

De heer J. Berkhout  
Bazuinlaan 63  
2287 EB Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022  
D22-117

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Geachte heer Berkhout,

Hartelijk dank voor uw aanvraag! Het is met veel genoegen dat wij hierbij onze "offerte in mapvorm" aanbieden. Immers, ons takenpakket is zeer veelzijdig; met een enkel A-viertje kan in onze opvatting niet worden volstaan.

Toch is de aanbieding voor u en uw Vereniging bijzonder overzichtelijk. U treft een uitsplitsing aan in hoofd- en bijzaken plus een stuk wezenlijke achtergrondinformatie. Want als u met ons in zee gaat, kiest u voor continuïteit. U en wij mikken natuurlijk op een langdurige en bevredigende relatie. Wij hopen dat deze map daar een eerste aanzet toe mag zijn.

Alle prijzen en gegevens hebben betrekking op de gebruikelijke aandachtsgebieden van een VvE. Of het nu gaat om de opzet en verwerking van de financiële administratie, het incasseren van de bijdragen, het plaatsen van gelden op spaarrekeningen, het verwerken van zaken betreffende (klein) onderhoud en bouwkundige aspecten, advisering op het gebied van de appartementswetgeving, ons financieel callcenter of de helpdesk onderhoud, onze specialisten staan tot uw beschikking.

Van de meeste dagelijkse procedures treft u in deze map voorbeelden aan; zo ziet u meteen hoe VVE Beheer B.V. een en ander voor u kan aanpakken. Die aanpak is gebaseerd op een voor Verenigingen aantrekkelijke bedrevenheid en ervaring, welke onze compacte organisatie van specialisten in de achterliggende ruim 40 jaar heeft opgebouwd.

Wij zijn er trots op dat door optimaal beheren het verloop in ons relatiebestand praktisch nihil is. En u kunt zich als geen ander voorstellen, dat zo iets niet uit de lucht komt vallen! Onze onafhankelijkheid en expertise spelen daarbij zeker een rol.

Graag lichten wij onze aanbieding mondeling nader toe en geven wij antwoord op al uw vragen. Wij spreken de wens uit dat onze aanbieding voor u aanleiding mag zijn om ons kantoor te doen benoemen als bestuurder/administrateur van uw Vereniging.

Met vriendelijke groeten,  
namens de Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.



A.F. Hausani

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl)  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 [vve@vve-beheer.nl](mailto:vve@vve-beheer.nl)  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tel stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

# PRODUCTCERTIFICAAT SKW.008793.05.NL

Uitgegeven op: 09-02-2022  
Geldig tot: 09-02-2025

Vervangt: SKW.008793.04.NL  
Uitgegeven: 01-07-2021



## Certificaathouder

VvE Beheer BV  
Ampèrelaan 4  
2289 CD Rijswijk  
T: +31 (0)703 993 142  
E: vve@vve-beheer.nl  
I: www.vve-beheer.nl

**Beheerder**

Gerechtigd om dit SKW-certificaat

## VvE Beheer BV Beheerders van Verenigingen van Eigenaars

### Verklaring van SKW Certificatie

Dit productcertificaat is op basis van BRL 5016: 26-11-2019 afgegeven conform het vigerende Reglement voor Attestering, Certificatie en Inspectie van SKW Certificatie.

SKW Certificatie verklaart dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat, dat de door de certificaathouder verrichte werkzaamheden in het kader van het beheer van Verenigingen van Eigenaars bij voortdurende aan de in dit productcertificaat vastgelegde productspecificaties voldoen en zijn uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor geldende eisen van de hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 van BRL 5016: 26-11-2019, mits:

- in het contract betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden is vermeld dat de werkzaamheden verricht worden onder dit productcertificaat.

Voor SKW Certificatie

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Bogaard', written over a white background.

ing. J. Bogaard  
Certificatiemanager

De gebruikers van dit certificaat worden geadviseerd op [www.skw-certificatie.nl](http://www.skw-certificatie.nl) te controleren of dit document nog geldig is. Dit certificaat bestaat uit 1 bladzijde.

**Nadruk is verboden**

SKW Certificatie  
Poppenbeuwing 56  
4191 NZ Geldermalsen

Postbus 202  
4190 CE Geldermalsen

T 089 2440123  
[skw@skw-certificatie.nl](mailto:skw@skw-certificatie.nl)  
[www.skw-certificatie.nl](http://www.skw-certificatie.nl)



Houten, 23 februari 2012

*Bij faillissement beheerder blijft spaarpot intact*

## **Keurmerk behoedt Verenigingen van Eigenaren voor financiële drama's**

**Verenigingen van Eigenaars (VvE's) doen er verstandig aan het beheer van de verenigingskas uit te besteden aan een SKW-gecertificeerde beheerder. Hiermee voorkomen ze dat hun spaargeld voor het woningonderhoud in een faillissement van de beheerder wordt meegezogen.**

Bij het recente faillissement van een grote VvE-beheerder in Nieuwegein ging circa € 1,5 miljoen spaargeld voor woningonderhoud van 77 VvE's verloren. Individuele woningeigenaren werden hierdoor voor duizenden euro's gedupeerd.

### **Keurmerken voor VvE's en beheerders**

Om drama's zoals in Utrecht te voorkomen, ontwikkelde SKW Certificatie in Houten twee keurmerken: het 'Certificaat voor Verenigingen van Eigenaars' en het 'Productcertificaat voor Beheerders van Verenigingen van Eigenaren'; het laatste in samenwerking met de branche-organisaties VvE Belang, Vastgoed Management Nederland, Vereniging Eigen Huis, Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes, vereniging van Woningcorporaties.

### **Deugdelijk verenigingsbeheer**

Het Certificaat voor VvE's waarborgt een deugdelijk verenigingsbeheer, zodat kopers van appartementen onder meer verzekerd zijn van een solide gebouwonderhoud. Het certificaat voor beheerders ziet toe op het functioneren van VvE-beheerders, waaraan veel verenigingen het dagelijks beheer hebben uitbesteed.

### **Spaargeld verplicht op naam vereniging**



Bij een gecertificeerde beheerder staat het spaargeld van de VvE verplicht op naam van de vereniging, en niet op die van de beheerder, zoals in Nieuwegein. Ook borgt het certificaat het betalingsverkeer van en naar de bankrekening van de VvE en wordt de beheerder elk jaar op tal van andere kwaliteits- en integriteitseisen getoetst. Deze waarborgen voorkomen dat de spaarpot van de VvE door een eventueel faillissement van de beheerder wordt aangetast.

Meer informatie over het certificeren van VvE's en beheerders van VvE's is te vinden op [www.skw-certificatie.nl](http://www.skw-certificatie.nl).

**Noot voor de redactie:**

*Voor nadere informatie over het certificeren van VvE's of beheerders van VvE's kunt u ook contact opnemen met drs. Willem Englebert, directeur van SKW Certificatie. T 030 – 634 00 99 E [skw@skw-certificatie.nl](mailto:skw@skw-certificatie.nl)*



Justis  
Ministerie van Justitie en Veiligheid

R 1416935

## Verklaring Omtrent het Gedrag

> Retouradres Postbus 16115 2500 BC Den Haag

Verenigde Administratiekantoren voor VVE-Beheer B.V.  
T.a.v. De heer A.F. Hausani  
Ampèrelaan 4  
2289 CD RIJSWIJK

Datum 22 juli 2020

Ons kenmerk 20200715000902

Naam rechtspersoon Verenigde Administratiekantoren voor VVE-Beheer B.V.

hierna te noemen: betrokken rechtspersoon

heeft, op basis van de door de aanvrager aangeleverde informatie, ten behoeve van ten behoeve van aanstelling tot bestuurder/administratief beheerder van een vereniging van eigenaren een Verklaring Omtrent het Gedrag aangevraagd. De Minister heeft een onderzoek naar het gedrag van de betrokken rechtspersoon en natuurlijke personen ingesteld.

De Minister verklaart dat na raadpleging van de in artikel 36 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens genoemde nationale registers, gelet op het risico voor de samenleving met betrekking tot de rechtspersoon en de natuurlijke personen in verband met het doel waarvoor de verklaring is aangevraagd en na afweging van het belang van betrokken rechtspersoon, niet is gebleken van bezwaren tegen betrokken rechtspersoon en natuurlijke personen.

De Minister geeft de Verklaring Omtrent het Gedrag, op grond van artikel 28 van de Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens, hiermee af.

De Minister voor Rechtsbescherming,  
namens deze,

M. Visser  
Algemeen directeur



### **Certificate of Conduct**

The State Secretary of Security and Justice has conducted an investigation into the behaviour of the legal person and natural persons mentioned in this certificate and declares that, in view of the risk for society in relation to the purpose for which the certificate is requested and after weighing the interest of the legal person concerned, no objections against the legal entity and natural persons have resulted from this investigation. The State Secretary hereby issues the Certificate of conduct, pursuant to article 28 of the Dutch Judicial Records Act.



Justis  
Ministerie van Justitie en Veiligheid

R 1416934

## Verklaring Omtrent het Gedrag

In het kader van de Verklaring Omtrent het Gedrag met aanvraagnummer 20200715000902 is de volgende rechtspersoon onderzocht:

Naam rechtspersoon Verenigde Administratiekantoren voor VVE-Beheer B.V.  
KvK- Inschrijvingsnr 27084221  
Vestigingsadres Ampèrelaan 4  
Vestigingsplaats 2289CD Rijswijk  
Land Nederland





## Verklaring Omtrent het Gedrag

In het kader van de Verklaring Omtrent het Gedrag met aanvraagnummer  
20200715000902 zijn de volgende natuurlijke personen onderzocht:

Geslachtsnaam Brinkhuijsen  
Tussenvoegsels  
Voorna(a)m(en) René  
Geboortedatum 20 augustus 1964  
Geboorteplaats Amsterdam  
Geboorteland Nederland

Geslachtsnaam Hausani  
Tussenvoegsels  
Voorna(a)m(en) Arthur Frederik  
Geboortedatum 9 juli 1961  
Geboorteplaats Leiden  
Geboorteland Nederland



# OFFERTE



De heer J. Berkhout  
Bazuinlaan 63  
2287 EB Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022  
D22-117

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Geachte heer Berkhout,

Gaarne doen wij vrijblijvend offerte voor de verschillende takenpakketten ten behoeve van uw Vereniging van Eigenaren, op basis van gegevens als omschreven. De invulling behorende bij de navolgende takenpakketten treft u bijgaand in de map aan.

