

VvE Metea Lexicon

Editie 2020

Het overzicht van alles wat
VvE Metea als uw VvE-beheerder
voor uw VvE doet én kan doen.

VvE Metea BV

Postbus 51
3430 AB Nieuwegein
Telefoon: (030) 60 03 939
Mail: vve@vvetemeta.nl

www.vvetemeta.nl

VvE Metea Lexicon

Editie 2020



Over VvE Metea

VvE Metea helpt sinds 1995 Verenigingen van Eigenaars bij het onderhoud en het administratief, bouwkundig en financieel beheer van hun complex. Dat scheelt tijd, zorgen én kosten. Ook ondersteunen en adviseren wij VvE-besturen. U kunt altijd bouwen op onze jarenlange ervaring en up-to-date kennis van bijvoorbeeld wet- en regelgeving.

Neem contact op voor meer informatie, een vrijblijvende kennismaking of een kosteloze offerte:
Mail naar vve@vvemetea.nl
of bel naar 030 - 60 03 939.

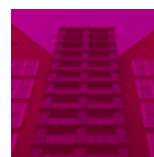
Bekijk ook onze website: www.vvemetea.nl

Nieuwsbrief

Ook op de hoogte blijven van nieuwe ontwikkelingen, tips en VvE-diensten VvE Metea?
Meld u aan voor onze kwartaalnieuwsbrief:
vvemetea.nl/nieuwsbrief

Volg ons ook op [Facebook](#), [LinkedIn](#) en/of [Twitter](#).

Inhoudsopgave



Hoofdstuk	blz.
1 Inleiding	7
2 Onze pakketten en diensten	8
3 Financieel beheer	10
3.1 Wat doet VvE Metea?	11
3.2 Aanvullende financiële diensten	13
4 Administratief beheer	14
4.1 Wat doet VvE Metea?	14
4.2 Aanvullende administratieve diensten	16
5 Bestuursondersteuning	18
5.1 Wat doet VvE Metea?	19
5.2 Aanvullende bestuursondersteuning	22
6 Dagelijks onderhoud en storingen	25
6.1 Wat doet VvE Metea?	26
6.2 Aanvullende onderhoudsdiensten	31
7 Planmatig onderhoud	33
7.1 Wat doet VvE Metea?	34
7.2 Directievoering bij groot onderhoud en verbeteringen	35
7.3 Verduurzamen	38
8 Extra VvE-advies en diensten	40
8.1 Wat doet VvE Metea?	41
8.2 VvE consultancy	43
9 Keuzehulp	44

1

Inleiding

Als Vereniging van Eigenaars (VvE) hoeft u zeker niet alles zelf te regelen. VvE Metea kan u als VvE-beheerder op verschillende vlakken bijstaan, advies geven en werkzaamheden uit handen nemen. Dat is heel fijn, want het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en delen van een complex kost vaak veel tijd en vergt veel (specifieke) kennis. En dat heeft u niet altijd. Wij maken het VvE-beheer graag zo makkelijk mogelijk, zodat u hier geen omkijken naar heeft.

VvE Metea is anders dan andere VvE-beheerders. We zijn zeer bevoegen, kunnen supersnel schakelen en denken proactief mee met onze VvE's: wat kunnen we beter regelen? Wat zijn de mogelijkheden bij uw gebouw? We bieden een compleet aanbod aan diensten en u bepaalt zelf welke service het beste past bij uw situatie en behoefte. Dankzij onze hulp wordt u professioneel geholpen bij bijvoorbeeld het onderhoud van de lift, het trappenhuis of de tuin. U kunt bovendien 24 uur per dag, 7 dagen per week storingen melden. Wilt u leefregels afspreken? Dan zorgen wij dat die worden vastgelegd in een huishoudelijk reglement. Is er in de parkeergarage een lekkage? Dan zorgen wij dat het wordt gerepareerd. Ook organiseren we de algemene ledenvergaderingen – van top tot teen – en zorgen we dat uw VvE een spaarpot heeft voor grotere onderhoudswerkzaamheden. We onderhouden contact met alle VvE-leden en leveranciers. Bovendien begeleiden we met alle plezier eventuele werkzaamheden en zorgen we dat alles goed wordt opgeleverd.

Met VvE Metea staat u er als VvE dus nooit alleen voor. U kunt zorgeloos taken en vragen aan ons uitbesteden. En wij zorgen dat het goedkomt. Dat scheelt u tijd, zorgen én kosten. U kunt daarbij vertrouwen op onze jarenlange ervaring – inmiddels beheren we ruim 600 VvE's door heel Nederland – met uitgebreide kennis en ervaring. Al sinds 1995 helpen wij VvE's bij het onderhoud en het administratief, bouwkundig en financieel beheer van hun complex. We ondersteunen en adviseren VvE-besturen en hebben up-to-date kennis van wet- en regelgeving en verduurzamingssubsidies. We zijn een fullservice VvE-beheerder, hebben een eigen afdeling bouwkunde én een afdeling verzekeringen met een AFM-vergunning. Als VvE-beheerder werken we met uw VvE samen en nemen wij het werk graag uit uw handen!

Voor een optimaal functioneren van uw VvE en voor een keurig onderhouden complex is het belangrijk dat u weet wat u van ons als VvE-beheerder kunt verwachten. Dat leest u in deze Lexicon. Op het gebied van financieel en administratief beheer, bestuursondersteuning, dagelijks en planmatig onderhoud en de afhandeling van storingen bieden we verschillende pakketten. Ook bieden we aanvullende diensten. Daarmee krijgt u altijd precies de steun die uw VvE nodig heeft. Zo zorgen we samen dat u kunt wonen in een schoon, veilig, goed beheerd én keurig onderhouden complex. En heeft u tijdelijk meer steun of specifieke kennis nodig? Ook dan kunt u altijd bij ons aankloppen.

Nick Out
Commercieel directeur

Nadine Reniers-Vink
Algemeen directeur

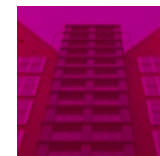
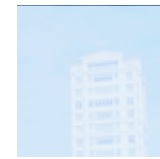
2

Onze pakketten en diensten

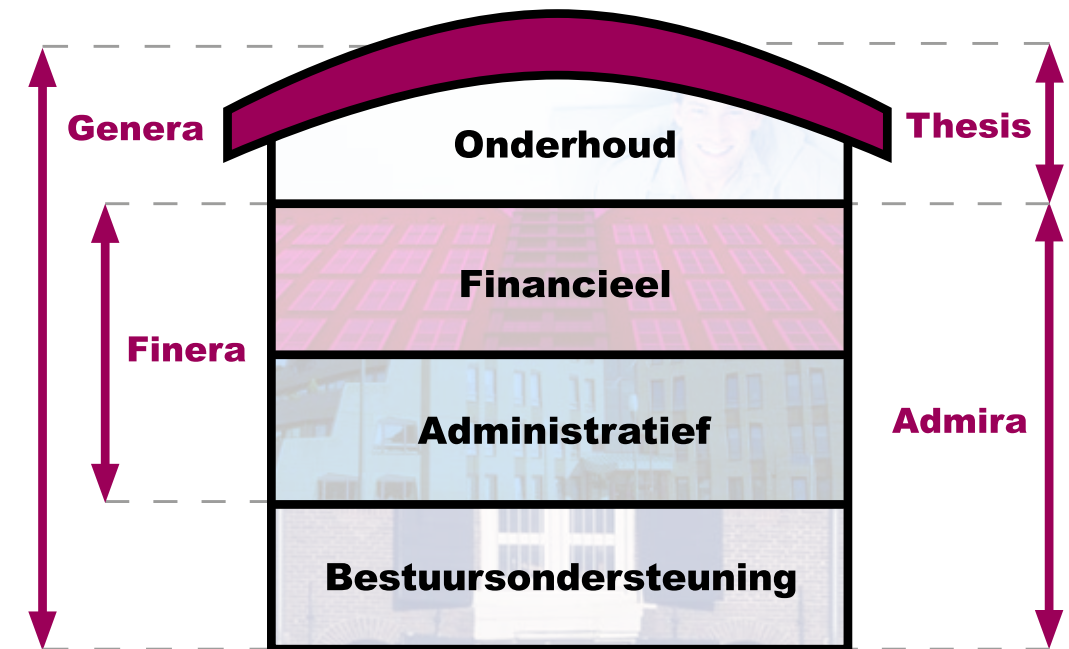
VvE Metea staat voor innovatief VvE-beheer. Van een VvE oprichten tot ondersteuning van uw VvE-bestuur en van het oplossen van VvE-problemen tot het opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP): u kunt altijd rekenen op onze expertise en jarenlange ervaring als VvE-beheerder.

Onze VvE-pakketten

Globaal bestaat het takenpakket van een VvE uit vier onderdelen: het onderhoud, de financiën, de administratie en de bestuurstaken. Op basis van deze onderdelen biedt VvE Metea verschillende pakketten aan. Daarmee bepaalt u zelf hoeveel werk VvE Metea voor uw VvE uit handen neemt. U kunt bijvoorbeeld zelf het onderhoud verzorgen. Of dat aan ons uitbesteden. Dat geldt ook voor de bestuurstaken. Zo verzorgen wij met alle plezier bijvoorbeeld de algemene ledenvergadering, inclusief het opstellen van de agenda vooraf tot het versturen van de notulen naar alle VvE-leden achteraf.



In deze Lexicon ziet u bij elk hoofdstuk voor welke pakketten de beschreven diensten van toepassing zijn.



Hiernaast bieden we ook de volgende pakketten:

- **Recrea** voor het financieel beheer van vakantieparken.
- **Corporea** voor complexen waarbij één van de eigenaren een woningcorporatie is.

Aanvullende diensten

Om VvE's optimaal te ontzorgen, bieden we ook de volgende aanvullende VvE-diensten:

- **Bouwkundig onderhoud** voor het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het begeleiden van groot onderhoud.
- **Educa** zijn handige workshops voor een professioneel VvE-bestuur.
- **Endura** voor het vakkundig verduurzamen van uw complex.
- **Nieuwbouw en herontwikkeling** biedt hulp bij het oprichten of activeren van een VvE.
- **VvE consultancy** is handig advies en de vragenlijn voor VvE's.
- **Verzekeringsadvies** voor vragen over en bemiddeling bij verzekeringen en claims.

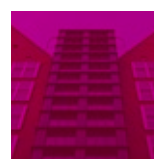
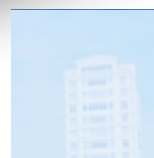


3

Financieel beheer

Als VvE is het belangrijk dat u uw financiën goed op orde heeft. Want wanneer uw huishoudboekje klopt, kunt u ook het noodzakelijk onderhoud uitvoeren. Of eventueel achterstallig onderhoud aanpakken. Het financieel beheer van een VvE kost best veel energie. U moet bijvoorbeeld bijhouden of iedereen de maandelijkse VvE-bijdragen heeft betaald en de begroting en jaarrekening opmaken. VvE Metea doet dit graag voor uw VvE.

