

Coöperatief Servicecentrum "Vijversburg" U.A. Norg
t.a.v. de heer H. de Jong
Meent 4
9331 EB Norg

Mailadres: henkrdejong@gmail.com

Datum : 1 juni 2022
In behandeling bij : De heer S. Tel
Onderwerp : offerte Vastgoedbeheer

Geachte heer de Jong,

Naar aanleiding van verschillende gesprekken met het bestuur en een inspectie op locatie samen met projectleider Planmatig Onderhoud van PandGarant Johanan Kamminga, stuur ik u hierbij een offerte voor het totaalbeheer van het Coöperatief Servicecentrum "Vijversburg" U.A., Norg.

Wij gaan er vanuit u hiermee een passende aanbieding te doen en zien een samenwerking met enthousiasme en belangstelling tegemoet.

Mocht u nog aanvullende vragen hebben of een nadere toelichting wensen dan ben ik daartoe van harte bereid. Indien gewenst kunnen we de offerte toelichten op de geplande informatiemiddag van het Coöperatief Servicecentrum "Vijversburg" in september. Mocht u hiervan gebruik willen maken horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,
PandGarant



Sake Tel
Directeur

Coöperatief Servicecentrum “Vijversburg” U.A. Norg



Even voorstellen: PandGarant

PandGarant is een beheerder die het vastgoedbeheer uitvoert in de drie noordelijke provincies met een vestiging in Groningen, Emmen en Heerenveen. Ca. 25 Jaar geleden is PandGarant opgericht en op dit moment beheren we het vastgoed van circa 650 appartementencomplexen met ca.17.000 woningen, waarvan diverse complexen met bedrijfsruimten, winkels en parkeergarages. Onze doelstelling en opdracht is om het vastgoed van eigenaren proactief te beheren ofwel PandGarant: "Uw Partner in vastgoedbeheer". Om dit mogelijk te maken hebben we de afgelopen jaren hard gewerkt aan de kwaliteit van onze dienstverlening en willen we de volgende punten noemen:

Kennis van zaken

Wij werken met medewerkers die door opleiding en een jarenlange ervaring het totale technische, organisatorische en financiële beheer op een professionele wijze uitvoeren.

We hebben alle expertise zelf in huis in plaats van de diensten bij derden in te kopen. Dit onderscheidt ons van andere Vastgoedbeheerders. Dit geldt zowel voor het technisch, financieel en organisatorisch beheer. PandGarant heeft het certificaat voor vastgoedbeheer ontvangen. Het onafhankelijk certificatiebureau SKW toetst jaarlijks of onze producten, processen en systemen voldoen aan de specifieke wet- en regelgeving waaraan Vastgoedbeheer moet voldoen. Het SKW-certificaat geeft u de garantie dat wij continu aan onze kwaliteit van dienstverlening werken en openstaan voor uw opmerkingen.

Schaalvoordeel

PandGarant heeft meerdere appartementencomplexen en woningen in beheer. Wij besteden daardoor jaarlijks gemiddeld voor zo'n € 9,- miljoen aan (planmatig) onderhoud en diensten zoals energiebeheer, verzekeringen, schoonmaak en tuinonderhoud. Uw Coöperatie profiteert mee van dit schaalvoordeel. Bijvoorbeeld in de vorm van een inkoopkorting en/of betere voorwaarden. De ervaring leert dat we besparen op de kosten van onderhoud. Hetzelfde geldt voor de contracten inzake de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering, het energieverbruik en het onstopningsbeheer waarbij de besparing al snel oploopt naar 10% tot 20%. Bij andere beheerders is bijvoorbeeld het afgelopen jaar de verzekeringspremie aanzienlijk verhoogd. Bij PandGarant hebben we de premie op een laag en scherp niveau met uitstekende voorwaarden weten te houden.

"Groot geworden door klein te blijven"

Zoals gezegd persoonlijk contact met u als bestuur en eigenaren vinden we erg belangrijk. Zo zal er een vast aanspreekpunt zijn voor uw Coöperatie namelijk de Vastgoedbeheerder. Daarnaast zal een klantenteam dagelijks het totale beheer voor u uitvoeren. Een klantenteam bestaat uit een Vastgoedbeheerder, Projectleider planmatig onderhoud en een financieel beheerder. Ook kunt gebruik maken van 24-uurs storingsdienst die voor spoedeisende storingen ook buiten kantoortijden bereikbaar is. Dit betekent dat het gezamenlijke klantenteam verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer. De kennis en continuïteit is daarmee bij meerdere medewerkers geborgd. We zijn dagelijks bereikbaar op kantoor in Groningen of op afspraak bij uw appartementencomplex.

