

**VERENIGING VAN EIGENAREN FLAT
CEDERSTRAAT 7-157 TE TILBURG**

Nieuwsbrief 4: December 2023

Beste eigenaren en flatbewoners,

Sinds de laatste ALV van 18 September zijn er wat wijzigingen geweest in het VVE bestuur, en zijn er keuzes gemaakt vwb onderhoud van ons pand.

Het VVE-Bestuur

Sinds November '23 bestaat het VVE-bestuur uit 3 personen: Henk, Cathy en Marco. Eerder was aangegeven dat Jack zou assisteren waar mogelijk betreffende zaken rondom/in het pand, echter door prive beweegredenen heeft Jack zich terug getrokken.

Wij danken dhr van Heeswijk voor zijn inzet en werkzaamheden.

Daarop is een oproep gedaan tijdens de ALV of er iemand anders is die kon assisteren wanneer de leden van het bestuur geen mogelijkheid hebben om aanwezig te zijn op locatie. Die oproep is beantwoord door mevr. Smulders.

Verhaal Heijmans

Er is op 18 September een informatie avond gehouden door Heijmans waarin zij hun verhaal kwamen vertellen over hoe zij VVE's helpen met verduurzamen en het groot onderhoud uit handen nemen.

Hierbij gaf Heijmans aan dat het doel is de financiële continuïteit te waarborgen om zekerheid te kunnen bieden voor waardebehoud. Het bevorderen van de leefbaarheid in en om, en het kwalitatief in stand houden van het complex. Met het oog op duurzamen en isolerende materialen.

Heijmans wilt voor ons ontroerend goed:

Waarde creëren, deze verduurzamen en toekomst bestendig maken, de eigen

identiteit bewaren, en met zo min mogelijk overlast dit bewerkstelligen.

Dat uit zich in:

- Zoveel mogelijk de som der woonlasten gelijk houden
- Isolerende materialen gebruiken
- Materialen gebruiken die een langere levensduur hebben
- Gebruik maken van alternatieve energie bronnen waar mogelijk
- Gebruik maken van subsidies en duurzaamheidsleningen
- Risico's mitigeren

Heijmans betreft ook graag de bewoners in dit verhaal en horen graag van de bewoners waar de wens ligt voor verbetering. Het kan namelijk zomaar zijn dat een wens die wellicht niet voor de hand ligt in het kader van verduurzaming, alsnog meegenomen kan worden onder de noemer verduurzaming vanwege andere items die in het plan zitten.

Hoe werkt dit?

Er wordt een strategisch vastgoedplan opgesteld, de inventarisatie van de bewonerswensen, bepaling 'hoe groen' de VVE wilt zijn, risico's vaststellen en dit verwerken in een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMJOP). Heijmans doet dan een voorstel aan de VVE. Daarin heeft Heijmans al de beste keuze gemaakt op basis van voorgaande 7 punten.

In de eerste fase komt er een schouw. Deze bepaalt de huidige staat van het pand. Of de schouw wel of niet gedaan wordt ligt geheel aan de VVE, en moet op gestemd worden. Na de oplevering van de schouw komt het moment waar de VVE bepaalt om wel of niet met Heijmans in zee te gaan.



Daarna zullen de financiële (on)mogelijkheden worden besproken, en een keuze worden gemaakt voor de uitvoerende partijen voor het MJOP.

In de tweede en derde fase zullen verscheiden gesprekken samen met de VVE gehouden worden. Kort samengevat, het vaststellen en definitief maken voor aanvang van uitvoering.

Dit werkt dus geheel anders dan nu met VT2000. Er komen geen 2-3 offertes per onderdeel wat de VVE zou willen aanpakken. Het is een totaalpakket dat geleverd wordt. De VVE kan input geven, en Heijmans kiest adhv hun expertise de beste uitvoerende partij om die wens/eis in het DMJOP te vervullen.

Wat kan dit ons opleveren:

- Een gerenoveerde schil
- Besparing op energieverbruik, minder CO2 cq een beter energielabel
- Bij verkoop een betere concurrentiepositie
- Onderhoudsrisico ligt geheel bij Heijmans
- Garantie op het totale plan
- Financiële risico's worden beperkt door expertise op hetgeen wordt uitgevoerd

PS: Indien gewenst is Heijmans bereid om een VvE bestuur van een ander (soortgelijk) pand uit te nodigen voor een informatie avond zodat de ervaringen gedeeld kunnen worden.

VT2000

Hoe zit het dan met onze huidige beheerder?

De huidige beheerder houdt zich dan alleen nog bezig met administratie en klein onderhoud. Waar Heijmans zich puur zal richten op het groot onderhoud.

Algemene Ledenvergadering

Er wordt gekeken of er een extra ALV gepland kan worden in Januari. Dit omdat de ALV in Februari anders aardig lang zal duren vanwege het jaar verslag, het doornemen van het MJOP welke door VT2000/Vastgoedokter is voorgesteld en het verhaal omtrent Heijmans. Door tijdens de extra ALV de zaken te bespreken waar door de ALV op gestemd dient te worden hopen wij de reguliere ALV korter te maken.

Even nog een opmerking van huiselijke aard. In de even lift heeft een van de honden zijn behoefte gedaan. Niet zo fris maar een ongelukje kan gebeuren, alleen hopen wij de volgende keer dat dit ook word opgedaan en niet laat liggen voor een ander. Dank u voor uw medewerking.