

Beheer De Mulder-Van Beneden
BIV 205070

Overzicht ontvangen voorstellen voor syndicus van residentie.

Op dit ogenblik beheren wij nog volgende residenties:

- Residentie Barbara, Celestijnenlaan 59
- Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 1, Celestijnenlaan 61
- Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2, Celestijnenlaan 63-65

Onze wens is het beheer hiervan over te dragen aan een nieuw syndicuskantoor, liefst per 1 oktober 2020 (nieuw boekjaar), eventueel ten laatste vanaf 1 januari 2021 (datum pensioen van de titularis van het BIV nummer). We beseffen dat de gevelwerken in residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2 pas afgewerkt zullen zijn tegen eind februari/begin maart 2021 en zijn wel bereid eventueel deze werken nog mee op te volgen tot de oplevering ervan.

We vroegen prijs aan enkele syndicuskantoren:

- Verimass (016 28 48 88) (per mail aangevraagd op 09/01/2020): Walter Devlies bracht een uitgebreid en interessant bezoek aan de drie gebouwen op dinsdag 4 februari 2020. Door hervormingen in het eigen kantoor en het gevoel dat de eigen portefeuille geen bijkomende gebouwen aankan, heeft hij later (29 april) na overleg in het kantoor laten weten dat hij spijtig genoeg niet kon ingaan op onze vraag.
- DM Vastgoed, Luc Devos uit Bierbeek (016 46 22 15) (telefonische vraag met uitgebreid gesprek, begin mei 2020): had ons laten weten dat hij een uitzondering wilde maken voor onze gebouwen omdat de drie gebouwen voorwerp uitmaken van ingrijpende renovatiedossiers. Normaal neemt hij namelijk alleen nieuwe gebouwen aan. Wij ontvingen evenwel tot op heden geen prijsofferte. Navraag op 10/08/2020 leert dat hij het pakket niet zal overnemen. (Was vergeten terug te bellen).
- TREVI (016 29 94 94): na het ontslag van Joris Van Elsen nam Philippe Puissant het kantoor over. Bijna de volledige ploeg werd vernieuwd omdat er heel wat problemen bleken te zijn in de organisatie van het kantoor. Philippe wil met een nieuwe lei beginnen, wat natuurlijk niet zo evident is. Zij kozen ervoor nu geen prijsofferte in te dienen. (Ook heel wat eigenaars gaven aan geen voorliefde te hebben voor TREVI Leuven)
- Immotrap-iSyndix (016 27 04 51), mevrouw Pascale Roekens (per mail aangevraagd): Mevrouw Roekens kent de gebouwen aangezien Immotrap nu al studio's in privaat beheer heeft. Het kantoor beheert o.a. ook de Riverside (grote gebouw van Amelinckx aan OHL)
- Immo Schroeven (016 29 01 99): beheert nu al de gebouwen op de Celestijnenlaan 47-57 Volgens de begeleidende mail geeft hij een korting van 15-20% op zijn normale prijs (normaal 20-22 euro, offerte 18 euro/appartement/maand)
- Syndix (078 07 70 99): de heer Christophe Smets bracht een zeer uitgebreid en interessant bezoek aan de gebouwen op dinsdag 5 augustus 2020. Hij werkt in een kantoor met twee vennoten (hijzelf en een boekhouder) en enkele gebouwenbeheerders. Ze beheren nu ongeveer 95 gebouwen (groot en klein)

Alle kantoren vallen onder het gemengd stelsel waardoor ze voor de wettelijke syndicustaken geen BTW moeten aanrekenen.

Ze geven een vaste prijs op per kavel/maand voor het wettelijke pakket en een gedetailleerde prijslijst voor bijkomende taken buiten de wettelijke opdracht. Van dit laatste nemen we bij wijze van voorbeeld enkele elementen over: prijs voor de organisatie van een tweede AV, prijs voor het aanleveren van de informatie bij overdracht van een kavel, uurprijs, opvolging van investeringen beslist door de AV.

Overzicht van de ontvangen offertes per gebouw:

De drie kantoren geven een prijs per kavel per maand. Strikt genomen bevat deze prijs alle wettelijke taken zoals voorzien in de wet van 2 juni 2010, nadien aangepast in 2015 en 2018.

We stellen echter vast dat één van de kantoren (SYNDIX) nog een aparte prijs aanreken per kavel/per maand voor:

- Toegang digitaal platform (1,5 euro per kavel/maand)
- Bewaren van de administratieve dossiers per kavel (1 euro per kavel/maand)

Wij nemen aan dat dit supplement in ieder geval zal aangerekend worden omdat het een onderdeel is van hun manier van werken ook in andere gebouwen en gekoppeld aan hun administratie- en boekhoud- programma.