Transparantie

PandGarant vindt het belangrijk om u zo volledig mogelijk te informeren op alle momenten dat u dat wenst. Om dat mogelijk te maken werken we met een webportaal. Iedere eigenaar kan inloggen op het webportaal van uw Coöperatie om gegevens in te zien zoals: status van de gemelde storingen, onderhoudsopdrachten, vergaderstukken, begrotingen, financiële gegevens (voor bestuursleden), etc. Daarnaast zijn wij per telefoon en email persoonlijk bereikbaar want juist persoonlijke service staat bij ons hoog in het vaandel.

Onafhankelijkheid

PandGarant onderscheidt zich door haar **onafhankelijkheid**: PandGarant is er voor úw Coöperatie en heeft geen relaties met andere partijen. Onze kennis en kunde zetten wij volledig en alleen in voor het professioneel beheren van uw gebouw, de Coöperatie én de eigenaren ervan.

Offerte voor Totaal Vastgoedbeheer

Onder totaal Vastgoedbeheer verstaan we alle diensten ten behoeve van het reguliere **organisatorisch, financieel en technisch beheer**. Het betreft een compleet pakket aan dienstverlening. De werkzaamheden die hieronder vallen zijn helder weergegeven in de bijlage "Overzicht dienstverlening PandGarant". Daarin zijn onze **standaarddiensten** nog eens nader omschreven.

Hierbij merken wij op dat de genoemde vergaderingen, te weten de Algemene Ledenvergaderingen en de bestuursvergaderingen tijdens kantooruren of aan het einde van de dag worden ingepland.

Onze dienstverlening is volledig en compleet maar soms wenst de Coöperatie **extra** ondersteuning. Eventueel kunnen wij ook die aanvullende diensten verlenen. Deze werkzaamheden vallen niet onder het reguliere beheer, maar kunnen wel op uw verzoek door ons uitgevoerd worden.

Offerte voor Totaal Vastgoedbeheer het Coöperatief Servicecentrum "Vijversburg"

Het totale Vastgoedbeheer voor uw Coöperatie offeren wij als volgt:

A. Beheervergoeding Totaal vastgoedbeheer één-jarig contract € 27.950,- (incl. btw)

(Totale beheervergoeding per jaar voor 72 appartementen, 38 bungalows, 78 garages en bergingen)

Het totale Vastgoedbeheer voor uw Coöperatie offeren wij als volgt:

B. Beheervergoeding Totaal vastgoedbeheer drie-jarig contract € 24.950,- (incl. btw)

(Totale beheervergoeding per jaar voor 72 appartementen, 38 bungalows, 78 garages en bergingen)

Organisatorisch beheer

- Initiëren van **twee** keer per jaar een Algemene Ledenvergadering (overdag), het opstellen van de door het bestuur aangegeven agendapunten en in overleg met het bestuur de datum vaststellen
- Bijwonen van **twee** bestuursvergaderingen per jaar (tijdens kantooruren) voorafgaand aan de Algemene Ledenvergadering
- Uitnodiging opmaken voor de Algemene Ledenvergadering en verzenden
- Organiseren van de Algemene Ledenvergadering, bijwonen, presentie controleren en stemmen tellen
- Redigeren van de notulen, het opstellen van de besluiten- en actielijst tijdens de Algemene Ledenvergadering en deze ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur en publiceren
- Uitvoeren van besluiten en acties vanuit de Algemene Ledenvergadering
- Eigenaren digitaal inzage verlenen in de administratie via het webportaal
- Verwerken van het register van eigenaren
- Verwerken van eigendomsoverdrachten en opgave notaris (zie aanvullende dienstverlening)
- Nieuwe eigenaren registreren en voorzien van relevante informatie inzake de Coöperatie
- Vragen van het bestuur beantwoorden