Onderdeel van onze pakketten Genera, Admira, Finera, Corporea en Recrea



3.1 Wat doet VvE Metea?

Bij onze pakketten Genera, Admira, Finera, Corporea en Recrea nemen wij het financieel beheer van uw VvE grotendeels of op onderdelen over. We houden bijvoorbeeld alle inkomsten bij. Dat voorkomt vervelende situaties bij betalingsachterstanden van VvE-leden. Ook zorgen we voor de betalingen van binnenkomende rekeningen, overboekingen naar de reserveringsrekening van uw VvE en het opstellen van de jaarbegroting en jaarrekening. Met uw VvE-manager van VvE Metea spreekt u af welke zaken en taken wij precies van u overnemen. Zo wordt u maximaal ontzorgd en houdt u grip op de financiën.

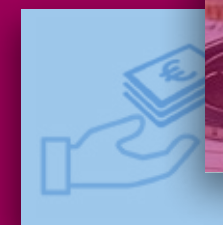
3.1.1 Aanmanen

Als leden niet op tijd hun VvE-bijdrage(n) of andere bijdragen betalen, starten we automatisch onze standaard incassoprocedure. Daarbij sturen we eerst een herinnering en daarna een aanmaning. Betaalt het VvE-lid daarna nog niet? Dan schakelen we een incassobureau in. Dit bureau kan volgens de Wet Incasso Kosten (WIK) incassokosten in rekening brengen en eventueel namens de VvE naar de rechter stappen wanneer de betaling uitblijft. Elk jaar leggen we onze incassoprocedure ter goedkeuring voor tijdens de algemene ledenvergadering. Op het VvE Portaal op Twinq kan elk VvE-lid zien welke VvE-bijdragen al zijn betaald en welke niet. We kunnen ook op verzoek een actueel betalingsoverzicht opsturen aan een VvE-lid om een betaalachterstand duidelijk te maken. Waar nodig onderhoudt VvE Metea contact met schuldsaneringsinstellingen.

De incassoprocedure in het kort

VvE Metea hanteert een sympathieke en heldere incassoprocedure met 4 stappen die late betalers kansen biedt en wanbetalers aanpakt:

1. We sturen een **herinnering** en brengen hiervoor geen extra kosten in rekening.
2. We sturen een **aanmaning**. VvE-leden kunnen zonder extra kosten of gevolgen alsnog de openstaande VvE-bijdrage(n) betalen of een **betalingsregeling** afspreken.
3. We schakelen het **incassobureau** in. Hiervoor moet het VvE-lid de kosten betalen. Een betalingsregeling blijft mogelijk.
4. Blijft de betaling uit? Dan stuurt het incassobureau namens uw VvE een **dagvaarding** en vraagt daarmee aan de rechter of uw VvE-bestuur spullen of onroerend goed in beslag mag nemen of (laten) verkopen.



3.1.2 Bankrekening

VvE Metea opent en administreert een of meerdere bankrekeningen op naam van uw VvE. Wij werken met de digitale bankomgeving van de ABN AMRO. Hier komt al het geautomatiseerde betalings- en incassoverkeer van uw VvE langs. Voor de reserveringsrekening werken wij met rekeningen van ABN AMRO en ASN Bank. Het is mogelijk dat de VvE zelf één of meerdere reserveringsrekeningen heeft die we tevens verwerken in de administratie.

Let op: Mochten we in de toekomst met andere banken gaan werken, dan laten wij dit uiteraard weten.

3.1.3 Begroting

Elk jaar stelt een VvE een exploitatiebegroting op. Dat doet VvE Metea voor u, waarbij wij rekening houden met de bepalingen uit de splitsingsakte. In de begroting staat een inschatting van de uitgaven van uw VvE voor het lopende of komende boekjaar. VvE Metea legt eerst een concept van de begroting voor ter goedkeuring aan het VvE-bestuur en vervolgens aan de ledenvergadering. We wijzen daarbij ook op eventuele tekorten of overschotten in de periode van de begroting.

3.1.4 Betalingen

Met elke VvE maken we heldere afspraken over welke binnenkomende rekeningen wij betalen via de bankrekening van uw VvE. Dit kan bijvoorbeeld ook na goedkeuring van uw VvE-bestuur zijn. We controleren altijd eerst binnenkomende facturen op (prijs)afspraken met leveranciers en eventueel op basis van getekende werkbonden. Klopt er iets niet? Dan vragen we om een creditnota of aangepaste rekening. Ook belasten we eventueel facturen door aan individuele leden. Hebben (commissie)leden kosten voor de vereniging gemaakt? Dan zorgen we dat deze kosten vergoed worden. Daarnaast zorgen we voor de betaling van salarissen en andere looncomponenten, belastingen en premies. Dat doen we in lijn van de opgave of aangifte van de salaris- of fiscaal administrateur van uw VvE.

3.1.5 Jaarrekening

VvE Metea stelt voor uw VvE de jaarrekening op. Hierin staan de balans, uitgaven en inkomsten van uw VvE in het afgelopen boekjaar, inclusief een cijfermatige toelichting. VvE Metea legt het concept eerst voor aan het bestuur en vervolgens aan de kascommissie. Elk halfjaar stelt VvE Metea een halfjaarrekening op.

Wist u dat?

Met VvE Metea heeft de kascommissie en het VvE-bestuur altijd toegang tot de financiële zaken van de VvE via het eigen VvE Portaal op Twinq. Hierop staat een volledig overzicht van alle inkomsten en uitgaven van de VvE.

Inloggen op uw eigen VvE Portaal doet u op: vvemetea.twinq.nl

3.1.6 Reserveringen

Elke maand maakt VvE Metea eventuele overschotten over van de betaalrekening naar de reserveringsrekening van uw VvE. Dat wordt ook wel 'afromen' genoemd. Bij groot onderhoud laten we het benodigde bedrag overmaken van de spaarrekening. Hiervoor hebben we wel de handtekening van de aangewezen bestuursleden en VvE-leden nodig. Ook boeken we op verzoek van uw VvE-bestuur tussentijds reserveringsgelden over naar andere spaarrekeningen. Natuurlijk moet er dan wel voldoende geld beschikbaar blijven op de betaalrekening om de gebruikelijke rekeningen te kunnen betalen. VvE Metea adviseert niet over de beste spaarvorm of beleggingsmogelijkheden voor uw VvE.

3.1.7 VvE-bijdrage

VvE Metea int namens de VvE de VvE-bijdragen bij alle leden. Dit kan per maand, kwartaal, halfjaar of jaar zijn. De bedragen innen we op een bankrekening die op naam staat van uw VvE. We zorgen voor de mogelijkheid tot automatische incasso en kunnen teveel betaalde voorschotten terugbetalen.

De klant vertelt

"Als VvE-bestuur werd ons werk er niet leuker van toen we nog wanbetalers hadden. De financiële administratie kostte toen veel van onze eigen tijd. VvE Metea heeft ons geholpen met een heldere incassoprocedure. In de oude situatie was het onduidelijk wat er gebeurde als iemand niet betaalde. Dat kostte ons als bestuur behoorlijk wat aandacht. We hebben nu een heldere procedure die ook nageleefd wordt; bij mijn VvE is er geen achterstand meer. Nu kunnen we het eindelijk hebben over écht tastbare zaken, zoals welk periodiek onderhoud nodig is, en niet meer over al dat gedoe met geld. Dat is nu gewoon geregeld."

Peter van Rooy, VvE-voorzitter Parcappartementen III



3.2 Aanvullende financiële diensten

Naast onze standaard financiële dienstverlening kunnen wij nog meer financiële beheerszaken op ons nemen. Dat doen wij op verzoek en tegen een aanvullende vergoeding.

De tarieven voor deze aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

3.2.1 Afrekening stookkosten (of andere nutsvoorziening)

Via VvE Metea krijgen alle VvE-leden, indien van toepassing, een afrekening voor de stookkosten of andere kosten vanuit een nutsvoorziening. In het VvE Portaal op Twinq vindt elk VvE-lid alle betalingen en achterstanden terug.

3.2.2 Btw

VvE Metea kan op verzoek voor zakelijke eigenaren de VvE-kosten opstellen met vermelding van het btw-bedrag. Dat doen we aan de hand van een vastgestelde jaarrekening.

3.2.3 Overdracht vorige beheerder

VvE Metea kan een jaarrekening samenstellen op basis van de aangeleverde stukken van een vorige VvE-beheerder. Ook kunnen we controles uitvoeren op de aangeleverde administratieve en financiële rapportages van een vorige VvE-beheerder. We houden ons bij feitelijke constatering en menen ons niet inhoudelijk in eventuele conflicten tussen uw VvE en een voormalig beheerder.

Zie ook §8.1.3.

3.2.4 Verhuur

Verhuurt uw VvE bepaalde ruimten of materialen? VvE Metea kan hiervoor de huur of vergoeding voor de VvE innen. De VvE blijft zelf de contactpersoon voor de huurder en informeert de huurder over relevante VvE-zaken.

4

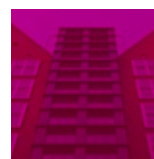
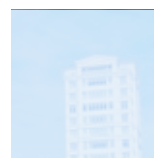
Administratief beheer

Wie bewaart alle verenigingsstukken? En waar eigenlijk? Bij menig VvE is het altijd even zoeken, terwijl die documenten zeer belangrijk zijn. Met VvE Metea hoeft u zich daarover geen zorgen te maken. Wij houden al uw gegevens keurig bij, zorgen dat de gegevens actueel blijven en dat ieder VvE-lid op elk moment de stukken kan bekijken.

Onderdeel van onze pakketten Genera, Admira, Finera, Corporea en Recrea

4.1 Wat doet VvE Metea?

Bij onze pakketten Genera, Admira, Finera, Corporea en Recrea nemen wij de administratie van uw VvE grotendeels of op onderdelen uit handen. We bewaren bijvoorbeeld alle aangeleverde verenigingsstukken, offertes en binnenkomende facturen en maken ze digitaal toegankelijk voor uw VvE-bestuur en eventuele kascommissie via het VvE Portaal op Twinq. We zorgen bijvoorbeeld ook dat de verenigingsgegevens bij de Kamer van Koophandel actueel zijn. In overleg selecteren we leveranciers en zorgen voor de opdrachtverstrekking. Daarnaast kunnen we VvE-brede verzekeringen afsluiten en bijhouden.



4.1.1 Archief

De verenigingsstukken van uw VvE moeten minstens zeven jaar bewaard worden. VvE Metea maakt dat makkelijk: wij bewaren al uw stukken digitaal op uw eigen VvE Portaal op Twinq. Elk VvE-lid kan op elk moment dit online archief raadplegen. De wettelijk verplichte fysieke documenten bewaren we veilig in ons archief op ons kantoor. Op verzoek van uw bestuur geven we aan derden toegang tot (een deel van) de administratie van uw VvE.

4.1.2 Kadaster

Als uw VvE dat wil, kunnen wij het (gewijzigd) huishoudelijk reglement aanmelden bij het Kadaster. **Let op:** hiervoor schakelen wij een notaris in en hij/zij berekent kosten.

4.1.3 Kamer van Koophandel

Elke VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Ook moeten die gegevens altijd actueel zijn. VvE Metea zorgt daarvoor. We geven bijvoorbeeld na bestuurswisselingen de nieuwe leden van het bestuur door.

