Stappenplan (achterstallig) onderhoud en/of verduurzaming VvE's

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

1 Maand* 1-4

Oriënteren

In deze fase tref je voorbereidingen voor het maken van een plan voor groot onderhoud en/of verduurzaming. Waar moet je allemaal aan denken? We zetten het voor je op een rij.

1. **Betrek bewoners bij de voorbereiding.**
   Als je veranderingen wil doorvoeren, is goede communicatie met de bewoners cruciaal. Je kunt een enquête houden waarin je inventariseert wat zij belangrijk vinden. Of je spreekt ze persoonlijk aan.

   Tip: Stel een bewonerscommissie samen die meedenkt.

2. **Maak een inventarisatie van maatregelen die je wil uitvoeren.**
   Het is goed om diverse scenario's uit te werken, van enkele tot zeer uitgebreide maatregelen. Bekijk hier een handig overzicht van mogelijke maatregelen.

   Tip: Check of jouw VvE beheerder je hierbij kan helpen of is het handig om een VvE procesbegeleider in te schakelen?

3. **Check de financiën van je meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
   Kan het geplande onderhoud uit reserves gefinancierd worden? Dat wordt in deze fase duidelijk. Bekijk hier een exploitatie begroting.

4. **Organiseer een bijeenkomst waarin je bewoners informeert over:**
   - Wat er gedaan kan worden aan onderhoud en/of verduurzaming;
   - Welke scenario's denkbaar zijn om dit te realiseren;
   - De financiële gezondheid van de VvE.

   Tip: Bespreek wat de maximaal acceptabele woonlasten zijn voor bewoners.

2 Maand* 5-10

Uitwerken gekozen opties

In deze fase ga je het plan voor onderhoud en/of verduurzaming verder uitwerken. Wat is in deze fase belangrijk?

1. **Het maatregelenpakket uit fase één wordt uitgewerkt.**
   Gekeken wordt naar:
   - Technische specificaties;
   - Bouwtekeningen;
   - Globale kosten indicatie;
   - Constructief onderzoek.

2. **Verricht nader onderzoek naar de financieringsmogelijkheden.**
   Check hiervoor:
   - De consequenties van inzet eigen financiële middelen en een extra bijdrage;
   - De beschikbare subsidies en/of leningen.
     Bekijk hiervoor www.verbeterjehuis.nl of de website van jouw gemeente.

   Tip: Bereken de maandlasten voor het scenario 'niets doen' en 'in stand houden' en vergelijk deze met het gewenste scenario. Bereken hier de globale maandlasten.

3. **Onderzoek de vergunnings-verplichtingen via de website van jouw gemeente.**
   Denk hierbij bijvoorbeeld aan vergunningen voor de flora en fauna (vleermuis), asbestverwijdering of omgevingsvergunning.

   Tip: Houd de bewoners ook in deze fase actief betrokken! Dit kun je doen door een (online) informatieavond te organiseren of door het versturen van een nieuwsbrief.

Wil je meer informatie over de Onderhoudslening VvE van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's? Check hier de website.

3 Maand* 11-16

Voorbereiden investeringsbesluit

In deze fase wordt toegewerkt naar een besluitvorming over het definitieve plan van aanpak.
Wat ga je in deze fase doen?

1. **Offertes opvragen op basis van de gekozen maatregelen uit fase twee bij verschillende uitvoerders.**

2. **Kiezen voor een uitvoerder en bouwbegeleiding.**
   Let op: dit is een voorkeursleverancier, er is nog niet getekend.

3. **Het investeringsbesluit voorbereiden.**
   Dit besluit bestaat uit:
   - De totale investeringskosten;
   - De financiering van het onderhoud (bijv. lening, subsidie);
   - Vertaling naar VvE bijdrage;
   - Vertaling naar de woonlasten;
   - Voorgestelde uitvoerder;
   - Mandaat voor het tekenen van de offerte van de financier;
   - De keuze voor de in en uit optie, lees hier meer.

4. **Het investeringsbesluit vaststellen in de ALV.**
   Gebruik de handige documenten voor een goede voorbereiding en vastlegging van de ALV. Als het investeringsbesluit is genomen en vastgesteld in de ALV volgt één maand bezwaartermijn na datum van de ALV notulen. Vervolgens is het akkoord van de leden officieel.

   Tip: Als je een Onderhoudslening VvE wilt afsluiten: controleer voorafgaand aan de ALV of jouw VvE aan de gevraagde voorwaarden kan voldoen.

Kom je er niet uit, dan kun je zonder extra kosten deskundig advies inwinnen bij onze VvE accountmanager. Neem contact op via het contactformulier.

5. **Het (D)MJOP aanpassen met de extra onderhoud of verduurzamings-maatregelen.**

Stichting Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Postbus 40
3800 AA Amersfoort

Netwerklaan 321
3821 AC Amersfoort

088 253 96 78
vve@svn.nl
svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves

* De maanden zijn indicatief; dit is afhankelijk van jouw VvE en situatie.

Juli 2024

Stappenplan (achterstallig) onderhoud en/of verduurzaming VvE's

4 — Maand* 17-22

Voorbereiding uitvoering

De voorbereidingen voor de uitvoering kunnen nu echt starten. In deze fase ga je aan de slag met het aanvragen van de financiering die in de vorige fase is vastgesteld.

Is besloten dat de Onderhoudslening VvE wordt aangevraagd bij het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE, dan doorloop je de onderstaande stappen:

1. **Verzamel de benodigde documenten. Bekijk op de checklist welke documenten dit zijn.**
2. **Lees de algemene voorwaarden en de productkenmerken van de lening goed door.**
3. **Verstuur het aanvraagformulier en de benodigde documenten naar vve@svn.nl.**

   Tip: Controleer of het aanvraagformulier goed is ingevuld en de juiste documenten zijn meegestuurd. Twijfel je ergens over? Bekijk dan onze checklist of neem contact op met SVn. Zo voorkom je vertraging in de afhandeling.

Is de aanvraag compleet, dan gaan we aan de slag.

- Je ontvangt een offerte.
- Onderteken de offerte en mail deze naar vve@svn.nl.
- Je ontvangt een bevestigingse-mail van SVn dat de lening is geopend, wanneer het geld beschikbaar is vanuit het bouwdepot en een declaratieformulier.

Zodra de lening is in gegaan, incasseert het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's maandelijks het bedrag van de bankrekening die je hebt doorgegeven op het aanvraagformulier.

5 — Maand* 23-38

Uitvoering

Dit is het moment waarop alles is geregeld. In deze laatste fase:

1. **Teken je het contract met de aannemers en overige leveranciers.**
2. **Wordt de bouw voorbereid en ingepland.**
3. **Declareer je de nota's bij het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's bij uitvoering.**

   Bij een afgesloten Onderhoudslening VvE kunnen declaraties worden ingediend via het declaratieformulier. De aannemer ontvangt het geld voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

   Voor informatie of vragen over je lopende lening stuur een e-mail naar vve@svn.nl.

Tip: Communiceer ook tijdens het groot onderhoud met de bewoners. Informeer ze niet alleen over de voortgang maar ook wanneer er sprake is van geluid- of ander overlast.

Stichting Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Postbus 40
3800 AA Amersfoort

Netwerklaan 321
3821 AC Amersfoort

088 253 96 78
vve@svn.nl
svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves

* De maanden zijn indicatief; dit is afhankelijk van jouw VvE en situatie.

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Juli 2024