



Opdrachtgever Coöperatief Servicecentrum Vijversburg U.A.
Norg
Datum 5 januari 2022
Opgesteld door Detlef Schuur
+31 88 432 45 25
+31 6 11 01 50 76
Offertenummer 2022-11097

Inhoudsopgave

1	Uw aanvraag	3
1.1	Vraagstelling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.2	Projectomschrijving	3
2	MVGM dé vastgoedregisseur	4
2.1	Lokaal VvE Beheer door MVGM VvE	4
2.2	Uw VvE team	5
3	Dienstenpakket	6
3.1	Diensten behorende bij pakket VvE Beheer Excellent	6
3.2	Uitbreidingsmogelijkheden bij dit beheerpakket	8
3.3	Additionele incidentele diensten	8
4	Tarieven	10
4.1	Tarieven dienstverlening	10
4.2	Tarieven aanvullende incidentele dienstverlening op urenbasis	10
5	Algemene uitgangspunten.....	11
5.1	Leveringsvoorwaarden.....	11
5.2	SKW-certificering.....	11
5.3	Mandaat opdrachtverstrekking storingsonderhoud.....	11
5.4	Facturencontroleur.....	11
5.5	Referentieprojecten	11
5.6	Overige uitgangspunten	11
5.7	Looptijd contract	12
5.8	Geldigheidsduur aanbieding	12

1 Uw aanvraag

Hartelijk dank voor uw schrijven van 5 januari en uw blijvende interesse in MVGM VvE. Naar aanleiding van uw schrijven en het – ook van onze zijde - als zeer prettig ervaren gesprek hebben uw vraagstelling uiteengezet en voor u een dienstenpakket samengesteld die het beste bij uw wensen past.

1.1 Vraagstelling

U heeft ons benaderd met de vraag om een offerte uit te brengen voor uw VvE. Het gaat om Coöperatief Servicecentrum Vijversburg U.A. in Norg. Het beheer wordt op dit moment gedaan door. Het eigen bestuur, samen met een extern administratiekantoor. Om alvast voorbereid te zijn op de toekomst om de mogelijkheden tot verdere uitbesteding van het beheer te bezien heeft u ons gevraagd om een nadere uiteenzetting van onze dienstverlening

VvE Beheer Excellent lijkt het beste te passen bij uw wensen en behoeften. Met dit beheerpakket kunt u onder andere het volgende verwachten:



Vaste accountmanager, technisch manager en financieel medewerker



Wekelijks telefonisch contact tussen MVGM en het bestuur



Maandelijks dagdeel aanwezig op complex



2 x per jaar organiseren bijwonen en notuleren vergadering



4 x per jaar technische schouw en opmaken rapport



Opstellen visieplan

MVGM VvE neemt volledig het werk uit handen als het gaat om bestuurlijk beheer, financieel beheer, 24/7 storingsonderhoud en technisch beheer. In hoofdstuk 3 ziet u precies welke diensten u in dit pakket mag verwachten. Ook kunt u dit pakket uitbreiden met een aantal extra opties. Zo kunt u het beheer precies samenstellen waar uw VvE behoefte aan heeft.

1.2 Projectomschrijving

Dit zijn de kenmerken van de VvE:

- Het betreft Coöperatief Servicecentrum Vijversburg U.A. in Norg.
- Het complex omvat 72 appartementen, 38 bungalows en 39 garages.
- Het complex is gelegen aan De Meent 2-4 te Norg.
- De vereniging is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 04019189.
- Datum akte van oprichting 27-02-1967, laatste wijziging 12-12-2003.
- In het complex is een recreatiezaal aanwezig waar verschillende activiteiten worden gehouden.
- Het complex ligt in een prachtige bosrijke omgeving.