**De standaard taken en tarieven:**

	eenheidstarief	
	excl. BTW	
Prijs conform takenpakket exclusief BTW		
<b>Taak A II</b>	€ 9.280,00	
<b>Taak B I</b>	€ 10.310,00	
<b>Taak B II</b>	€ 11.500,00	€ 11.500,00
<b>Taak H</b>		
<b>Taak MPI</b>	Inbegrepen	
<b>Taak C</b> (bouwkundige begeleiding op het werk) (uitgevoerd door een onafhankelijke partij)	€ 92,50 p/u	
<b>Taak D</b> (opstellen MJOP of actualiseren MJOP) (uitgevoerd door een onafhankelijke partij)	op aanvraag	
<b>Taak G</b> (wordt in rekening gebracht per mutatie bij koper en verkoper)	€ 109,09	
<b>Taak I</b> (de geldende tarievenlijst is opvraagbaar)		
<b><u>Kantoorkosten exclusief BTW</u></b>		
Kantoorkosten VvE < dan 7 appartementen	€ 73,30	
Kantoorkosten VvE > dan 7 < 13 appartementen	€ 115,60	
Kantoorkosten VvE > dan 12 < 30 appartementen	€ 195,00	
Kantoorkosten VvE > 29 appartementen	€ 362,10	€ 362,10
<b><u>automatische incasso exclusief BTW (indien van toepassing)</u></b>		
per eigenaar per maand exclusief BTW	€ 1,00	

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4783 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022

<b>Taak E Nuts afrekeningen exclusief BTW (indien van toepassing)</b>		
Stookkostenafrekening verwerken per eigenaar exclusief BTW	€ 12,50	€ 987,50
Waterafrekening		
Gas/Elektra afrekening		
<b>Taak F Personeelskosten exclusief BTW (indien van toepassing)</b>		
Salarisafrekeningen per medewerker per jaar	€ 315,00	
Subtotaal Bedrag excl. BTW		€ 12.849,60
21% BTW		€ 2.698,42
Totaal Bedrag incl. BTW		€ 15.548,02
Portikosten worden tegen geldende Post.nl tarieven separaat in rekening gebracht		ja

Overige taken (anders dan doorgerekend in de rechter kolom) kunnen in overleg met uw VvE tegen geldende uurtarieven worden uitgevoerd, te denken valt aan het indien gewenst/noodzakelijk leggen en onderhouden van contacten met arbitrage- en overheidsinstanties, advocaten, Rechtspraak, wijzigingen van splitsingsakten, etc. teneinde te voorkomen dat de vereniging in een nadelige positie geraakt.

Portikosten worden, zoals bovenstaand aangegeven, tegen geldende posttarieven doorberekend aan de VvE. Uiteraard zal er steeds meer digitaal worden gewerkt, doch sommige zaken zullen wij nog immer per post moeten blijven sturen. Post naar alle leden kan desgewenst naar 1 persoon binnen het gebouw worden verstuurd die het in de brievenbussen doet. Hiermee wordt onnodige hoge kosten voorkomen. Vraag naar de mogelijkheden.

Naast de portikosten brengt VVE Beheer BV een jaarlijks tarief in rekening voor zogenaamde kantoorkosten. Deze hebben betrekking op de (externe) scankosten, service updates digitale portaal, kantoorbenodigdheden etc.

Onze aanbieding is gebaseerd op de beschikbaarstelling per overdrachtsdatum van de administratie van uw VvE, "kloppende" jaarstukken, inclusief actueel saldi-overzicht en ledenbestand. Uiteraard is dit niet van toepassing als het om een nieuwbouwcomplex gaat dat nog moet worden opgeleverd.

Van overheidswege opgelegde heffingen (BTW aanapssingen, parkeergelden etc.) worden tegen kostprijs aan uw VvE in rekening gebracht. Opslagkosten voor "oud archief" zullen eveneens aanvullend in rekening worden gebracht. Na de overdracht zal hierover een afspraak met u worden gemaakt.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022

Voor wat betreft de uitgewerkte taken als bedoeld op bovenstaande prijzenblad verwijzen wij u gaarne naar het desbetreffende tabblad in de map.

**Bij het opstellen van de offerte zijn wij uitgegaan van onderstaande gegevens:**


Aantal woonappartementsrechten	: 72 (2/3/4 en 5 kamers)
Hoofdsplitsing	: 1 (6/7 deel woningen)
Ondersplitsing	: 1 (1/7 met winkels/restaurants)
Centrale verwarming	: collectief

Om tot een optimale kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen wordt VVE Beheer B.V. periodiek geaudit in het kader van SKW certificering. Deze certificering is tot stand gekomen in nauw overleg met o.a. Vereniging Eigen Huis en VvE Belang. In het kader van deze certificering wordt waar nodig inzage gegeven in VvE administraties, waarbij middels geheimhoudingsverklaringen de privacy gewaarborgd is.

Afwijkende aantallen in het aantal opgegeven appartementsrechten ten opzichte van wat in uw akte van splitsing staat verrekenen wij.

Vertrouwende u hiermee van dienst geweest te zijn, tekenen wij, met vriendelijke groeten,

Namens de verenigde administratiekantoren  
voor VVE Beheer BV,

  
A.F. Hausani

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl)  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 [vve@vve-beheer.nl](mailto:vve@vve-beheer.nl)  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

---

Rijswijk, 15 juni 2022  
D22-117

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

VVE Beheer heeft ruim 40 jaar ervaring met het verrichten van alle voorkomende werkzaamheden op het gebied van VvE Management, of het nu als administratief/technisch beheerder of als bestuurder van de VvE is.

In de dagelijkse praktijk is ondersteuning middels een goed softwarepakket en verregaande digitalisering van documenten onontbeerlijk. Twee zaken waaraan VVE Beheer al sinds jaar en dag werkt. Enerzijds door het constant door-ontwikkelen van het eigen softwarepakket VVE2100 en anderzijds door het steeds weer opnieuw implementeren van nieuwe ontwikkelingen bij het digitaliseren van documenten. Uiteraard worden daarbij de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Wet Bescherming Persoonsgegevens volledig in acht genomen en is ook de beveiliging een zwaarwegend onderwerp.

Teneinde zowel bestuursleden als "gewone" leden van de bij VVE Beheer aangesloten VvE's te laten profiteren van de verregaande graad van automatisering, is **VVE Beheer Portaal 2100** ontwikkeld.

***Wat is VVE Beheer Portaal 2100?***

VVE Beheer Portaal 2100 is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten van uw VvE. Of het nu een overzicht van de door u betaalde bijdrage betreft, of een alleen voor bestuursleden beschikbaar overzicht van de financiële positie van de VvE, de informatie is in een handomdraai beschikbaar.

***Wat heb ik nodig om gebruik te kunnen maken van VVE Beheer Portaal 2100?***

Uiteraard dient uw VvE aangesloten te zijn bij VVE Beheer. Daarnaast volstaat het om een mobiele telefoon, een computer met een webbrowser (Windows, Apple OSX, Linux, Google Chrome, iPad of Android) en een internet verbinding te hebben. Zodra uw VvE in het VVE Beheer Portaal 2100 voor u toegankelijk is gemaakt, is het voor de leden/bestuursleden mogelijk om in te loggen op VVE Beheer Portaal 2100.

***Heb ik alleen toegang tot VVE Beheer Portaal 2100 of kan ik anderen machtigen om ook in het portaal te kunnen?***

U kunt anderen (uw zaakwaarnemer, zoon/dochter, boekhouder of medewerker van uw bedrijf) toegang verlenen tot uw gegevens in VVE Beheer Portaal 2100. U beheert zelf de machtigingen! Een unieke feature die u in staat stelt om informatie te delen met degenen die voor u belangrijk zijn.

---

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk

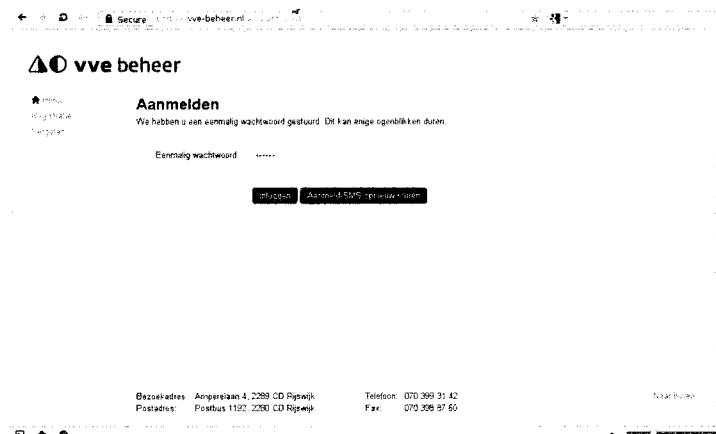


Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag geëdeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022

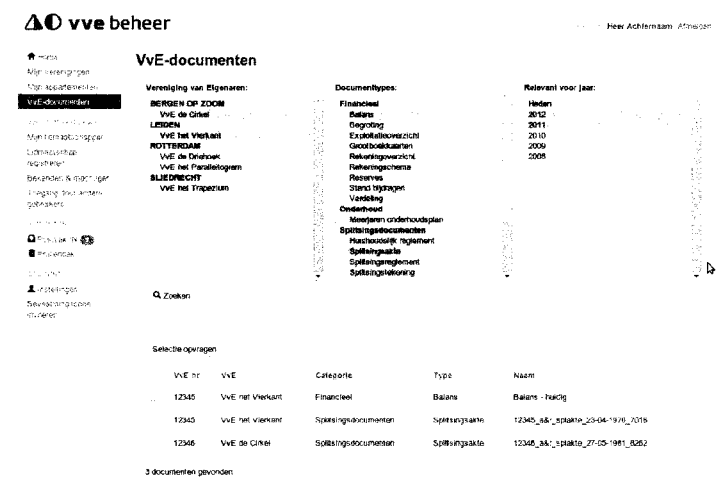
### Hoe veilig is VVE Beheer Portaal 2100?



Natuurlijk is de beveiliging van uw gegevens van groot belang. De verbinding met het Portaal is beveiligd (https). Toegang tot het portaal is alleen mogelijk met uw eigen wachtwoord en een uniek wachtwoord dat bij iedere aanmelding per SMS wordt toegezonden. Privacygevoelige gegevens worden versleuteld opgeslagen of bewaard op systemen die niet direct vanaf het internet toegankelijk zijn.