4.1.4 Leveranciers

In overleg met de VvE selecteren we leveranciers. We onderhouden het contact met leveranciers en zorgen dat zij de juiste gegevens van de VvE hebben. Ook zorgen we dat de gegevens van de leveranciers bekend zijn bij de VvE.

4.1.5 Verzekeringen

VvE Metea heeft een AFM-vergunning. Daardoor mogen we bemiddelen in en advies geven over schadeverzekeringen. Als VvE-beheerder helpen we dus ook VvE's bij verzekeringskwesies en kunnen, als aanvullende dienst, ook schadeclaims afwikkelen. We controleren sowieso of uw VvE de verplichte opstal- en aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten. Daarnaast kunnen we uw VvE adviseren welke verzekeringen en welke polisvoorwaarden het best passen bij de wensen van uw VvE. Op uw verzoek sluiten we aanvullende verzekeringen voor u af, eventueel via een tussenpersoon. Ook geven we advies over, opdracht aan en informeren de taxateur als de verzekerde waarde getaxeerd moet worden. Daarnaast informeren we u altijd wanneer het verstandig is om tussentijds een polis op te zeggen. Ook zorgen we dat de polissen digitaal beschikbaar zijn via uw VvE Portaal op Twinq. [Zie ook §4.2.5.](#)

De klant vertelt

“Een lekkende standleiding zorgde dat op twee verdiepingen de vloerbedekking omhoogkwam. Maar wie betaalt voor deze schade? De standleidingen zijn gemeenschappelijke onderdelen en na verloop van tijd vergaat de bevestigingslijm van de pvc-standleiding. Maar de lekkage ontstond pas nadat bij een keukenverbouwing de afvoer van de nieuwe keuken is aangesloten op de pvc-standleiding. Als je dan de buis beweegt, ontstaat er lekkage. Het was dus geen zwart-witvraag. Ik ben al 20 jaar VvE-voorzitter, maar je kunt niet alles weten. Daarom belde ik VvE Metea voor verzekeringsadvies. Wie betaalt hiervoor? Zij zochten het uit en regelden de opgave van de schade bij de verzekering. Uiteindelijk scheelde ons dat een hoop geld, want een groot deel van de herstelwerkzaamheden komt op rekening van de VvE-verzekering.”

Cees Hageman, VvE-voorzitter Kostverlorenhof



Verzekeringen voor de VvE

- *Opstalverzekering* (verplicht) verzekert de gemeenschappelijke ruimten en delen van uw complex tegen schade door onder meer inbraak, brand, bliksem en storm. Deze verzekering wordt ook wel de gebouwenverzekering genoemd.
- *WA-verzekering* (verplicht) is de wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. Deze vergoedt letselschade of schade aan mensen of zaken die wordt veroorzaakt door het handelen of nalaten van activiteiten in opdracht van de VvE.
- *Bestuursaansprakelijkheidsverzekering* dekt een financieel nadeel van de VvE als gevolg van het handelen van het VvE-bestuur.
- *Rechtsbijstandverzekering* vergoedt de kosten voor juridische hulp bij conflicten die te maken hebben met het handelen van de VvE.
- *Glasverzekering* dekt de schade die wordt veroorzaakt door onvoorziene schade aan lichtdoorlatende ruiten in ramen, deuren en bij sommige glasverzekeringen ook de balkonafscheidings. Hieronder valt ook schade aan dakramen.
- *Ongevallenverzekering* geeft een uitkering als vrijwilligers blijvend invalide zijn geworden of overlijden als gevolg van een ongeval, bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen de VvE.
- *Milieuschadeverzekering* dekt de kosten van sanering van het terrein als het gebouw of terrein van de VvE verontreiniging heeft veroorzaakt. Bijvoorbeeld als er vloeistoffen en stoffen (zoals asbest) zijn vrijgekomen.

VvE Metea kan u adviseren over alle verplichte en aanvullende verzekeringen, ook als het gaat om de individuele inboedelverzekering.
Kijk op www.vvemetea.nl/verzekeringsadvies

4.2 Aanvullende administratieve diensten

Naast onze standaard administratieve dienstverlening kunnen wij nog andere administratieve beheerszaken op ons nemen. Dat doen wij op verzoek en tegen een aanvullende vergoeding.
De tarieven voor deze aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

4.2.1 Eigendomsoverdracht

Verkoopt één van uw VvE-leden zijn of haar appartement? Dan regelt VvE Metea het volgende:

- Contact met verkopende VvE-leden of hun makelaar.
- De ledenadministratie en ledenlijst bijwerken.
- Contact met en opgave aan de notaris over te verrekenen bedragen.
- Het nieuwe VvE-lid ontvangt een welkomstpakket met onder andere het huishoudelijk reglement en/of specifieke informatie op verzoek van het bestuur.
- Bestelling nieuw naamplaatje in lijn met het gangbare model.

4.2.2 Kadaster

Bij het Kadaster kunnen we informatie opvragen over de vereniging en haar leden. Dat kan bijvoorbeeld nodig zijn voor de eerste invoer van de gegevens van uw VvE in de systemen van VvE Metea. We baseren onze gegevens dus alleen op officieel geregistreerde gegevens, zoals die bijvoorbeeld bij het Kadaster bekend zijn.

Wist u dat?

Het Kadaster registreert van al het vastgoed (alle grond en gebouwen) in Nederland wie welke rechten heeft. Hier kunt u bijvoorbeeld opvragen waar de parkeerplaats eindigt en de openbare straat begint. In het Kadaster worden ook belangrijke zaken over alle VvE's in Nederland bewaard, zoals de splitsingsakte, de splitsingstekening, het huishoudelijk reglement en de koop- of hypotheekaktes van alle appartementseigenaren.



kadaster

4.2.3 Kamer van Koophandel

VvE Metea kan uittreksels of andere documenten opvragen bij de Kamer van Koophandel.

4.2.4 Schade door derden

In opdracht van uw VvE kunnen we derden aansprakelijk stellen als zij schade aan de vereniging hebben toegebracht. We kunnen ook de schadepeningen als gevolg hiervan innen. We laten ons daarbij namens de VvE bijstaan door een jurist. De vergoeding van 10 procent die VvE Metea hiervoor berekent, verhalen we als aanvullende schade bij de aansprakelijke partij.

4.2.5 Verzekeringsclaims

Is er schade ontstaan aan bijvoorbeeld een raam, plafond of wand? Dan kan VvE Metea claims indienen bij de verzekering. We zorgen ook dat de zaken niet blijven liggen en maken bezwaar als de verzekeringsadviseur of het bestuur daartoe aanleiding ziet. Wordt uw VvE aansprakelijk gesteld voor schade? In overleg met de benadeelde kunnen we eventuele herstelwerkzaamheden organiseren na uitkering van schadepeningen. [Zie ook §4.1.5.](#)

Let op!

Inbraakschade kunnen wij slechts indienen als er een proces-verbaal is. VvE Metea kan geen aangifte voor u doen. Met het proces-verbaal kunnen we bij de VvE-verzekering de schade verhalen.



5

Bestuursondersteuning

Het VvE-bestuur voert de besluiten van de vereniging uit. Die besluiten kunnen over van alles gaan. Bijvoorbeeld dat uw VvE een hoveniersbedrijf wil inschakelen. Of dat het dak wordt gerepareerd. Het VvE-bestuur spreekt ook individuele VvE-leden aan als zij zich niet aan het huishoudelijk reglement houden. VvE Metea neemt dat werk graag uit handen en adviseert uw VvE-bestuur over alle lopende zaken.

Onderdeel van onze pakketten Genera, Admira en Corporea



5.1 Wat doet VvE Metea?

Bij onze pakketten Genera, Admira en Corporea ondersteunen wij het VvE-bestuur volop in haar taken en activiteiten. We adviseren bijvoorbeeld over de dagelijkse gang van zaken en sturen periodiek een up-to-date actiepuntenlijst. Ook verzorgen wij de communicatie met de VvE-leden. Daarnaast organiseren we de algemene ledenvergadering, inclusief het boeken van de vergaderlocatie, en we versturen daarvoor tijdig de agenda en uitnodiging. We zorgen bovendien voor de notulen en sturen de vergaderstukken naar de VvE-leden.

5.1.1 Aanwezig bij rechtszitting

Uw VvE-manager van VvE Metea is, in overleg met het bestuur, aanwezig bij één rechtszitting per jaar waarbij de VvE is betrokken. Zie ook §5.2.9.

5.1.2 Advisering

VvE Metea geeft het bestuur zoveel mogelijk informatie over lopende VvE-zaken en nieuwe ontwikkelingen. Dat doen we op verzoek, passend bij de doelstellingen van uw VvE en binnen de bepalingen van de wet en splitsingsakte. Eventueel schakelen we daarbij een deskundige in.

Nieuw in het VvE-bestuur? Nóg meer weten?

Bent u net lid geworden van het bestuur van uw VvE? Of wilt u een betere basis voor de besluitvorming als VvE-bestuurslid? Dan helpt VvE Metea u aan alle benodigde basiskennis met de Educa-workshops. In vier workshops in de avonden krijgt u de juiste juridische, bouwkundige en financiële basis om als VvE-bestuur uw eindverantwoordelijkheid goed te nemen. Ook zoomen we een avond in op duurzaamheid. Daarbij kijken we meteen naar uw VvE: wat betekent de opgedane kennis binnen uw VvE?

Meer informatie: www.vvemetea.nl/educa



5.1.3 Algemene Ledenvergadering

Voor de jaarlijkse algemene ledenvergadering verzorgt VvE Metea het volgende:

- De plaats, tijd en locatie reserveren (in overleg met het VvE-bestuur).
- De (standaard)agenda en conceptvergaderstukken aanleveren, waaronder de jaarrekening, begroting en onderhoudsvoorstel.
- De definitieve vergaderstukken en uitnodiging versturen binnen de termijn volgens de splitsingsakte. Bij de meeste VvE's is dit 17 dagen voor de algemene ledenvergadering.
- Aanwezig zijn bij de vergadering – tenzij die in het weekend (vrijdag vanaf 17:00 uur) of op officiële feestdagen valt.
- De notulen, presentielijst, machtigingsformulieren en eventueel stembriefjes verzorgen.
- Controleren of het quorum wordt gehaald – vaak minimaal de helft van het totaal aantal stemmen voor rechtsgeldige besluiten.
- Op verzoek kunnen we de vergadering technisch leiden, adviseren over formeel de juiste gang van zaken tijdens de ledenvergadering en/of gast- of themasprekers regelen.

5.1.4 Beheerder

VvE Metea treedt op als beheerder (omschreven vanaf het modelreglement 1992). Dit betekent dat

we niet de rollen op ons nemen van voorzitter van de vergadering, het bestuur, de bestuurder of administrateur. Deze rollen kunnen alleen VvE-leden invullen. Op verzoek kan uw VvE-manager wel de technische leiding van de ledenvergadering verzorgen, zodat de vergadering volgens de agenda verloopt.

5.1.5 Correspondentie

VvE Metea houdt schriftelijk en telefonisch contact met alle VvE-leden en leveranciers van de VvE, eventueel in overleg met het bestuur. Alle binnenkomende post, zowel brieven als e-mails, behandelen we binnen tien werkdagen.