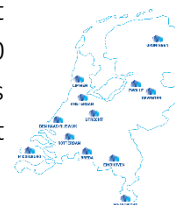
2 MVGM dé vastgoedregisseur

MVGM VvE is een gespecialiseerd team binnen MVGM. MVGM is dé vastgoedregisseur die de gehele of gedeeltelijke regie over het vastgoed van haar opdrachtgevers uit handen neemt. Met een landelijke dekking en meer dan 800 medewerkers die werken uit zo'n 20 kantoren verzorgt MVGM voor haar opdrachtgevers het vastgoedmanagement en woningverhuur, VvE beheer, de uitvoering van taxaties en de koop, aankoop, huur, verhuur van bedrijfsonroerend goed.

De kernwaarden binnen ons bedrijf zijn **B**etrokkenheid, **R**esultaatgericht, **I**nnovatief en **K**waliteit- en kennisgericht (**BRİK**). Hoe vertaalt zich dat naar de klant, naar u? In een op maat gesneden oplossing, in directe en open communicatie, met een oplossingsgerichte aanpak en vooral met kennis van zaken een bijdrage leverend aan de door u gewenste resultaten.

2.1 Lokaal VvE Beheer door MVGM VvE

Ruim 3.200 Verenigingen van Eigenaars zijn u voorgegaan met het uitbesteden van het VvE beheer. De door ons beheerde VvE-portefeuille omvat ruim 75.000 appartementsrechten in heel Nederland. Onze accountmanagers en technisch managers zijn lokaal aanwezig en bekend met uw regio door onze 12 vestigingen verspreid door het land. Hierdoor is er altijd een kantoor van MVGM VvE bij u in de buurt.



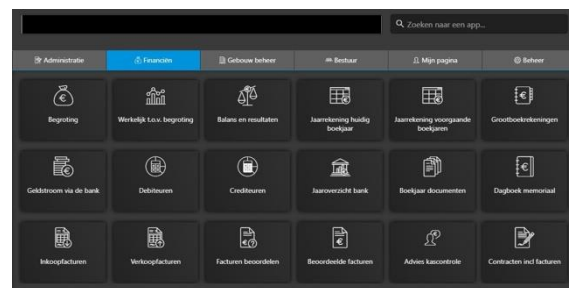
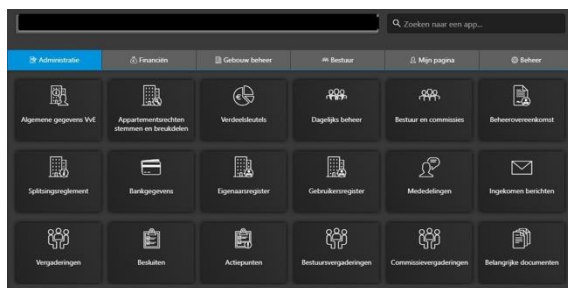
Toegankelijk en transparant

MVGM VvE is meer dan een administratiekantoor. Natuurlijk beheren we uw financiële middelen, werken we dagelijks uw administratie bij, stellen we tijdig en deskundig uw jaarrekeningen en begrotingen samen, en door een strakke incassoprocedure zorgen we ervoor dat de betalingsachterstanden voor de VvE laag gehouden worden. Naast deze administratieve werkzaamheden beschikt MVGM VvE ook over ruime juridische en organisatorische ervaring om uw VvE goed en efficiënt te kunnen beheren. Daarnaast kunnen wij met de technische deskundigheid goed advies geven ten behoeve van inspecties aan het gebouw, het uitbesteden van noodzakelijk onderhoud, de begeleiding van groot onderhoud en het vergelijken van bouwkundige offertes. Professioneel en op maat geleverd. In geval van calamiteiten zijn wij 24 uur per dag, zeven dagen per week beschikbaar.