Zodra u wilt inloggen, ontvangt u op uw mobiele telefoon per SMS een eenmalig wachtwoord, een zogenaamde OTP code. Zonder dit wachtwoord kan een onbevoegde persoon niet inloggen. Dit systeem is vergelijkbaar met de TAN-code die banken zoals ING gebruiken bij internetbankieren.

### Toegang tot alle VvE documenten in een handomdraai.



In een handomdraai zijn alle documenten van uw VvE beschikbaar. Of het nu oude notulen betreft, een afschrift van de akte van splitsing of het huishoudelijk reglement, VVE Beheer Portaal 2100 geeft inzage. Ook indien u lid van meerdere VvE's bent, is het eenvoudig om –in één overzicht- de gewenste documenten en overzichten op te vragen.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01



VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022

## vve beheer

- Home
- Mijn vereniging
- Mijn appartement
- VvE documenten
- VvE documenten
- Mijn lidmaatschappen
- Lidmaatschap registreren
- Bekenden & machtigen
- Toegang door andere gebruikers
- Wettelijk
- Probleem melden
- Feedback
- Wettelijk
- Instellingen
- Beveringscode invoeren

### Welkom

#### Introductie

Gebruik de menuopties aan de linkerkant om informatie over uw vereniging(en) te vinden.

Staat uw VvE niet in het overzicht? Registreer dan eerst uw VvE-lidmaatschap met een van onderstaande opties.

- Heeft u een brief met een bevestigingscode? Registratie is direct mogelijk: bevestigingscode invoeren
- Geen brief met bevestigingscode? Vraag een code aan: nieuw lidmaatschap registreren

Beveringscode invoeren

Nieuw lidmaatschap registreren

#### Nieuws

Wetgeving

Welkom op de demoversie van het portaal VvE Beheer

Bugs en opmerkingen graag aangeven in de feedback

Wettelijk

Nieuwsbericht

#### Geregistreerde lidmaatschappen

##### Contactpersoon

Eigenaar 1	Eigenaar 2	Eigenaar 3	Eigenaar 4	Eigenaar 5
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1
1	0	1	1	1

Een overzichtelijke homepage vormt uw vertrekpunt. U heeft vanaf de homepage toegang tot alle voor u beschikbare gegevens, of het nu instellingen betreft of de VvE/VvE's waarvan u lid bent.

### Overzicht per VvE

## vve beheer

- Home
- Mijn vereniging
- Mijn appartement
- VvE documenten
- VvE documenten
- Mijn lidmaatschappen
- Lidmaatschap registreren
- Bekenden & machtigen
- Toegang door andere gebruikers
- Wettelijk
- Probleem melden
- Feedback
- Wettelijk
- Instellingen
- Beveringscode invoeren

### Vereniging 12346 VvE de Cirkel BERGEN OP ZOOM

Overzicht Begroting Verdeling Rekeningoverzicht Rekeningoverzicht

#### Overzicht

##### Functionarissen

Functie	Naam
Voorzitter	Achtemaam 11
Kascommissie 1	Achtemaam 12
Kascommissie 2	Achtemaam 13

##### Appartementen

Adres	Postcode	Eigenaar
Hoofdstraat 1270	9999 ZZ	Achtemaam 14
Hoofdstraat 1280	9999 ZZ	Achtemaam 13
Hoofdstraat 1282	9999 ZZ	Achtemaam 15
Hoofdstraat 1284	9999 ZZ	Achtemaam 16
Hoofdstraat 1286	9999 ZZ	Achtemaam 1
Hoofdstraat 1288	9999 ZZ	Achtemaam 12
Hoofdstraat 1290	9999 ZZ	Achtemaam 11

Bezoekadres: Ampereilaan 4, 2289 CD Rijswijk  
Postadres: Postbus 1192, 2280 CD Rijswijk

Tel: 070 399 31 42  
Fax: 070 398 87 60

© 2022 vve

Zodra u voor een specifieke VvE gekozen heeft, beschikt u direct over een overzicht van relevante informatie. U heeft onder meer toegang tot de begroting en bijbehorende verdeling, tot informatie over de door de VvE afgesloten verzekeringen en tot uw eigen rekeningoverzicht. Dit overzicht omvat de stand van zaken van de door u betaalde/verschuldigde betaling aan de VvE.

### Verenigde Administratiekantoren voor VvE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampereilaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



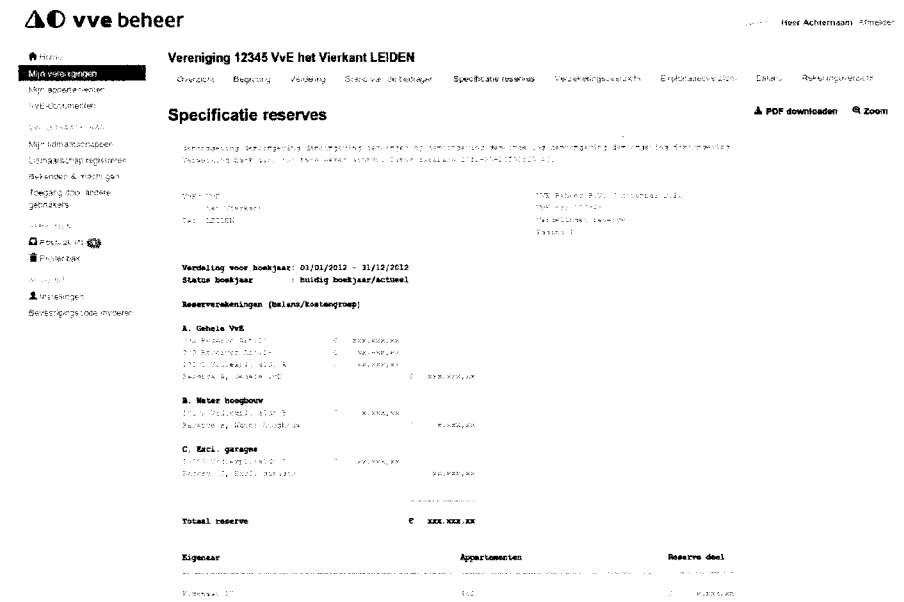
Op aanvragen, aanbestedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517801





VvE: Bazuinlaan 3-145  
Te: Rijswijk

Rijswijk, 15 juni 2022



**Vereniging 12345 VvE het Vierkant LEIDEN**

**Specificatie reserves**

Verdeling voor boekjaar: 01/01/2012 - 31/12/2012  
Status boekjaar: huidig boekjaar/actueel

**Reserveberekeningen (belang/betaalgroep):**

Reserve	Belang	Betaalgroep
<b>A. Gehele VvE</b>		
100% Reserve 2012 - 2013	100%	2012-2013
100% Reserve 2014 - 2015	100%	2014-2015
100% Reserve 2016 - 2017	100%	2016-2017
100% Reserve 2018 - 2019	100%	2018-2019
100% Reserve 2020 - 2021	100%	2020-2021
100% Reserve 2022 - 2023	100%	2022-2023
<b>B. Water hoogbouw</b>		
100% Reserve 2012 - 2013	100%	2012-2013
100% Reserve 2014 - 2015	100%	2014-2015
100% Reserve 2016 - 2017	100%	2016-2017
100% Reserve 2018 - 2019	100%	2018-2019
100% Reserve 2020 - 2021	100%	2020-2021
100% Reserve 2022 - 2023	100%	2022-2023
<b>C. Excl. garage</b>		
100% Reserve 2012 - 2013	100%	2012-2013
100% Reserve 2014 - 2015	100%	2014-2015
100% Reserve 2016 - 2017	100%	2016-2017
100% Reserve 2018 - 2019	100%	2018-2019
100% Reserve 2020 - 2021	100%	2020-2021
100% Reserve 2022 - 2023	100%	2022-2023
<b>Totaal reserve</b>	<b>€</b>	<b>XXX.XXX.XX</b>

Eigenaar	Appartementen	Reserve deel
12345678	100	100%

Spaart de VvE voldoende?  
Kan er komend jaar geschilderd worden?  
Kan het dak vervangen worden en moeten we daar een extra bijdrage voor betalen?

Vragen die dagelijks aan de orde zijn. In VVE Beheer Portaal 2100 zijn de reserves van de VvE overzichtelijk in kaart gebracht.

**Toegang door andere gebruikers**

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres : Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01



**TAKEN**

---

---

**Taak administratief beheerder behorende bij tarief "A I".**

1. Het incasseren, volgens onze standaard incassoprocedure en administreren van de door de eigenaren aan de Vereniging verschuldigde, door de ledenvergadering vastgestelde, periodieke bijdragen;
  2. Het signaleren en bewaken van eventueel opgetreden achterstanden in de betaling van deze bijdragen;
  3. Het beheren en administreren van afzonderlijk, ten name van de vereniging staande bankrekening(en). VVE Beheer BV heeft een groot deel van haar VVE administraties softwarematig ingericht op het bankieren bij de Rabobank. De efficiëntie die ons en u dat oplevert is verdisconteerd in het aangeboden tarief. Het beheren van afwijkende betaalrekeningen (uitgezonderd spaarrekeningen) wordt extra in rekening gebracht;
  4. Het ten laste van de eerder genoemde bankrekening(en) der Vereniging betalen van alle voor rekening van de Vereniging komende kosten en lasten;
  5. Het eenmaal per jaar opmaken van een jaarrekening aangevende baten/lasten over het afgelopen Verenigingsjaar;
  6. De bankbescheiden alsmede de bijbehorende originele nota's, inclusief de onder 5 aangegeven jaarrekening etc. éénmaal per jaar per aangetekende post aan de door de ledenvergadering benoemde leden van de kascommissie sturen;
  7. Het antwoord geven op (telefonische) vragen van de leden inzake hun bijdragen;
  8. Het voeren van correspondentie betreffende de ledenbijdragen;
  9. Het digitaliseren in pdf van de statische archiefbescheiden van de Vereniging waarna (indien er geen bijzonderheden zijn) de originele bescheiden vernietigd worden.
  10. Taak en tarief als genoemd onder "G".
- n.b. Tarief "A I" is exclusief alle handelingen voor bouwkundig onderhoud.