5.1.6 Externe contacten

Voor het beheer en onderhoud van het gebouw nemen we, als het nodig is, contact op met (overheids)instanties. Ook organiseren we eventueel overleg tussen het VvE-bestuur en de groot-eigenaar. Daarnaast zorgen we voor afstemming tussen de hoofdsplitsingen en ondersplitsingen als uw VvE onderdeel uitmaakt van een andere VvE.

5.1.7 Huishoudelijk reglement

Overweegt uw VvE een huishoudelijk reglement? Of wilt u het huishoudelijk reglement updaten? Dan geeft VvE Metea u een modelvoorbeeld van een huishoudelijk reglement als voorbeeld. Dat helpt heldere leefregels voor uw complex te formuleren. VvE Metea laat op verzoek de nieuwe afspraken toetsen: zijn ze goed werkbaar? Zijn ze niet in conflict met de splitsingsakte? Wanneer iemand de regels van het huishoudelijk reglement overtreedt, start VvE Metea de procedure die hierover in het huishoudelijk reglement is vastgelegd. Die procedure starten we op instructie van en namens het bestuur. Ook kunnen we op instructie van en namens het bestuur een boete opleggen bij overtreding.

Zie ook §5.2.4.

Wat is een huishoudelijk reglement?

In een huishoudelijk reglement staan afspraken over de inrichting en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en delen van het complex. Die regels legt u samen met de andere VvE-eigenaren vast. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat u dezelfde kleur bloembakken aan uw balkons hangt. Of dat er geen fietsen in de gang mogen staan.

Tip: Bespreek elk jaar het huishoudelijk reglement binnen uw VvE. Kloppen alle regels nog? Zijn er meer regels nodig? Of zijn bepaalde regels onduidelijk?

5.1.8 Inventarisatie onder leden

VvE Metea inventariseert op verzoek welke collectieve zaken of onderhoudstechnische problemen leven onder de VvE-leden. Zijn er bijvoorbeeld lekkages die meerdere appartementen treffen? Dan zetten we dit op de agenda voor de komende algemene ledenvergadering, zodat we een collectieve aanpak kunnen bedenken.

5.1.9 Modelreglement

Op de website van VvE Metea staan **alle geldige modelreglementen**. Op verzoek mailen wij een pdf van het modelreglement dat voor uw VvE geldt. U vindt dit modelreglement sowieso terug op uw VvE Portaal op Twinq. Om misverstanden te voorkomen, werkt VvE Metea niet mee aan herformulering van bepalingen uit de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement.

Wist u dat?

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) stelt eens in de zoveel tijd een nieuw modelreglement voor VvE's vast. Dat modelreglement gebruikt de notaris als voorbeeld voor een nieuwe VvE. Het modelreglement is altijd onderdeel van de splitsingsakte.

Het nieuwste modelreglement is van 2017, de oudere zijn opgesteld in 1972, 1973, 1983, 1992 en 2006.

Het nieuwste modelreglement geldt niet automatisch voor uw VvE; het modelreglement dat in uw splitsingsakte wordt genoemd, blijft gewoon geldig. Een nieuw modelreglement kan alleen van toepassing worden als u de splitsingsakte wijzigt.

5.1.10 Sleutelbeheer

VvE Metea bewaart, indien gewenst, (een kopie van) de sleutels en/of sleutelcertificaten van alle algemene ruimten. Wij zorgen dat de sleutels voor leveranciers voorhanden zijn en dat u gebruik kunt maken van de sleutelcertificaten wanneer u meer sleutels wilt bestellen. We houden bij welke VvE-leden en leveranciers welke sleutels hebben. Op verzoek laten we een elektronisch toegangscontrolesysteem met elektronische pasjes en/of sleutels installeren. VvE Metea registreert niet alle individuele sleutels die in omloop zijn. Individuele VvE-leden kunnen wel zelf extra sleuteladressen of contactpersonen registreren in het VvE Portaal op Twinq.

5.1.11 Vergaderingen binnen kantoortijd

Uw VvE-manager van VvE Metea is aanwezig bij twee bestuurs- of commissievergaderingen per jaar. Voorwaarde is dat deze worden gehouden op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur. Alleen op verzoek zijn we maximaal eenmaal per jaar ook aanwezig bij een vergadering buiten kantoortijd – tenzij die in het weekend (vrijdag vanaf 17:00 uur) of op officiële feestdagen valt.

5.1.12 Voorlichting

VvE Metea is het eerste aanspreekpunt bij vragen of problemen voor alle VvE-leden en leveranciers. Zij kunnen telefonisch, via e-mail of per post informatie krijgen over het functioneren van de VvE, over het appartementsrecht en over andere relevante zaken voor de VvE.

5.1.13 Voortgangsrapportages

Het VvE-bestuur krijgt van VvE Metea elk kwartaal – schriftelijk of mondeling – een bijgewerkte actielijst op basis van de algemene ledenvergadering en overige lopende zaken. Zo weet het VvE-bestuur altijd welke taken VvE Metea voor of namens het bestuur verzorgt.

De klant vertelt

“Als enig bestuurslid moet je alles alleen beslissen. Da's best lastig, zeker als er veel moet gebeuren. Onze VvE-manager zorgt dat ik er niet alleen voor sta. Hij heeft bijna overal verstand van. Weet hij het niet, dan zoekt hij het uit. Ook weet hij taken te delegeren aan andere leden tijdens vergaderingen. Dat scheelt een hoop, want ik kan het niet allemaal alleen doen.”

Leontine Bekkema, voorzitter VvE Plasmolen

5.2 Aanvullende bestuursondersteuning

Naast onze standaard bestuursondersteuning kunnen wij nog andere bestuurszaken op ons nemen. Dat doen wij op verzoek en tegen een aanvullende vergoeding.

De tarieven voor deze aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

5.2.1 Advies op-, aan- of onderbouw

VvE Metea adviseert u graag of een voorgestelde op-, aan- of onderbouw aan de algemene delen van uw appartementencomplex bouwkundig echt haalbaar is. Denk aan een dakterras of een wijziging aan de gevel. We schakelen hiervoor een constructeur in.

5.2.2 Ballotage

Staat in het reglement van uw VvE dat voor het gebruik van een privégedeelte toestemming nodig is van het VvE-bestuur of de VvE? Dan kan VvE Metea de ballotage organiseren.

5.2.3 Extra algemene ledenvergadering

Op verzoek organiseert en is VvE Metea aanwezig bij een extra ledenvergadering. Ook bij deze extra vergadering doen we het volgende:

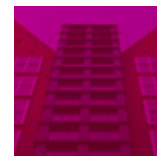
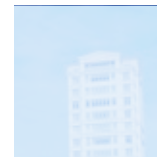
- De plaats, tijd en locatie bepalen (in overleg met het VvE-bestuur).
- De (standaard)agenda en conceptvergaderstukken aanleveren.
- De definitieve vergaderstukken en uitnodiging versturen binnen de termijn volgens de splitsingsakte. Bij de meeste VvE's is dit binnen 17 dagen.
- Aanwezig zijn bij de vergadering – tenzij die in het weekend (vrijdag vanaf 17:00 uur) of op officiële feestdagen valt.
- De notulen, presentielijst, machtigingsformulieren en eventueel stembriefjes verzorgen.
- Controleren of het quorum wordt gehaald – vaak minimaal de helft van het totaal aantal stemmen voor rechtsgeldige besluiten.
- Op verzoek kunnen we de vergadering technisch leiden, adviseren over formeel de juiste gang van zaken tijdens de ledenvergadering en/of gast- of themasprekers regelen.

Is er een tweede vergadering nodig omdat het quorum onvoldoende was tijdens de eerste vergadering? Dan kan deze tweede vergadering als formaliteit plaatsvinden tijdens kantoortijden op het kantoor van VvE Metea, mits daarvoor een volmacht in de eerste vergadering wordt afgegeven door de aanwezige leden. Daarvoor worden geen kosten in rekening gebracht.



Wat is een quorum?

Een quorum is het minimumaantal stemmen dat nodig is om een stemprocedure als geldig te kunnen beschouwen. Als het quorum niet wordt behaald, dan is een tweede vergadering nodig. In deze tweede vergadering kunnen besluiten genomen worden zonder dat het quorum behaald hoeft te worden.



5.2.4 Huishoudelijk reglement

VvE Metea kan met behulp van een jurist ingrijpen als het huishoudelijk reglement wordt overtreden. Daarvoor volgen we de procedure zoals beschreven in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement. We starten deze procedure alleen op instructie van en namens het VvE-bestuur en we worden hierbij bijgestaan door een extern jurist. [Zie ook §5.1.7.](#)

5.2.5 Huismeester

Heeft u een huismeester? VvE Metea kan controleren of de huismeester zich houdt aan de afspraken en handelt volgens de taakomschrijving die is opgesteld door de VvE.

5.2.6 Informatie

Wilt u zeker weten of u een betrouwbare leverancier inschakelt? Dan kan VvE Metea een achtergrondcheck doen. We controleren bijvoorbeeld referenties, eerdere resultaten en de inschrijving bij de Kamer van Koophandel.

5.2.7 Splitsingsakte

Een splitsingsakte of splitsingstekening wijzigen is een ingewikkeld proces. VvE Metea kan u daarbij helpen. Hierbij schakelen we een jurist in en eventueel een kadastraal tekenaar. Uw vaste VvE-manager begeleidt het proces en de administratieve afhandeling.

5.2.8 Subsidies

Heeft u grote werkzaamheden gepland? Dan kunt u misschien gebruikmaken van subsidies. Daarover kan VvE Metea u adviseren. We kijken welke landelijke of lokale subsidies onder welke voorwaarden mogelijk zijn en kunnen ze ook voor u aanvragen. Eventueel schakelen we hierbij een deskundige in.



Gaat u verduurzamen?



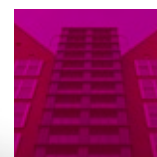
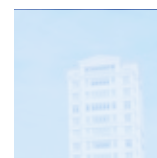
VvE Metea helpt u graag bij het verduurzamen van uw gebouw. Met Endura krijgt uw VvE een Energie Besparing Advies met daarin concrete duurzaamheidsmogelijkheden voor uw complex, inclusief een inschatting van de investeringen en mogelijke terugverdientijd. Bovendien laten we zien voor welke duurzaamheidssubsidies uw VvE in aanmerking komt. Meer informatie: [zie §7.3](#) of kijk op www.vvemetea.nl/endura

5.2.9 Vaker aanwezig bij een rechtszitting

Uw VvE-manager van VvE Metea kan, in overleg met het VvE-bestuur, aanwezig zijn bij meerdere rechtszittingen waarbij de VvE is betrokken. Binnen de overeenkomst is dit beperkt tot één zitting per jaar. [Zie ook §5.1.1.](#)

5.2.10 Vergaderingen na kantoortijd

VvE Metea kan ook meer dan één keer per jaar na 17:00 uur aanwezig zijn bij (commissie- en bestuurs)vergaderingen. Dat kan ook als het over hoofdsplitsingen en ondersplitsingen gaat. Alleen in het weekend (vrijdag vanaf 17:00 uur) en op officiële feestdagen kunnen onze VvE-managers niet aanwezig zijn. [Zie ook §5.1.11.](#)



6

Dagelijks onderhoud en storingen

Wie zijn complex netjes wil onderhouden, komt al gauw uit op een hele waslijst aan dagelijkse taken. De liften, lampen en intercom moeten het bijvoorbeeld altijd doen – en eventuele storingen moeten snel opgelost worden. Daarnaast is onderhoud van de tuin en de keuring van bijvoorbeeld de brandblussers ook nodig. VvE Metea neemt graag die waslijst van uw VvE over. Bovendien kunt u 24 uur per dag, 7 dagen per week storingen en dringende klachten bij ons melden.

