

Wensenlijstje van uitbestedingen aan extern beheer

Prijkaartjes +/-, indicatief, bij benadering, €, inclusief 21% btw	PandGarant	MGVM
1 beheer 1-jarig contract per jaar	27.950,00	
2 opstartkosten éénmalig 1-jarig contract	01.750,00	

	29.700,00	
betekent: verhoging servicekosten per maand 29.700,00 : 12 : 110 = € 22,50		
1 beheer 3-jarig contract per jaar	24.950,00	
2 geen opstartkosten		
betekent: verhoging servicekosten per maand 24.950,00 : 12 : 110 = € 18,90		
1 <i>beheer 3-jarig excellent beheer contract per jaar</i>		26.329,60
2 <i>opstartkosten éénmalig</i>		02.885,85

		29.215,45
betekent: verhoging servicekosten per maand 29.215,45 : 12 : 110 = € 22,15		

Opstartkosten houdt in

- 3 De vereniging inrichten
- Leveranciers aanschrijven
- Verzorgen ubo verklaringen
- Portalen beschikbaar stellen
- Eigenarenregister aanleggen
- Alle benodigde systemen maken
- Eigenaren op de hoogte stellen van het beheer
- Aanpassingen in de KvK Kamer van Koophandel
- Alle bekende gegevens toevoegen aan het portaal
- Incassomandaten verstrekken en eventueel verwerken
- Contracten verwerken en toevoegen aan de administratie
- Verwerkingsovereenkomst tussen csv en externe beheerder

Organisatorisch beheer / ALV / Algemene Ledenvergadering

4 ALV, 2x per jaar overdag initiëren, opstellen de door het bestuur aangegeven agendapunten, in overleg met bestuur datum vaststellen	x	x
5 ALV, bijwonen 2 voorafgaande bestuursvergaderingen per jaar tijdens kantooruren	x	x
6 ALV, uitnodigingen opstellen en verzenden	x	x
7 ALV, organiseren, bijwonen, presentatie controleren, stemmen tellen	x	x
8 ALV, redigeren notulen, opstellen besluitenlijst en actielijst en deze ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur	x	x
9 ALV, die besluiten en acties uitvoeren		
wanneer deze acties conform werkzaamheden beheerovereenkomstig zijn	x	x
10 ALV, conceptbegroting presenteren aan de ALV	x	x
11 ALV, jaarlijks conceptbegroting opstellen, doorvoeren en presenteren	x	x
12 ALV, proactief adviseren over de liquiditeit van de coöperatie	x	x
13 ALV, organiseren van een vervangende vergadering overeenkomstig de akte van splitsing in geval de coöperatie op de eerste vergadering niet door voldoende stemmen wordt vertegenwoordigd	455	750
ALV, extra ALV organiseren tijdens kantoortijd, voorzitten, bijwonen en notuleren	x	x
15 ALV, extra ALV organiseren buiten kantoortijd, voorzitten, bijwonen en notuleren	455	750

Organisatorisch beheer andere

16	wekelijks telefonisch contact met bestuur	x	x
	Er is veelvuldig contact naar aanleiding van de beheertaken		
	In nadere afstemming kan besproken worden of gepland wekelijks contact wenselijk is		
17	maandelijks spreekuur voor leden		
	Normaliter organiseert het bestuur eventueel een spreekuur en ontvangen wij daarvan een terugkoppeling.		
	Additioneel is dit mogelijk per uur à	115	167
18	<i>maandelijks spreekuur voor leden = tevens maandelijks dagdeel aanwezig op locatie?</i>	.	x
19	via webportaal eigenaren digitaal inzage verlenen in de administratie	x	x
20	via apart webportaal bestuur digitaal realtime inzage verlenen in algemene gegevens, zoals splitsingsakte, jaarrekeningen, verzekeringspolissen, boekhouding, betalingsoverzichten, etc.	x	x
21	bijhouden administratieve lijst van eigenaren	x	x
22	vragen van het bestuur beantwoorden	x	x
23	polissen, verzekerd houden van gemeenschappelijk zaken	x	x
24	administratieve schadeafhandeling tot € 10.000 per gebeurtenis	x	x
	Valt onder de beheerovereenkomst		
	Wanneer er aanspraak gemaakt kan worden op begeleidingskosten via de verzekering, dienen wij deze in bij de verzekeraar		
	Geen kosten voor de vereniging		
25	verzorging digitale correspondentie voortvloeiend uit het beheer	x	x
26	schriftelijk (digitaal) actie ondernemen bij overtreding hhr, akte en statuten per uur à	115	97
	In overleg met het bestuur		
	Advies gevend		
	Sancties vinden plaats vanuit het bestuur		
	Wij kunnen dit namens het bestuur verzenden per stuk à	1,50	.
	<i>Correspondentie per post verzenden per eigenaar per jaar</i>	.	15
27	2x per jaar bestuursvergadering (niet alv gericht) bijwonen tijdens kantoortijd		
	Dit komt in totaal neer op vier keer per jaar een bestuursoverleg bijwonen		
	2 overleggen zijn inbegrepen	x	x
	Per ekstra bestuursoverleg buiten de beheersovereenkomst tijdens kantoortijd per uur à	242	250
28	opstellen visieplan		
	Met betrekking tot het planmatig onderhoud, waaruit voortvloeit een financieel advies, valt onder beheerovereenkomst	x	x
29	bijwonen extra bestuursvergadering tijdens kantoortijd, zie ook 27 per uur à	242	250
30	bijwerken huishoudelijk reglement (hhr)		
	Opstellen HHR Huishoudelijk Reglement	305	450
	Bijwerken op basis van uurtarief à	115	167
31	adviseren in naleven hhr, akte en statuten	x	x
32	begeleiden bij het wijzigen van akte, hhr, statuten en overige per uur à	115	167
33	versturen waarschuwingen bij overtreding of niet nakoming van alle reglementen		
	Bij een uitgewerkt voorstel inclusief	x	x
	Exclusief portokosten per stuk à	1,50	.
34	begeleiden opstellen, bewerken en/of verspreiden van nieuwsbrieven per De Koerier		
	Uurtarief administratief	115	167
	+ portokosten à 1,50 pst / 15,00 per jaar per eigenaar	1,50	15
35	geldige besparingen dankzij bestaande contracten en polissen van vastgoedbeheerder	x	x
	Inclusief verzekeringen		
36	verwerken eigendomsoverdracht koper en verkoper inclusief btw	75	.
37	<i>verwerken eigendomsoverdracht koper en verkoper inclusief btw</i>		78