Het takenpakket A I is speciaal ontworpen voor Verenigingen van Eigenaars waarvan de leden zelf het beheer in handen willen hebben maar de zorg voor de incasso willen uitbesteden. Eén of meerder leden dient dan als de (wettelijke) bestuurder/administratief beheerder op te treden. Omtrent de (dagelijkse) contacten tussen de bestuurder/administratief beheerder en ons kantoor kunnen werkafspraken worden gemaakt.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

**Taak administratief beheerder behorende bij tarief "A II".**

1. Alle onder A I genoemde werkzaamheden;
  2. Het optreden als bestuurder/administratief beheerder van uw VvE conform de wet, akte en reglement van splitsing van eigendom;
  3. De zorg voor het voldoende verzekeren en verzekerd houden van het gebouw tegen schade als gevolg van brand i.o.m. de vergunninghouder Kok assurantiën;
  4. Het laten afsluiten of opvragen van offertes voor andere gewenste c.q. noodzakelijke verzekeringen door de vergunninghouder Kok assurantiën;
  5. Het, indien niet via direct herstel geregeld, door ons kantoor behandelen van schades met inbegrip van de begeleiding van schadeafwikkeling en dergelijke tot een bedrag van maximaal € 20.000,-. Voor schades boven de € 20.000,- kunnen begeleidingskosten, variërend van 4 tot 10% al naar gelang de grootte van de schade, in rekening worden gebracht bij de VvE. In gevallen waarbij de verzekering een dekking biedt voor deze kosten wordt de verzekering hiervoor belast.
  6. Het opstellen van een ontwerpbegroting voor het "komende" verenigingsjaar;
  7. Het éénmaal per jaar organiseren, convoceren en bijwonen van de algemene ledenvergadering;
  8. Het verzorgen van volmachten ten behoeve van leden die verhinderd zijn de vergadering bij te wonen;
  9. Het opmaken en versturen aan de leden van de notulen der ledenvergaderingen; omtrent de agenda, de ontwerpbegroting, de vergaderdatum, tijd en plaats, wordt tevoren (schriftelijk) contact opgenomen met de voorzitter van de vergadering;
  10. Het bijhouden van de ledenadministratie en mutaties in het ledenbestand;
  11. Voor het raadplegen van VVE Beheer door leden van de Vereniging wordt een vaste administratieve contactman/vrouw binnen VVE Beheer aangewezen.
- n.b. 1 Ook het tarief A II is exclusief alle handelingen voor bouwkundig onderhoud.
- n.b. 2 In deze taak is inbegrepen het gevraagd of ongevraagd geven van adviezen terzake van de toepassing van het reglement, splitsingsakte, appartementswet, incassozaken, ontruiming etc. etc.
- n.b. 3 In het kader van wet en regelgeving mogen wij zelf niet adviseren aangaande verzekeringen. Ons kantoor is in dat kader een zogenaamde aangesloten onderneming. De vergunninghouder is Kok assurantiën te Rotterdam.

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

**Taak administratief beheerder behorende bij tarief "B I" (Bureautechnisch klein onderhoud)**

1. Alle onder A I en A II genoemde werkzaamheden;
2. Het behandelen van alle aangelegenheden die verband houden met het gemeenschappelijk klein onderhoud;
3. De uitbesteding van de servicewerkzaamheden, zoals schoonmaakwerkzaamheden, onderhoud van technische installaties etc.;
4. Zorgdragen voor voldoende (betrouwbare) aannemers etc.;

Het verstrekken van opdrachten inzake "kleine klachten" zoals bijv. eenvoudige daklekkages, rioolverstoppingen etc. een en ander binnen het kader van de door de ledenvergadering vastgestelde begroting;

5. Het aan de hand van de nota's beoordelen of de uitgevoerde werkzaamheden "normaal" te noemen zijn en, indien akkoord, daarvan een aantekening maken op de nota. Indien niet akkoord contact opnemen met de desbetreffende leverancier.

De aannemers kennen deze werkwijze waardoor er al een preventieve werking van uitgaat;

6. Voor wat betreft het bouwkundig beheer van het gebouw berichten wij u dat normaliter al het "klein onderhoudswerk" in het "B I" tarief is begrepen. Onder "klein onderhoudswerk" onder meer te verstaan het beoordelen van nota's etc. alsmede het in ontvangst nemen en doorgeven van bouwkundige klachten (zoals daklekkage, liftstoring, verstopt riool etc.). Het uitbrengen van bouwkundig advies, het beoordelen van door derden uitgevoerde werkzaamheden etc. is altijd mogelijk. Daarover kan (eventueel) te zijner tijd nader overleg plaatsvinden. (Zie taken "B II" en "C").

Voor de goede orde diene dat zeker voor "het kleine werk" met plaatselijke bedrijven wordt gewerkt. Heeft de Vereniging "vaste" leveranciers dan wordt daar gaarne mee doorgegaan. Door het grote aanbod van werk ten behoeve van vele Verenigingen van Eigenaren is er met de bestaande leveranciers een zodanige relatie ontstaan dat er in het algemeen vlot en voordelig gewerkt wordt ten gunste van de Vereniging;

7. Het uitbrengen van advies aan de Vereniging inzake het klein onderhoud;
  8. Telefonisch is VVE Beheer op werkdagen van (09.00 uur) tot vijf (17.00 uur normaal bereikbaar. Na werktijd kunt u via een telefoonbeantwoorder een boodschap achterlaten, de beantwoorder draagt vervolgens zorg voor doormelding aan één van onze medewerkers zodat direct adequate maatregelen getroffen kunnen worden. VVE Beheer is dus (voor noodgevallen) 24 uur paraat; 7 dagen per week; ook op oudejaarsavond.
  9. VVE Beheer BV geeft binnen dit takenpakket geen opdrachten voor groot, planmatig onderhoud (zie daarvoor BII)
  10. In dit geval heeft uw Vereniging te maken met een vaste vve-manager bij VVE Beheer.
- n.b. Tarief "B I" is inclusief alle handelingen voor klein onderhoud.

Indien uw vereniging op dit moment een actieve Technische Commissie kent die het klein onderhoud voor haar rekening neemt willen wij een dergelijke commissie gaarne ondersteunen en daarmee samenwerken. In het algemeen

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

worden voor deze samenwerking door ons geen kosten in rekening gebracht; u zou dan kunnen volstaan met taak (en tarief) All.

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "B II" (Bureautechnisch Groot Onderhoud).**

1. Alle onder A I, A II en B I genoemde werkzaamheden;
2. Het opstellen en verzenden van offerteaanvragen voor z.g. groot onderhoud;
3. Het beoordelen en vergelijken van de ontvangen offertes;
4. Het uitbrengen van advies aan de Vereniging;
5. Het voorbereiden en na een vergaderbesluit opdragen van groot onderhoudswerkzaamheden.
6. Het onderhouden van contacten met de leveranciers inzake planning, leveringsvoorwaarden en afstemmen van de juiste prijs;
7. Het verstrekken van opdrachten inzake incidentieel en planmatig groot onderhoud;

n.b. Tarief "B II" is inclusief alle handelingen voor klein en groot onderhoudswerk die administratief c.q. telefonisch kunnen worden uitgevoerd.

Wellicht ten overvloede benadrukken wij dat de vve-manager van VvE Beheer B.V. voor wat betreft het "grote werk" uitsluitend een adviserende functie heeft; besluiten kunnen alleen door de ledenvergadering worden genomen.

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "C" (Tarief wordt op aanvraag extern aangevraagd)**

**(wordt door VVE Beheer B.V. Uitbesteed aan een extern onafhankelijk bouwkundig of werktuigbouwkundig adviesbureau).**

1. Aanvullend op de afname van taak B II;
2. Het incidentieel beoordelen van de noodzaak bepaalde bouwkundige werkzaamheden uit te doen voeren;
3. Het controleren en beoordelen van de uitvoering van grote werkzaamheden zoals daken, kozijnen, schilderwerk etc.;
4. Het met de leverancier opleveren van het werk;
5. Het (eventueel) beoordelen van garantieaanspraken;
6. Het in twijfelgevallen ter plaatse beoordelen óf en op welke wijze een bepaalde (kleine) reparatie gewenst is;

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

7. Het indien nodig contacten onderhouden met Bouw- en Woningtoezicht, welstandscommissie etc. door een bouwkundige;
  8. Het (incidenteel) door een bouwkundige bijwonen van eventuele vergaderingen van de Technische Commissie;
  9. Het indien gewenst/noodzakelijk tijdens de uitvoering c.q. oplevering contacten leggen met "arbitrage"-instanties zoals bijv. SKW, GIW, Woningborg etc. teneinde te voorkomen dat de vereniging in een nadelige positie geraakt.
- n.b. 1    Tarief "C" is inclusief alle beleidshandelingen voor klein en groot onderhoud zowel administratief als aan het gebouw.
- n.b. 2    Deze taak kan in goed overleg incidenteel worden uitgevoerd tegen een alsdan overeen te komen tarief.

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "D" (Tarief wordt op aanvraag extern aangevraagd)**

**(wordt door VVE Beheer B.V. uitbesteed aan een extern onafhankelijk bouwkundig of werktuigbouwkundig adviesbureau).**

1. Het uitbrengen van een "Bouwkundig Rapport" omtrent de staat van onderhoud van het gebouw, incl. een globale kostenraming van de in de komende (15) jaren uit te voeren grote onderhoudswerken.
  2. Het rapport wordt in zijn geheel aan ieder lid uitgebracht; binnen de Vereniging heeft een ieder daar dus de beschikking over; veelal wordt het gebruikt om op basis van het meerjarenonderhoud de reserves binnen de Vereniging op peil te brengen dan wel te houden;
  3. Het verrichten van tussentijdse bouwtechnische opnamen van het gebouw en/of toebehoren indien daartoe aanleiding bestaat.
- n.b.    Deze taak kan in goed overleg incidenteel worden uitgevoerd tegen een alsdan overeen te komen tarief.

**Taak bestuurder of administratief beheerder verwerking stookkostenafrekening (Voorheen Taak "E").**

1. De jaarlijkse opgave aan ISTA, Techem of vergelijkbare bedrijven van de totale stookkosten alsmede de aan de leden in rekening gebrachte voorschotten;
2. het met de (ex) leden verrekenen van de stookkosten.

**Taak bestuurder of administratief beheerder salarisadministratie (Voorheen Taak "F").**

1. Het verzorgen van de salarisadministratie van de huismeester en alles wat daarmee samenhangt zoals controle loonbelasting etc. etc.;

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw



2. Het onderhouden van de contacten met de huismeester en er naar vermogen voor zorgdragen dat alles wat de huismeester en zijn taken betreft op rolletjes verloopt.