Onderdeel van onze pakketten Genera, Thesis en Corporea

Storingen?

Die kunt u melden via uw **VvE Portaal op Twinq** mailen naar **storingen@vvemetea.nl**

of telefonisch doorgeven via **030 - 60 03 930**

Buiten kantoortijden zijn wij alleen telefonisch te bereiken.

6.1 Wat doet VvE Metea?

Bij onze pakketten Genera, Thesis en Corporea zorgen wij voor het dagelijks onderhoud van uw complex. We zorgen bijvoorbeeld dat alle technische storingen snel worden opgelost – u kunt die storingen dag én nacht bij ons melden. We beheren ook eventuele onderhoudscontracten voor de gemeenschappelijke ruimten en installaties. Denk aan die van de schoonmakers, glazenwasser en het hoveniersbedrijf. Op verzoek van uw VvE laten we de lift, tuin en blusmiddelen periodiek onderhouden. Ook stellen we jaarlijks een onderhoudsvoorstel op, op basis van het Meerjaren-onderhoudsplan (MJOP).

6.1.1 24-uurs storingsdienst

Tijdens kantoor tijden kunt u storingen en klachten aan ons doorgeven via uw VvE Portaal op Twinq. U kunt ook mailen naar storingen@vvemetea.nl of bellen naar telefoonnummer 030 – 60 03 930. Onze storingsdienst is via dit telefoonnummer ook buiten kantoor tijden bereikbaar voor dringende storingen. Moeten we buiten kantoor tijden een dringende klacht of storing verhelpen en valt dit eigenlijk buiten het mandaat van VvE Metea? Dan melden we dit zo spoedig als mogelijk aan het VvE-bestuur.

6.1.2 Bemetering

Zijn er individuele meters nodig voor water, elektra en/of gas? VvE Metea zorgt voor de plaatsing van die meters en stemt dit af met de installateur van de meters en de nutsbedrijven.

6.1.3 Bescherming gebouw

Om deuren, deurkozijnen en muren te beschermen, kan VvE Metea op verzoek van uw VvE-bestuur bijvoorbeeld schopplaten, beschermhoeken en secustrips laten plaatsen.

Tips bij het plaatsen van beveiligingscamera's

*Wilt u beveiligingscamera's ophangen in uw complex?
Hierbij enkele belangrijke zaken om rekening mee te houden:*

1. *Camera's ophangen mag alleen met toestemming van de VvE. In het splitsingsreglement staat hoeveel VvE-leden akkoord moeten gaan bij dit soort besluiten.*
2. *De camera's mogen alleen gericht zijn op gemeenschappelijke ruimten en delen. U mag dus geen andere zaken filmen, zoals de openbare weg of de binnenkant van appartementen.*
3. *De beelden mag u maximaal vier weken bewaren.*
4. *U moet stickers of waarschuwingsbordjes ophangen waarop staat dat er cameratoezicht is.*
5. *Laat de vergadering een cameraprotocol vaststellen.*

6.1.4 Bordjes

Om bezoekers en bewoners snel wegwijs te maken, zijn aanwijzings- en bewegwijzeringbordjes handig. Denk aan waar de meterkast hangt, wat de vluchtroutes zijn bij brand en hoe u van de garage in de centrale hal komt. Op verzoek kan VvE Metea deze aanwijzings- en bewegwijzeringbordjes laten maken en plaatsen.

6.1.5 Brandmeldinstallatie

Om de brandveiligheid in het gebouw te garanderen, is een onderhoudscontract voor bijvoorbeeld de brandmeldinstallatie, ontruimingsinstallatie, sprinklerinstallatie en/of Rook- en Warmte Afvoer (RWA) belangrijk. VvE Metea regelt dat voor uw VvE; we vragen offertes op en zorgen dat het contract wordt afgesloten. Eventueel begeleiden we ook het certificeringstraject en sluiten we een contract voor de doormelding naar een centrale. Bij het opstellen en/of toelichten van een Programma van Eisen kan een veiligheidsdeskundige uw VvE helpen. VvE Metea helpt u hiervoor de juiste deskundige te vinden.

6.1.6 Garantiekachten

VvE Metea behandelt de klachten over installaties in de gemeenschappelijke ruimten en delen die binnen de garantie vallen. Ook geven we, indien nodig met ondersteuning van een jurist, advies over het wel of niet indienen van garantiekachten en wat daar precies in moet staan.

6.1.7 Grof vuil

Op expliciete instructie van uw VvE-bestuur laten we grof vuil verwijderen uit de algemene ruimten. Vergeet van tevoren niet een algemene aankondiging te doen, zodat iedereen weet dat het grof vuil wordt verwijderd. U kunt bijvoorbeeld een poster ophangen in de hal of een brief op het mededelingbord. VvE Metea kan ook hierover een mailing aan alle VvE-leden versturen.

De beste leveranciers inschakelen

VvE Metea helpt u graag de juiste leveranciers vinden. Bijvoorbeeld voor de jaarlijkse liftkeuring of voor het onderhoud van de tuin. U bepaalt zelf welke leveranciers we benaderen. Ook kunt u gebruikmaken van onze uitgebreide ervaring met diverse leveranciers. Dan doen we u een voorstel welke leveranciers het beste voor uw VvE zijn. We vragen altijd eerst (maximaal 3) offertes op en leggen deze voor aan het VvE-bestuur. Na goedkeuring sluiten we de (onderhouds) contracten af voor uw VvE.

6.1.8 Inbraakbeveiliging

VvE Metea vraagt offerte(s) voor inbraakbeveiliging op en eventueel overleggen we met de preventiemedewerker van de politie. Voor een goede veiligheid is ook goede verlichting belangrijk. We laten hiervoor bijvoorbeeld de verlichting in de algemene ruimten aanpassen. Ook kunnen we spionspiegels laten plaatsen.

6.1.9 Klachten

Heeft VvE Metea namens uw VvE een technische storing gemeld bij een leverancier? Dan kunnen we ook eventuele klachten over die melding behandelen. Bijvoorbeeld als de liftmonteur pas na drie weken kon komen. Of als de intercom nog altijd stoort na reparatie.

6.1.10 Lampen

In de gemeenschappelijke ruimten en delen is veel verlichting aanwezig. Soms gaat het daarbij om bijzondere tl-buizen. VvE Metea laat die lampen leveren aan uw VvE-bestuur of technische commissie. Wilt u alle lampen vervangen door spaarlampen of ledverlichting? Ook dan helpt VvE Metea u graag.

Wist u dat?

Een ledlamp is 85 procent zuiniger dan een gloeilamp en verbruikt 75 procent minder stroom dan een halogeenlamp. Er bestaan allerlei soorten, maten en tinten ledlampen. De aanschafprijs is weliswaar hoger dan een halogeen- of gloeilamp, maar op de langere termijn bent u goedkoper uit: u betaalt veel minder door het lage verbruik en de lange levensduur van led. Zo gaat een ledlamp gemiddeld 15.000 branduren mee, terwijl een gloeilamp maar 1.000 branduren heeft. Eén ledlamp komt dus neer op 15 gloeilampen.



6.1.11 Lift

VvE Metea sluit namens uw VvE een liftonderhoudsovereenkomst en liftkeuringsovereenkomst af met leveranciers naar wens. Storingen kunt u 24 uur per dag, 7 dagen per week aan VvE Metea doorgeven.

6.1.12 Liquiditeitsprognose

VvE Metea vertaalt de gegevens uit een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) naar een liquiditeitsprognose voor het vaststellen van een jaarlijkse reservering. De jaarlijkse reservering wordt opgenomen in de begroting van de VvE, die wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering.

6.1.13 Materiaal

Soms is een ladder of opstap nodig zodat uw leveranciers hun werk kunnen doen volgens bijvoorbeeld de Arbowet. Andere keren is daarvoor materiaal nodig, zoals een hogedrukspuit of een mededelingenbord. VvE Metea verzorgt die materialen of betaalt de aanschaf van die materialen via de rekening van de VvE. We hebben zelf geen materialen op voorraad voor uw vereniging. U kunt wel zelf bijvoorbeeld reserve hang- en sluitwerk, lampen en beschermingswanden van liften opslaan.

6.1.14 Naamplaatjes

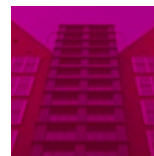
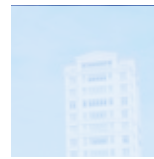
VvE Metea laat de naamplaatjes vervangen wanneer een van de VvE-leden verhuist. Ook bestellen we op verzoek nieuwe naamplaatjes, bijvoorbeeld als de oude bordjes beschadigd zijn geraakt. We inventariseren op verzoek periodiek schriftelijk of er onjuiste naamplaatjes zijn. Ook kunnen we naamplaatjes collectief laten vervangen, bijvoorbeeld als alle plaatjes verkleurd zijn of als de vereniging zowel de voor- als achternaam erop wil zetten.

6.1.15 Onderhoud brandblusmiddelen

Het is heel belangrijk dat u uw brandblusmiddelen periodiek laat onderhouden, zodat u bij brand zeker weet dat de brandblussers hun werk doen en dat de brandweer de droge stijgleiding of blusleiding kan gebruiken. VvE Metea sluit daarvoor namens de VvE een onderhoudscontract af met specialisten naar wens. Zo weet u zeker dat uw VvE voldoet aan de regels die daarvoor gelden.

6.1.16 Onderhoud dak

Preventief dakonderhoud kan een hoop ellende en kosten besparen. Daarom laten we indien gewenst en periodiek door een leverancier naar wens de dakgoten, hemelwaterafvoeren en het dakoppervlak reinigen en inspecteren. Zo worden eventuele beschadigingen snel gespot en tijdig hersteld.



6.1.17 Onderhoud installaties

Alle gemeenschappelijke installaties moeten periodiek onderhouden worden. Denk aan de lift, hydrofoor en gemeenschappelijke cv-installatie. VvE Metea zorgt voor de onderhoudscontracten. Daarbij geldt:

- Is er een storing of uitval? Dit kunt u 24 uur per dag, 7 dagen per week aan VvE Metea doorgeven. VvE Metea zorgt vervolgens dat de leverancier het oplost.
- Is er een aanpassing nodig – zoals de openingsduur van de garagedeur of de inregeling van de lift, de centrale verwarming of de druk van de hydrofoor? Na een heldere instructie van uw VvE-bestuur laten we de werking van gemeenschappelijke installaties aanpassen.
- Onderhoudsplanningen van onderhoudsbedrijven geeft VvE Metea tijdig door.
- VvE Metea zorgt voor (de aanvraag van) een spreek- en luisterverbinding in de liftinstallatie.
- VvE Metea voert de noodzakelijke administratie voor de milieuvergunning voor een grote stookinstallatie.
- Op verzoek laten we rookmelders installeren.
- Onderhoud aan individuele installaties verzorgen VvE-leden zelf. Wel kan VvE Metea radiatoren en radiatorkranen laten vervangen bij blokverwarming.

