

Overzicht dienstenpakket voor Vereniging van Eigenaren (VvE)

Pakket 0a: Het opstarten (activeren) van een VvE

Onder de diensten met betrekking tot *het opstarten van een VvE* worden verstaan:

- het fysiek bezichtigen van het gebouw;
- het uitschrijven van de eerste (oprichtings-) vergadering;
- het inschrijven bij de Kamer van Koophandel;
- het aanvragen van een bankrekeningnummer voor de nieuwe VvE;
- het opvragen van offertes voor W.A.-, opstal- en overige verzekeringen;
- het opvragen en bestuderen van de aangeleverde splitsingsakte;
- het berekenen van de voorlopige door de leden verschuldigde maandelijkse VvE-bijdragen;
- het opzetten van een (leden) administratie;
- de bevoegdheden regelen inzake uit te voeren werkzaamheden.

Pakket 0b: Het beheer overnemen van een vorige beheerder

Onder de diensten met betrekking tot *het beheer overnemen van een vorige beheerder* worden verstaan:

- het fysiek bezichtigen van het gebouw;
- het in ontvangst nemen van alle relevante bescheiden van de VvE;
- het controleren van de bescheiden van de VvE op volledigheid en juistheid op basis van de checklist van de Beheerder;
- het informeren van de eigenaren over de diensten en bereikbaarheid van de Beheerder;
- het laten wijzigen van de tekeningsbevoegdheid bij de huidige bank;
- het aanschrijven van de crediteuren en contractpartijen van de VvE;
- het verzorgen van adreswijzigingen aan crediteuren en contractpartijen van de VvE;
- het overzetten van een (leden) administratie.

NB: Werkzaamheden die voortvloeien uit een in het verleden gebrekkig gevoerde administratie, worden op basis van urendeclaratie afzonderlijk in rekening gebracht.

Garantiekachten worden door de Beheerder in behandeling genomen indien zij voortvloeien uit werkzaamheden die door de Beheerder in opdracht van de VvE zijn begeleid. Voor de afhandeling van overige garantiekachten zullen deze op basis van een urendeclaratie afzonderlijk in rekening worden gebracht.

Pakket 1: Administratief beheer

Onder de diensten met betrekking tot het *administratief beheer* wordt verstaan:

- het opstellen en bijhouden van mutaties van het eigenarenregister;
- het wijzigen van gegevens van de vereniging in het handelsregister Kamer van Koophandel;
- het bijhouden van een (digitaal) archief van de verenigingsstukken;
- het verzorgen van de correspondentie van de vereniging;
- het administreren van contracten;
- het uitvoeren van de prolongatie;
- het verzorgen van het jaarverslag;
- het eenmaal per jaar bijwonen van een bestuursvergadering van de VvE ter voorbereiding van de Algemene Ledenvergadering;
- het notuleren van één Algemene Ledenvergadering per kalenderjaar;

- het adviseren over de verzekeringsportefeuille van de VvE en het namens de VvE (doen) afsluiten dan wel beëindigen van verzekeringspolissen;
- de afhandeling van schadeclaims;
- het in overleg met het bestuur, al naar gelang de eisen van de verzekeringsmaatschappij, voor rekening van de VvE, laten (her)taxeren van de herbouwwaarde van gebouw. Een kopie van het taxatierapport wordt verstrekt aan de verzekeraar teneinde de verzekerde waarde aan te passen.

Pakket 2: Financieel beheer

Onder de diensten met betrekking tot het *financieel beheer* worden verstaan:

- het verzorgen van de financiële administratie;
- het opzetten en bijhouden van de debiteuren- en crediteurenadministratie;
- het beheren van ten name van de VvE staande bankrekening(en);
- het (laten) controleren van de facturen en verrichten van betalingen voorzien van een tweede handtekening;
- het incasseren van de door de leden aan de VvE verschuldigde voorschotbijdrage;
- opstellen van de begroting en het berekenen van de daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen;
- het in samenspraak met het bestuur tijdig vervaardigen van de jaarrekening;
- het begeleiden van de kascontrolecommissie;
- het opstellen van kwartaal/halfjaarcijfers;
- het signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in de betaling van de voorschotbijdragen, het aanmanen van debiteuren en indien noodzakelijk het (doen) treffen van rechtsmaatregelen ter zake. Alle hierop voortvloeiende kosten komen voor rekening van de debiteur.