Financieel beheer		
38	vaste accountmanager	X X
39	vaste financieel contactpersoon	X X
40	verzorgen gehele financiële administratie	X X
41	beheren alle 6 rekeningen	X <i>Extra</i>
	Normaal 1 betaalrekening en 1 spaarrekening	X X
	Op uitzondering zes rekeningen	X <i>Extra</i>
42	periodieke c.q. maandelijke bijdragen berekenen en incasseren van eigenaren	X X
43	betalingsachterstanden publiceren aan bestuur en wanbetalers herinneren	X X
44	facturen op juistheid controleren en tijdig betaalbaar stellen en betalen	X X
45	zie 11. jaarlijks conceptbegroting opstellen, doorvoeren en presenteren aan ALV	X X
46	zie 12. proactief adviseren over de liquiditeit van de coöperatie aan ALV	X X
47	jaarrekening, balans, exploitatierekening en toelichting opstellen	X X
48	aanleveren jaarrekening aan registeraccountant en vragen erover beantwoorden	X X
49	incassoprocedure betalingsachterstanden en relatie onderhouden met deurwaarder in zake vorderingen	X X
50	eventueel afrekenen exploitatieresultaat	X X
51	debiteurenbeheer	X X
52	digitale kascontrole aanbieden	X X
53	kascontrole via videocall met financieel contactpersoon	X X
	Op verzoek inclusief	X X
54	eigen csv factuurcontroleur	X X
	Dit is in overleg mogelijk	X X
Technisch beheer / Planmatig onderhoud / MJOP / MeerJarenOnderhoudsPlan		
55	MJOP, vaste technische manager	X X
56	MJOP, actualiseren op basis van bestaand plan	X X
57	MJOP, jaarlijks presenteren op basis van 15 jaar reservering voor onderhoud	X X
58	MJOP, de ALV proactief informeren over planmatig onderhoud en de gevolgen voor de liquiditeit	X X
59	MJOP, aanpassen naar aanleiding van officiële besluiten vanuit de ALV	X X
Technisch beheer / Dagelijks onderhoud		
60	offertes voor gepland onderhoud opvragen en schrijven van advies en bespreken met bestuur en/of technische commissie	X X
61	2x per jaar inspecteren gebouw voor de te onderhouden onderdelen	X X
	Normaal één keer	X .
	Middels gesprek verwachtingen afstemmen	X .
	Op verzoek twee keer inzake planmatig onderhoudswerkzaamheden	X .
	MJOP wordt normaal tussentijds niet aangepast enkel n.a.v. besluit ALV	
62	<i>4 x per jaar technische schouw en opmaken rapport</i>	. X
63	<i>maandelijks dagdeel aanwezig op complex = misschien op spreekuur? Zie 18</i>	. X
64	toezicht houden (steekproefsgewijs) op oplevering planmatig onderhoud	X X
65	eigenaren via webportaal inzage geven planmatig onderhoud	X X
66	storingsmeldingen 24 uur per dag aannemen en reparaties opdragen/schadeafhandeling tot bepaald bedrag in geval van calamiteiten	X X
	Urgente zaken dienen in opdracht gegeven te worden	
	Bedrag kunnen we eventueel afstemmen	Extra .
67	contracten organiseren voor dagelijks onderhoud zoals schoonmaakwerkzaamheden,	

