



Rust en regie voor uw VvE

Een betrokken bestuur en een professionele beheerder: samen sterk

Visie van Even VvE Beheer op samenwerking met particuliere VvE-besturen

Een betrokken bestuur is van grote waarde voor een VvE

Een goed functionerend bestuur is van grote waarde voor een VvE.

Bestuursleden kennen het complex, weten wat er onder de eigenaren speelt, kennen vaak de geschiedenis van het gebouw en zetten zich met veel betrokkenheid in voor het gezamenlijke eigendom. Die kennis en betrokkenheid zijn voor mij als VvE-beheerder ontzettend waardevol.

Ik wil die rol dan ook niet overnemen. Ik zie een betrokken particulier bestuur juist als een belangrijke samenwerkingspartner.

Na circa 18 jaar werkzaam te zijn binnen het VvE-beheer heb ik mijn eigen beheerkantoor, Even VvE Beheer, opgericht. Ik richt mij bewust op persoonlijk VvE-beheer in Midden-Nederland, met korte lijnen tussen bestuur, beheerder en eigenaren.

Mijn uitgangspunt is daarbij eenvoudig: het bestuur kent zijn VvE, ik ken het vak van VvE-beheer en waar specialistische deskundigheid nodig is, zorgen we samen dat de juiste professional wordt ingeschakeld.

Zo ontstaat wat mij betreft een prettige en professionele samenwerking waarin iedereen vanuit zijn eigen rol bijdraagt aan hetzelfde doel: een goed georganiseerde, financieel gezonde en prettig functionerende VvE.

Bestuur en beheerder: ieder een eigen rol

Voor mij begint goed VvE-beheer met duidelijke verwachtingen over en weer.

Ik wil als beheerder niet op de stoel van het bestuur gaan zitten. Andersom hoeft een bestuur niet het werk van de professionele beheerder of technisch specialist over te nemen.

Juist wanneer die rollen helder zijn, ontstaat ruimte voor een goede samenwerking.

Het bestuur kan mij vertellen wat er binnen het complex leeft, welke onderwerpen aandacht vragen en welke ervaringen er in het verleden zijn geweest. Ik breng mijn kennis en ervaring met VvE-beheer in, bewaak processen en afspraken en zorg ervoor dat zaken worden opgevolgd.

Daarbij vind ik het belangrijk dat bestuur en beheerder ook weten welke bevoegdheden zij hebben. Bij de start van het beheer kijk ik daarom graag samen naar de splitsingsakte, het toepasselijke reglement en eventueel bestaande mandaten.

Welke beslissingen kan het bestuur nemen? Welke besluiten zijn aan de vergadering van eigenaars? En welke voorbereiding is nodig om een besluit op een juridisch en financieel juiste manier aan de vergadering voor te leggen?

Een bestuur moet kunnen besturen en een beheerder moet het bestuur daarbij ondersteunen.

Mijn vak is VvE-beheer en regie

Bestuursleden brengen hun eigen kennis, ervaring en betrokkenheid mee. Voor specifieke juridische, financiële of technische vraagstukken moet daarnaast professionele of specialistische kennis beschikbaar zijn.

Dat geldt wat mij betreft ook voor de beheerder.

Ik geloof niet in een beheerder die pretendeert op ieder vakgebied zelf deskundige te zijn.

Mijn vak is VvE-beheer en regie.

Voor werkzaamheden waarvoor specialistische kennis nodig is, werk ik daarom met deskundige en waar mogelijk onafhankelijke partijen.

Dat kan bijvoorbeeld gaan om constructieve vraagstukken, liften of brandveiligheid, maar ook om het opstellen en technisch actualiseren van een MJOP, de voorbereiding en begeleiding van planmatig onderhoud en verduurzamingstrajecten.

Mijn taak is ervoor te zorgen dat de juiste deskundigheid op het juiste moment wordt ingeschakeld en dat de verschillende onderzoeken en adviezen vervolgens niet als losse rapporten in een dossier verdwijnen.

Ik wil juist de verbinding leggen: wat is er technisch nodig? Wanneer moet het gebeuren? Wat kost het? Is daarvoor voldoende gereserveerd? Welke deskundige begeleiding is nodig? En welk besluit moet door het bestuur of de vergadering worden genomen?

De specialist onderzoekt en adviseert vanuit zijn of haar vakgebied. Ik zorg als beheerder voor de regie, bewaak de voortgang en leg de verbinding met de financiële positie en besluitvorming van de VvE.

Het MJOP als basis voor goed beheer

Een actueel MJOP is voor mij een belangrijk fundament onder het beheer van een VvE.

Het opstellen en technisch actualiseren van een goed MJOP vraagt om bouwkundige expertise. Dat laat ik daarom uitvoeren door een gespecialiseerde partij.

Als binnen het complex specifieke technische aandachtspunten bekend zijn, vind ik het belangrijk dat deze waar nodig eerst door een deskundige worden onderzocht.