Pakket 3: Bestuurlijk beheer

Onder de diensten met betrekking tot *bestuurlijk beheer* worden verstaan:

- het verzorgen van de schriftelijke uitnodigingen, daaronder begrepen de agenda, voor de Ledenvergadering en digitaal beschikbaar stellen van overige vergaderstukken;
- het (laten) uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de door de Ledenvergadering genomen besluiten, passend binnen de werkzaamheden van de Beheerovereenkomst;
- het verzorgen van volmachten ten behoeve van leden die verhinderd zijn de vergadering bij te wonen;
- het verzorgen van toezicht op het naleven van de bepalingen van het (huishoudelijk) reglement en van de tijdens de Algemene Ledenvergadering genomen besluiten;
- het namens de VvE begeleiden van eigendomsoverdrachten. De kosten voor deze begeleiding komen voor rekening van de koper en verkoper van het eigendomsrecht en zijn deze verschuldigd aan de Beheerder.

Pakket 4a: Technisch beheer - Dagelijks onderhoud

Onder de diensten met betrekking tot *dagelijks onderhoud* worden verstaan:

- het behandelen en registreren van reparatieverzoeken met betrekking tot het dagelijks onderhoud van het complex;
- het behandelen en registreren van schademeldingen door eigenaren;
- het inschakelen van een onderhoudsbedrijf of contractpartij voor uitvoering van de reparatie of het schadeherstel van bouwkundige klachten vallende onder het dagelijks onderhoud van gemeenschappelijke onderdelen;
- het zo nodig informeren van bewoners en leden van de VvE betreffende bovenstaande werkzaamheden;
- het controleren van uitgevoerde werkzaamheden op basis van steekproeven;
- het controleren van de facturen met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden;
- het controleren en betaalbaar stellen van de facturen m.b.t. de contractwerkzaamheden.

Pakket 4b: Technisch beheer - Contractbeheer

Onder de diensten met betrekking tot *contractbeheer* worden verstaan:

- het adviseren van de VvE inzake de benodigde onderhouds*- en dienstencontracten**;
 - het adviseren over en het selecteren van leveranciers en aanvragen van offertes;
 - het beoordelen van de offertes en opstellen van een gunningsadvies voor het bestuur;
 - het beoordelen van contracten in relatie tot gewijzigde voorwaarden of tarieven van contractpartijen;
 - het namens de VvE afsluiten van contracten met leveranciers;
 - het toezien op de uitvoering van contracten, zo nodig door middel van steekproefsgewijze controles;
 - het evalueren van contracten in relatie tot additionele kosten en/of storingen;
- *) *onderhoudscontracten: contracten in relatie tot preventief onderhoud, verhelpen van storingen, controles en keuringen t.b.v. collectieve installaties zoals liften, luchtbehandelingsinstallaties, Gemeenschappelijk Satelliet Ontvangst (GSO), deurbelinstallaties, brandmeldinstallaties, beveiligingssystemen, automatische deuren, speedgates en slagbomen, verwarmingsinstallaties, warmtemeting, hydrofoor, warm- en koud waterinstallaties, dakgoten, daken, afvoeren.*
- **) *dienstencontracten: contracten in relatie tot diensten ten behoeve van de VvE en het bijbehorende terrein zoals schoonmaak, tuinonderhoud en huismeesterdiensten.*

Technisch beheer - Duurzaamheid

Onder de diensten met betrekking tot *duurzaamheid* worden verstaan:

- het verzorgen van een Energie Quickscan op locatie (in relatie met MJOP);
- een onderzoek naar en advies over energiebesparende maatregelen;
- het verzorgen van groene energiecontracten;
- het verzorgen van haalbaarheidsstudies t.b.v. LED-verlichting, isolatiemaatregelen, PV-zonnecellen, zonnecollectoren, warmte terugwinning (WTW), warmte- en koudeopslag en/of Energie Prestatie Advies (EPA) gebouw of woning.

Technisch beheer - Meerjaren onderhoudsplanning (MJOP)

Onder de diensten met betrekking tot de *meerjaren onderhoudsplanning (MJOP)* worden verstaan: het op aanvraag en voor rekening van de VvE opstellen van een uitgebreide en indicatieve MJOP met behulp van een gedegen bouwkundige inspectie van de voor de VvE van toepassing zijnde ruimten en onderdelen op basis van conditiemetingen van bouwelementen en installaties, volgens de richtlijnen van de NEN 2767.