Kwaliteit

We waarborgen de kwaliteit van onze dienstverlening onder meer door de landelijke SKW-certificering als beheerder van Verenigingen van Eigenaars. De afkorting SKW staat voor Samen Kwaliteit Waarborgen. Het SKW-productcertificaat van MVGM VvE is gedocumenteerd onder het nummer SKW.10.5016.034 in de categorie BRL 5016. We worden jaarlijks getoetst in het uitvoeren van onze werkzaamheden.

Ook maken wij gebruik van de innovatieve en technische mogelijkheden van deze tijd. Onder meer krijgt iedere eigenaar via een beveiligde internetomgeving – VvE Portaal – toegang tot de algemene gegevens van de VvE (splitsingsakte, jaarrekeningen, verzekeringspolissen, etc.) en inzage in hun eigen persoonlijke betalingsoverzicht. Het bestuur krijgt toegang tot het bestuursportaal en hiermee inzage in alle stukken inzake de VvE en realtime inzage in de boekhouding. Daarnaast biedt het portaal de mogelijkheid tot een digitale kascontrole. Wij bieden alle stukken digitaal aan via het portaal en/of versturen deze per e-mail. Maar liefst 92% van de correspondentie is in 2021 digitaal verzonden.

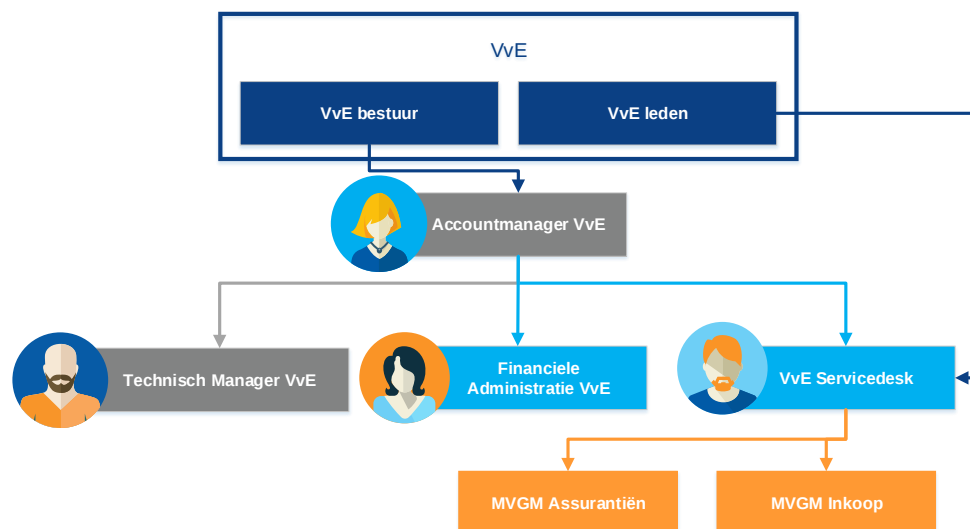


Digitaal vergaderen

Het is mogelijk om de vergadering van eigenaars digitaal te houden, met en zonder video-ondersteuning. Zo kan iedereen zijn stem uitbrengen, waar die zich ook bevindt. Klik [hier](#) voor de instructievideo.

2.2 Uw VvE team

Een team van vakbekwame medewerkers verzorgt uw VvE beheer. Vanuit het regiokantoor VvE's groter dan 100 is de accountmanager uw vaste aanspreekpunt die, indien van toepassing, samenwerkt met een technisch manager. Onze lokale teams werken samen met een aantal centrale afdelingen die vanuit het MVGM-hoofdkantoor in Rijswijk werken: de financiële administratie, de servicedesk als aanspreekpunt voor uw VvE leden, MVGM Assurantiën en MVGM Inkoop. Hier werken gespecialiseerde medewerkers die u nog beter kunnen adviseren over deze VvE deelprocessen.



3 Dienstenpakket

De wijze waarop het beheer van de VvE is ingevuld, verschilt en is afhankelijk van hoe uw VvE is ingericht. Hoeveel specifieke kennis, tijd en financiële speelruimte is er? Maar ook de grootte van uw VvE verschilt en daarmee de mogelijkheden die u heeft.

