

Het nut van technisch beheer



Er komt aardig wat kijken bij het technisch beheer van een appartementencomplex. Denk hierbij alleen al aan het opstellen van het Meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Daarnaast moeten diverse onderhoudscontracten geregeld worden, offertes aangevraagd enzovoorts.

Een technisch beheerder kan u hierbij veel tijd en geld besparen. Appartement & Eigenaar sprak met ing. Raymond Arendts van Pit beheer B.V. over de voordelen van het uitbesteden van het technisch beheer.

Waarom technisch beheer?

De heer Arendts: 'De reden dat wij in

2006 begonnen zijn met het technisch beheer voor VvE's komt voort uit een andere zienswijze op het beheer van vastgoed. De traditionele VvE beheerders/administratiekantoren beheren vanuit financieel oogpunt. Wij vinden dat er vanuit de technische behoefte financiële reserves moeten worden opgebouwd binnen de VvE.

Daarom is bij ons een conditiemeting en MJOP (conform NEN 2767) de basis en fundatie voor de VvE.'

Wat is het nut voor VvE's om het technisch beheer uit te besteden aan één partij die alles regelt?

De heer Arendts vervolgt: 'We richten ons uitsluitend op technisch beheer en



advies. Administraties kunnen we ook verzorgen, maar bij ons staat de techniek voorop. We hebben ons toegespitst op het volledig beheer van het vastgoed op langere termijn. Alles met betrekking tot het onderhoud van het appartementencomplex is dus in handen van één partij. Deze partij heeft hierdoor het volledige overzicht. Dit bespaart de VvE aardig wat tijd en zorgen. Bovendien hebben wij diverse overeenkomsten met verschillende (landelijk opererende) leveranciers en aannemers, waardoor wij voor de VvE meer voordelen kunnen behalen. Deze voordelen komen ten goede van de prijs en kwaliteit.'

Een VvE klopt aan voor technisch beheer en dan?

De heer Arendts: 'We maken een vrijblijvende afspraak met het bestuur voor een bezoek aan het appartementencomplex en voor een rondgang, hierna geven wij een toelichting op onze dienstverlening en maken we een vrijblijvende offerte. Als er voor een wederzijdse samenwerking is gekozen, beginnen we met de fundatie van het beheer; dit is het MJOP. Leidraad hierbij is NEN 2767, dat is een manier om de conditie van het gebouw te bepalen en te vertalen naar het MJOP. Bij het opstellen van een MJOP gaan wij uit van een periode van minimaal 25 jaar. Je hebt dan een goede basis om te bepalen hoeveel er gereserveerd moet worden voor het onderhoud en je komt niet na bijvoorbeeld 11 jaar voor vervellende financiële verrassingen te staan.

De volgende stap is het inrichten van de onderhoudscontracten. Dit gaat op basis van collectiviteitscontracten. Dankzij deze collectiviteitscontracten is de VvE veel voordeliger uit dan wanneer ze zelf offertes aanvragen.'

En het onderhoud op korte termijn?

De heer Arendts legt uit: 'Zodra we het MJOP plan opgesteld hebben, gaan we persoonlijk langs bij het bestuur voor een volledige toelichting en bespreken we het MJOP en welke acties op korte termijn noodzakelijk zijn. Dit lichten we vervolgens toe tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV), waar we tevens toestemming vragen voor de uitvoering van de werkzaamheden die in de nabije toekomst gepland staan. Indien de ALV (conform besluitvorming) de werkzaamheden in het jaar van uitvoering heeft goedgekeurd, maken we het werkbesteding waarin alle werkzaamheden omschreven staan. Vervolgens vragen we offertes op bij de leveranciers en aannemers en brengen we op basis hiervan advies uit aan de VvE.'

En hoe zit het met het toezicht en de uiteindelijke afhandeling van de werkzaamheden die vastgesteld zijn in de ALV?

De heer Arendts: 'Indien het bestuur/de ALV ons advies t.b.v. een werkgunning

opvolgt, zullen wij een opdracht verstrekken. Bij de gunning van de opdracht zijn onze 'algemene voorwaarden leveranciers' leidend. Hierin staat onder andere vermeld: betaling na levering, hoe de aannemer zich dient te verzekeren en Arbo-technisch verantwoord werken. Hierna maken we een werkplanning waarin de werkzaamheden en de tijdsplanning precies opgenomen zijn. De technisch beheerder houdt toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden. We werken zoveel mogelijk met één technisch adviseur per gebouw, zodat deze ook betrokken raakt bij het appartementencomplex. Zodra wij de factuur voor de werkzaamheden ontvangen, controleren we zowel het afgeleverde werk als de factuur zelf. Wij rapporteren regelmatig aan de VvE en houden verder toezicht op het gehele onderhoudstraject van het appartementencomplex.'

Samengevat?

'Een technisch beheerder biedt vakken-nis, de juiste contacten en financiële voordelen, zaken die voor een VvE zelf niet altijd te realiseren zijn.'

Foto's: Pit Beheer