Technisch beheer - Planmatig onderhoud

Onder de diensten met betrekking tot *advies planmatig onderhoud* worden verstaan:

- het op aanvraag en voor rekening van de VvE zo nodig periodiek aanpassen van de door de Beheerder opgestelde MJOP op basis van een bouwtechnische inspectie;
- het opstellen van een onderhoudsjaarplan met de werkzaamheden in een bepaald uitvoeringsjaar van het MJOP;
- het doen van een visuele inspectie voorafgaande aan het jaar van geplande onderhoudswerkzaamheden (instandhoudingsonderhoud) en een boordeling van technische noodzakelijkheid;
- het opstellen van een advies c.q. toelichting over bevindingen visuele inspectie ten behoeve van geplande onderhoudswerkzaamheden voor het aankomende jaar;
- het verwerken van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden binnen het bestaande meerjaren-onderhoudsplan (MJOP).

NB: de Beheerder stelt de wijze vast waarop de meerjaren onderhoudsplanning wordt vastgelegd, tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheervereenkomst andere afspraken hebben gemaakt. Om zijn werk naar behoren te kunnen uitvoeren werkt de Beheerder met een (door hem zelf opgesteld) MJOP.

Onder de diensten met betrekking tot *de voorbereiding en toezicht planmatig onderhoud* worden verstaan:

- het opstellen van een plan van aanpak;
- het opstellen van een technische omschrijving voor planmatige werkzaamheden die tot doel hebben het complex in stand te houden op het oorspronkelijke uitrustingsniveau (instandhoudingsonderhoud);
- het adviseren over en het selecteren van leveranciers en aanvragen van offertes;
- het begeleiden van eventuele inspecties met leveranciers;
- het beoordelen van de offertes en opstellen van een gunningsadvies voor het bestuur met – uiteraard indien gewenst – een mondelinge toelichting;
- het namens de VvE verstrekken van opdracht voor het onderhoudsproject;
- het informeren van de betrokken bewoners;
- het voeren van directie over het uit te voeren werk;
- het houden van toezicht op uitgevoerde werkzaamheden door onaangekondigde controles en steekproeven;
- het namens de VvE begeleiden van de oplevering;
- het beoordelen van meer- en minderwerk;
- het controleren en betaalbaar stellen van de (termijn)facturen;
- het begeleiden van de afhandeling van gebreken die binnen drie maanden na oplevering worden geconstateerd;
- de beheerder werkt volgens een aanbestedingsbeleid dat voor de VvE inzichtelijk is.

VvE beheer - Extra diensten

Met onze extra diensten maakt u uw dienstenpakket compleet. De jaarlijks terugkerende extra VvE diensten kunt u laten toevoegen aan de beheerovereenkomst. Incidentele extra diensten zijn tijdens de contractperiode los af te nemen. U ontvangt van ons vooraf een offerte. Staat uw gewenste extra dienst niet beschreven, vraagt u dan in een vrijblijvend gesprek met de beheerder naar de mogelijkheden.

Onder *extra diensten* worden onder meer verstaan (deze lijst is niet uitputtend):

- het opstellen van een huishoudelijk reglement;
- het opvragen van de splitsingsakte tegen de werkelijke kosten;
- het verzorgen van extra werkzaamheden, indien die voortvloeien uit gebrekkige administratie uit het verleden;
- het verzorgen van de btw aangifte;
- het verzorgen van een accountantsverklaring;
- het verzorgen van extra tussentijdse bijeenkomsten met bestuur of commissies;
- het bijwonen van twee of meerdere bestuursvergaderingen per kalenderjaar
- het verzorgen van extra algemene ledenvergadering(en) met bijbehorende notulen;
- het formuleren van een onderzoeksvraag of opdracht, of het schrijven van een plan van aanpak;
- het adviseren over bouwkundige, (installatie)technische en infrastructurele wijzigingen;
- het adviseren over en begeleiden van aanpassingen i.v.m. (gewijzigde) wet- en regelgeving;
- de coördinatie in geval van calamiteiten en bijzondere situaties zoals brand, evacuatie, brand- en/of ontruimingsoefeningen;
- het overleg voeren met belanghebbende derden (zoals gemeente en andere gebouweigenaren) over privaatrechtelijke aspecten in relatie tot onderhoudswerkzaamheden (zoals overleg over erfpachtvoorwaarden, gedeeld onderhoud);
- het adviseren van individuele eigenaren en het VvE-bestuur bij wijzigingen in de woning, voor zover dat zaken betreft die de VvE aangaan (verbouwingsaanvragen);
- het leveren, opvragen of (laten) opstellen van (bouw)tekeningen.