6.1.18 Onderhoudsvoorstel

VvE Metea kijkt elk jaar welk onderhoud nodig is. Aan de hand van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) krijgt u eenmaal per jaar een onderhoudsvoorstel waarin rekening wordt gehouden met de actuele bouwkundige staat van uw gebouw. Dit voorstel kan gebruikt worden als bespreekdocument tijdens de ledenvergadering.

6.1.19 Onderzoek

Heeft uw complex last van rare luchtjes, luchtstromen of vochtigheid? VvE Metea laat dan onderzoeken waar dat vandaan komt. We coördineren eventuele onderzoeken naar bijvoorbeeld rookgasafvoeren, luchtcirculatie, stookolieketels, legionella, wateroverlast uit straatkolken, de aanwezigheid van asbest en wat de risico's zijn als er een open haard wordt aangelegd.

6.1.20 Ongedierte

Sommige kelders en zolders worden bewoond door ongedierte. Soms leven ze ook in de spouwmuur. En dat is niet fijn of veilig. VvE Metea laat op uw verzoek ongedierte bestrijden door een deskundige.

6.1.21 Riolering

Zijn er rioolproblemen? Dan laat VvE Metea een rioleringsonderzoek uitvoeren. We nemen contact op met de gemeente als er problemen zijn met de openbare riolering.

6.1.22 Schoonmaak en glasbewassing

VvE Metea zorgt dat de gemeenschappelijke ruimten en delen periodiek worden schoongemaakt. Daarvoor regelen we onderhoudscontracten met een schoonmaakbedrijf en met een glazenwasser naar wens. Ook kunnen we een voorbeeld werkprogramma aanleveren als basis voor het schoonmaakprogramma. Zo hoeven de kozijnen niet elke week schoongemaakt te worden, maar is het wel fijn als de containers elke week worden buitengezet. Ook kunnen we kijken of het schoonmaakbedrijf extra werk kan doen. Denk aan kapotte lampen en loopmatten vervangen, goten leeghalen, graffiti verwijderen of een extra reiniging van de vloerbedekking of garagevloer.



Tip: Doet de schoonmaker of glazenwasser het werk niet goed? Meld dit dan aan VvE Metea. Dan geven wij het door aan het bedrijf. Als we dezelfde klachten vaker zien terugkomen, bespreken we met de schoonmaker ter plaatse de klachten en maken we nieuwe afspraken.



6.1.23 Spreek- en luisterverbinding

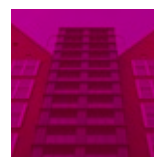
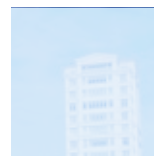
Bij opsluiting in een kapotte lift wilt u dat er contact kan worden gelegd met de meldkamer van de onderhoudspartij. Daarom zorgt VvE Metea voor een spreek- en luisterverbinding in de liftinstallatie zodat u storingen altijd direct kunt melden.

6.1.24 Technische klachten

VvE Metea neemt ook minder dringende technische klachten over de gemeenschappelijke ruimten en delen aan. U kunt deze melden via uw VvE Portaal op Twinq. U kunt ook bellen naar telefoonnummer 030 – 60 03 930 of mailen naar storingen@vvemetea.nl. We zorgen dat deze snel worden opgelost en binnen de werkafspraken met de vereniging en het jaarlijks in de ledenvergadering vastgestelde mandaat. We bevestigen de opdrachtverstrekking per e-mail aan de melder en het bestuur en laten op verzoek weten hoe de voortgang gaat. Ook stemmen we de technische klachten eventueel af met de huismeester.

6.1.25 Tuinonderhoud

VvE Metea huurt, indien gewenst, namens de VvE een bedrijf in voor het tuinonderhoud. De offertes (en eventueel beplantingsplan) laten we, in overleg met het VvE-bestuur, ook beoordelen door een deskundige. Klachten over het tuinonderhoud kunt u uiteraard aan ons melden. Wij brengen de klachten over aan de hovenier. Is er last van ongedierte? Dan schakelen we daarvoor een deskundige in.



6.2 Aanvullende onderhoudsdiensten

Naast onze standaard onderhoudsdiensten kunnen wij nog andere onderhoudszaken op ons nemen waarvoor een externe afspraak (bijvoorbeeld een bezoek aan uw gebouw) gewenst is. Dat doen wij op verzoek en tegen een aanvullende vergoeding.

De tarieven voor deze aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

6.2.1 Garantieklachten

VvE Metea kan advies geven over garantieklachten over de gemeenschappelijke voorzieningen. Ook kunnen we deze klachten ter plaatse behandelen.

6.2.2 Gehandicaptenvoorzieningen

Dankzij de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) kunnen mensen hulp, ondersteuning en voorzieningen krijgen zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Denk aan een traplift, zodat zij bij hun woning kunnen komen. VvE Metea kan helpen bij het realiseren van dit soort Wmo-voorzieningen.



6.2.3 Installaties (vervanging of groot onderhoud)

VvE Metea kan offertes opvragen voor het uitbesteden van groot onderhoud aan de gemeenschappelijke installaties. Eventueel schakelen we in overleg een deskundige in op het gebied van de betreffende installatie.

6.2.4 Mechanische ventilatie

VvE Metea kan een reiniging van de collectieve kanalen van de mechanische ventilatie verzorgen. Daarvoor schakelen we in overleg een deskundige van buiten VvE Metea in.

6.2.5 Onderzoek gebrek

Vermoedt uw VvE dat er bouwkundige gebreken zijn in de gemeenschappelijke ruimten of delen? Zoals een lekkage of een scheur in de muur? VvE Metea kan op uw verzoek dit soort gebreken (laten) onderzoeken. We beoordelen en rapporteren wat we zien en kunnen ook een bouwkundige hierbij inschakelen. In de rapportage vermelden we welke werkzaamheden nodig zijn en doen we een inschatting van de kosten.



6.2.6 Preventieve reiniging

Met preventief onderhoud of een preventieve reiniging van de kunststof of aluminium kozijnen, Trespa®-platen, riolering en gevelelementen kunt u veel problemen en grotere uitgaven op termijn voorkomen. VvE Metea regelt dit preventief onderhoud of de preventieve reiniging alleen op verzoek van uw VvE.

6.2.7 Schoonmaak

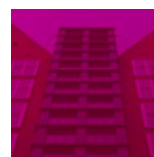
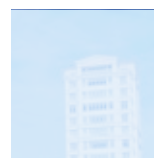
Is er olie gelekt op de garage- of parkeerplaatsvloer? Dan moet u dit in het kader van bodemsanering laten schoonmaken. U kunt dit ook door VvE Metea laten regelen.

6.2.8 Tuininrichting

VvE Metea kan voor uw VvE het contact tussen de hovenier en het VvE-bestuur organiseren. We zorgen voor afstemming over de precieze taken en de tuininrichting.

6.2.9 Vergunningen

Misschien wilt u als VvE een terras aanleggen op het dak van uw complex. Of u overweegt een aanbouw. Bij dit soort werkzaamheden is vaak een omgevingsvergunning nodig. De precieze regels verschillen per gemeente. VvE Metea kan onderzoeken of een vergunning nodig is en deze aanvragen. Ook kunnen we met de preventieafdeling van de brandweer overleggen als dat nodig is voor uw plannen. Daarnaast kunnen we altijd dit soort werkzaamheden voor uw VvE begeleiden.



7

Planmatig onderhoud

Naast het dagelijks onderhoud is er periodiek extra onderhoud nodig. Bijvoorbeeld wanneer de kozijnen een verfbeurt nodig hebben of wanneer de dakbedekking aan vervanging toe is. Voor dat soort planmatig onderhoud heeft u tijd en specifieke technische kennis nodig om het traject te begeleiden en te controleren of de aannemer volgens afspraak werkt. Gelukkig kunt u altijd profiteren van de technische kennis en ruime ervaring van VvE Metea.



7.1 Wat doet VvE Metea?

De diensten die in dit hoofdstuk staan beschreven, doet VvE Metea alleen op verzoek van uw vereniging en tegen een aanvullende vergoeding. Deze aanvullende diensten vallen dus buiten onze pakketten.

De tarieven voor aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

7.1.1 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Welk onderhoud is straks nodig? En wat gaat dat kosten? VvE Metea maakt voor u een Meerjarenonderhoudsplan voor 30 jaar die we om de vijf jaar (of indien gewenst vaker) actualiseren. Daarin beoordelen we de huidige staat van de gemeenschappelijke ruimten en delen en vertalen dat naar jaarlijkse onderhoudskosten. We gaan daarbij uit van de richtlijnen van de erkende keuringssystematiek Algemene Woning Keuring (AWK). Heeft u het Genera-, Thesis- of Corporeapakket? Dan doen wij elk jaar een visuele inspectie ([zie ook §6.1.18](#)). Zo weet u altijd precies waar u aan toe bent als VvE. Eventueel kunnen we meerdere varianten of faseringen voorstellen voor het groot onderhoud.



Wist u dat?

Een VvE is verplicht om een reservefonds te hebben. Met dit fonds kunt u groot onderhoud betalen, zoals het vervangen van leidingwerk. Sinds 1 januari 2018 moet elke VvE een bedrag sparen voor in het reservefonds. De hoogte van het bedrag is gebaseerd op het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Uw VvE kan ook jaarlijks 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

7.1.2 Oplevering nieuwbouw

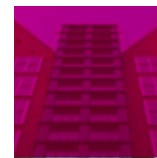
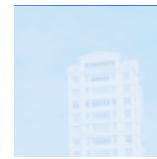
Als uw nieuwbouwcomplex wordt opgeleverd, kan VvE Metea begeleiden bij de oplevering van de algemene ruimten en delen. Daarbij controleren we ook of de opgeleverde ruimten en voorzieningen voldoen aan de afspraken en welke garantieclaims er zijn. Klopt er iets niet? Dan vragen we de aannemer om herstelwerkzaamheden te doen. Als het nodig is, kunnen we ook aankloppen bij de Geschillencommissie Garantiewoningen of de Raad van Arbitrage voor de bouw (RvA). Dat doen we onder de begeleiding van een jurist.

7.1.3 Specialistisch advies en coördinatie onderzoek

Op verzoek van de vereniging kan VvE Metea bepaalde specialisten inschakelen. Bijvoorbeeld voor bestekken, bouwvergunningen, vluchtplannen, (brand)veiligheid, installaties, gezamenlijke schotelantenne, collectieve financiering groot onderhoud, mogelijkheden dakbelasting, gevelonderzoek en galerijonderzoek. Heeft u specialistische kennis nodig van een bouwkundig consulent? Denk aan een onderzoek naar rookgasafvoeren, luchtcirculatie, stookolieketels, legionella, Energieprestatieadvies (EPA), wateroverlast uit straatkolken, welke risico's gelden bij de aanleg van een open haard en de aanwezigheid van asbest. VvE Metea kan dat onderzoek coördineren en daarbij de juiste vragen stellen.

