

Vereniging voor Mandelig eigendom Randwijck



Adres secretariaat: VMER.Randwijck@gmail.com

Plantijndomein 14 Maastricht

Website VMER: <https://www.vmer-randwijck.net>

IBAN: NL98 INGB 000 770 44 21

t.n.v. VMER, 6229 GP Maastricht

Nieuwsbrief: *De toekomst van het beheer van ons mandelig eigendom,
basis contributie € 240 per huishouden per jaar.*

Beste eigenaren en bewoners,

September 2026

Omdat het steeds moeilijker wordt om voldoende eigenaren bereid te vinden om zitting te nemen in het bestuur, hebben wij onderzocht wat het betekent wanneer werkzaamheden die nu door het bestuur en betrokken bewoners worden uitgevoerd, extern moeten worden ondergebracht.

Daarvoor hebben wij inmiddels een eerste offerte aangevraagd.

Die offerte maakt één ding duidelijk:

Als we het niet meer gezamenlijk zelf organiseren, zullen we ervoor moeten betalen.

Alleen het basispakket: € 5.367,56 per jaar

De ontvangen offerte bedraagt **€ 5.367,56 inclusief btw per jaar.**

Daarvoor krijgen we:

- administratie inclusief incasso;
- twee jaarvergaderingen;
- drie keer per jaar borstel- en veegwerkzaamheden;
- vier keer per jaar inspectie en beperkt klein herstel.

Bij **76 huishoudens** betekent alleen dit basispakket al:

€ 70,63 per huishouden per jaar

Maar daarmee is het beheer van ons mandelig eigendom nog lang niet volledig geregeld!

De aanbieder geeft zelf aan dat onder andere schilderwerkzaamheden (parkeerplaatsen), vervanging van verlichting en het opstellen van een MJOP in verband met toekomstige reserveringen voor vernieuwing van de bestrating **niet in deze offerte zijn opgenomen.**

Daarnaast ontbreken verschillende werkzaamheden die momenteel door het bestuur zelf worden uitgevoerd.

Wat kost het als we daadwerkelijk alles uitbesteden?

Om inzichtelijk te maken waar we dan ongeveer over praten, hebben we naast de ontvangen offerte een raming gemaakt van werkzaamheden die aanvullend professioneel georganiseerd, uitgevoerd of gereserveerd zouden moeten worden.

Onderdeel	Raming per jaar
Basisbeheer volgens ontvangen offerte	€ 5.368
Operationeel beheer slagboom, kentekens en bewonersmutaties	€ 2.000
Onderhoudscontract slagboom	€ 1.000
Reservering storingen en reparaties slagboom	€ 1.000
Verlichting, lampen en kleine elektrische werkzaamheden	€ 750
Reservering schilderwerk	€ 1.500
MJOP opstellen/actualiseren en technisch beheer	€ 750
Reservering toekomstig herstel/vernieuwing bestrating	€ 4.500
Aanvullend administratief en technisch beheer	€ 1.500
Verwachte totale jaarlijkse kosten	± € 18.400

Voor alle duidelijkheid: de aanvullende bedragen in bovenstaande tabel zijn **ramingen en geen ontvangen offertes**. Het werkelijke bedrag kan hoger of lager uitvallen.

Maar het geeft wel een beeld van de orde van grootte wanneer werkzaamheden die nu grotendeels door het bestuur worden opgepakt, professioneel moeten worden georganiseerd. Bij 76 huishoudens betekent € 18.400:

ongeveer € 242 per huishouden per jaar, zo'n 20 euro per maand.

Dat is dus een wezenlijk verschil:

Beperkt basispakket: circa € 71 per huishouden per jaar.

Vollediger professioneel beheer: naar verwachting circa € 240 per huishouden per jaar.

En ook in deze raming zijn grote calamiteiten of investeringen, zoals volledige vervanging van de slagboom of omvangrijke vernieuwing van de bestrating, nog niet meegenomen.

En er komt een groot project aan: elektrische laadvoorzieningen

Daar komt nog een belangrijk punt bij.