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "G" (is reeds opgenomen vanaf taak A1).**

1. Het uitschrijven van ex-leden van de VvE inclusief het per transportdatum opmaken van het saldo nog te betalen/tegoed door/van het ex-lid alsmede de notaris daaromtrent informeren zodat bij overdracht een en ander kan worden verrekend;
2. Het inschrijven van nieuwe leden van de VvE inclusief het toesturen van VvE bescheiden. Tevens wordt informatie verstrekt welk bedrag het nieuwe lid van de VvE dient te betalen alsmede op welke wijze.

*N.B. De kosten hiervan vallen buiten de VvE en worden als mutatiekosten in rekening gebracht bij koper en verkoper. Zie daarvoor het geldende tarief in de lijst!*

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "H"**

Het aanvullend aan taak A11 opzetten van de begroting van de VvE aan de hand van de (concept) splitsingsakte, verkoopbrochure en vooroverleg met ontwikkelaar of te benoemen bestuur.

Het uitschrijven (inclusief verzenden al dan niet per mail) van de opstartvergadering, verzorgen van de convocatie, agenda, 1<sup>e</sup> concept-begroting, maken en versturen van de notulen van de opstartvergadering.

Het verzorgen van offertes voor verzekeringen en indien nodig voor schoonmaakwerkzaamheden, glasbewassing, onderhoud van technische installaties.

Het verzorgen van bemiddelen van het aanstellen van specialisten voor de begeleiding van de oplevering. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige voor de oplevering van de gemeenschappelijke bouwdelen, ruimten en zaken, een werktuigbouwkundige voor de keuring van de gemeenschappelijke installaties.

Het voeren van correspondentie met de ontwikkelaar voor het afwikkelen van de punten als vermeld op het PVO.

Het voeren van correspondentie met de ontwikkelaar voor het aanmelden van klachten van gemeenschappelijke aard (VvE zaken) binnen de onderhoudstermijn.

*N.B. Het voeren van procedures zijn uitgesloten van deze dienst.*

**Taak bestuurder of administratief beheerder behorende bij tarief "I".**

Alle niet in de taakomschrijvingen genoemde werkzaamheden e.d. kunnen eveneens door ons worden uitgevoerd; berekening daarvan zal plaatsvinden tegen het geldende uurtarief.

**Taak "MPI" (Mede-Procuratie Intern)**

Een tool aan de hand waarvan de VvE de gelegenheid krijgt om nota's te beoordelen alvorens tot betaling wordt overgegaan.

1. Het in de interne administratie van de VvE opvoeren van een door de vergadering aangewezen lid/functionaris c.q. leden/functionarissen als Mede-Procuratie-houder(-s) Intern (MPI) met beperkte bevoegdheid "MPI".

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.		
Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

2. De MPI dient nota's, waarvan door de vergadering is bepaald dat door de beheerder vooraf een akkoord dient te worden verkregen, te beoordelen.
3. MPI draagt binnen 5 dagen na ontvangst van de nota zorg voor beoordeling en terugkoppeling aan VVE Beheer.
4. Na beoordeling van de nota zal VVE Beheer –in het geval van een op- of aanmerking van de MPI- zo spoedig mogelijk contact opnemen met betreffende leverancier of betreffende VvE-commissie in wiens opdracht de werkzaamheden zijn uitgevoerd. De uitkomst van dat overleg wordt aan de MPI voorgelegd waarna de nota desgewenst opnieuw aan de MPI wordt aangeboden met het verzoek om akkoord te gaan.
5. Na beoordeling en het akkoord bevinden van de nota door de MPI zal VVE Beheer de nota betaalbaar stellen.

### Indexering

De tarieven zullen (zodanig) jaarlijks worden geïndexeerd conform het indexcijfer CAO-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur (2000 = 100). Dit indexcijfer is voor een groot deel toe te passen op de door professionele VvE Beheerders uit te voeren werkzaamheden. Hierbij geldt dat VVE Beheer B.V. er voor kan kiezen, gelet het feit dat VvE Management een erg specifieke en intensieve vorm van dienstverlening is, om voornoemd indexcijfer met maximaal 50% te verhogen. Overigens streven wij er naar om de aanvullende verhoging zoveel mogelijk achterwege te laten.

### Overige

Telefonisch is VVE Beheer B.V. op werkdagen van (09.00 uur) tot vijf (17.00 uur normaal bereikbaar. Na werktijd wordt u doorverbonden met een telefoonbeantwoorder. Na het inspreken van alle relevante gegevens zal vervolgens, indien hier aanleiding toe bestaat, een van onze medewerkers telefonisch contact met u opnemen teneinde maatregelen te treffen. Deze service is uitsluitend van toepassing voor noodgevallen, te denken valt aan o.a. rioolverstopping, ernstige lekkage, brand, etc. VVE Beheer B.V. is dus voor calamiteiten 24 uur per dag bereikbaar.

Overige taken kunnen in overleg met uw VvE tegen geldende uurtarieven worden uitgevoerd, te denken valt aan het indien gewenst/noodzakelijk leggen en onderhouden van contacten met arbitrage- en overheidsinstanties, advocaten, Rechtspraak, wijzigingen van splitsingsakten, etc. teneinde te voorkomen dat de vereniging in een nadelige positie geraakt.

Portiekosten worden tegen geldende posttarieven doorberekend aan de VvE. Naast de portiekosten brengt VVE Beheer BV een jaarlijks tarief in rekening voor zogenaamde kantoorkosten. Deze hebben betrekking op de (externe) scankosten, service updates digitale portaal, kantoorbenodigdheden etc.

Om tot een optimale kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen wordt VVE Beheer B.V. periodiek geaudit in het kader van SKW certificering. Deze certificering is tot stand gekomen in nauw overleg met o.a. Vereniging Eigen Huis en VvE Belang. In het kader van deze certificering wordt waar nodig inzage gegeven in VvE administraties, waarbij middels geheimhoudingsverklaringen de privacy gewaarborgd is.

- \* In het kader van wet en regelgeving mogen wij zelf niet adviseren aangaande verzekeringen. Ons kantoor is in dat kader een zogenaamde aangesloten onderneming. De vergunninghouder is Kok assurantiën te Rotterdam.

#### Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4	T 070 3993142	
Postadres: Postbus 1192 2280 CD Rijswijk	F 070 3988760 <a href="http://www.vve-beheer.nl">www.vve-beheer.nl</a>	15 juni 2022
2016 V1	<a href="mailto:vve@vve-beheer.nl">vve@vve-beheer.nl</a>	V2019_nieuwbouw

# DE PRAKTIJK

**“Inzicht door overzicht”.....**

Een greep uit onze praktijk, welke ook de uwe kan worden.

Naast het “maatwerk” dat VVE Beheer voor u kan leveren, kent ons kantoor een aantal sluitende procedures voor alle soorten gangbare verslaggeving, signalering, problemen en probleempjes. Er wordt alles in het werk gesteld om de dagelijkse praktijk van uw VvE in kaart te brengen.

Rapportages, voortgangcontroles en bijbehorende afrondingen worden met uitgekende protocollen, specifiek voor VvE's geschreven computerprogramma's en formulieren uitgevoerd.

U treft achtereenvolgens de volgende (fictief ingevulde) voorbladen aan:

- Rekeningoverzicht (stand van de ledenbijdrage per eigenaar)
- Exploitatieoverzicht met verdeelsleutel(s)
- Verzekeringsoverzicht
- Klachtenformulier (4-voud)
- Bouwkundig onderhoudsrapport (conform taak D opgemaakt door een namens de Vereniging via ons kantoor ingeschakelde bouwkundige)

---

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4    T 070 399 31 42    [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl)  
Postadres: Postbus 1192    F 070 398 87 60    [vve@vve-beheer.nl](mailto:vve@vve-beheer.nl)  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

---

Rijswijk, 4 oktober 2011  
VvE nr: D99  
Pagina 1

Rekeningoverzicht

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
Rek.nr: 888888 te Rijswijk

Boekjaar: 01/01/2008 - 31/12/2011

Datum	Omschrijving	Te betalen	Betaald
01/01/2011	Bijdrage januari 2011	€ 519,44	
01/02/2011	Bijdrage februari 2011	€ 519,44	
01/03/2011	Bijdrage maart 2011	€ 519,44	
01/04/2011	Bijdrage april 2011	€ 519,44	
01/05/2011	Bijdrage mei 2011	€ 519,44	
01/06/2011	Bijdrage juni 2011	€ 519,44	
01/07/2011	Bijdrage juli 2011	€ 519,44	
01/08/2011	Bijdrage augustus 2011	€ 519,44	
01/09/2011	Bijdrage september 2011	€ 519,44	
<b>Totalen</b>		<b>€ 4.674,96</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Saldo nog te betalen per 04/10/2011: € 4.674,96</b>			
01/10/2011	Bijdrage oktober 2011	€ 519,44	
01/11/2011	Bijdrage november 2011	€ 519,44	

Heeft u vragen?