Financieel beheer

- Verzorgen van de financiële administratie van de Coöperatie
- Beheren van één rekening courant en één spaarrekening op naam van de Coöperatie
- Periodieke Coöperatie bijdragen berekenen en van eigenaren incasseren
- Betalingsachterstanden voor het bestuur publiceren en wanbetalers herinneren en
- Facturen op juistheid controleren en namens de Coöperatie tijdig betalen
- Conceptbegroting voor het komende jaar opstellen en deze presenteren tijdens de Algemene Ledenvergadering
- De vergadering proactief adviseren over de liquiditeit van de vereniging
- Balans, exploitatierekening en toelichting opstellen volgens het format van PandGarant in Twinq.
- Aanleveren jaarrekening ter controle aan de kascommissie en de vragen hierover beantwoorden
- Relatie onderhouden met de deurwaarder inzake vorderingen aan de vereniging

Planmatig Onderhoud

- Het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) actualiseren op basis van het bestaande MJOP
- Jaarlijks presenteren van een MJOP op basis van 15 jaar ten behoeve van de reservering voor het onderhoud
- De Algemene Ledenvergadering proactief adviseren over planmatig onderhoud en de gevolgen voor de liquiditeit
- Aanpassen MJOP naar aanleiding van officiële besluiten vanuit de Algemene Ledenvergadering
- Offertes voor in het MJOP gepland onderhoud opvragen en bespreken met het bestuur en/of technische commissie
- Jaarlijks inspecteren van het gebouw voor de te onderhouden onderdelen
- Toezicht houden (steekproefsgewijs) op de oplevering van het planmatig onderhoud
- Eigenaren via het webportaal van de Coöperatie inzage geven in het MJOP voor het planmatig onderhoud

Dagelijks Onderhoud

- Storingsmeldingen 24 uur per dag aannemen en reparaties opdragen
- Contracten organiseren voor dagelijks onderhoud, zoals schoonmaakwerkzaamheden, en tuinonderhoud (primair is het de taak van het bestuur om te signaleren c.q. controleren of de werkzaamheden goed worden uitgevoerd)
- Contracten organiseren voor onderhoud aan de gemeenschappelijke installaties bijvoorbeeld onderhoud aan liftinstallaties
- Eigenaren via het webportaal van de Coöperatie inzage geven in de onderhoudscontracten en de storingsmeldingen

Besparingen

Ook zijn er besparingen mogelijk bijvoorbeeld op servicecontracten bijvoorbeeld op verzekeringen. Op basis van de huidige getaxeerde herbouwwaarde kunnen we een aanbieding doen voor een allrisk verzekeringspolis bij PandGarant. De ervaring leert dat er aanzienlijke besparingen mogelijk zijn op servicecontracten als energielevering, ontstoppingsbeheer etc.

Servicewerkzaamheden dagelijks onderhoud

PandGarant beschikt over een team van servicemedewerkers; ServiceGarant die het dagelijks onderhoud van de Coöperatie kunnen uitvoeren tegen marktconforme tarieven. Het serviceteam bestaat uit vakbekwame en allround vaklieden zoals timmermannen, een schilder en een elektricien. Zij zijn dagelijks inzetbaar en ook bij spoed en calamiteiten snel ter plaatse. Ook kan eventueel vanuit dit serviceteam invulling worden gegeven aan huismeestertaken. Zo kan een huismeester wekelijks technische klussen uitvoeren in de gemeenschappelijke ruimten en toezicht houden op het complex en bijbehorende terreinen. De werkzaamheden van het serviceteam worden aanvullend in rekening gebracht bij de Coöperatie.

Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)

Om het beheer goed uit te kunnen voeren is het wenselijk dat een MJOP volledig en actueel is. Wij hebben geconstateerd dat er reeds een MJOP is gemaakt voor de Coöperatie. Wij zullen daarom bij onze werkzaamheden inzake het planmatig onderhoud opstarten de bestaande MJOP en hierover rapporteren aan het bestuur.

Mocht het toch nodig zijn om een nieuwe MJOP op te stellen of te actualiseren dan zullen hiervoor **extra** kosten in rekening worden gebracht.