Onze jarenlange ervaring in het VvE Beheer heeft ons geleerd wat de belangrijkste wensen en behoeften van VvE's zijn. Duidelijk is dat er geen algemeen VvE-beheerprogramma bestaat. Elke VvE is uniek en geholpen met maatwerk. MVGM maakt het u daarom zo makkelijk en flexibel mogelijk. Kiest u voor het beheer van MVGM VvE, dan kiest u voor het gemak en de zekerheid van onze beheerpakketten.

3.1 Diensten behorende bij pakket VvE Beheer Excellent

Hieronder vindt u alle diensten die zijn inbegrepen bij pakket VvE Beheer Excellent. Dit pakket past het beste bij de wensen en behoefte van uw VvE. Om een goede vergelijking te kunnen maken, laten we de diensten van VvE Beheer Plus en VvE Beheer Premium ook zien.

Onder de diensten van het beheerpakket, vindt u de diensten waarmee u de overeenkomst kunt uitbreiden. Daaronder staan onze additionele diensten die wij voor uw VvE kunnen regelen voor zaken die misschien niet jaarlijks aan de orde zijn.

	Plus	Premium	VvE Beheer Excellent
Bestuurlijk beheer			
Eigenaren administratie	V	V	V
Vaste accountmanager	V	V	V
VvE Portaal	V	V	V
Bestuursportaal	V	V	V
Telefonisch contact MVGM met bestuur	Maandelijks	Wekelijks	Wekelijks
Maandelijks dagdeel aanwezig op locatie	-	-	V
Organiseren en bijwonen vergadering van eigenaars	1 x per jaar	1 x per jaar	2 x per jaar
Vergadering van eigenaars buiten kantoor tijd indien wenselijk		V	V
Opstellen en beschikbaar stellen notulen van de vergadering van eigenaars	V	V	V
Bestuursvergadering bijwonen tijdens kantoor tijd	1 x per jaar	2 x per jaar	2 x per jaar
Verzekerd houden van gemeenschappelijke zaken	V	V	V

Administratieve Schadeafhandeling	Tot € 2.000 per gebeurtenis	Tot € 10.000 per gebeurtenis	Tot €10.000 per gebeurtenis
Verzorgen digitale correspondentie voortvloeiend uit het beheer	V	V	V
Opstellen Huishoudelijk Reglement (eenmalig)	-	-	V
Adviseren in naleven HHR en Akte	V	V	V
Schriftelijk (digitaal) actie ondernemen bij overtreding HHR en Akte	-	V	V
Opstellen visieplan	-	V	V
Financieel beheer	Plus	Premium	VvE Beheer Excellent
Voeren van gehele administratie	V	V	V
Opstellen jaarrekening	V	V	V
Eventueel afrekenen exploitatieresultaat	V	V	V
Opstellen en doorvoeren begroting	V	V	V
Incasseren maandelijkse bijdrage	V	V	V
Debiteurenbeheer	V	Plus	Plus
Betaalbaar stellen facturen	V	V	V
Digitale kascontrole aanbieden	V	V	V
Kascontrole via videocall met financieel contactpersoon	-	V	V
Vast financieel contactpersoon	-	V	V
Toelichting jaarstukken in rapportvorm	-	V	V
Technisch beheer	Plus	Premium	VvE Beheer Excellent
24/7 storingsonderhoud	V	Plus	Plus
Vaste technisch manager	V	V	V
Adviseren en afsluiten onderhoudscontracten	V	V	V
Technische schouw complex	1 x per jaar	2 x per jaar	4 x per jaar

Bevindingen technische schouw rapporteren	1 x per jaar	2 x per jaar	4 x per jaar
Steekproefsgewijs controleren uitgevoerd dagelijks onderhoud	-	-	V
Sleutelbeheer	-	V	V
Jaarlijks actualiseren MJOP	-	V	V
Sluitplan beheer	-	V	V
Schadeafhandeling tot € 10.000 per gebeurtenis	-	V	V

