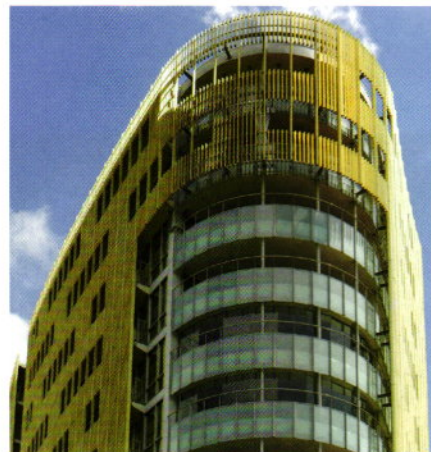


BEHEER:

Zelf doen of uitbesteden?



Metalura

Bij het beheer van een complex komt vaak meer kijken dan in eerste instantie gedacht. Daarom stellen veel VvE's zich op op een gegeven moment de vraag of uitbesteden een optie is. Een afweging.

Laten we er geen doekjes omwinden, uitbesteden van het beheer kost geld. En wie puur naar de financiën kijkt, kan concluderen dat het beheer zelf doen goedkoper is voor de VvE. Echter wie wat breder kijkt, kan tot andere conclusies komen.

FACTOR TIJD

Een beheerder bespaart tijd, ùw tijd. Wie zelf het beheer op zich neemt, merkt al snel dat hier aardig wat uren in gaan zitten en dit betreft dan vaak de avonduren. Dat is niet alleen tijdrovend maar ook knap onhandig, omdat bedrijven dan niet meer te bereiken zijn.

Voor de professionele beheerders is het beheer hun dagtaak. Zij houden zich de hele dag bezig met alle voorkomende zaken met betrekking tot het beheer van het appartementencomplex. Ze zijn aanwezig bij inspecties, ze controleren verrichte onderhoudswerkzaamheden en ze onderhouden het contact met de uitvoerende partijen.

FACTOR GELD

Het beheer van het complex uit handen geven, kan de VvE aardig wat voordelen en besparingen opleveren.

Hogere kortingen, scherpere prijzen

VvE's kunnen uiteraard zelf bij verschillende partijen offertes opvragen. Beheerders hebben echter vaak bepaalde collectiviteitsafspraken, waardoor de kortingen net hoger en de prijzen gunstiger uitvallen, dan wan-

neer de VvE zelf de prijzen opvraagt. Dit kan de VvE aardig wat voordelen opleveren.

Financieel/administratieve duizendpoten

Grootboeken, kasboeken, bonnetjes, bepalen wat de eigen bijdrage is, opstellen van het MJOP, het budget voor het onderhoud beheren. Bij een kleine VvE is dit vaak nog wel zelf te doen. Hoe groter het appartementencomplex en hoe mee bewoners, hoe meer tijd en hoe complexer de financiële administratie. De basis lukt vaak nog wel, maar het opstellen van jaarverslagen is wel een taak voor de financiële expert.

MJOP en het budget

Uiteraard bekijkt een goede beheerder het huidige MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en controleert of deze nog voldoet. Waar nodig zal deze – in overleg met de VvE – bijgesteld worden. Een pro-actieve beheerder is zeker wenselijk als het gaat om het onderhoud en het onderhoudsbudget. Vooruitdenken, anticiperen en vooruit kijken kan vervelende financiële tegenvallers achteraf voorkomen. Een onverwachte noodreparatie aan bijvoorbeeld het dak

kan het beschikbare onderhoudsbudget aardig in de war schoppen. Dit kan betekenen dat bepaalde werkzaamheden uitgesteld moeten worden, of het budget bijgesteld.

Garantie en financiële zekerheid

De beheerder werkt altijd in opdracht

Hulp nodig bij het vinden van de juiste beheerder voor uw VvE? Appartement & Eigenaar helpt u graag op weg. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons via info@appartementeneigenaar.nl.

van de VvE, de VvE is dan ook altijd zelf aansprakelijk. Een goede beheerder weet natuurlijk wel wie goede garanties geeft en zorgt dat die garantieafspraken ook goed op papier komen. Er zijn ook beheerders die een eigen garantieregeling aanbieden. Deze beheerders bieden 100% garantie op het uitgevoerde werk – mits het volgens de regels en in overeenstemming met het MJOP uitgevoerd is. Veel beheerders werken met bedrijven uit het eigen netwerk. Of met een groep samenwerkende onderhoudsbedrijven, zoals bijvoorbeeld Planbuilding. Hier zijn vaak samenwerkingsovereenkomsten mee afgesloten. Het voordeel hiervan is dat het de VvE ook een stukje financiële zekerheid biedt. Bijvoorbeeld bij PIT Beheer waar de afspraak met de

Minder goede ervaringen met een beheerder? Meld het ons! Wij kijken graag wat we voor u kunnen doen.