7.1.4 Specialistisch onderhoud

Heeft u ongewone materialen in uw complex, zoals een veiligheidsharnas voor valbeveiliging bij werken op hoogte, dan kan VvE Metea voor u onderzoeken of daar speciale onderhoudsvorschriften voor gelden.



7.1.5 Technische commissie

Sommige VvE's hebben een technische commissie die technische of bouwkundige adviezen geeft aan de algemene ledenvergadering. Tijdens kantooruren kunnen leden van de technische commissie overleggen met VvE Metea over het Meerjarenonderhoudsplan en groot onderhoud.

De klant vertelt

“Als technisch bestuurslid met twee linkerhanden kan ik niet alles en ga ik niet zelf sleutelen. Daarom houdt VvE Metea alles bij, stelt het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op en houdt dat elk jaar bij. Dat werkt heel fijn, want met het MJOP weten we precies wanneer welk onderhoud noodzakelijk is. Onlangs moest het buitenschilderwerk aangepakt worden. Dan wil je een goed bedrijf inschakelen en niet een beunhaas, zoals onze vorige VvE-beheerder weleens deed. Wij vertrouwen op de ervaring van VvE Metea; zij kennen de schilders en kunnen goede schilders voorstellen. Ook tijdens de werkzaamheden belt en komt VvE Metea langs om te kijken of alles goed en volgens de afspraken verloopt. Na afloop hebben wij ze een 8 gegeven bij het tevredenheidsonderzoek, want alles was keurig geregeld.”

Gijs Voorbij, technisch bestuurslid VvE Juno I



7.2 Directievoering bij groot onderhoud en verbeteringen

Op uw verzoek kan VvE Metea de bouwkundige begeleiding doen bij groot onderhoud. Of als u de gemeenschappelijke ruimten of delen laat verbeteren. Denk aan het schilderwerk, dakwerkzaamheden, een beter toegankelijk entree of de herinrichting van een gemeenschappelijke ruimte. Een bouwkundig consulent van VvE Metea kan u hierin bijstaan. De specialist verzorgt de begeleiding bij werken rondom de installaties in het gebouw en werkt daarbij eventueel samen met een deskundige op het gebied van installatietechniek.

Hoe werkt directievoering bij groot onderhoud en verbeteringsactiviteiten?



Stap 1: De voorbereiding

- VvE Metea bekijkt de locatie en geeft aanwijzingen. Ook kunnen we adviezen aanvragen, zoals een technisch verfadvis.
- VvE Metea stelt een bestek of werkomschrijving op van welke werkzaamheden nodig zijn.
- Het VvE-bestuur of de technische commissie kan het bestek of de werkomschrijving controleren.
- VvE Metea vraagt bij maximaal drie aannemers een offerte aan. Het VvE-bestuur kan aannemers aandragen.
- VvE Metea geeft eventueel de aannemers aanwijzingen ter plaatse voor het opstellen van de offerte. Ook bespreken we, indien nodig, de werkzaamheden met de aannemer.
- VvE Metea beoordeelt de ontvangen offertes. Zijn ze volledig? Vallen ze binnen budget? Voldoen ze aan de voorwaarden?
- VvE Metea stuurt de offertes en geeft daarbij advies aan de VvE. U kunt daarbij rekenen op onze jarenlange ervaring met het uitbesteden van dit soort onderhoud. Eventueel geven we een toelichting op een leden- of bestuursvergadering over de offertes.
- De VvE besluit: gaan de werkzaamheden door? En wie voert het uit? Daarna start VvE Metea stap 2. Ziet de VvE af van de werkzaamheden? Dan brengt VvE Metea de gemaakte uren voor het voorbereidingstraject in rekening.

Stap 2: De start

- VvE Metea verstrekt namens de VvE de opdracht voor de werkzaamheden aan de aannemer, conform aanvraag en bestek of werkomschrijving.
- In overleg met de aannemer maakt VvE Metea een werkplan. Afhankelijk van de werkzaamheden stellen we ook een veiligheidsplan op. Het plan van aanpak nemen we door met de aannemer en eventueel met een afvaardiging van de VvE.
- VvE Metea of de aannemer informeert alle bewoners over de start en doorlooptijd van de werkzaamheden. Ook informeren we, indien nodig, over eventuele hinder.

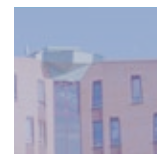
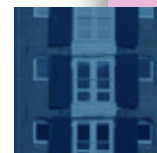
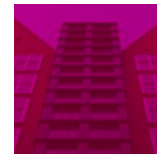


Stap 3: Begeleiding

- De aannemer gaat aan het werk volgens het plan van aanpak.
- VvE Metea controleert de uitvoering van de werkzaamheden ongeveer wekelijks ter plaatse.
- VvE Metea vertegenwoordigt de VvE binnen de overeengekomen bevoegdheid. We houden bijvoorbeeld werkbesprekingen met de aannemer en eventueel met een vertegenwoordiger van de VvE. We maken bouwverslagen en zorgen dat elke partij een kopie krijgt.
- VvE Metea controleert de voortgang en checkt of de werkzaamheden binnen de afgesproken tijdsplanning plaatsvinden. Eventueel informeren we het VvE-bestuur als de planning afwijkt van eerdere afspraken.
- VvE Metea beoordeelt eventueel meer- en/of minderwerk en in overleg met de vertegenwoordiger van de VvE.
- VvE Metea beoordeelt de rekeningen van de aannemer(s).
- Zijn er problemen of overlast? VvE-leden kunnen dit 24 uur per dag, 7 dagen per week doorgeven door te bellen naar telefoonnummer 030 – 60 03 930 of te mailen naar bouwkunde@vthemetea.nl. Wij ondernemen vervolgens de nodige actie(s) naar de aannemer.

Stap 4: Oplevering

- Als VvE-leden op- en/of aanmerkingen hebben over de werkzaamheden, geeft VvE Metea dat nog voor de oplevering door aan de aannemer.
- Is de aannemer klaar? Dan controleert VvE Metea in overleg met de aannemer, de verfleverancier (in geval van schilderwerkzaamheden) en het VvE-bestuur het opgeleverde werk.
- VvE Metea maakt een proces-verbaal van de oplevering op. Hierin staan eventueel zaken die de aannemer nog moet oplossen. De aannemer moet het proces-verbaal ondertekenen en die zaken aanpakken. Hierna controleert VvE Metea of het werk goed is afgerond.
- De aannemer stuurt de rekening voor de laatste termijn. Deze keurt VvE Metea goed als alle werkzaamheden correct zijn afgerond.
- Komen er na oplevering klachten? En vallen die binnen de garantieverplichting van de aannemer? Dan probeert VvE Metea te zorgen dat de garantieverplichting nagekomen wordt.



Waarom een procedure?

Bij VvE Metea houden we ervan om alle zaken tot in de puntjes uit te denken en te controleren. Zo zorgen we dat VvE's zorgeloos hun taken en activiteiten aan ons kunnen uitbesteden. Onze jarenlange ervaring met grootschalig onderhoud leert ons dat een

heldere procedure bij grote werkzaamheden essentieel is. Zo creëren we duidelijkheid voor alle partijen. Dat is belangrijk, omdat het grote opdrachten zijn waarbij onderling en tijdig overleg nodig is. Er komen immers grote bedragen bij kijken en mogelijk overlast voor bewoners. Ook willen we natuurlijk dat het onderhoud in één keer goed gebeurt en dat er niet jarenlange herstelwerkzaamheden op volgen.

Het liefst voeren wij altijd de volledige procedure zelf uit. Zo kunnen we voortdurend controleren of alles volgens de afspraken gaat. Alleen op die manier kunnen we latere problemen voorkomen. Dat lukt niet als we slechts deels betrokken zijn. Wilt u zelf toch (een deel van) de procedure uitvoeren? Dat kan. Bij de pakketten Genera, Admira, Finera, Corporea of Recrea zorgen we dan nog wel voor de financiële en administratieve afhandeling van het groot onderhoud. Daarvoor moet de directievoerder wel eerst toestemming geven.

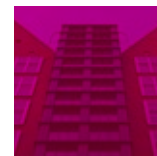
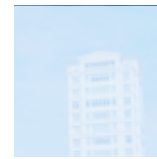


De klant vertelt

"VvE Metea doet al sinds 2008 het beheer voor onze VvE en stelt ook het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op. Daaruit bleek al dat onze houten kozijnen ernstig aan vervanging toe zijn, omdat het hout op sommige plekken aan het rotten is. Sommige appartementen hebben dubbel glas, anderen hebben nog de originele enkele ramen uit de jaren zeventig. Dat willen we nu in één keer aanpakken: iedereen krijgt driedubbelglas, kunststof kozijnen, nieuwe ventilatie en isolatie. Zo gaan we ons gebouw een stuk warmer en energiezuiniger maken. VvE Metea heeft geholpen met de besluitvorming en om hiervoor het financiële plaatje helder en kloppend te krijgen. Ze hebben onderzocht wat voor ons de beste oplossingen waren en die aan ons voorgelegd. Dat scheelt een hoop uitzoekwerk."
Bauke Postma, voorzitter VvE Raadhuisplein

7.3 Verduurzamen

In 2050 moeten alle bestaande gebouwen in Nederland energieneutraal en aardgasvrij zijn. Als eigenaar van een appartement kunt u vaak alleen verduurzamen via de VvE. De duurzaamheidsadviseur van VvE Metea helpt graag daarbij. De mogelijkheden voor verduurzaming zijn namelijk bijna oneindig en dat maakt het vaak ingewikkeld voor VvE's en individuele eigenaren. Met de aanvullende dienst Endura brengen we alle besparingsmogelijkheden in kaart voor uw complex. Ook adviseren we over concrete verduurzamingsstappen, inclusief een inschatting van de investeringen en terugverdientijd.



Met Endura helpt de duurzaamheidsadviseur van VvE Metea bij het verduurzamen of energieneutraal maken van uw complex met:

- **het Energie Besparing Advies**
Hoe duurzaam is uw complex nu? De duurzaamheidsadviseur bezoekt uw complex en kijkt onder andere naar het energieverbruik van enkele woningen en de gemeenschappelijke installaties. Daarna volgt het advies, met daarin de meest interessante duurzaamheidsmaatregelen voor uw gebouw, inclusief de benodigde investering en een inschatting hoeveel energie en geld u bespaart op termijn.
- **assistentie bij financiering en subsidies**
De duurzaamheidsadviseur adviseert u over mogelijke financiering van de werkzaamheden. Of helpt u bij het aanvragen van leningen en subsidies, zoals van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) of de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
- **informatie over ontwikkelingen in de markt**
Wat zijn snelle en eenvoudige verduurzamingsacties? De duurzaamheidsadviseur van VvE Metea adviseert welke slimme energiebesparende maatregelen handig zijn voor uw complex.
- **begeleiding van werkzaamheden**
Gaat u voor het volledige pakket aan duurzaamheidsmaatregelen? Of kiest u voor het laaghangend fruit? Wat u ook besluit: u kunt altijd rekenen op advies van de duurzaamheidsadviseur. Samen met de bouwkundig consulent van VvE Metea begeleidt hij de uitvoering van de werkzaamheden, zodat u zeker bent van een duurzaam, energiezuiniger of -neutraal gebouw.
Zie ook §7.2.
- **duurzame vervolgplanning**
Na de werkzaamheden adviseert de duurzaamheidsadviseur over mogelijke technische, juridische, financiële en sociale aspecten in het verdere verduurzamingstraject.