3.2 Uitbreidingsmogelijkheden bij dit beheerpakket

Jaarlijks afrekenen collectieve stookkosten conform opgave meetbedrijf	€ 15,- per afrekening
Bestuurdersrol vervullen	10% van de jaarlijkse beheervergoeding met een minimum van € 750,- per jaar

3.3 Additionele incidentele diensten

In- en uittredingskosten bij overdracht appartementsrecht	€ 78,- aan koper en verkoper
Het versturen van een sommatie aan een debiteur (lid VvE) bij achterstallige betaling	Wettelijke incassokosten
Opstellen van een (duurzaam) MJOP	Op verzoek zal hier een separate offerte voor worden opgemaakt.
Begeleiding duurzaamheidstraject	Conform uurtarief technisch manager
Bijwonen extra bestuursvergadering tijdens kantoortijd	€ 250,-
Opstellen huishoudelijk reglement	€ 450,-
Openen van extra bankrekening inclusief verzorgen van UBO verklaringen	€ 407,-
Bestuurswisselingen doorvoeren KvK	€ 96,50 per bestuurswissel
Beëindiging overeenkomst	€ 32,50 per appartement, maximaal € 325,- per VvE
Organiseren van een vervangende vergadering overeenkomstig de akte van splitsing, in geval de VvE op de eerste vergadering niet door voldoende stemmen wordt vertegenwoordigd	€ 395,-
Organiseren en bijwonen van een extra vergadering van eigenaars	€ 750,-
Organiseren van een extra digitale vergadering	€ 650,-
Begeleiden planmatig onderhoud inclusief opvragen van offertes en schrijven van advies.	Hoogte opdracht tot € 50.000,- incl. btw

De hoogte van het bedrag is een minimum van het bedrag van de vorige staffel. Indien de VvE niet overgaat tot opdrachtverstrekking, worden de uren voor het opvragen van offertes en schrijven van advies gefactureerd conform uurtarief technisch manager)	6 % van de aanneemsom Opdracht tussen € 50.000,- en € 100.000,- incl. btw 5% van de aanneemsom Opdracht vanaf € 100.000,- incl. btw 4% van de aanneemsom
Correspondentie per post verzenden	€ 15,- per eigenaar per jaar
Optreden bij overtreding akte / MR/ HHR	Conform uurtarief accountmanager
Juridisch advies inwinnen/verstrekken	Conform uurtarief accountmanager
Het begeleiden bij aanpassen van de splitsingsakte	Conform uurtarief accountmanager
Bijwonen van een comparitie van partijen	Conform uurtarief accountmanager
Begeleiding verhuurovereenkomst met derden zoals een reclame- of telecomvoorziening	Conform uurtarief accountmanager
Op orde brengen van de achterstallige administratie na overdracht van het beheer	Conform uurtarief financieel medewerker
Opstellen van een aannemingsovereenkomst	Conform uurtarief technisch manager
Opstellen van een werkomschrijving	Conform uurtarief technisch manager
Verzorgen en indienen subsidieaanvragen	Conform uurtarief accountmanager

4 Tarieven

Alle genoemde tarieven in dit voorstel zijn exclusief btw en vastgesteld voor 2022.

4.1 Tarieven dienstverlening

VvE Beheer Excellent kunnen wij voor u verzorgen voor een bedrag van **€ 21.760,- per jaar**. De bijbehorende werkzaamheden staan omschreven in hoofdstuk 3. Het is ook mogelijk om uw pakket uit te breiden met een aantal extra opties. De prijzen hiervan staan vermeld in hoofdstuk 3. De bovengenoemde vergoedingen worden, voor zover van toepassing, jaarlijks vooraf in twee termijnen van 50% gefactureerd.