Denk bijvoorbeeld aan een onafhankelijk liftadvies, een quickscan brandveiligheid of onderzoek naar dak, gevel of constructie. Ook de constructieve veiligheid van bijvoorbeeld uitkragende balkons en galerijen kan bij bepaalde gebouwen aanleiding zijn voor specialistisch onderzoek.

De uitkomsten daarvan kunnen vervolgens worden meegenomen in het MJOP.

Zo ontstaat geen onderhoudsplan dat uitsluitend is gebaseerd op theoretische onderhoudscycli, maar een plan waarin de beschikbare kennis over de werkelijke technische staat van het gebouw zoveel mogelijk is verwerkt.

Vooruitkijken over 30 jaar

Wanneer een nieuw MJOP wordt opgesteld, geef ik de gespecialiseerde partij als uitgangspunt mee dat ik graag een technische en financiële doorkijk van 30 jaar zie.

Grote bouwdelen hebben immers onderhouds- en levenscycli die ver buiten een periode van tien jaar kunnen liggen. Een langere doorkijk maakt eerder zichtbaar welke grote uitgaven in de toekomst op de VvE afkomen.

Daarmee kunnen we ook eerder nadenken over de benodigde reservering.

Ik vind dat prettiger dan een bijdrage jarenlang kunstmatig laag houden om vervolgens eigenaren onverwacht te moeten confronteren met een forse verhoging of aanvullende bijdrage.

Vooruitkijken geeft een bestuur én de eigenaren rust.

Een MJOP moet blijven bewegen

Een MJOP is voor mij geen rapport dat na vaststelling jarenlang in een digitaal dossier blijft staan.

De werkelijkheid verandert.

Werkzaamheden worden uitgevoerd, prijzen stijgen, onderhoud wordt soms vervroegd of uitgesteld en tijdens inspecties kunnen nieuwe aandachtspunten naar voren komen.

Daarom adviseer ik om het MJOP regelmatig en prijstechnisch bij te laten werken door een gespecialiseerde partij.

Wanneer de vergadering besluit geadviseerd onderhoud uit te stellen, verdwijnt dat onderhoud immers niet. Het schuift door en er moet nog steeds geld voor worden gereserveerd.

Daarbij vind ik het belangrijk dat een bestuur niet alleen de boodschap aan de vergadering hoeft te brengen dat 'het volgens het MJOP moet'.

Eigenaren mogen ook weten waarom een deskundige onderhoud adviseert, wat uitstel kan betekenen en wat de mogelijke financiële gevolgen daarvan zijn.

Daar help ik het bestuur bij.

Planmatig onderhoud hoeft het bestuur niet zelf te begeleiden

Een groot onderhoudsproject kan veel van een bestuur vragen.

Offertes aanvragen, technische omschrijvingen vergelijken, vragen van aannemers beantwoorden, werkzaamheden controleren en uiteindelijk beoordelen of alles goed is opgeleverd: dat vraagt bij grotere of complexere projecten om technische deskundigheid.

Ik vind niet dat een particulier VvE-bestuur die verantwoordelijkheid zomaar zelf zou moeten dragen.

Bij omvangrijke, complexe of risicovolle werkzaamheden adviseer ik daarom om een technisch deskundige in te schakelen voor de voorbereiding en begeleiding.

Afhankelijk van het project kan deze bijvoorbeeld een werkschrijving of bestek opstellen, offertes technisch beoordelen, adviseren over de uitvoerende partij, toezicht houden tijdens de werkzaamheden en de oplevering begeleiden.

Ik blijf ondertussen als beheerder betrokken bij de VvE-kant van het traject: financiën, besluitvorming, afspraken, communicatie en voortgang.

Zo staat het bestuur er niet alleen voor.

Achterstallig onderhoud? Misschien is dit juist het moment om verder te kijken

Soms neemt een nieuw bestuur een VvE over waarin onderhoud in het verleden meerdere malen is uitgesteld. Of het bestuur merkt dat steeds meer bouwdelen tegelijkertijd aandacht beginnen te vragen.

Dat kan behoorlijk ingewikkeld zijn. Maar het kan óók een kans zijn.

Wanneer bijvoorbeeld dak, gevels, kozijnen of installaties toch moeten worden aangepakt, kan dat een logisch moment zijn om te onderzoeken of noodzakelijk onderhoud kan worden gecombineerd met verduurzaming.

Verduurzaming is een specialisme. Dergelijke trajecten pak ik daarom samen met een gespecialiseerde verduurzamingspartner op.

De specialist kan onderzoeken welke maatregelen technisch bij het gebouw passen en welke subsidies en financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn. Ik zorg ervoor dat deze informatie wordt verbonden met het MJOP, de financiële positie van de VvE en de besluitvorming.

Daarbij is mijn uitgangspunt niet: verduurzamen omdat het kan.

De eerste vraag blijft: wat heeft dit gebouw technisch nodig?

Vervolgens kunnen we onderzoeken welke verduurzamingsmaatregelen op dat moment verstandig kunnen worden gecombineerd.

