



Afsluiten VvE Beheersovereenkomst

1. Samenvatting

Het bestuur wil als het gaat om financieel beheer, 24/7 storingsonderhoud, technisch onderhoud en organisatorisch beheer van het appartementen complex een goede beheerder contracteren zodat alle eigenaren zo zorgeloos mogelijk kunnen wonen in hun toekomstige appartement.

Op basis van de ontvangen offertes vraagt het bestuur mandaat om MVGM Groningen te contracteren als VvE beheerder. De jaarlijkse kosten voor dit beheer zullen tussen de € 9000 en € 12000 liggen afhankelijk van de additionele diensten. In het eerste jaar komt daar nog zo'n € 2000 bij voor het opstellen van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP).

2. Appartementen Beheers behoefte

Het bestuur wil een goede beheerder vinden die samen met het bestuur het dagelijkse beheer en de wettelijke taken kan uitvoeren zodat alle eigenaren zo zorgeloos mogelijk kunnen wonen in hun toekomstige appartement.

De VvE beheerder neemt het werk uit handen als het gaat om financieel beheer, 24/7 storingsonderhoud, technisch onderhoud en organisatorisch beheer van het appartementen complex. Om een goede beheerder te vinden zijn diverse vastgoedbeheerders aangeschreven met een lokale vestiging die goed bereikbaar zijn en proactief het beheer op zich kunnen nemen. Een beheerder dient bij voorkeur te beschikken over certificaten zoals het SKW (product)certificaat.

Dit zijn de kenmerken van onze VvE:

- Het complex omvat 29 woon-appartementen met 41 parkeerplaatsen.
- De vereniging is niet ingeschreven in het Handelsregister.
- Alle appartementen hebben een individuele warmtepomp.
- Er is een liftinstallatie aanwezig.
- Het complex is onderhoudsvriendelijk gebouwd en is nog in de bouwfase.

De taken die het bestuur wil uitbesteden zijn;

- Technisch beheer van het gebouw en 24/7 storingsdienst
- Organisatie van jaarvergadering
- Opstellen jaarrekening
- Onderhoudscontracten
- Beheer van verzekeringen en eventuele schadeafhandeling
- Online portaal voor bestuur en eigenaren

3. Offertes

VvE Parkrand Estate heeft offertes ontvangen van;

- 1) **MVGM Groningen:** heeft een VvE Beheer Plus beheerpakket aangeboden voor bestuurlijke taken, financieel, 24/7 storingsonderhoud, technisch beheer en een online portaal. Verder heeft de MVGM een eigen verzekeringstak. Naast dit pakket kunnen aanvullende diensten worden afgenomen. Deze organisatie is aangesloten bij SKW branchevereniging en laat jaarlijks de kwaliteit van de organisatie doorlichten waarvoor ze een SKG-IKOB Certificaat ontvangen.



- 2) **Exclusief Vastgoedbeheer:** heeft een totaal beheerpakket aangeboden bestaande uit de volgende onderdelen: financieel, organisatorisch en technisch beheer incl. 24/7 storingsonderhoud en calamiteiten dienst. Exclusief Vastgoedbeheer is niet aangesloten bij de SKW branchevereniging en heeft geen kwaliteitsborgingsysteem.
- 3) **PandGarant:** heeft een uitgebreid en compleet dienstenpakket aangeboden met Financieel beheer, Administratief beheer, Technisch beheer, Schadeafhandeling-verzekeringzaken en een online portal. Naast dit pakket kunnen aanvullende diensten worden afgenomen. Daarnaast heeft PandGarant een eigen 24-uurs storingsdienst voor calamiteiten. Verder biedt de verzekeringstak van PandGarant nog verzekeringen aan via AON verzekeringen. Deze organisatie is aangesloten bij SKW branche vereniging en laat jaarlijks de kwaliteit van de organisatie doorlichten waarvoor ze een SKG-IKOB Certificaat ontvangen.

De volgende beheerskosten zijn aangeboden in de offertes (Zie ook de bijlage):

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| 1. MVGM Groningen | € 7,660,= excl. BTW |
| 2. Exclusief Vastgoedbeheer | € 7,360,= excl. BTW |
| 3. PandGarant | € 8,143,= excl. BTW |

Voorts is er een mogelijkheid om bij **MVGM Groningen** (VvE Beheer Selectief) een contract af te sluiten excl Technische schouw complex en jaarlijkse update van het MJOP. De kosten voor beheer zijn dan € 5,275,= excl. BTW. Deze services zullen in de eerste jaren minder relevant zijn aangezien het gebouw nog onder garantie is en in de eerste jaren geen groot onderhoud gepland is.

