. VvE Compleet heeft jarenlange expertise opgebouwd. Hierbij kijken wij naar de kostenverdeling, stemverhouding, uitvoerbaarheid van de regels en toekomstige beheerkosten (hoe ingewikkelder de structuur van VvE, hoe duurder het toekomstige beheer). Ook kijken wij of de structuur van de VvE in de splitsingsakte en de praktijk wel bij elkaar passen.
- Het opstellen van een begroting van de VvE en een prognose geven over de hoogte van de VvE bijdragen ten behoeve van de verkoop.
- Het opstellen van een MJOP (MeerJarenOnderhoudsPrognose) voor het toekomstige onderhoud. Het toekomstige onderhoud van de VvE is de grootste kostenpost op de begroting van de VvE. De VvE moet OF 0,5 % van de herbouwwaarde van het complex per jaar sparen voor het toekomstige onderhoud OF sparen conform een bij de VvE passende MJOP. Het in het voortraject opstellen van een MJOP is vrijwel altijd interessant. Voor een onderhoudsvriendelijk complex hoeft op basis van de MJOP minder gespaard te worden. Dat is positief voor de hoogte van de (prognose van de) VvE bijdragen.
- Het informeren van de kopers over de (globale) werking van de VvE.

Activering van de VvE (voor de oplevering)

De VvE wordt formeel opgestart in een eerste vergadering van eigenaren met de (nieuwe) eigenaren. In deze vergadering wordt informatie verstrekt over de werking van de VvE, wordt een bestuur benoemd, een begroting goedgekeurd en worden besluiten genomen over de verzekeringen van de VvE, onderhoudscontracten, een MJOP, de VvE beheerder, de oplevering van de algemene ruimten en andere relevante zaken. Daarmee kan de VvE formeel van start.

VvE Compleet kan deze opstartvergadering voorbereiden, voorstellen maken, de vergadering organiseren, voorzitten en notuleren. Uiteraard kan tijdens deze opstartvergadering ook aandacht besteed worden aan onderwerpen die volgen uit de projectontwikkeling en oplevering aan de eigenaren.

De opstartvergadering wordt georganiseerd in overleg met u en eventuele (kandidaat) bestuursleden van de VvE.



Uw aanspreekpunt!

Beheer van de VvE (vanaf de oplevering)

Na de oplevering is de VvE zelf verantwoordelijk voor het beheer van de VvE. Deze eerste periode van beheer is echter ook de periode waarin veel mis kan gaan, vooral wanneer de VvE wordt bestuurd door goedbedoelende, maar onervaren vrijwilligers, eigenaren en/of bestuursleden. Een goede start van de VvE is zeer belangrijk voor de oplevering aan de VvE en op termijn voor de woonsfeer en het wooncomfort in het complex.

VvE Compleet kan (in opdracht van u of in opdracht van de VvE) het eerste en/of tweede jaar van het beheer regelen. Daarmee ondersteunt en begeleidt VvE Compleet het bestuur en de eigenaren van de VvE.

Kortom: ontzorgen en problemen in de opzet en opstart van de VvE zoveel mogelijk voorkomen

Met deze dienstverlening werkt VvE Compleet actief aan een goede opstart van de nieuwe VvE en het ontzorgen van u als projectontwikkelaar en/of opstarter van de VvE.

Interesse?

VvE Compleet kan u met alle VvE gerelateerde zaken van dienst zijn. Wij leveren graag maatwerk en kunnen met u afspraken maken over zaken die u zelf wilt (blijven) regelen en taken die u aan ons wilt overdragen.

Neem contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak en een passend aanbod voor uw situatie.