

Technisch VvE-beheer

Van contractueel, planmatig en dagelijks onderhoud tot reparatieverzoeken en technische klachten. Voor de meeste Verenigingen van Eigenaars is het technisch VvE-beheer het grootste punt van aandacht. In veel gevallen vraagt het inhoudelijke kennis en expertise.

Vastra beschikt over ruime kennis en ervaring op het gebied van technisch beheer en onderhoud. We ondersteunen en adviseren de technische commissie van de VvE, bezoeken het complex regelmatig, adviseren over af te sluiten contracten met aannemers en leveranciers, controleren uitgevoerde werkzaamheden en ontvangen facturen. Tijdens de Vergadering van Eigenaars worden technische zaken en planmatig onderhoud besproken met de leden. Uiteraard houden we ook grip op technische storingen. Vastra is 24/7 bereikbaar voor het melden van storingen en staat garant voor een adequate aanpak van technische klachten in algemene ruimtes.

Meerjarenonderhoudsplan zorgt voor waardebehoud

Slecht onderhoud tast de bouwkundige staat van een gebouw aan. Al snel kan dit leiden tot een waardevermindering van het complex en dus ook een daling van de verkoopprijs van de appartementen. Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is de basis voor gedegen VvE-beheer. Hierin staat precies beschreven welk (groot) onderhoud de aankomende jaren nodig is en wat de bijbehorende kosten daarvan zijn. Daarmee wordt achterstallig onderhoud en verval van het complex voorkomen. Tevens biedt een MJOP meer financiële zekerheid, daar de kosten voor onderhoud in de komende jaren helder zijn en de eigenaren in de loop der jaren niet geconfronteerd worden met financiële verrassingen.

Een MJOP is wettelijk verplicht. Het wordt opgesteld aan de hand van een bouwinspectie, waarmee inzicht wordt verkregen in de actuele conditie van het gebouw en op welke wijze het voor achterstallig onderhoud kan worden behoed. Daarbij worden enkel de bouwdelen, waarvan het onderhoud onder de verantwoordelijkheid van de VvE valt, geïnventariseerd en geïnspecteerd. Dat zijn onder andere het dak, de gevels, de galerij(en), gemeenschappelijke ruimten en alle technische installaties. Op deze wijze verkrijgt uw VvE inzicht in zowel direct aan te pakken achterstallig onderhoud, alsook terugkerend onderhoud, zoals bijvoorbeeld schilderwerk dat eens in de zoveel jaren moet gebeuren. De inventarisatie van de bouwdelen is op basis van economische levensduur. Op basis van de kostenraming voor de komende 10 jaren kan de samenstelling van de voorziening 'groot onderhoud' worden bepaald. Om te kunnen anticiperen op toekomstig groot onderhoud adviseert Vastra wat op korte en lange termijn aan financiële middelen dient te worden gereserveerd.

Het onderhouden van het complex en het voorkomen van achterstallig onderhoud beperkt verval van de bouwdelen en voorkomt mogelijke calamiteiten zoals lekkages e.d. Het helpt echter ook om potentiële kopers van een appartement over de streep te trekken. Tegenwoordig willen deze namelijk exact weten wat de staat van onderhoud van het appartementencomplex is, welke toekomstige verplichtingen ze hebben en of de kas van de VvE voldoende gevuld is om dit te kunnen betalen. Informatie welke voor een potentiële koper doorslaggevend kan zijn om al dan niet tot koop over te gaan. Een compleet en overzichtelijk MJOP is dan ook van groot belang. Het vormt een belangrijk vergaderdocument voor de Vergadering van Eigenaars en dient als leidraad voor de in gang te zetten renovaties.

Een bouwinspectie vergt extra kennis en expertise en wordt derhalve uitgevoerd door een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau. In nauwe samenwerking hiermee stellen we ook het MJOP op. Het komt echter weleens voor dat één van de eigenaren voldoende bouwkundige kennis heeft om dit onderhoudsplan in eigen beheer op te stellen. Hierdoor kan uw VvE veel geld besparen. In voorkomende gevallen zal Vastra dit stimuleren en coördineren.

Planmatig onderhoud

Op basis van het MJOP met bijbehorende begroting informeert Vastra de leden jaarlijks of er noodzaak is voor het uitvoeren van de werkzaamheden zoals gepland voor dat jaar. Vastra verzorgt het bestek en vraagt offertes aan. Na ontvangst van de offertes adviseren we u bij uw keuze van de partij waaraan u de opdracht gunt. Na toestemming vanuit de Vergadering verzorgen we de communicatie met zowel bewoners/eigenaren alsook aannemer. Zo houden we toezicht op een correcte uitvoering volgens opdracht en bestek, overleggen met de uitvoerder, leveren gefaseerd op, begeleiden bijkomend herstelwerk, houden het VvE-bestuur tussentijds op de hoogte van de voortgang, inventariseren en anticiperen op eventuele belemmeringen en lossen deze op. Kortom, gedurende het begeleidingstraject zal Vastra u volledig ontzorgen.

Onderhoudscontracten

Het permanent monitoren van onderhoudscontracten voor installaties en/of bouwdelen van het complex is een belangrijk onderdeel van VvE-beheer. Niet alleen wordt daarmee doorgaans de garantie behouden, maar onderhoud en service zorgen ook voor continuïteit van installaties zoals lift en CV. Daarnaast hebben we ook te maken met overige onderhoudscontracten, zoals het schoonmaken van trappenhuizen, onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen, wegen, voetpaden en parkeerplaatsen.

Storingen en calamiteiten

Uiteraard is Vastra ook voor storingen en/of calamiteiten altijd bereikbaar tijdens kantooruren. Mits daartoe gemachtigd door uw VvE wordt normaliter direct opdracht gegeven aan het onderhoudsbedrijf van uw VvE, waardoor het probleem snel en adequaat wordt opgelost. Voor urgente gevallen zijn we 24/7 bereikbaar.

Oplevering bij nieuwbouwcomplexen

Bij het betrekken van een nieuw appartementencomplex dienen niet alleen de eigen woning maar ook de algemene ruimten en installaties van de VvE te worden opgeleverd. Desgewenst kan Vastra deze oplevering voor u begeleiden.

Resumé

Vastra technisch VvE-beheer omvat o.a.:

- Monitoren en beheren van onderhoudscontracten;
- Uitbesteden en controleren van servicewerkzaamheden;
- Coördinatie van klein dagelijks onderhoud;
- Afhandeling van reparatieverzoeken;
- Aannemen en (laten) verhelpen van technische storingen;
- Begeleiden van planmatig onderhoud;
- Begeleiden van meerjarenonderhoudsplan;
- Controle van uitgevoerde werkzaamheden en ontvangen facturen;
- 24/7 bereikbaar voor technische storingen en calamiteiten.