

Nieuwsbrief VVE Veluwe Proeftuin fase 1



Officiële nieuwsbrief
appartementen complex
Bosbeshof Ede.



Van het bestuur

Welkom

Met trots presenteren we de eerste nieuwsbrief van onze vereniging. Doel van deze nieuwsbrief is u te informeren over zaken die voor u van belang zijn rond ons fraaie appartementen complex.

De nieuwsbrief is opgezet door de Communicatiecommissie, en wordt gevuld door bestuur en commissies van de VVE.

Keuze VvE beheerder

In vervolg op de startvergadering van 2 november is het gekozen bestuur aan de slag gegaan met de voorbereidende werkzaamheden voor een goede start van onze VvE. Wij hebben onder andere gekeken naar de door FiDES aangeleverde stukken. FiDES is de VvE-beheerder die door de ontwikkelaar van ons complex BPD is aangesteld om de opstart van de VvE te begeleiden en vorm te geven. Het bestuur is van mening geweest dat wij niet zonder meer FiDES als onze beheerder hoeven te accepteren en heeft ter vergelijking nog 2 andere VvE-beheerders uitgenodigd om hun verhaal te doen en, net zo belangrijk, een offerte voor de beheerwerkzaamheden in te dienen. Ook is er recent een bespreking geweest tussen FiDES en het bestuur waarbij onder andere onze inschrijving bij de Kamer van Koophandel is aangevraagd.

Uit deze besprekingen is uiteindelijk duidelijk geworden dat FiDES wellicht niet de meest juiste beheerder voor onze VvE is. Naast de in onze beleving stroeve gesprekken liggen de prijsaanbiedingen van de overige kandidaten een stuk gunstiger. Daarom willen wij in de

aankomende ALV op 27 januari 2023 instemming aan de leden vragen om het beheer neer te leggen bij VvE Beheer De Dom. Naast de zeer pragmatische benadering van zaken door deze beheerder wil en kan hij het beheer uitvoeren voor een prijs die ruim 30% lager ligt dan de overige beheerders. Daarnaast is De Dom een kleiner kantoor dat naar onze verwachting een meer persoonlijke aanpak zal leveren.

Het bestuur is overigens van mening dat wij, zeker gedurende de eerste jaren, alleen het administratief en financieel beheer zullen uitbesteden. Wij krijgen een heel nieuw complex waarbij te verwachten is dat het technisch beheer pas later een impact gaat hebben. De technische zaken die gaan spelen zullen in de eerste jaren worden behartigd door de mensen van onze eigen technische commissie. Ook voor deze keuze zal in de ALV toestemming gevraagd worden.

2^e VvE Vergadering

Aangezien er nog veel zaken zijn te bespreken, wil het bestuur op 27 januari een 2^e VvE vergadering organiseren. Onderwerpen die in ieder geval aan de orde zullen komen zijn: de VvE beheerder, het huishoudelijk reglement, het gebruik van de huiskamer, het communicatiebeleid en de stemming over de uitbreiding van het bestuur.



Bewonerszaken

Verzekeringspakket

Door FiDES zijn in de conceptbegroting van onze VvE meerdere offertes aangevraagd om een indicatie van de te verwachten kosten te krijgen.

Nieuwsbrief VVE Veluwe Proeftuin fase 1



Officiële nieuwsbrief
appartementen complex
Bosbeshof Ede.



Onderdeel hiervan is de offerte met betrekking tot de verzekeringen waarvoor door FiDES een prijsaanbieding van bijna € 12.500,- is neergelegd. Ook hier is door het bestuur beoordeeld of er alternatieven aanwezig zijn om de verzekeringen onder te brengen, waarbij het uitgangspunt is geweest dat er wel sprake moest zijn van gelijkwaardige dekkingsvoorwaarden. Uiteindelijk zullen wij in de ALV voorstellen om de verzekeringen onder te brengen bij Centraal Beheer, een grote speler die de totale poliskosten kan reduceren tot iets meer dan € 9.000,-.

Het verzekeringspakket omvat de volgende dekkingen:

- Opstalverzekering VvE, dekking tegen schade aan het gebouw inclusief glasschade
- Aansprakelijkheidsverzekering VvE
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering VvE
- Rechtsbijstandverzekering VvE
- Inboedelverzekering VvE

De bewoners hoeven dus geen opstalverzekering af te sluiten, eventuele schade aan het gebouw, dat eigendom is van de VvE, is gedekt door de polis bij Centraal Beheer.

