

Vincent Ramaekers van Pilaster VvE Beheer BV

'VVE-BEHEER DOE JE ER NIET EVEN BIJ'



Vaak kom je er pas na aanschaf van je appartement achter dat er weleens VvE's zijn, maar dat deze nauwelijks functioneert. Om VvE's te helpen hun werk nieuw leven in te blazen of te ondersteunen bij het functioneren zijn er een aantal VvE-beheerders actief. Pilaster VvE Beheer uit Alkmaar is zo'n bedrijf. Appartement & Eigenaar in gesprek met Vincent Ramaekers, manager bij Pilaster VvE Beheer.

Vincent Ramaekers: 'Je komt nu nog veel slapende VvE's tegen; daar kom je als nieuwe koper achter als je een appartement gekocht hebt of als bezorgde eigenaar op het moment dat er iets mis is of dreigt te gaan. Soms is er helemaal niets geregeld; ook geen verzekering. Wij nemen een hoop zorgen uit handen; Pilaster biedt een heel VvE-pakket, waarbij we onder andere voor het onderhoud een Plan van Aanpak en een onderhoudsbegroting opstellen. Als een VvE zich bij ons meldt kunnen we een QuickScan uitvoeren; hierbij onderzoeken we de belangrijkste 25 punten. Zo krijg je een goed beeld van waar de VvE zich de komende tijd op moet concentreren.'

Schat aan ervaring

Pilaster bestaat nog maar kort, sinds 1 januari jl. Ramaekers: 'Maar eigenlijk zijn wij al veel langer bezig. We komen voort uit de Noord-Hollandse vastgoedbeheerwereld, waar we een schat aan ervaring

hebben opgedaan; nu bedienen we met vier man personeel zo'n 100 VvE's. We kunnen onafhankelijk advies geven en offertetrajecten starten, bijvoorbeeld bij het kiezen van een schoonmaakbedrijf of bepaalde verzekeringen.'

Communicatie

'Het vinden van mensen die dit werk willen doen is heel lastig; er is namelijk geen opleiding voor VvE-beheerders. We hebben dan ook een heel breed spectrum in huis: van bouwkundigen tot financieel specialisten. Wat voor ons heel belangrijk is, is communicatie en teamwork. We werken nauw samen met de VvE's en kijken naar hun behoeften; zo bieden wij een online hulpmiddel aan voor het beheren van de VvE, waar o.a. de begroting te raadplegen is en bewoners onderling boodschappen kunnen achterlaten', vertelt Ramaekers enthousiast.

Actueel

We vragen Vincent Ramaekers naar de nieuwe ontwikkelingen. ‘Wat we momenteel veel tegenkomen zijn vragen rond arbo-wetgeving rond liften en daken. Maar ook aanbestedingstrajecten; de offertes liggen steeds verder uit elkaar in verband met schommelingen in de grondstoffenmarkt. Ook gemengd beheer is een aandachtspunt; dat zijn complexen waar nu een mengvorm van koop- en huurappartementen ontstaat omdat huurwoningen die leegkomen in de verkoop gaan. En de toepassing van nieuwe koopvormen als Koopgarant, welke aanvullende eisen stellen aan de splitsginsakte. Je kunt je voorstellen dat dat een ingewikkelde constructie kan zijn.’

Weinig aandacht

‘Ik ben van mening dat er nog maar weinig aandacht is voor VvE's vanuit de Tweede Kamer. Er wordt wel gepraat over de probleemwijken in Nederland en hoe die aangepakt moeten worden. Maar vaak wordt

vergeten dat er in die wijken allerlei VvE's actief zijn, die een prima bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de wijk. Gemeenten zouden ook kunnen investeren om de niet-actieve VvE's nieuw leven in te blazen, zodat de hele buurt meewerkt.’

Verplicht onderhoudsfonds

‘Vanaf 1 mei 2008 wordt de wetgeving rond VvE's verscherpt; dan geldt voor elke VvE de nieuwe wetgeving van 1 mei 2005, waaronder de instandhouding van het reserve-onderhoudsfonds. Wij kunnen helpen bij het oprichten én het inrichten van zo'n VvE. VvE-beheer doe je er niet zo even bij, daar komt veel bij kijken. Het is echt de core-business van ons bedrijf. De kunst is om ook jongere bewoners bij de VvE te betrekken; nu zie je nog heel veel VvE's met alleen maar senioren in het bestuur. Maar als je uitlegt dat het ook in hun belang is om wat tijd te investeren en te werken aan de waardevermeerdering van het complex, dan zijn ze al snel enthousiast.’



Meer informatie kunt u vinden op www.pilaster.nl of www.appartementeigenaar.nl.