E-mail: [fincall@vve-beheer.nl](mailto:fincall@vve-beheer.nl)

Telefoon: 070 390 50 51 (op werkdagen tussen 10.00 uur en 14.00 uur)

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
 Te: VOORBEELDSTAD

VVE Beheer B.V. 4 oktober 2011  
 VvE nr: D99  
 Exploitatie overzicht  
 Pagina 1

Periode boekjaar: 01/01/2011 - 31/12/2011  
 Begroting(en): 01/01/2011 - 31/12/2011, € 8.311,00 (jaarbedrag)

Exploitatieoverzicht 2011	Begroting 2011	Exploitatiekosten 2011
<b>A (gehele VvE)</b>		
4010 OPSTALVERZEKERING	€ 589,00	€ 0,00
4013 WA VERZEKERING	€ 369,00	€ 0,00
4021 KLEIN ONDERHOUD	€ 998,00	€ 0,00
4022 John TUIN	€ 3,00	€ 0,00
4045 HON. BESTUURDER	€ 1.869,00	€ 0,00
4049 RENTE/BANKKOSTEN	€ 0,00	€ 0,00
4070 RES GROOT ONDERHOUD	€ 3.983,00	€ 0,00
4805 Kosten KvK	€ 0,00	€ 0,00
4999 DIVERSEN	€ 500,00	€ 0,00
Voordelig exploitatiesaldo		€ 8.311,00
<b>Totaal kostengroep</b>	<b>€ 8.311,00</b>	<b>€ 8.311,00</b>

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
Te: VOORBEELDSTAD

VVE Beheer B.V. 4 oktober 2011  
VvE nr: D99  
Verdelingen en bijdragen  
Pagina 1

Verdeling voor boekjaar: 01/01/2011 - 31/12/2011  
Prolongatie: Per maand, geldend voor de periode: 01/01/2011 - 31/12/2011

Kostengroep	Begroting
Totaal A, (gehele VvE)	€ 8.311,00

Appartement	Aandeel	Kostengroep	Per boekjaar	Per maand
1	75/100	A (gehele VvE)	€ 6.233,25	€ 519,44
Bijdrage volgens begroting			€ 6.233,25	€ 519,44
2	25/100	A (gehele VvE)	€ 2.077,75	€ 173,15
Bijdrage volgens begroting			€ 2.077,75	€ 173,15
Totaal bijdragen alle appartementen			€ 8.311,00	€ 692,59

---

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
Te: VOORBEELDSTAD

VVE Beheer B.V. 4 oktober 2011  
VvE nr: D99  
Verzekeringen bij de VvE  
Pagina 1

Soort verzekering **Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering**  
Polisnummer **12345648**

Maatschappij **Nationale Nederlanden**

Tussenpersoon **Kok Assurantien**  
Adres **410**  
Plaats **3000 AK Rotterdam**  
Telefoon **010 4018501**  
Fax **010 4143953**  
Email **info@assurantien.com**

Ingangsdatum **01/01/2008**  
Eind-datum **01/01/2009**  
Looptijd mnd **12**

Premie (excl.) € **250,00**  
Premienota € **280,00**



---

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
Te: VOORBEELDSTAD

---

VVE Beheer B.V. 4 oktober 2011  
VvE nr: D99  
Verzekeringen bij de VvE  
Pagina 2

Soort verzekering **Extra uitgebreide (incl.glas)opstalverzekering**  
Polisnummer **123456789**

Maatschappij Nationale Nederlanden

Ingangsdatum 01/01/2005  
Eind-datum 01/01/2010

Datum taxatie 01/01/2006  
Verval taxatie 01/01/2013

Verzekerde som € 4.537.802,16  
Promillage 0.450 o/oo  
Premie (excl.) € 2.042,01

---

VvE: Voorbeeldstraat 1/181  
Te: VOORBEELDSTAD

VVE Beheer B.V. 4 oktober 2011  
VvE nr: D99  
Verzekeringen bij de VvE  
Pagina 3

Soort verzekering **Aansprakelijkheidsverzekering V.v.E.**  
Polisnummer **987654321**

Maatschappij **Nationale Nederlanden**

Ingangsdatum **01/01/2008**  
Eind-datum **01/01/2010**

Promillage **0.100 o/oo**  
Premie (excl.) **€ 294,96**

Geachte heer/mevrouw,

Graag verwijzen wij u naar bijgaand verzoek die wij u sturen namens en voor zover van toepassing voor rekening van de onder 1 in de werkbond vermelde Vereniging van Eigenaars (VvE).

**In het geval van een incidentiele werkbond, naar aanleiding van een onderhoudsklacht geldt het navolgende:**

Ten aanzien van de opdracht verzoeken wij u:

Zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 4 kantooruren na ontvangst van deze werkbond contact op te nemen met de eigenaar/bewoner voor het maken van een afspraak;

Deze afspraak te bevestigen met een "reply to all" op dit e-mailbericht;

Mocht het niet lukken om tot een afspraak te komen dan verzoeken wij u daarover ons en eigenaar/bewoner eveneens te berichten middels een "reply to all" op dit e-mailbericht;

Indien u updates of andere zaken wilt melden over deze werkbond, gelieve u dat tevens te doen middels een "reply to all" op dit e-mailbericht of een separate mail met in de onderwerpregel betreffend opdrachtnummer.

Noot voor eigenaar/bewoner:

U treft bijgaand de verstrekte werkbond aan voor de door u bij onze Service Desk Onderhoud (SDO) gemelde (onderhouds)klacht. Wij verwachten van de ingeschakelde leverancier dat er binnen 4 uur contact met u wordt opgenomen. Uiteraard staat het u vrij om zelf contact op te nemen met het ingeschakelde bedrijf op een voor u geschikt moment voor het maken van een afspraak. Het telefoonnummer treft u aan op de werkbond.

**In het geval van een offerte aanvraag geldt het navolgende:**

Uw offerte zal vrijblijvend worden opgesteld, er worden geen calculatiekosten gehonoreerd;

U wordt gevraagd uw offerte binnen de gestelde termijn van de werkbond of Algemene Voorwaarden in te dienen;

Afwijkingen ten opzichte van de aanvraag mogen, doch als meer-of minderwerk optie;

**In het geval van een bevestiging van een offerte geldt het navolgende:**

De werkbond naar aanleiding van een offerte is pas een opdracht als die feitelijk ondertekend is!

Gelieve u uiterlijk binnen 3 weken na ontvangst van deze werkbond een globale planning af te geven wanneer ongeveer deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door middel van een reply to all.

Gelieve u uiterlijk binnen 4 weken voor aanvang van de werkzaamheden een gedetailleerde planning af te geven aan ons kantoor!

**Algemeen geldt:**

Los hiervan blijven de Algemene Voorwaarden en de eventuele afspraken die wij eerder met u maakte, in het kader van onze SKW certificering, van toepassing

Voor vragen staan wij tot uw beschikking per mail of telefoon. Heeft u vragen over deze werkbond, houdt u het nummer dan bij de hand, dan kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Met vriendelijke groeten,

Mevrouw H.E.S. (Helma) Vink

VvE Beheer BV

Afdeling onderhoud

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 | 2289 CD Rijswijk

Correspondentieadres: Postbus 1192 | 2280 CD Rijswijk

Tel: 070-3993142 | Fax: 070-3988760

[onderhoud@vve-beheer.nl](mailto:onderhoud@vve-beheer.nl) | [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl) ( <http://www.vve-beheer.nl/> )

**VVE Beheer B.V., afdeling servicedesk onderhoud**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 / Postadres: Postbus 1192, 2280 CD Rijswijk

Telefoon 070 307 26 70 / Fax 070 398 87 60

www.vve-beheer.nl / onderhoud@vve-beheer.nl

BTW nr: NL004887517B01 / K.v.K. Den Haag nr. 27084221

Rijswijk, 01/02/2018

Bon Nr: 10000/0221415-1



Namens en voor rekening van de onder 1 genoemde VvE verzoeken wij u:

Ingeschakeld bedrijf:

Uit te voeren / te repareren

Boekingscode: 2

VvE code: 10000

**Bij werkzaamheden zonder voorafgaande prijsopgave mogen de kosten maximaal € 350,- bedragen.**

1 Correspondentie, offerte en/of nota worden alleen in behandeling genomen indien als volgt geadresseerd:

VvE: 10000

Demovereniging

DEMOSTAD

Namens VVE Beheer B.V.:

betreft:

Cont.pers.:

p/a Postbus 1192, 2280 CD Rijswijk

Mits als bovenstaand geadresseerd, kunt u nota's ook mailen naar: [facturen@vve-beheer.nl](mailto:facturen@vve-beheer.nl), offertes naar: [onderhoud@vve-beheer.nl](mailto:onderhoud@vve-beheer.nl).

Bestanden groter dan 10MB kunt u via ons portaal uploaden (<https://portaal.vve-beheer.nl>). U dient daartoe eenmalig een gebruikersaccount aan te maken!

- 2 Leverancier dient de digitale werkbon met de nota mee te zenden.
- 3 Nota's dienen uiterlijk binnen één maand na afronding van de werkzaamheden in enkelvoud te zijn ingediend.
- 4 Nota's moeten duidelijk zijn gespecificeerd met een materiaallijst, een urenstaat van uitgevoerd werk en apart de reistijd.
- 5 Bij opdrachten naar aanleiding van een offerte dient in deze opdracht verwezen te worden naar uw offerte (nummer, datum, opgegeven prijs, etcetera). Bij het ontbreken daarvan is dit geen opdracht. Bij een nota voor werkzaamheden uitgevoerd op basis van een offerte, gelieve u een kopie van de offerte, naast de digitale werkbon, mee te sturen.
- 6 Weersafhankelijke werkzaamheden kunnen uitsluitend worden uitgevoerd in een periode waarin de condities goed genoeg zijn om een optimale kwaliteit te kunnen borgen.
- 7 Indien u voor de werkzaamheden die u zijn opgedragen, de medewerking nodig heeft van bewoners uit een door ons beheerde VvE, dan dient u tijdig voor de uitvoering met de bewoner(s) en/of gebruiker(s) een concrete afspraak te maken.
- 8 Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaars zijn de door ons bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Deze zijn vermeld in de bijlage bij deze digitale werkbon. In uitvoering nemen van deze opdracht houdt uw kennisname en acceptatie van deze voorwaarden in.

Opgegeven door resp. kopie aan:

Ter informatie hebben wij een kopie van deze werkbon gemaild aan de eigenaar die de onderhoudsmelding heeft gedaan. De leverancier wordt verzocht alleen met ons kantoor contact te onderhouden, tenzij anders is aangegeven.

Eventueel onderstaand ontbreken van een handtekening vloeit voort uit digitale vervaardiging. **De kosten voor werkzaamheden opgedragen middels een ongetekende werkbon mogen maximaal € 350,00 bedragen.**

Handtekening namens bestuurder/administrateur:



**Algemene voorwaarden voor verlening van opdrachten en inkoop van zaken  
door en van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) die door VVE Beheer B.V. (VVE Beheer)  
rechtsgeldig worden vertegenwoordigd.**

**GEBONDENHEID AAN DEZE ALGEMENE VOORWAARDEN.**

**Artikel 1.**

- 1.1 Op alle verzoeken tot offerte, opdrachten tot aanneming, het verrichten van diensten en de levering van goederen zoals gedaan door VVE Beheer ten behoeve van een Vereniging van Eigenaars (VvE) die zij rechtsgeldig vertegenwoordigt zijn de onderhavige voorwaarden toepasselijk. De vertegenwoordigde VvE is als opdrachtgever aan te merken en wordt hierna thans als zodanig aangeduid.
- 1.2 Indien enige bepalingen van deze voorwaarden in een voorkomend geval ongeldig zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze voorwaarden niettemin van kracht. Bovendien dient een zodanig niet-werkzaam beding te worden omgezet in een beding met zoveel mogelijk dezelfde strekking dat wel werkzaam is.