Belangrijk: Bewoners moeten wel zelf een eigen inboedelverzekering afsluiten in geval van schade aan de eigen inboedel. De inboedelverzekering VvE dekt namelijk alleen schade aan de inboedel die echt in eigendom is van de VvE. Daarnaast kunt u er voor kiezen een extra dekking af te sluiten voor schade aan een duurder dan gemiddeld geplaatste keuken- of badkamerinrichting en/of aangebrachte vloer- of wandafwerking. Informeer hiervoor bij uw verzekeringskantoor.

Van de Commissie Huiskamer&Activiteiten



De Huiskamer&Activiteiten commissie is 2x bij elkaar geweest. Er is met name

nagedacht over het gebruik van de huiskamer, welke activiteiten daarin kunnen plaatsvinden en vooral ook de regels omtrent gebruik om overlast te beperken. Uitdaging is nog wel de inrichting, aangezien deze niet vanuit de bouw of vanuit BPD is geregeld en/of gefinancierd. Om een beeld te krijgen van de wensen van bewoners omtrent de huiskamer en de activiteiten, zal binnenkort een enquête worden gestuurd om deze te inventariseren.



Van de Commissie Communicatie

Communicatiebeleid

De Commissie Communicatie vindt het belangrijk dat de communicatielijnen helder geformuleerd en afgebakend zijn tussen Bestuur, Commissies en Bewoners.

De commissie heeft daarom een communicatiebeleid opgesteld, dat op de eerstkomende VvE vergadering zal worden besproken.

Formele documenten zullen ter beschikking gesteld worden via het formele VvE portal. Daarnaast zal er een website komen met belangrijke informatie voor de bewoners. Periodiek zal er een Nieuwsbrief opgesteld worden met daarin actuele informatie.

Een sneak preview van de website is te vinden op: www.veluwseproeftuin.nl

Nieuwsbrief VVE Veluwe Proeftuin fase 1



Officiële nieuwsbrief
appartementen complex
Bosbeshof Ede.



Nieuwsbrief

Voor deze eerste nieuwsbrief hebben we een werknaam gekozen, maar we willen eigenlijk ook graag van de bewoners horen wat ze een leuke naam vinden. We zullen daarom in de eerdergenoemde enquête aan de toekomstige bewoners vragen welke naam ze de mooiste vinden.

Als u nu al ideeën en/of voorstellen voor een naam heeft dan horen we dat graag. U kunt deze sturen naar:

Communicatiecommissie@veluwseproeftuin.nl.

WhatsAppGroep

Een van de bewoners heeft bij de start van de bouw een WhatsApp groep geïnitieerd. Doel is om bewoners onderling te informeren over alles wat er speelt rond de bouw, het appartementencomplex, leveranciers, ervaringen etcetera. Inmiddels is bijna 80% lid van de groep, maar nog niet iedereen. Dus als u geïnteresseerd daarin bent, stuur een appje naar Hans Pallada (06 558 23 194), vermeld even uw naam en bouwnummer en u wordt toegevoegd.

Opgemerkt dient te worden dat de WhatsApp groep een particulier initiatief is, en dus niet valt onder verantwoordelijkheid van de VvE.



Van de Commissie Oplevering

De commissie Oplevering richt zich op de oplevering van de algemene ruimtes van het appartementencomplex. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan eventuele mankementen maar ook aan overdracht van kennis van de apparatuur en de technische installaties, inclusief handleidingen, garantiebewijzen, onderhoudscontracten, etc.

Er zijn ondertussen al checklists opgesteld om een adequate oplevering te waarborgen. Voor de technische zaken zullen we hulp inhuren van externe deskundigen.

De commissie richt zich niet op de oplevering van de individuele appartementen. Dit dient u zelf te doen, waarbij geadviseerd wordt om u te laten bijstaan door deskundigen, bijvoorbeeld via de opleveringskeuring van Vereniging Eigen Huis.



Van de Commissie Huishoudelijk Reglement

De Ad-Hoc commissie Huishoudelijk Reglement heeft het initiële reglement dat door Fides is opgesteld bestudeerd en bekeken welke uitbreidingen nodig zijn. Hierbij wordt met name gekeken naar zaken als (brand)veiligheid en voorkomen van overlast tussen bewoners. Uitgangspunt is uiteraard de Akte van Splitsing. Maar omdat deze op een aantal zaken onduidelijk is, of niet specifiek genoeg is, is er behoefte aan nadere uitwerking of uitleg in het huishoudelijk reglement. Binnenkort zal een conceptversie opgestuurd worden waarop bewoners commentaar kunnen leveren. Daarna zal deze op de VvE vergadering definitief vastgesteld worden.

