

VHG – Bestuur – Procedure 107 – solfonds - versie d.d. 7 febr. 2022 - EM

Onderwerp

Procedure voor het uitvoeren van werkzaamheden die worden verrekend op het solfonds ofwel solidariteitsfonds voor de Coöperatie de Veluwe Hoevegaerde (VHG).

Doel

Het doel van het solfonds is om voor verhurende eigenaren bepaalde kosten, veroorzaakt door externe klanten, binnen de poules, net als de opbrengsten, eerlijk te verdelen. Het solfonds wordt gevuld met een bijdrage per kwartaal van verhurende eigenaren, waarbij de hoogte van het bedrag per poule kan verschillen. In 2016 heeft de ALV ingestemd met een voorstel dat controleerbaar en beheersbaar moet blijven. De procedure is opgesteld om eenduidig vast te leggen wanneer en hoe kosten op het solfonds worden verrekend, zodat het voor alle eigenaren duidelijk is hoe dit proces verloopt.

De basis van het solfonds is om te zorgen dat verhuur - bij gebreken van de accommodatie - altijd doorgang kan vinden zonder de accommodatie tijdelijk uit de verhuur te halen en zonder voor iedere kleine reparatie de eigenaren om toestemming te vragen.

Binnen het solfonds vallen reparaties en noodzakelijke vervangingen van inventaris en inboedel zoals: stoelen, tafel, bed, gordijnen, bestek, potten, pannen, serviesgoed, etc., maar ook schoonmaak van vlekken in gordijnen, tapijt, muren etc., mits het bedrag, per geval, lager is dan € 150 exclusief BTW.

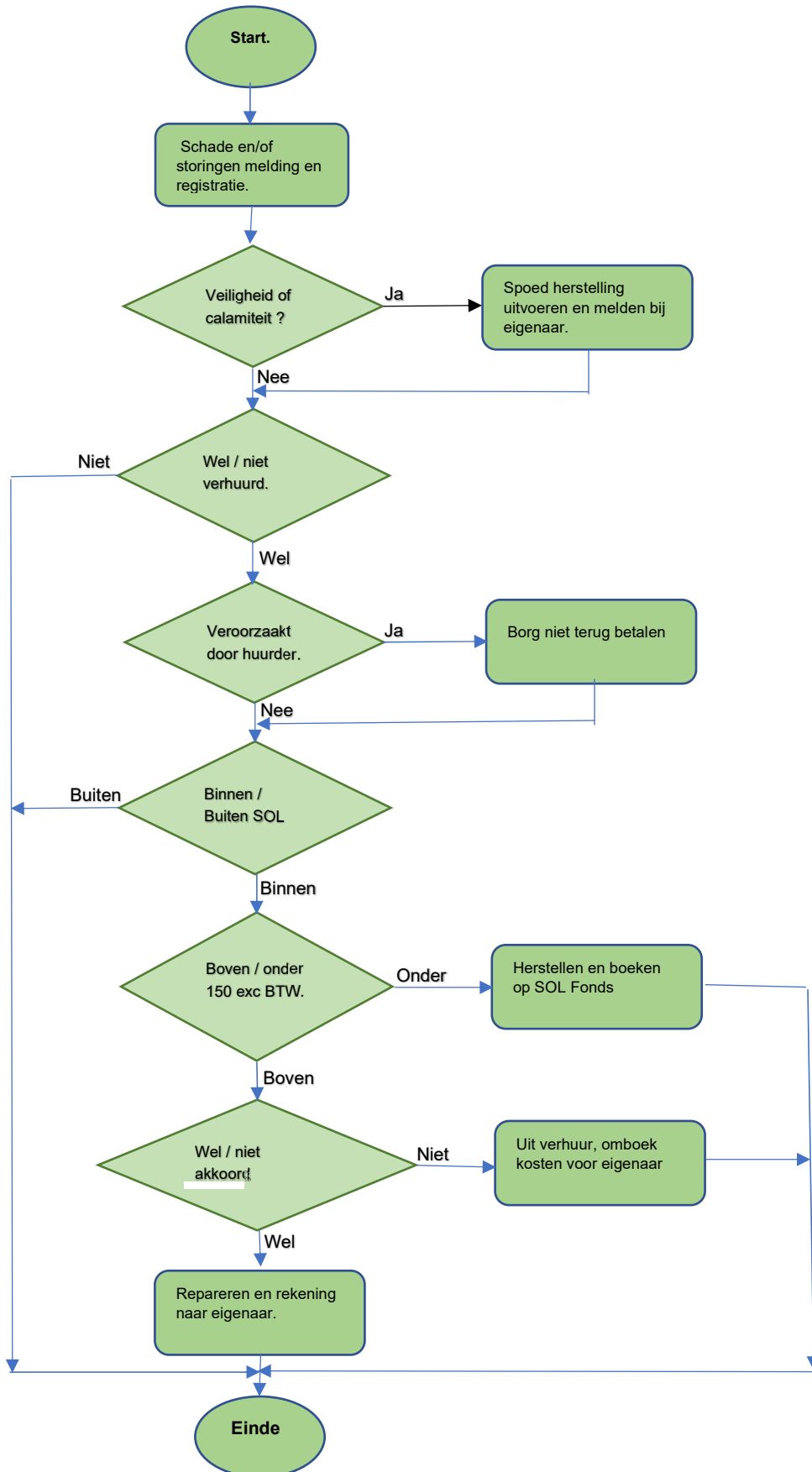
Buiten het solfonds vallen: collectieve investeringen/vervangingen van meubilair en andere zaken, uitbreiding van de bestaande inboedel/inventaris, groot onderhoud ten gevolge van slijtage, lekkage en vervanging, schilderwerk binnen en buiten, vervanging vloerbedekking, vervanging cv-ketel, cv-pomp, badkamerinrichting, vervanging box spring en matrassen.