Extra regels voor woningcorporaties

Woningcorporaties krijgen steeds meer te maken met strenge duurzaamheidseisen. VvE Metea denkt mee en zorgt dat de woningen van corporaties voldoen aan alle eisen. Op verzoek stellen we een Energie Besparing Advies op met concrete stappen hoe te verduurzamen, inclusief een scherpe planning en de investeringskosten. Met het pakket Corporea helpen we bovendien VvE's waarbij één van de eigenaren een woningcorporatie is. We helpen u bij de administratie en het bouwkundig en technisch beheer. Ook ondersteunen we het VvE-bestuur en de corporatie en verzorgen de communicatie met huurders en eigenaren.

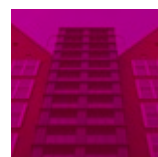
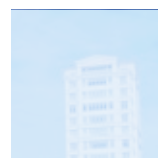
Meer informatie: www.vvemetea.nl/corporea



8

Extra VvE-advies en diensten

Gaat u een VvE oprichten? Had u jarenlang een slapende VvE? Of een VvE-beheerder die uw VvE-zaken niet netjes afhandelde? Dan kost het extra veel handen, tijd en denkwerk om te zorgen dat uw VvE (weer) goed op de rails komt. Ook kan het voorkomen dat u tijdelijk extra denkkraft van VvE Metea kan gebruiken. Bijvoorbeeld als er veel ruzies binnen de VvE zijn of als u tijdelijk een voorzitter nodig heeft. VvE Metea laat u dan natuurlijk niet in de kou staan.



8.1 Wat doet VvE Metea?

De diensten die in dit hoofdstuk staan beschreven, doet VvE Metea alleen op verzoek van uw vereniging en tegen een aanvullende vergoeding. Deze aanvullende diensten vallen dus buiten onze pakketten.

De tarieven voor aanvullende diensten vindt u op: www.vvemetea.nl/tarieven-extra-vve-diensten

8.1.1 Een nieuwe VvE oprichten

Als u een nieuwbouwappartement koopt, moet u vaak met de andere eigenaren een VvE oprichten. Ook kan de vastgoedontwikkelaar als extra service een actieve VvE aanbieden. VvE Metea is gespecialiseerd in het opstarten van VvE's. Dankzij onze jarenlange ervaring en uitgebreide expertise zorgen wij voor een vliegende opstart van uw VvE:

- We vertellen met welke regels, voorwaarden en procedures u allemaal te maken krijgt en over de werking, het bestuur en beheer van de VvE.
- We bestuderen de splitsingsakte en overige documentatie.
- We stellen een actiepuntenlijst op. Zo weet u precies wat er allemaal geregeld moet worden.
- We stellen een eerste en zo realistisch mogelijke begroting op, met de bijbehorende periodieke bijdrage, gebaseerd op de bepalingen in de splitsingsakte.
- We stellen een helder en bruikbaar huishoudelijk reglement voor.
- We organiseren de eerste algemene ledenvergadering, stellen de agenda op en zorgen voor de uitnodigingen en notulen. Alleen bij deze eerste vergadering nemen we ook de rol van voorzitter op ons.
- We zorgen dat het bestuur en de noodzakelijke commissies door de vergadering worden benoemd.
- We sluiten in overleg met de ledenvergadering de nodige verzekeringen af.
- We zorgen dat de ledenvergadering besluit wie namens de VvE de oplevering begeleidt.
- We informeren de projectontwikkelaar over de genomen besluiten en sturen de notulen van de eerste ledenvergadering door.

Een goed begin maken als VvE-bestuur?

Is uw VvE net opgericht? VvE Metea helpt u aan alle benodigde basiskennis met onze Educa-workshops. In vier workshops in de avonden krijgt u de juiste juridische, bouwkundige en financiële basis om als VvE-bestuur uw eindverantwoordelijkheid goed te nemen. Daarbij kijken we meteen naar uw VvE: wat betekent de opgedane kennis binnen uw VvE? Meer informatie: www.vvemetea.nl/educa



8.1.2 Een slapende VvE activeren

Het kan voorkomen dat uw VvE jarenlang niet actief is. In dat geval is er meestal ook geen dagelijks of groot onderhoud gedaan. Vaak verkeren de gemeenschappelijke ruimten en delen daardoor in slechte staat. Ook ontbreekt er regelmatig een reservefonds om onderhoud te kunnen betalen. VvE Metea kan u dan helpen met:

- Controle of de inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel en het Kadaster kloppen.
- Informatie over de minimale vereisten aan een VvE: minstens één jaarlijkse vergadering en een bestuurder.
- Inventarisatie dagelijks onderhoud.
- Een eerste en zo realistisch mogelijke begroting.

Eventueel helpen we ook bij het organiseren van de eerste vergadering, inclusief het versturen van de uitnodiging en de notulen.



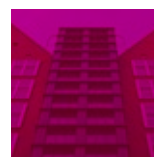
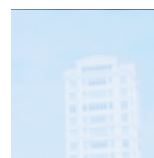
Wist u dat?

Sinds juli 2008 moet elke VvE van na 1 december 1972 ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel. Ook moeten VvE's minimaal één keer per jaar een vergadering beleggen en een bestuurder benoemen. Alleen de bestuurder kan de VvE bij de Kamer van Koophandel inschrijven.

Ondanks die wettelijke verplichting is een groot aantal VvE's niet ingeschreven en dat is – op grond van de Wet op de economische delicten – een misdrijf. Het Openbaar Ministerie kan VvE's zelfs hiervoor vervolgen.

8.1.3 Op orde brengen na vorige VvE-beheerder

Regelmatig neemt VvE Metea het beheer van een andere VvE-beheerder over. Dan volgt eerst een doorlichting: hoe staat het met de financiën en administratie? Welke contracten met leveranciers lopen er? Welke verzekeringen zijn wel of niet afgesloten? Ook kijken we hoe de inschrijving bij de Kamer van Koophandel eruit ziet en of de verdeelsleutel wordt toegepast zoals vastgelegd in de akte van splitsing. Soms spreken bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte elkaar tegen. Of wordt de splitsingsakte niet goed nageleefd, waardoor de VvE-bijdrage verkeerd is berekend of een herziening van jaarrekeningen nodig is. Komen we dit soort problemen tegen? Dan informeren we eerst de VvE hierover en zorgen daarna dat de zaken op orde komen.



De klant vertelt

“VvE Metea kijkt eerst of alle financiën en alle officiële stukken van je VvE op orde zijn. De administratie hadden we altijd keurig bijgehouden, dus daar werden geen vreemde zaken aangetroffen. Maar in de loop der jaren zijn onze akte van splitsing en ons huishoudelijk reglement elkaar gaan tegenspreken. Zo'n huishoudelijk reglement kun je makkelijker tussentijds aanpassen en dat hadden we dus gedaan. De afspraken die in het reglement staan, willen we nu ook doorvoeren in onze akte van splitsing. Dat is nog wel een proces en daar begeleidt VvE Metea ons nu bij.”

Nico Graaf, bestuurslid en voormalig voorzitter VvE Camelot



8.2 VvE consultancy

Heeft u een (tijdelijke) professionele voorzitter nodig? Is er sprake van burenruzie en heeft u bemiddeling nodig? Of loopt uw VvE tegen zaken aan die niet in deze Lexicon staan benoemd?

Bij alle vragen – kort en concreet of complex en abstract – kunt u VvE Metea om advies vragen. Als onafhankelijk VvE-beheerder bieden wij altijd onpartijdig VvE-advies. Onze onafhankelijkheid kan voor VvE-leden van doorslaggevend belang zijn; wij stellen ook altijd het belang van de meerderheid van de VvE-leden voorop. De meeste vragen en problemen hebben we bovendien wel vaker gehoord en opgelost. Daardoor zijn onze VvE-managers daadkrachtig, geven ze snel en doordacht advies, passend bij uw specifieke situatie en hulpvraag.

VvE en Airbnb: mag en kan dat?

Wat als één van de VvE-leden zijn of haar appartement wil verhuren als Airbnb? Is dat wenselijk? En mag dat wel? Een woning verhuren aan toeristen komt niet zonder risico's. Uw complex kan last krijgen van herrie op onmogelijke tijdstippen en vervuiling in de gemeenschappelijke delen. Ook kan het simpelweg verboden zijn. Bijvoorbeeld omdat de nodige toestemming ontbreekt of omdat in de splitsingsakte staat dat het appartement een woonbestemming heeft en verhuren een commerciële activiteit is. VvE Metea kan adviseren hoe u als VvE in dit geval kunt handelen.

3



9 Keuzehulp

Welk pakket past bij uw VvE? Dat is afhankelijk van welke wensen en eisen u als VvE heeft. Ook is het daarbij handig te kijken naar de staat van onderhoud van uw gebouw en VvE. Is er bijvoorbeeld veel achterstallig onderhoud? Zijn de financiën niet op orde? Dat is niet van de ene op andere dag opgelost. Daarbij kunt u juist de hulp van VvE Metea goed gebruiken. Onderstaande keuzehulp helpt bepalen welk pakket en/of welke dienst voor uw VvE het overwegen waard is.



Pakketten	Genera & Corporea	Admira	Thesis	Finera & Recrea
Diensten				
Financieel beheer:	X	X		X
▪ Innen VvE-bijdrage	X	X		X
▪ Betalingen	X	X		X
▪ Bankrekeningen	X	X		X
▪ Jaarrekening & begroting	X	X		X
Administratief beheer:	X	X		X
▪ Archief	X	X		X
▪ Kadaster en KvK	X	X		X
▪ Leveranciers	X	X		X
▪ Verzekeringen	X	X		X
Bestuursondersteuning:	X	X		
▪ Advisering	X	X		
▪ (Leden)vergaderingen	X	X		
▪ Correspondentie	X	X		
▪ Voortgangsrapportage	X	X		
Onderhoud:	X		X	
▪ Storingsdienst	X		X	
▪ Dagelijks onderhoud	X		X	
▪ Onderhoudscontracten	X		X	
▪ (Garantie)klachten	X		X	

Advies op maat

Wilt u gericht advies? Wacht dan niet, maar bel of mail VvE Metea voor een vrijblijvend gesprek: mail naar vve@vvetemeta.nl of bel naar ons op telefoonnummer (030) – 60 03 939.



De VvE Metea Lexicon is een uitgave van VvE Metea bv te Nieuwegein © 2020. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming worden vermenigvuldigd en gebruikt, anders dan ten behoeve van de VvE die een beheerovereenkomst heeft gesloten met VvE Metea bv.

Voor meer informatie: **www.vvemetea.nl**

VvE Metea BV

Postbus 51
3430 AB Nieuwegein
Telefoon: (030) 60 03 939
Mail: vve@vvemetea.nl

Handelsregister 30051220