Om uw VvE in beheer te nemen, rekenen wij eenmalige opstartkosten van **€ 2.385,-**. Hiervoor verzorgen wij onder andere de aanpassingen in de KvK, een verwerkingsovereenkomst tussen de VvE en MVGM, verzorgen wij de UBO verklaringen voor de VvE, vullen wij alle benodigde systemen en maken wij het VvE portaal beschikbaar.

4.2 Tarieven aanvullende incidentele dienstverlening op urenbasis

In hoofdstuk 3 staan de tarieven voor additionele diensten genoemd. Een aantal diensten worden berekend op basis van een uurtarief. Uiteraard doen wij dat op uw verzoek en maken we vooraf een offerte. Voor 2022 hebben wij de volgende uurtarieven voor aanvullende diensten vastgesteld.

Functie	Tarief	Periodiek
Accountmanager	€ 96,50	Per uur
Technisch manager	€ 99,50	Per uur
Financieel manager	€ 81,50	Per uur
Administratief medewerker	€ 65,50	Per uur

5 Algemene uitgangspunten

5.1 Leveringsvoorwaarden

Op een overeenkomst van beheer zijn voor zover hierna niet uitdrukkelijk door partijen anders overeengekomen, de Algemene bepalingen geldig volgens het model, door VGM NL in Nieuwegein vastgesteld en op 18 maart 2015 gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank te Utrecht en aldaar ingeschreven onder nummer 37/2015. Deze voorwaarden zijn terug te vinden op de [website](#) van VGM NL en MVGM VvE.

5.2 SKW-certificering

In het kader van het SKW-certificaat is de VvE verplicht om alle medewerking te verlenen aan een toelatings- of herhalingsonderzoek bij MVGM VvE.

5.3 Mandaat opdrachtverstrekking storingsonderhoud

De VvE geeft een mandaat aan de MVGM VvE om opdrachten aan derden te verstrekken tot een bedrag van € 750,- excl. btw in geval van storingsonderhoud.

5.4 Facturencontroleur

Indien er geen externe factuurcontroleur wordt benoemd, accordeert MVGM VvE de facturen voor u.

5.5 Referentieprojecten

Onze klanten zijn tevreden. Maar liefst 97% van de VvE's blijft jaarlijks klant van MVGM. Bekijk een selectie van de VvE's die we beheren op onze [website](#). Wilt u in contact komen met een referentie in uw regio of met een VvE van vergelijkbare omvang en complexiteit? Laat het ons weten en dan brengen we u graag in contact met andere opdrachtgevers.

5.6 Overige uitgangspunten

De VvE zorgt (via de laatste bestuurder of beheerder) voor het aanleveren van:

- een overzichtelijk dossier van de VvE met onder andere een correct overzicht van eigenaren, gewaarmerkte splitsingsakte en –reglement, lopende contracten, verzekeringen, historie van onderhoudszaken en correspondentie
- een door de vereniging of de kascommissie goedgekeurde eindbalans en exploitatierekening en correcte debiteuren- en crediteurenadministratie, die als uitgangspunt voor de administratie worden gebruikt
- een begroting, waarvan de kostenverdeling is gebaseerd op de splitsingsakte
- een meerjaren onderhoudsprognose (indien aanwezig)

Verder is uitgegaan van de wettelijke bepalingen betreffende het appartementsrecht zoals dat in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen.

5.7 Looptijd contract

De overeenkomst tussen de VvE en MVGM VvE wordt minimaal voor een looptijd van 12 maanden aangegaan met een opzegtermijn van 3 maanden. Na de genoemde periode van 12 maanden loopt de overeenkomst stilzwijgend door.

5.8 Geldigheidsduur aanbieding

Wij hopen dat deze offerte voldoet aan u verwachtingen en we gaan graag voor uw VvE aan de slag. Deze aanbieding geldt tot 5 april 2022.