FotoXperience

Tips bij kiezen van beheerder

Bedenk van te voren goed wat de VvE precies wil uitbesteden: technisch beheer, administratief beheer of beide? Niet elke technische beheerder beschikt over voldoende administratieve kennis en omgekeerd. Doe vooronderzoek bijvoorbeeld via internet om te achterhalen welke beheerders binnen uw regio actief zijn. Maak een voorselectie en vraag offertes aan. Vraag naar de ervaringen van andere VvE's.

Stel vragen bij onduidelijkheden. Steekwoorden: deskundigheid, contuniuteit, flexibiliteit, overhead kosten, betrokkenheid, veiligheid. In de laatste editie van 2014 van *Appartement & Eigenaar* is in een praktisch artikel uit de doeken gedaan hoe te werk te gaan bij het kiezen van een beheerder. Deze editie is eventueel na te bestellen via. Mail hiervoor info@appartementeneigenaar.nl.

uitvoerende partij is dat er pas na levering betaald wordt.

FACTOR KWALITEIT

Partijen zoeken, offertes aanvragen, offertes bestuderen, addertjes onder het gras ondervangen. De papierwinkel rondom het beheer is van een aardig kaliber en vraagt hier en daar toch ook wel om specifieke kennis. Dit kan vooral met betrekking tot technische zaken voor VvE's een aardige uitdaging met zich meebrengen. Beheerders hebben verstand van zaken, zowel op technisch als op juridisch gebied. Dit kan de VvE enorm veel tijd besparen

bij ingewikkelde procedures of het aanvragen van vergunningen. De beheerders weten de weg, weten bij wie aan te kloppen en beschikken over de benodigde expertise. Daarnaast beschikken ze over een uitgebreid netwerk, waardoor zij precies weten wie in te schakelen voor hetzij onderhoud, hetzij een juridisch vraagstuk of misschien wel een combinatie van beide. Want waar klop je bijvoorbeeld aan als een bewoner serieuze waterschade heeft van de bovenburen, terwijl dat appartement al langere tijd leegstaat omdat de bewoners verhuisd zijn?

Inspectie, onderhoud en toezicht

Het MJOP vormt de basis voor het onderhoud van het appartementencomplex. Maar wie zorgt voor de naleving, wie controleert de werkzaamheden, wie inspecteert tussentijds? Alles met betrekking tot het onderhoud vindt overdag plaats, dit kan flink wat vrije dagen kosten of geregeld opleveren als iemand van de VvE hier zelf bij aanwezig moet zijn. Uitbesteden is dan toch wel zo prettig. En wat als er storingen zijn? Kies een beheerder waar de VvE 24 uur per dag aan kan kloppen in het geval van storingen en calamiteiten.

Bestuurlijke ondersteuning

Beheerders bieden vaak ook bestuurlijke ondersteuning. Denk hierbij aan het organiseren en verzorgen van de jaarlijkse algemene ledenvergadering. Maar ook bij andere vergaderingen kan de beheerder een bijdrage leveren aan het voorbereiden, begeleiden én het notuleren! De ledenadministratie kan soms ook de nodige rompsomp met zich meebrengen, leden bijhouden, registreren, eventueel uitschrijven, ook hier kan de bestuurder voor ingezet worden.

Onafhankelijk, objectief en onpartijdig

Voor bestuurders van de VvE kunnen conflictsituaties bijzonder ongemakkelijke situaties met zich meebrengen. De betrokken partijen zijn immers burens. Een verstoorde verstandhouding komt het woonplezier niet bepaald ten goede. Voor een beheerder speelt dit probleem niet. Zij zijn volledig onafhankelijk, onpartijdig en objectief wanneer er conflicten ontstaan.

Samenwerking beheerders en

Appartement & Eigenaar
Appartement & Eigenaar heeft voor VvE's en beheerders een aantal collectieve diensten om VvE's van dienst te zijn:

1. Gratis bouwkundige quickscan of second opinion

Hoe is het gesteld met de bouwkundige staat van het appartementencomplex?

2. Gratis energiescan

Betaalt de VvE niet te veel aan gas en elektra? En kan het misschien nóg voordeliger?

3. Gratis verzekeringsscan

Vaak denken we alles op de rit te hebben, tot de dag komt dat er iets mis gaat. Zijn de verzekeringszaken van uw VvE goed geregeld? Laat het gratis controleren.

4. Gratis duurzaamheidsscan

Wat zijn de mogelijkheden binnen uw VvE met, maar ook zonder extra verhoging van de maandlasten.

Deze scans worden vaak samen met de beheerder uitgevoerd en doorlopen, zodat u hier als VvE geen omkijken naar heeft.

De beheerder kent het gebouw en de wensen van de VvE.

Aan de hand van de scans via *Appartement & Eigenaar* kan de beheerder tijdens de eerstvolgende vergadering precies uit de doeken doen wat de uitslag van de scans is en hoe dit op te pakken voor de toekomst.

Meer weten? Kijk op www.appartementeneigenaar.nl/collectief.