Bedragen boven de € 150 exclusief btw zullen per geval in overleg met de eigenaren worden gerepareerd en komen ten laste van de desbetreffende eigenaar. Met uitbesteding van reparaties wordt zorgvuldig omgegaan om uitgaven te besparen. Dit is onderwerp van regelmatig overleg tussen bestuur, parkmanager en technische dienst. Investerings/voorstellen tot collectieve vervangingen worden ter goedkeuring aan de verhurende leden in de ALV voorgelegd. Bij verkoop van een accommodatie tijdens het jaar zullen alle kosten inclusief die van het solfonds in principe via de notaris in ratio tussen de oude en nieuwe eigenaar worden verrekend.

Verantwoordelijken. c.q. verantwoordelijkheden

- Initiatief nemer: Bestuur
- Uitvoering: Parkmanager,
Technische dienst,
Receptie
Diverse onderaannemers.
- Registratie: Registratie systeem, E-mails en nota's

Stroomschema met taken.



- **Start:** Beginpunt van de procedure.
- **Schade en/of storingen melding en registratie:** Iedereen kan schade en/of storingen melden bij de receptie: technische dienst, parkmanager of gasten direct bij de receptie of via het enquête formulier. Deze schade wordt geregisterd in het systeem.
- **Veiligheid of calamiteit:** Indien de veiligheid van mensen of dieren in het geding is of er is sprake van een calamiteit krijgt deze melding altijd de hoogste prioriteit en zal met spoed herstel worden uitgevoerd om verdere schade te voorkomen en zal worden gemeld bij de eigenaar. Denk hierbij aan brand, gesprongen waterleiding, verstopte riool etc. De uitvoering van deze controle ligt bij de parkmanager.
- **Wel / Niet verhuurd:** Omdat het SOL-fonds een fonds is voor de verharende eigenaren zal worden vastgesteld of het een verhuurde of niet verhuurde accommodatie betreft. Bij een niet verhuurde bungalow worden verder geen activiteiten uitgevoerd, terwijl voor verharende eigenaren wordt beoordeeld hoe de schade wordt afgehandeld. De uitvoering van deze controle ligt bij de technische dienst.
- **Veroorzaakt door de huurder:** In het contract met het verhuurbedrijf is opgenomen dat externe klanten een borg betalen voor het gebruik van de accommodatie. Is de schade veroorzaakt door de huurder en wordt dit geconstateerd door de schoonmaker, dan registreert die dat in de park app waardoor alle betrokkenen zijn geïnformeerd en waarbij het verhuurbedrijf de schade verhaalt op de huurder en houdt de borg geheel of gedeeltelijk in. De uitvoering hiervan ligt dus bij de schoonmaker en het verhuurbedrijf, terwijl de parkmanager hier controle op uitvoert.
- **Binnen / buiten SOL fonds:** Hierbij wordt beoordeeld of het verhuur schade betreft of te laat of niet uitgevoerd onderhoud. De uitvoering van deze controle ligt bij de technische dienst.