4. Conclusie

Alle aanbiedingen zijn in prijs redelijk vergelijkbaar met kleine verschillen voornamelijk bij de additionele dienstverlening zoals onderhoudsbegeleiding, het actueel houden van het MJOP en kosten voor vergaderingen buiten kantooruren.

De jaarlijkse kosten voor dit beheer zullen tussen de **€ 9000 en € 12000 incl. BTW** liggen afhankelijk van de additionele diensten. In het eerste jaar komt hier mogelijk nog zo'n € 2000 bij voor het opstellen van het MJOP. Bij groot onderhoud komen hier nog de kosten bij voor het opstellen en opvolgen van offertes en controle op de uitvoering van het werk.

Voorstel is om **MVGM Groningen** als VvE beheerder te selecteren. MVGM is een grote organisatie die in vergelijking met de andere beheerders minder panden per persoon beheert waardoor er betere opvolging is bij personeelwisselingen of ziekte. Verder is de organisatie aangesloten bij de SKW en zorgt voor kwaliteitsborging en opleiding van zijn personeelsleden. De begeleidingskosten voor onderhoud zijn t.o.v. PandGarant aanzienlijk lager. Exclusief Vastgoedbeheer is iets goedkoper als beheerder maar deze organisatie is een stuk kleiner, heeft daardoor relatief veel panden per persoon in beheer en heeft geen adequate certificering en kwaliteitsborging.



		Exclusief Vastgoedbeheer	MVGM	PandGarant
		Prijzen excl BTW	Prijzen excl BTW	Prijzen excl BTW
Kosten eerste jaar excl MJOP		€ 7,360	€ 7660	€ 8,143
Kosten eerste jaar incl MJOP		€ 8,860	€ 9,489	€ 9,887
Minimale kosten per jaar		€ 6,794	€ 7077	€ 6,445
Opstartkosten		€ 566	€ 583	€ 1,299
Opstellen MJOP of Geschatte kosten MJOP (2 dagen technisch Manager)		€ 1,500	€ 1,829	€ 1,744
Opstarten VvE		De eenmalige opstartkosten zijn voor het invoeren van alle basisgegevens - zoals eigenaars en financiën- van de VvE in het softwareprogramma Twinq en het opstellen van een nieuw Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) plus de oprichting van de VvE.	Hiervoor verzorgen wij onder andere de aanpassingen in de KvK, een verwerkingsovereenkomst tussen de VvE en MVGM, verzorgen wij de 1e UBO verklaringen voor de VvE, vullen wij alle benodigde systemen en maken wij het VvE portaal beschikbaar. SKW Gecertificeerd en bezit het prestigieuze SKGIKOB certificaat. Dit certificaat staat voor de hoogste normen in kwaliteit en betrouwbaarheid binnen de vastgoedsector. Het hernieuwde certificaat bevestigt onze voortdurende toewijding aan excellentie in dienstverlening en klanttevredenheid.	Alle additionele werkzaamheden worden door de VvE apart aan de Beheerder opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening gebracht gebaseerd op de dan geldende tarieven. SKW gecertificeerd en Samen Kwaliteit Waarborgen - SKG-IKOB - is een keurmerk voor o.a. VvE-beheerders. PandGarant was al in het bezit van het certificaat, maar jaarlijks volgt een herhalingsonderzoek ter controle. Afgelopen week ontvingen we het rapport, waaruit bleek dat we (zoals verwacht en gehoopt) nog steeds voldoen aan de eisen.
Kwaliteitsborging en certificering		Geen SKW Certificering zijn bezig met een ISO 9001 certificaat.		
Diensten				
Financieel Incl.	Betalen en facturen en maandelijkse bijdrage	V	V	V
	Opstellen jaarrekening (incl. kascommissie)	V	V	V
	Grootboek admin.	V	V	V
	Incasseren maandelijkse bijdrage VVE	V	V	V
	Debiteurenbeheer	V	V	V
	Betaalbaar stellen facturen	V	V	V
	Herinneringen en aanmaningen	V	V	V
	Deurwaardertraject	V		Opstarten van incasso procedure bij uitblijven van betaling (conform de WIK)
Financieel optioneel	Bankmutaties 1 rek en 1 spaarek	V	V	Excl. Deurwaarder kosten
	Eenmalige bijdragen			V
	Begeleiding leningen/financiering VVE		480	149
	aanvraag nieuwe bank rek en beheer			200
	Zaalhuur			
Organisatorisch beheer:	Algemene Ledenvergadering (ALV) - kantooruren	V	V	V
	Verzorgen uitnodiging en agenda	V	V	V
	VvE Portaal	Twinq	MVGM Portaal	Twinq
	Bestuur portaal		V	V
	Telefonisch contact MVGM met bestuur	niet aangegeven	Maandelijks	niet aangegeven
	Het notuleren en uitwerken van de notulen	V	V	V
	digitaal toezenden van de notulen	V	V	V
	Bijhouden digitale archief en/of de ledenlijst	V	V	V
	mutaties als gevolg van de aankoop en de verkoop van appartementsrechten	V	V	V
	eigen portaal	V	V	V
	bijwonen van één bestuursvergadering per jaar	V	V	V
	kantooruren	V	V	V
	Beheer verzekeringen	Als deze via de beheerder wordt afgesloten tot 2000	Als deze via de beheerder wordt afgesloten tot 2000	Als deze via de beheerder wordt afgesloten
	Begeleiden van schade per gebeurtenis.	V	V	V
Extra	een ALV buiten kantooruren	472.5	410	399
	houden van een tweede ALV	350	475	399
	bijwonen van meerdere bestuursvergaderingen per jaar		370	399
	Organiseren en bijwonen van een extra vergadering van eigenaars		930	997
	Correspondentie (aangetekend) per post versturen	10	20	
	Begeleiden van schadetractaten vanaf € 2.000,-	Per uur	Per uur	Inclusief als deze onder de dekking valt
	In- en uitredingskosten bij overdracht appartementsrecht		90	119- Kosten
	Bestuurswisselingen doorvoeren KvK per bestuur		111	Koper/Verkoper
				99
Technisch beheer:	gemeenschappelijk storingsonderhoud	V	V	V
	Het verstrekken van opdrachten namens de VvE inzake onderhoud,	V	V	V