We voorzien dat binnen de komende vijf jaar een groot nieuw vraagstuk op ons afkomt:

elektrische laadvoorzieningen voor voertuigen op het mandelig eigendom.

Dat is geen kwestie van simpelweg een paar laadpalen plaatsen.

Juist omdat het om **mandelige grond** gaat, wordt dit organisatorisch, technisch, juridisch en financieel een bijzonder uitdagend project.

Er zullen gezamenlijk keuzes moeten worden gemaakt over onder andere:

- de locaties van de laadvoorzieningen;
- de beschikbare netcapaciteit;
- bekabeling en verdere infrastructuur;
- eigendom van de installaties;
- verdeling van investerings- en onderhoudskosten;
- verrekening van elektriciteitsverbruik;

- toegang tot de laadvoorzieningen;
- toekomstige uitbreiding;
- afspraken tussen de verschillende eigenaren.

Daarvoor zullen offertes moeten worden aangevraagd en beoordeeld, leveranciers en mogelijk andere deskundigen moeten worden gesproken en zullen uiteindelijk duidelijke afspraken tussen de eigenaren moeten worden gemaakt.

Dit wordt naar verwachting een van de grotere projecten waarmee ons mandelig eigendom de komende jaren te maken krijgt.

Juist bij zo'n project is een betrokken en goed functionerend bestuur van groot belang. Wanneer we ook de voorbereiding, coördinatie en begeleiding van zo'n traject volledig extern moeten laten uitvoeren, zullen daar opnieuw professionele advies- en beheerkosten tegenover staan.

Deze mogelijke projectkosten zijn **niet opgenomen in de eerdergenoemde raming van circa € 18.400 per jaar. Maar geld is niet het enige verschil**

Misschien is dit uiteindelijk nog wel belangrijker. Ons huidige bestuur bestaat uit mensen die hier zelf wonen en mede-eigenaar zijn. Daardoor wordt het beheer nu niet uitgevoerd als een zakelijke dienstverlening, maar als iets wat we **samen voor elkaar doen**.

Veel van dat werk is nauwelijks zichtbaar.

We houden rekening met individuele omstandigheden. Wanneer iemand een probleem heeft, proberen we daar samen uit te komen. Wanneer iemand een nieuw kenteken voor de slagboom moet laten registreren, wordt dat momenteel vaak vrijwel onmiddellijk geregeld.

Niet alleen van maandag tot en met vrijdag tussen 09.00 en 17.00 uur.

Ook 's avonds en regelmatig in het weekend. Feitelijk hebben bewoners op sommige onderdelen nu bijna **24 uurservice**, zonder dat daar iedere keer een factuur tegenover staat.

Er wordt gebeld, gemaild, overlegd, achter leveranciers aangegaan en soms wordt iets gewoon even snel opgelost omdat we elkaar kennen en hier samenwonen.

Dat is geen professionele dienstverlening. Dat is vrijwillige inzet en medemenselijkheid van medebewoners. Bij professioneel beheer verandert dat

Wanneer we het beheer uitbesteden, mogen we niet verwachten dat een commerciële beheerder op dezelfde manier gaat werken.

Een professioneel beheerbedrijf werkt met een overeenkomst, procedures, openingstijden en afgesproken werkzaamheden.

Een kenteken dat op zaterdagavond moet worden toegevoegd omdat iemand zondag toegang nodig heeft? Dan kan het antwoord straks eenvoudig zijn:

"Uw aanvraag wordt de eerstvolgende werkdag verwerkt."

Een bijzondere situatie rondom een betaling?

Nu kunnen we naar de individuele situatie kijken en proberen daar op een menselijke en praktische manier mee om te gaan.

Bij professionele administratie en incasso gelden procedures en afspraken.

Een storing aan de slagboom?

Nu probeert iemand uit het bestuur een leverancier te bellen en het probleem zelf zo snel mogelijk opgelost te krijgen.

Straks moet een storing worden gemeld, verwerkt en volgens de afspraken met de beheerder of onderhoudspartij worden afgehandeld.