- **Boven de 150 Euro exclusief BTW.** Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor zijn eigendommen, maar om te voorkomen dat de kosten per jaar via het SOL fonds te hoog oplopen, is het maximale bedrag per schade geval begrensd op € 150 exclusief btw. Deze begrenzing is gemaakt om te voorkomen dat enkele hele dure schadegevallen door alle deelnemers van de desbetreffende pool moeten worden gedragen. Het bedrag betreft een voorlopige inschatting vooraf met een bandbreedte met een boven- en ondergrens die pas definitief kan worden gemaakt bij de eind afrekening. Bij bedragen onder de € 150 zal de technische dienst tezamen met de vaste onderaannemers van de Coöperatie de schade herstellen en de kosten worden geboekt op het SOL-fonds. De uitvoering van deze controle ligt bij de technische dienst.
- **Herstellen en boeken op het SOL fonds.** De schade en/of storing wordt herstelt door de technische dienst en de kosten worden indien mogelijk geboekt op de desbetreffende pool en kleine schades worden geboekt op een algemeen nummer die op het einde van het jaar wordt verdeeld over de pools.
- **Wel niet akkoord eigenaar.** Bij bedragen boven de € 150 exclusief btw heeft de eigenaar altijd de mogelijkheid om de schade zelf te herstellen of via de Coöperatie via de vaste onderaannemers te laten uitvoeren. Hiervoor neemt de parkmanager of technische dienst contact op met de eigenaar en stemt de keuze mogelijkheden af. Indien geen contact kan worden gekregen wordt de voice mail ingesproken en/of E-mail verstuurd en kiest de technische dienst op basis van zijn kennis en ervaring voor repareren of vervanging. Bij het niet uitvoeren of te laat uitvoeren zullen verhuurde accommodaties moeten worden omgeboekt, waarbij alle gemaakte kosten bij de eigenaar komen te liggen. De uitvoering van deze controle ligt bij de technische dienst.
- **Repareren en rekening naar de eigenaar:** De Technische dienst van de Coöperatie zal de reparatie uitvoeren tezamen met de vaste onderaannemers en de rekening gaat hierbij naar de eigenaar. Indien achteraf blijkt dat de voorlopige inschaling onder de € 150 exclusief btw te laag is geweest en toch boven de € 150 exclusief btw komt, zal de rekening ook naar de eigenaar worden gestuurd en zal de technische dienst zijn inschalingen in de toekomst hierop aanpassen. De uitvoering van het oplossen van de reparatie ligt bij de technische dienst, de administratie door het verhuurbedrijf en de betaling door de eigenaar.
- **Einde:** Het einde van de procedure.

Referenties en onderbouwing

- In de ALV van 2016 is het SOL fonds door de leden goedgekeurd.
- In de begroting en het jaarverslag zijn de kosten en opbrengsten van het SOL fonds aangegeven.
- De aanvulling met de bovengrens van 150 Euro exclusief BTW.