**Artikel 2.**

De overeenkomst komt tot stand indien door de opdrachtgever een opdracht wordt geplaatst en deze opdracht aan de opdrachtgever schriftelijk is bevestigd. Op de overeenkomst zijn onder uitsluiting van (alle) andere algemene voorwaarden – van toepassing:

- a. de voorwaarden en bepalingen voor de uitvoering van de opdracht;
- b. deze algemene voorwaarden;
- c. alle bepalingen en voorwaarden van een eventueel bestek, met de voor het werk geldende voorwaarden, tekeningen en notities van inlichtingen en wijzigingen.

In geval van tegenstrijdigheid prevaleren de onder a tot en met c vermelde voorwaarden in volgorde van vermelding.

**WIJZIGINGEN**

**Artikel 3.**

Wijzigingen in overeenkomsten en afwijkingen van deze algemene voorwaarden zullen slechts van kracht zijn indien schriftelijk tussen partijen overeengekomen. Van meerwerk kan dan ook slechts sprake zijn in het geval dit tussen partijen schriftelijk is overeengekomen. Minderwerk dient te worden verrekend.

**KWALITEIT EN OMSCHRIJVING**

**Artikel 4.**

Met inachtneming van hetgeen overigens in de opdracht en de daarbij behorende technische specificatie is bepaald dienen de te leveren goederen en de te verrichten diensten:

- A. Met betrekking tot de hoeveelheid, omschrijving en kwaliteit in overeenstemming te zijn met hetgeen in de opdracht is vermeld;
- B. Van degelijke materialen te zijn vervaardigd, van een degelijke uitvoering te zijn en verder de eigenschappen bezitten die op grond van de overeenkomst daarvan mogen worden verwacht;
- C. Geheel geschikt te zijn voor het aan de aannemer kenbaar gemaakte doel.

**EIGENDOMSOVERGANG**

**Artikel 5.**

De eigendom van te leveren goederen zal op de betreffende VvE overgaan bij aflevering op de daartoe door de betreffende VvE aangewezen plaats.

**TIJDSTIP VAN OPLEVERING**

**Artikel 6.**

De aannemer zal zo spoedig mogelijk na opdracht een aanvang maken met het uitvoeren van de werkzaamheden.

Het werk zal zonder onderbreking moeten worden voortgezet tot aan de oplevering die uiteindelijk zal moeten plaatsvinden op door de aannemer in zijn offerte aangegeven datum. Bij gebreke van een dergelijke datum dient oplevering plaats te vinden op dusdanige datum als bij ongestoorde voortgang met voldoende gekwalificeerd personeel te verwachten zou zijn geweest.

Mocht tussen partijen bij de opdracht geen afspraken zijn gemaakt inzake de planning dan zal aannemer de opdrachtgever binnen 14 dagen nadat schriftelijk opdracht is verstrekt, schriftelijk informeren over de voorgenomen planning, waarbij het hiervoor in dit artikel bepaalde onverkort blijft gelden. Eventuele, latere, wijzigingen dienen schriftelijk ter goedkeuring aan de opdrachtgever te worden voorgelegd alvorens te worden doorgevoerd.

**Artikel 7.**

Wanneer de aannemer weet of verwacht dat de (op)levering niet op tijd plaats kan vinden, zal hij de opdrachtgever daarvan onverwijld en schriftelijk verwittigen. De aannemer is aansprakelijk voor eventuele schade die de opdrachtgever lijdt door de vertraging, alsmede door de late aanmelding van waarschijnlijke vertraging. Dit laat onverlet de aansprakelijkheid op grond van artikel 11 lid 3 van deze voorwaarden.

**Artikel 8.**

Indien oplevering niet tijdig plaatsvindt en partijen geen overeenstemming kunnen bereiken omtrent verlenging van de oplevertermijn en vergoeding van vertragingsschade, is de opdrachtgever bevoegd om, na ingebrekestelling met een termijn van 2 weken de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. De aannemer zal de opdrachtgever de schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de toerekenbare tekortkomingen van de aannemer vergoeden, waaronder de schade die de opdrachtgever mocht lijden door de omstandigheid dat een derde het werk verder moet voltooien.

**BETALING**

**Artikel 9.**

- 9.1 De VvE is eerst verplicht tot betaling aan de aannemer zodra het werk of een gedeelte waarop een termijnbetaling betrekking heeft door de VvE is goedgekeurd en nadat, althans alleen indien de VvE hierom verzoekt, de aannemer heeft aangetoond dat deze zijn werknemers het hen toekomende heeft uitbetaald, alles mits er sprake is van een voldoende gespecificeerde factuur die aan alle geldende (wettelijke) eisen voldoet.

- 9.2 De VvE heeft (te beoordelen naar de specifieke omstandigheden per verschuldigde betaling) het recht de door de aannemer terzake van het werk verschuldigde premies sociale verzekeringen en loonbelasting te betalen door storing op diens, in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid geblokkeerde rekening, danwel deze bedragen van de aannemer in te houden en namens de aannemer rechtstreeks aan de betrokken uitvoeringsinstelling c.q. de Ontvanger der Directe Belastingen te voldoen zonder hiermee enige aansprakelijkheid op grond van de wet ketenaansprakelijkheid te aanvaarden.
- 9.3 In geval van betaling conform 11.3 is de VvE ten aanzien van de aldaar bedoelde bedragen jegens aannemer gekweten.

**NIET-NAKOMING DOOR AANNEMER**

**Artikel 10.**

- 10.1 Mede in aanvulling op het bepaalde in deze algemene voorwaarden, is de opdrachtgever ook gerechtigd deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van de met de VvE gesloten overeenkomst, waaronder mede begrepen de verplichtingen voortvloeiende uit deze algemene voorwaarden, ook na schriftelijke aanmaning (zie 11.4) niet (of slechts gedeeltelijk) nakomt ongeacht zijn verdere recht op schadevergoeding.
- 10.2 Het in lid 1 omschreven recht van de VvE geldt eveneens, indien de aannemer de bedrijfsuitoefening, danwel de zeggenschap daarover, aan een ander overdraagt, tenzij de overdragende partij ten genoegen van de VvE aannemelijk maakt dat de uitvoering van deze overeenkomst geen nadeel daarvan ondervindt c.q. zal ondervinden.
- 10.3 Geheel of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst vindt plaats door een schriftelijke verklaring van de VvE.
- 10.4 Alvorens de VvE een schriftelijke ontbindingsverklaring tot de aannemer richt, zal hij te allen tijde eerst de aannemer schriftelijk in verzuim stellen en deze een redelijke termijn gunnen om alsnog zijn verplichtingen na te komen, danwel tekortkomingen te herstellen.
- 10.5 Partijen behouden zich het recht voor de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen in geval de aannemer:
- een aanvraag tot surséance van betaling indient;
  - de bedrijfsuitvoering staakt;
  - in staat van faillissement wordt verklaard.
- 10.6 Bij niet-nakoming is aannemer naast vergoeding van de andere schade tevens alle kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke Inspanningen (daaronder begrepen de kosten verbonden aan het inschakelen van derden), alsmede eventueel andere vermogensschade als bedoeld in artikel 6:96 BW aan de VvE verschuldigd.

**Artikel 11.**

- 11.1 Gedurende de uitvoering van de opdracht en de eventuele onderhoudstermijn die geldt ingevolge overeenkomst van opdracht staat de aannemer in voor de deugdelijkheid van de overeengekomen prestatie.
- 11.2 Nadien staat de aannemer in voor de afwezigheid van verborgen gebreken op de wijze als bij de wet voorzien.
- 11.3 Indien de aannemer niet tijdig of deugdelijk presteert is hij jegens opdrachtgever aansprakelijk voor alle schade die opdrachtgever daardoor lijdt, mede daaronder begrepen gevolgschade en boetes wegens te late levering. Aannemer vrijwaart opdrachtgever voor alle aanspraken van derden ter zake.
- 11.4 Aannemer is aansprakelijk voor schade veroorzaakt door zaken of personen die hij voor de uitvoering van de overeenkomst heeft ingeschakeld. Aannemer is te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor de door hem gebruikte materialen c.q. door de opdrachtgever aan de aannemer ter beschikking gestelde materialen. Deze zaken dienen te voldoen aan alle geldelijke en wettelijke voorschriften waaronder veiligheids- en milieuwetgeving.
- 11.5 Schade aan zaken waarop de prestatie van de aannemer betrekking heeft is voor rekening van de aannemer.

**ONDERAANNEMING**

**Artikel 12.**

De opdrachtgever gaat er bij zijn opdracht van uit zowel ten aanzien van aanneming van werkzaamheden als ten aanzien van het verrichten van diensten, dat de werkzaamheden door de aannemer in eigen bedrijf worden uitgevoerd. Inschakeling van onderaannemers of derden dient nadrukkelijk overeen te zijn gekomen.

**VERRICHTEN VAN DIENSTEN / LEVERANTIES**

**Artikel 13.**

Bij overeenkomsten tot het verrichten van diensten en / of het leveren van goederen dient op de factuur een specificatie te worden gegeven van (verbruikte) materialen met prijzen en gewerkte uren met uurtarief. Met betrekking tot een opdracht tot het verrichten van diensten waarvoor geen schriftelijke prijsafspraken is gemaakt geldt dat de werkzaamheden eerst mogen worden verricht nadat schriftelijk overeenstemming is bereikt inzake de totaal daarmee voor de VvE gemoed gaande kosten, tenzij die kosten een bedrag van € 350,- exclusief BTW niet te boven gaan.

**Artikel 14.**

Bij het verrichten van diensten en inkoop van zaken gelden ook de artikelen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13. Daar waar specifiek verwezen wordt naar artikel 12 aanneming van werk geldt ter zake verrichten van diensten en inkoop van zaken de strekking van het aldaar bedoelde.

**Artikel 15.**

De aansprakelijkheid voor geleverde diensten is conform de regeling ten aanzien van aanneming van werk waarbij voor aannemer opdrachtnemer dient te worden gelezen.

**GESCHILLEN**

**Artikel 16.**

Alle geschillen zullen met uitzondering van elke andere rechterlijke instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter binnen het arrondissement Amsterdam.