De uitbesteding van servicewerkzaamheden, zoals			
schoonmaakwerkzaamheden,			
onderhoud van technische installaties	V	V	V
Adviseren en afsluiten onderhoudscontracten	V	V	V
24/7 storingsonderhoud	V	V	V
Een jaarlijks overleg met het bestuur t.b.v. het MJOP.	V		V
jaarlijks presenteren van een MJOP	V	410	
			Conform staffel (prijspeil 2025) op basis van de omvang van het project:
	Het begeleiden van in het MJOP gepland onderhoud waarvan de kosten, per kalenderjaar, niet meer bedragen dan 0,5% van de herbouwwaarde van het complex.		< € 10.000,- uurtarief conform tarievenblad
	onder de ~ 80000 euro daarboven 6% van de aanneemsom	tot 50.000 - 6% aanneemsom, tussen € 50.000,- en € 100.000,- incl. btw 5% van de aanneemsom daar boven 4%	€ 10.000,- t/m € 100.000,- 8% € 100.000,- t/m € 250.000,- 7% € 250.000,- t/m € 500.000,- 5% € 500.000,- t/m € 1.000.000,- 4%
Uitvoering gepland onderhoud			€ 1.000.000 t/m € 2.000.000,- op basis van offerte
Offertes voor in het MJOP gepland onderhoud opvragen en voorleggen	V	V	> € 2.000.000,- op basis van offerte
Het aan de hand van de nota beoordelen of de uitgevoerde werkzaamheden akkoord zijn.	V	V	
Technische schouw complex	750	1 x per jaar	2 x per jaar
Bevindingen technische schouw rapporteren		1 x per jaar	2 x per jaar
Uurtarieven tijdens kantoor tijden			
Accountmanager	105	111	109
Technisch manager	105	111	109
Financieel medewerker	95	93	99
Administratief medewerker	75	74	99
Schade begeleiding	95	93	99
Overige, niet-gecontracteerde dienstverlening			109