En valt een bepaalde handeling buiten het afgesloten beheerpakket, dan kan daar eenvoudig een aanvullende rekening voor volgen. Dat is geen verwijt aan een professionele beheerder. Die doet precies waarvoor hij wordt ingehuurd en betaald.

Maar een beheerbedrijf is geen medebewoner. Wat nu vanzelfsprekend lijkt, is dat niet.

Misschien zijn we er in de loop der jaren aan gewend geraakt dat veel zaken gewoon worden geregeld.

- Een kenteken wordt toegevoegd.
- Een leverancier wordt gebeld.
- Een probleem met de slagboom wordt opgepakt.
- Een rekening wordt gecontroleerd.
- Een bewoner met een bijzondere situatie krijgt persoonlijk antwoord.
- Er wordt een offerte aangevraagd.
- Er wordt overlegd over onderhoud.
- Er wordt 's avonds nog even een mail beantwoord.
- Er wordt geprobeerd kosten laag te houden.
-

Maar achter al die ogenschijnlijk kleine zaken zit tijd en inzet van mensen.

Zolang eigenaren bereid zijn een deel van die verantwoordelijkheid gezamenlijk te dragen, kunnen we veel daarvan zelf blijven doen.

Wanneer niemand dat meer wil doen, verdwijnen die werkzaamheden niet.

Dan moeten we ze inkopen.

We vragen niet dat een paar mensen alles gaan doen.

Het alternatief is nadrukkelijk niet dat één of twee bewoners al deze werkzaamheden op hun schouders moeten nemen. Dat is juist wat we willen voorkomen.

Met meerdere mensen in het bestuur of werkgroepen kunnen verantwoordelijkheden worden verdeeld. De één kan zich bijvoorbeeld bezighouden met financiën, een ander met technisch beheer en weer iemand anders met communicatie, de slagboom of toekomstige projecten.

Wanneer meerdere eigenaren ieder een beperkt gedeelte voor hun rekening nemen, blijft de belasting per persoon beheersbaar.

En belangrijker: **dan houden we zelf invloed op ons gezamenlijke eigendom.**

- We behouden flexibiliteit.
- We kunnen snel handelen wanneer dat nodig is.
- We kunnen proberen rekening te houden met individuele omstandigheden.
- We houden zelf zicht op onze kosten.
- En we kunnen de grote projecten die de komende jaren op ons afkomen gezamenlijk sturen.

Uiteindelijk is de keuze vrij eenvoudig

Als voldoende eigenaren bereid zijn een beperkte verantwoordelijkheid op zich te nemen, kunnen we veel zelf blijven organiseren.

Wanneer onvoldoende eigenaren daartoe bereid zijn, zal steeds meer moeten worden uitbesteed.

En daarmee verschuift het beheer onvermijdelijk van:

samen organiseren, snel schakelen en rekening houden met elkaar

naar:

aanvragen - wachten - betalen.

De eerste offerte laat zien dat zelfs een beperkt basispakket al ruim **€ 5.300 per jaar** kost. Een volledig professioneel beheermodel ramen we op dit moment op ongeveer **€ 18.400 per jaar**, oftewel circa **€ 240 per huishouden per jaar**.

Grote toekomstige projecten en investeringen komen daar nog bovenop.

Daarom vragen wij iedere eigenaar om serieus na te denken of hij of zij bereid is een bijdrage te leveren aan het bestuur of werkgroepen van ons gezamenlijke eigendom.

Niet omdat iedereen alles moet doen.

Maar juist zodat niet alles door een ander tegen betaling gedaan hoeft te worden.

Het bestuur zal bovenstaande informatie en de mogelijke vervolgstappen bespreken tijdens de komende bewoners- en eigenarenvergadering.

Deze vergadering vindt plaats op **woensdag 28 november om 19.30 uur**. Een officiële uitnodiging met de agenda en verdere informatie over de vergadering ontvangt u te zijner tijd.

Wij hopen u tijdens deze vergadering te mogen begroeten en samen met u de toekomst van het beheer van ons mandelig eigendom te bespreken.

Met vriendelijk groet,
Bestuur VMER