Jaarwisseling 2014-2015 VVE Westerkaap 1

Bij de jaarwisseling van dit jaar kijkt het bestuur van VVE Westerkaap 1 terug op een jaar met veel projecten en veel belangrijke beslissingen.

In de loop van het jaar zijn o.a. het project led-verlichting in de openbare ruimtes en het sleutelplan met de tags uitgevoerd.

Daarnaast heeft het bestuur zich georiënteerd op een andere beheerder, een nieuw liftonderhoudscontract met andere leverancier, energiecontracten en diverse andere onderhoudscontracten.

Door het opzeggen van de beheerder van de parkeergarage moest er daarvoor ook een nieuwe partij gevonden worden.

Belangrijkste onderwerp qua onderhoud was het actualiseren van het MJOP (meerjaren onderhoudsplan) dat een solide onderbouwing nodig heeft.

Het afgelopen jaar heeft het disfunctioneren van VVE-beheerder Yver als directe consequentie gehad dat alle reguliere zaken steeds door het bestuur extra gecheckt moesten worden.

Daarnaast zijn alle projecten door het bestuur zelf gedaan: van oriëntatie tot uitvoering.

Na de ALV in september heeft het bestuur besloten over te stappen naar een andere VVE-beheerder. Stedeplan is de nieuwe beheerder per 1-1-2015. Inmiddels zijn de leden daarover geïnformeerd en hebben zij van Stedeplan zelf al bericht ontvangen.

De voorbereiding van een soepele overgang loopt inmiddels al twee maanden en vraagt extra aandacht van alle betrokken partijen.

Op onze website staan alle nieuwe contactgegevens per 01-01-2015.

Per 1-1-2015 krijgen we ook een andere huismeester, Paul Balke, dit staat los van de nieuwe beheerder.

De financiële planning van het MJOP is door de ALV in september goedgekeurd. Het praktische deel met daadwerkelijke opdrachtverstrekking is complex.

Het bestuur laat hiervoor in januari nog een laatste scan door een externe adviseur doen om vervolgens al vroeg in het nieuwe jaar tot opdrachtverstrekking aan schilders over te kunnen gaan.

De opdrachtverstrekking en monitoring van het onderhoud zal veel inzet vragen van bestuur, beheerder en huismeester.

Het bestuur heeft dringend behoefte aan een VVE-lid met technisch inzicht die zich in deze materie wil vastbijten en het bestuur wil ondersteunen.

De grote hoeveelheid liftstoringen zijn het bestuur een doorn in het oog.

In de praktijk blijken onderdelen van het onderhoud en de storingsdienst over te veel bedrijven verdeeld te zijn. We zitten nu in de fase van het opzeggen van oude- en het tekenen van nieuwe contracten. Dat wordt in 2014 nog afgerond.

Waarschijnlijk per 1-3-2015 hebben we een nieuw bedrijf voor het liftonderhoud.

Voor het parkeerbeheer heeft het bestuur i.s.m. VVE Westerkaap 2 het pakket van eisen geformuleerd en de bestaande contracten onder de loep genomen.

De nieuwe contracten per 2015 met TKH Parking & Protection en Scanton zijn specifieker voor onze situatie.

Onder andere de controle, nu met videofoon, en het passensysteem worden verbeterd.

In het jaar 2014 is de samenwerking met het bestuur van VVE Westerkaap 2 geïntensiveerd.

De intentie is om in de toekomst daar waar dat nuttig is projecten gezamenlijk uit te voeren.

Dit jaar is dat al gedaan bij o.a. led-verlichting, sleutelplan, garagebeheerder.

De serie inbraken in auto's hebben geleid tot afstemming rondom veiligheid in de parkeergarage. Recent hebben we een gezamenlijk camera protocol opgesteld en nu zitten bestuurleden van beide VVE's gezamenlijk in een commissie Veiligheid.

Komend jaar zal met name mogelijke schaalvergroting bij gezamenlijke opdrachten aan schilders in het kader van MJOP aan de orde zijn.

Het afgelopen jaar heeft het bestuur veel aandacht aan communicatie met de leden gegeven.

Daarvoor heeft zij van individuele leden en in de ALV de complimenten gekregen.

Toch gaat het nog niet op alle punten goed.

Vaak blijken huurders niet geïnformeerd te zijn door de verhuurders.

Voor het bestuur is het heel lastig dat de huurders klagen over zaken die gewoon op de website te vinden zijn. Meestal komt dat omdat verhuurders de huurders niet juist informeren en zij ook de inschrijving bij de website niet actief onder de aandacht brengen.

Individuele verhuurders blijken essentiële en actuele zaken niet door te geven.

Het VVE bestuur heeft ruim 10 eigenaren/verhuurders aangeschreven op hun verplichting om huurders bij de VVE aan te melden en de informatieplicht aan huurders na te komen.

In december heeft een delegatie van het bestuur ook een gesprek gehad met woningbeheerder MVGM omdat de informatieverstrekking en communicatie met MVGM als beheerder voor huurwoningen van Amvest en OCP niet goed liep.

Komend jaar zal het bestuur zich oriënteren op verbeteren van de directe communicatie met bewoners. Enerzijds zou de toegankelijkheid van de website kunnen verbeteren, anderzijds zou ook gebruik van andere social media, app, FB, etc een optie kunnen zijn.

Inmiddels hebben we een VVE lid die zich daarop wil oriënteren en het bestuur zou heel graag nog een VVE lid willen hebben om de communicatie te helpen verbeteren/moderniseren.

Het bestuur wenst u van harte prettige kerstdagen en een goede jaarwisseling toe!

Voor 2015 werken we graag met u samen aan een goede kwaliteit van wonen in Westerkaap 1.

Bestuur VVE Westerkaap 1.

Wim den Braanker

Lenny van der Ham

Ellen Menning

Marianne van Meurs

Jan van der Worp