Ja, de bijdrage kan stijgen - maar vertel het hele verhaal

Een noodzakelijke verhoging van de VvE-bijdrage is zelden een populair agendapunt.

Toch vind ik niet dat het doel van goed VvE-beheer moet zijn om de bijdrage zo laag mogelijk te houden.

Een lage VvE-bijdrage is op zichzelf geen bewijs van een gezonde VvE.

De bijdrage moet aansluiten op de werkelijke kosten en op wat volgens het actuele MJOP en de liquiditeitsprognose nodig is om toekomstig onderhoud te kunnen betalen.

Bij een omvangrijk onderhouds- en verduurzamingstraject kan de bijdrage bovendien verder stijgen.

Maar dan wil ik samen met de betrokken specialisten ook het hele verhaal kunnen vertellen.

Wat gaan we uitvoeren? Waarom is dat nodig? Welke subsidie is mogelijk? Moet er worden gefinancierd? Wat betekent dat voor de maandelijkse bijdrage? Kan het energieverbruik dalen? Welke bouwdelen krijgen een nieuwe onderhoudscyclus? En wat betekent dat vervolgens voor het toekomstige MJOP en de benodigde reservering?

Een eigenaar krijgt dan niet alleen te horen: 'Uw bijdrage gaat omhoog.'

Hij of zij krijgt inzicht in waar het geld voor nodig is en wat daar tegenover kan staan: een beter onderhouden en toekomstbestendiger gebouw, mogelijk een lager energieverbruik, minder storingen en reparaties en meer comfort en woongenot.

Dat maakt een moeilijk besluit niet automatisch gemakkelijk, maar wel beter uitlegbaar.

Een professioneel advies, de vergadering beslist

Ik vind het belangrijk om als beheerder een duidelijk advies te geven.

Wanneer uit het actuele MJOP en de liquiditeitsprognose blijkt welke dotatie noodzakelijk is, wil ik dat ook als zodanig aan bestuur en vergadering voorleggen.

De vergadering kan vervolgens, binnen haar bevoegdheden, een andere keuze maken. Dat hoort bij een VvE.

Maar wanneer wordt afgeweken van een professioneel technisch of financieel advies, vind ik het belangrijk dat ook de mogelijke consequenties daarvan worden benoemd en goed in de notulen worden vastgelegd.

Niet om achteraf met een vinger te kunnen wijzen, maar om transparant te zijn.

Ook een toekomstig bestuur moet jaren later kunnen terugvinden welke informatie beschikbaar was, welk advies is gegeven en waarom een bepaalde keuze is gemaakt.

Korte lijnen met het bestuur

Persoonlijk beheer betekent voor mij ook dat ik mijn besturen wil kennen.

Ik kies bewust voor een beperkte portefeuille in Midden-Nederland. Ik wil weten wat er binnen een complex speelt en gemakkelijk met een bestuur kunnen schakelen.

Een bestuur moet niet alleen contact met zijn beheerder hebben wanneer de jaarlijkse vergadering eraan komt of wanneer er een probleem is.

Ik vind het prettig om gedurende het jaar contact te houden over wat er speelt, welke acties nog openstaan en welke onderwerpen eraan komen.

Het bestuur kent het gebouw en de mensen. Ik heb vanuit mijn werk zicht op processen, verplichtingen, financiën en onderwerpen die voorbereiding vragen.

Juist door die informatie met elkaar te delen, ontstaat regie.

Zullen we samenwerken?

Misschien functioneert uw VvE prima, maar merkt u als bestuur dat het beheer steeds meer tijd en energie vraagt. Misschien staat er groot onderhoud voor de deur, moet het MJOP worden vernieuwd, speelt verduurzaming of vraagt de financiële positie van de VvE extra aandacht.

Of misschien komen bestuur en VvE tot de conclusie dat de huidige wijze van beheer niet meer helemaal aansluit bij wat zij voor de toekomst nodig hebben.

Dan lijkt het mij vooral interessant om eens kennis te maken.

Niet omdat ik de rol van het bestuur wil overnemen - juist niet. Ik zoek VvE-besturen die betrokken willen blijven en samen met mij willen werken aan een goed georganiseerde en toekomstbestendige VvE.

U kent uw complex, de eigenaren en wat er binnen de VvE speelt. Ik breng mijn ervaring met VvE-beheer, financiële en organisatorische regie en mijn netwerk van gespecialiseerde deskundigen mee.

Misschien blijkt tijdens zo'n gesprek dat mijn manier van beheren goed bij uw bestuur en VvE past.

Daarom begin ik liever niet direct met een offerte of beheerovereenkomst op tafel. **Laten we eerst eens een kop koffie drinken en bespreken wat u belangrijk vindt in de samenwerking met uw beheerder.**

Zullen we samenwerken?

U kent uw VvE. Ik ken het vak van VvE-beheer. Waar specialistische kennis nodig is, organiseren we die. En samen zorgen we voor rust en regie.

Anita van den Brandhof

Even VvE Beheer

Rust en regie in VvE-beheer

info@evenvvebeheer.nl