Stookkostenafrekening

Omdat de Coöperatie een centrale blokverwarming kent zal er ook jaarlijks een stookkostenafrekening worden opgemaakt. Een belangrijk onderdeel daarvan is de debiteurenincasso. Bij meerdere appartementencomplexen waar sprake is van gezamenlijke stookkosten verzorgt PandGarant inmiddels de debiteurenincasso in plaats van ISTA of WMS. In de praktijk blijkt dat dit deel van de dienstverlening rond de stookkostenafrekening beter door ons als Vastgoedbeheerder kan worden uitgevoerd. Ook voor uw Coöperatie willen we dit van harte aanbevelen. De debiteurenincasso van de stookkostenafrekening is een **aanvullende dienst**, die niet in bovenstaande beheervergoeding is opgenomen en kunnen wij additioneel verzorgen voor **€ 4,- (incl. BTW)** per appartement/woning per maand.

Overstappen naar PandGarant

We hebben veel ervaring met het overnemen van het vastgoedbeheer van verenigingen en coöperaties naar ons als vastgoedbeheerder. Wij hebben dit proces zo ingericht zodat we u als bestuur en eigenaren daar volledig in kunnen ontzorgen. Wij zorgen ervoor dat de administratie die aan ons wordt overgedragen zo spoedig mogelijk beschikbaar is in ons webportaal.

Voor het opstarten van het Totaal Vastgoed Beheer wordt eenmalig € 1.750,- incl. BTW in rekening gebracht. Wanneer de Coöperatie een driejarig contract afsluit komen deze kosten te vervallen.

Door ondertekening van deze offerte gaat u akkoord met het aanbod voor:
(Graag aankruisen wat voor de Coöperatie van toepassing is)

- ☐ **A. Totaal** Beheer van de Coöperatie met éénjarig-contract
- ☐ **B. Totaal** Beheer van de Coöperatie met een driejarig contract
- ☐ Verzorgen debiteurenincasso stookkostenafrekening

Handtekening :

Naam :

Functie :

Plaats :

Datum :

Op deze offerte zijn de Algemene Voorwaarden van PandGarant van toepassing.

Bijlage Additionele diensten:

AANVULLENDE DIENSTVERLENING PandGarant

Module Administratief beheer

- Extra Algemene Ledenvergadering organiseren, voorzitten, bijwonen of notuleren
- Begeleiden van de Coöperatie bij het wijzigen van de akte
- Opstellen van een Huishoudelijk Reglement
- Versturen van een aangetekende waarschuwing bij overtreding of niet nakoming
- Opstellen, bewerken en/of verspreiden van nieuwsbrieven
- Toezien op naleving van de reglementen door een huismeester
- Klachten en geschillen beoordelen en behandelen en het bestuur adviseren
- Uitvoeren van werkzaamheden die voortkomen uit de periode voor aanvangsdatum beheercontract PandGarant. Of uit problemen met betrekking tot opleveringszaken ingeval van nieuwbouw of renovatie
- Verwerken van eigendomsoverdrachten en opgave notaris wordt additioneel in rekening gebracht bij de koper à € 77,50 en voor de verkoper € 77,50 incl. btw.

Module Financieel beheer

- Eenmalige extra bijdrage berekenen en incasseren
- Nutsvoorzieningen verrekenen en incasseren
- Incasseren van bijdrage stookkosten
- Uitvoeren van het financieel beheer van verhuurde algemene ruimten
- Regelen van een financiering voor de Coöperatie
- Aansluiten van de financiële feiten op de administratie die is overgenomen van de voorgaande beheerder of bestuur

Module Technisch beheer

- Opnemen en doorgeven van meterstanden (gas/water/licht)
- Opzetten van en/of adviseren over planmatig onderhoud buiten het planmatig onderhoud dat is beschreven in het MJOP, renovatie-, en of verbeteringsprojecten
- Opstellen MJOP bij nieuwbouw/splitsing inclusief een bouwtechnisch onderzoek van de woningen
- Opstellen MJOP met daaraan voorafgaand uitvoeren van een bouwtechnische opname
- Afsluiten en bewaken van contracten buiten de gemeenschappelijke zaken, zoals contracten voor centrale verwarming, mechanische ventilatie en glasbewassing
- Opleverklachten, bouwfouten en/of achterstallig onderhoud behandelen
- Projectbegeleiding inzake verduurzamen van het appartementencomplex en/of woningen