De basisprijs dient dan ook aangepast te worden als volgt:

- Schroeven: 18,00 euro per kavel/maand voor de drie gebouwen
- Immotrap-iSyndix: 18,00 euro Barbara, 17,00 euro LV1 en 14,00 euro LV2
- Syndix: 17,50 + 1,50 + 1,00 voor Barbara; 16,25 + 1,50 + 1,00 voor Leeuwerikenveld Pav. 1; 16,25 + 1,50 + 1,00 voor Leeuwerikenveld Pav. 2

VME Barbara	App	11		
	Gar/Park	3		
<i>Onze prijs per maand</i>			208,49	100%
<i>Immo Schroeven</i>	18,00	198,00		
	3,00	9,00	207,00	99%
<i>Immotrap</i>	18,00	198,00		
	4,00	12,00	210,00	101%
<i>Syndix</i>	20,00	220,00		
	1,50	4,50	224,50	108%
VME Leeuwerikenveld Pav 1	App	36		
	Gar/Park	22		
<i>Onze prijs per maand</i>			689,18	100%
<i>Immo Schroeven</i>	18,00	648,00		
	3,00	66,00	714,00	104%
<i>Immotrap</i>	17,00	612,00		
	4,00	88,00	700,00	102%
<i>Syndix</i>	18,75	675,00		
	1,50	33,00	708,00	103%
VME Leeuwerikenveld Pav 2	App	115		
	Gar/Park	74		
<i>Onze prijs per maand</i>			1.552,11	100%
<i>Immo Schroeven</i>	18,00	2.070,00		
	3,00	222,00	2.292,00	148%
<i>Immotrap</i>	14,00	1.610,00		
	4,00	296,00	1.906,00	123%
<i>Syndix</i>	18,75	2.156,25		
	1,50	111,00	2.267,25	146%
Overzicht totaal van de drie gebouwen:		<i>huidige prijs</i>	<i>Gemiddelde</i>	
<i>Huidige prijs voor drie gebouw</i>	2.449,78	100%	85%	
<i>Immo Schroeven</i>	3.213,00	131%	112%	
<i>Immotrap</i>	2.816,00	115%	98%	
<i>Syndix</i>	3.037,75	124%	106%	
<i>Gemiddelde prijs (GEM)</i>	2.879,13		100%	

Bovenstaande offertes betreffen enkel het wettelijke pakket van de syndicusopdracht. Er zijn evenwel nog een aantal prijzen van belang voor bijkomende taken:

Enkele Buiten wettelijke taken	DMVB	Schroeven	Immotrap	Syndix
Tweede AV	250,00	150,00	250,00	300,00
Inlichtingen notaris bij verkoop	116,67	300,00	300,00	275,00
Uurprijs	40,00	60,00	65,00	60,00
Opvolging werken na beslissing AV	-	60,00€/u	1%	75,00€/u

Een aantal contracten met leveranciers lopen voor de drie gebouwen in een gezamenlijk pakket:

VME Leeuwerikenveld 1 en 2:

- Poetsploeg PRIME FSS
- Huisvuil SUEZ
- Onderhoud tuin voor Leeuwerikenveld GROENZICHT
- Liften in onderhoud bij KONE
- Conciërge voor VME Leeuwerikenveld (zie basisakte van beide gebouwen)
- Kosten park en complex Leeuwerikenveld (kosten verdeeld volgens $\frac{1}{4}$ en $\frac{3}{4}$)
- In functie van de eventuele onteigening door de stad Leuven: voortuin van VME Leeuwerikenveld pav 1 wordt gezamenlijk onderhouden en de kosten worden verdeeld ($\frac{1}{4}$ en $\frac{3}{4}$) maar is wel een apart kadastraal perceel met een erfdienstbaarheid van toegang naar het achterliggend perceel D85k:
 - o Celestijnenlaan 61 = D86a2
 - o Celestijnenlaan 63-65 = D85k
 - o Celestijnenlaan 59 = D85l (voortuin is eigendom van het gelijkvloers appartement volgens basisakte met een erfdienstbaarheid van toegang voor de bovenbouw en garages!)

3 gebouwen:

- Aardgas via ENGIE
- Onderhoud verwarming en sanitair via Verplaetsen, Herent
- Watervorzachter Watrex
- verzekering AG Insurance via Vanbreda verzekeringen
- studiebureel AtelierT

Op basis van bovenstaande vergelijking en na overleg met de Raad van ME stellen wij voor het contract voor de drie gebouwen toe te wijzen aan IMMOTRAP-iSyndix, op naam van Mevrouw Pascale ROEKENS (BIV 503866).

Beheer DMVB
BIV 205070
Sint-Jansbergsesteenweg 71
3001 Heverlee
016 29 76 23
ONr. BE0639.284.042