68	tuinonderhoud, ..., contracten organiseren voor onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, zoals onderhoud aan liftinstallaties	x x	x x
69	huidige contractpartners mogen blijven Dat is wenselijk. Vereniging kan tevens voorkeursleveranciers aangeven Weliswaar onder supervisie van de beheerder vanwege de financiële plaatjes	x	x
70	sluitplan beheer	x	x
71	begeleiden planmatig onderhoud inclusief opvragen en schrijven van advies pro rato <i>mgvm begeleiden planmatig onderhoud inclusief opvragen offertes en schrijven van advies:</i> <i>commissie na opdrachtverstrekking uitvoeren werkzaamheden</i> <i>6% inclusief btw van de aanneemsom hoogte opdracht tot € 50.000</i> <i>5% inclusief btw van de aanneemsom hoogte opdracht tussen € 50.000 en € 100.000</i> <i>4% inclusief btw van de aanneemsom hoogte opdracht vanaf € 100.000</i>	x 	x x Extra Extra Extra Extra
72	Wat zijn de uurtarieven voor de diverse activiteiten? Zie bijgevoegd aanhangsel additionele diensten		
73	Wat zijn de reiskosten? Bij de aangeboden werkzaamheden zowel conform beheerovereenkomst als additioneel zijn de reiskosten geconverteerd in het genoemde bedrag		
74	Op hoeveel arbeidsuren per jaar is uw offerte gebaseerd? Het totaalbedrag is gebaseerd op een te verwachten gemiddelde waarbij gebruik wordt gemaakt van verschillende diensten: een VvE beheerder, technisch beheerder, werkvoorbereider, financieel beheerder, financieel medewerker en supportmedewerker (administratief/dagelijks onderhoud) Zie het overzicht additionele diensten voor de geldende uurtarieven		
75	Na het uitspitten van de offertes blijven voor de coöperatie de volgende werkzaamheden over en die moet ze onder eigen verantwoording regelen, beheren, regisseren en aansturen: - doorgeefluik zijn v.v. leden/beheer. dit is een eis van de beheerder en wettelijk en statutair. - de organisatie van de interne huishoudelijke zaken inclusief de logistiek en personeelszaken. - kennismakingsgesprekken regelen en houden inclusief het overhandigen van de statuten, het huishoudelijk reglement enz. - de kleine kas beheren. - het makelaardij-gebeuren.		

Uurtarieven: PandGarant ADDITIONELE DIENSTEN exclusief btw / inclusief 21% btw afgerond / € met betrekking tot vergaderingen:

extra ledenvergadering	375	453
extra technisch beheer	175	211
extra notulist	125	151
extra bestuursoverleg (09.00-17.00 uur)	200	242
extra bestuursoverleg buiten kantoor tijden	300	363
losse verzending vergaderoproep, agenda, volmacht	90	108
tweede ledenvergadering	300	363
extra kosten vergaderen na 18.00 uur	350	423

op regiebasis:

juridische procesbegeleiding	95	114
regelen kadastraal werk	95	114
account manager	95	114
technische begeleiding (technisch manager)	95	114
financiële begeleiding (financieel manager)	80	96
administratieve begeleiding (financieel medewerker)	80	96
inhuur servicemedewerker	52	62

overige additionele diensten:

opstartkosten nieuwe vereniging	950	1149
activeren kleine vve	500	605
opstellen mjop (conform splitsingsakte)	nvt	nvt
opstellen huishoudelijk reglement	250	302
administratie collectief cv-contract per jaar	150	181
openen extra bankrekening	125	151
btw overzicht opstellen	175	211
postverzendingen per poststuk	1,50	1,50

Uurtarieven: MGVM ADDITIONELE DIENSTEN exclusief btw / inclusief 21% btw / €

<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>verzorgen en indienen subsidieaanvragen</i>
<i>mgvm uurtarief technisch manager</i>	<i>99,50</i>	<i>120,40</i>	<i>opstellen van een werkomschrijving</i>
<i>mgvm uurtarief technisch manager</i>	<i>99,50</i>	<i>120,40</i>	<i>opstellen aannemingsovereenkomst</i>
<i>mgvm uurtarief financieel medewerker</i>	<i>81,50</i>	<i>79,26</i>	<i>op orde brengen achterstallige administratie na overdracht van het beheer</i>
<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>begeleiding verhuurovereenkomst met derden zoals een reclame- of telecomvoorziening</i>
<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>bijwonen comparitie van partijen</i>
<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>het begeleiden bij aanpassen van de splitsingsakte</i>
<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>juridisch advies inwinnen/verstrekken</i>
<i>mgvm uurtarief accountmanager</i>	<i>96,50</i>	<i>116,77</i>	<i>optreden bij overtreding akte / mr / hhr</i>

mgvm bestuurdersrol vervullen: 10% van de jaarlijkse beheervergoeding met een minimum van € 750 per jaar