Op de algemene voorwaarden en de daarop gebaseerde overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

# **MEERJARENPLAN GROOT-ONDERHOUD**

betreffende



APPARTEMENTENGEBOUW

**VOORBEELDSTRAAT**

**2 t/m 48**

te

**VOORBEELDSTAD**

## INHOUDSOPGAVE

Algemeen.....	3
21. Betonwerk .....	4
22. Metselwerk .....	4
26. Kanalen.....	5
30. Kozijnen, ramen en deuren .....	6
31. Gevelbekledingen.....	7
32. Metalen hekwerken .....	8
33. Dakbedekking .....	8
34. Hemelwaterafvoeren .....	9
41. Tegelwerken .....	10
47. Schilderwerken.....	11
52. Binnenriolering.....	12
63. Elektrische installaties.....	12

Deze rapportage is gebaseerd op het Standaard Referentiebestek voor de Woningbouw (SRW), hetgeen is opgesteld als basis voor nieuwbouw. De eerste 13 hoofdstukken van het bestek hebben betrekking op specifieke nieuwbouw-activiteiten en komen in de onderhavige rapportage derhalve niet voor. Hoofdstukken welke tussendoor niet zijn weergegeven hebben eveneens geen betrekking op onderhouds-activiteiten, of de betreffende bouwdelen komen niet voor in het appartementengebouw.

**ALGEMEEN**

Opdrachtgever	Vereniging van Eigenaren Voorbeeldstraat 2/48 p/a VVE Beheer B.V. Postbus 1192 2280 CD Rijswijk tel. 070 - 3993142
Object	Woongebouw met 24 appartementen met inpandige bergingen aan de Voorbeeldstraat nrs. 2 t/m 48 te Voorbeeldstad.
Adviseur	Bouwkundig Adviesbureau Zuiderwijk Aalbessenlaan 14 2292 BN Wateringen e-mail <a href="mailto:v.zw./kabeit@on.nl">v.zw./kabeit@on.nl</a>
Opdracht	Inspectie, inventarisatie en rapportage omtrent de staat van onderhoud van de gemeenschappelijk te onderhouden bouwdelen en technische installaties van bovengenoemd appartementengebouw.
Opname	8 februari 2017
Onze ref.	2k2008

**Toegepaste urgentiecodes**

1 = zeer urgent	Gevaarlijke situatie (is niet aangetroffen)
2 = correctief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op herstel van gebreken. Uitvoering dient zo spoedig mogelijk te worden gerealiseerd teneinde uitbreiding van de gebreken en mogelijke gevolgschade te voorkomen en de hiermede gemoede kosten te beperken.
3 = preventief onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten moeten periodiek worden uitgevoerd teneinde de betreffende bouwdelen in stand te houden.
4 = vervangend onderhoud	Deze onderhoudsactiviteiten worden uitgevoerd als het betreffende bouwdeel of installatie het einde van de levensduur heeft bereikt
5 = overzicht onderhoudscontracten	De contracten zijn samengevat in een apart overzicht en niet opgenomen in het meerjarenschema voor onderhoudsactiviteiten

**ALLE IN DEZE RAPPORTAGE GENOEMDE BEDRAGEN ZIJN € INCLUSIEF B.T.W.**



## **21 BETONWERK**

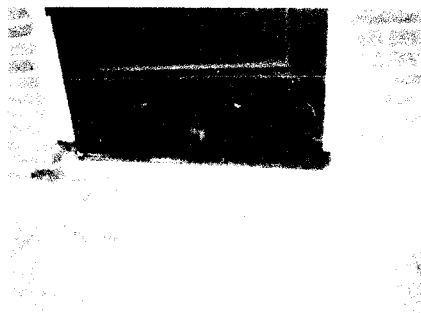
De vloeren in het appartementengebouw alsmede de trapelementen, vloeren en bordessen in de trappenhuizen zijn vervaardigd van beton.

Voorts zijn in de buitengevels de navolgende van beton vervaardigde elementen aangetroffen:

- De balkonvloeren aan de achtergevel. De vloeren aan de uiteinden van de gevel zijn volledig uitkragend, terwijl de overige vloeren inpandig zijn uitgevoerd
- De in alle gevels doorlopende banden op het niveau van de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer, boven de 4<sup>e</sup> verdieping en de dakranden.
- De lateien boven de buitenkozijnen in de zijgevels.

De hoeveelheden van de met schilderwerk afgewerkte betonnen gevelelementen, alsmede het onderhoud hieraan is omschreven bij hoofdstuk 47 "Schilderwerken".

### **Correctief onderhoud**



De betonnen neuten onder de kozijnstijlen van de toegangen naar de bergingen in de voorgevel zijn ernstig beschadigd of zelfs geheel verdwenen.

Voor herstel dienen de gescheurde en losse delen te worden verwijderd. Teneinde een goede hechting op de ondergrond te verkrijgen dienen bij voorkeur enkele stalen steekinden in de dorpels te worden geboord.

Daarna kan de ondergrond worden gereinigd, behandeld met een hechtmiddel en nieuwe neuten overeenkomstig het bestaande profiel worden opgebouwd van kunstharzegebonden troffel mortel.

2017

### **Preventief/vervangend onderhoud**

Aan de van beton vervaardigde bouwdelen zijn bij de inspectie verder geen ernstige gebreken waargenomen. Derhalve zijn hieraan op korte termijn geen aanzienlijke onderhoudsactiviteiten te verwachten.

## **22 METSELWERK**

De buitengevels van het appartementengebouw zijn opgetrokken van rode en genuanceerde bakstenen van waalformaat, gemetseld in halfsteens verband en afgewerkt met platvol voegwerk. Onder de buitenkozijnen waaronder metselwerk is gesitueerd zijn waterslagen aangebracht van raamdorpelstenen. De wanden van de bergingen in de onderbouw zijn opgetrokken van betonnen B2 blokken en klinkers.

### **Correctief onderhoud**

Zowel in de voor- als de achtergevel zijn enkele raamdorpelstenen onder de buitenkozijnen op de begane grond gebroken. Voor herstel dienen de betreffende onderdelen te worden uitgehakt en vervangen door nieuwe exemplaren. Hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2017

### Preventief/vervangend onderhoud

Aan de van metselwerk vervaardigde bouwdelen zijn verder geen ernstige gebreken waargenomen. Het gevelmetselwerk is gedurende afgelopen jaren plaatselijk gerepareerd, gereinigd en voorzien van nieuw voegwerk. De 2 grote schoorstenen op het dak zijn gedurende afgelopen jaar vervangen en de schoorsteen boven de linker zijgevel is in 2015 vernieuwd. Hieraan zijn derhalve op korte termijn geen grote onderhoudsactiviteiten te verwachten.

Het gevelmetselwerk van de voor- en zijgevels, almede de penanten aan beide uiteinden van de achtergevel zijn na vervanging van het voegwerk behandeld met een vochtwerend middel.

Omdat de vochtwerende werking van het de betreffende behandeling na verloop van tijd afneemt is in het meerjarenschema rekening gehouden met herhaling in een cyclus van 8 jaar.

2022/2030

## 26 KANALEN

In het appartementengebouw is een zgn. "natuurlijk" ventilatiesysteem aangebracht. Dat wil zeggen, dat er geen geforceerde luchtverversing plaatsvindt door hetzij gevel of dakventilatoren. De ventilatiekanalen zijn opgebouwd uit bouwkundige elementen (steen en asbestcement) en zijn enerzijds aangesloten op de roosters in de betreffende ruimten en anderzijds op de gemetselde kanalen op het hoge dak.



De oorspronkelijk betonnen afdekplaten op de uiteinden van de kanalen bovendaks zijn vervangen door een vochtbestendig plaatmateriaal. De afdekplaten evenals het gemetselde deel van de kanalen zijn overgeplakt met een laag dakbedekking.

T. b. v. de natuurlijke ventilatie in de trappenhuizen zijn op het dak daarboven 6 st. aluminium ventilatiekappen aangebracht, 1 st.  $\varnothing$  80, 2 st.  $\varnothing$  110 en 3 st.  $\varnothing$  150 mm. Voorts zijn 3 st. zinken kappen aangebracht met een aluminium deksel afm. 160 x 350 x 430 mm.

### Correctief onderhoud



Op één van de aluminium ventilatiekappen  $\varnothing$  150 mm. ontbreekt het deksel. D.w.z. het deksel is los geraakt en ligt nog wel op het dak. Omdat deze echter ernstig is vervormd kan deze niet meer worden gemonteerd. Derhalve zal een nieuwe deksel of een geheel nieuwe ventilatiekap aangebracht moeten worden.

Op één van de zinken kappen ontbreekt eveneens de bovenzijde. Een nieuwe afdekplaat hiervan kan nog wel op de bestaande kap worden aangebracht.

2017

### Preventief/vervangend onderhoud

Uit de praktijk blijkt dat kanalen voor natuurlijke ventilatie nogal eens vervuilen en zelfs verstopt raken. Derhalve verdient het aanbeveling om deze eens door een deskundig bedrijf te laten inspecteren en indien nodig te laten reinigen. Dit dient zeker te worden uitgevoerd bij klachten omtrent het functioneren van de ventilatie in de appartementen.

2020/2035

**30 KOZIJNEN, RAMEN en DEUREN**

In de buitengevels van het appartementengebouw zijn oorspronkelijk houten kozijnen, ramen en deuren aangebracht. In de voorgevel zijn deze t.p.v. enkele appartementen (2 st. op de begane grond en 4 st. op de verdiepingen) vervangen door kunststof of aluminium. In de achter- en zijgevels zijn eveneens diverse buitenkozijnen vervangen door kunststof.

Per gevel zijn de buitenkozijnen als volgt samengevat:

<u>Voorgevel</u>	hoofdingangen	- 3 st. 3,57 x 2,18 m. (hout)	23,3 m <sup>2</sup>
	bergingen	- 3 st. 1,10 x 2,21 m. (hout)	7,3 m <sup>2</sup>
	trappenhuisen	- 12 st. 1,13 x 1,88 m. (hout)	25,5 m <sup>2</sup>
	appartementen	- 1 st. 4,04 x 1,34 m. (kunststof)	5,4 m <sup>2</sup>
		- 1 st. 3,81 x 1,34 m. (kunststof)	5,1 m <sup>2</sup>
		- 1 st. 4,04 x 1,34 m. (hout)	5,4 m <sup>2</sup>
		- 32 st. 3,81 x 1,88 m. (hout)	229,2 m <sup>2</sup>
	- 4 st. 3,81 x 1,88 m. (aluminium)	28,7 m <sup>2</sup>	
<u>Achtergevel</u>	bergingen	- 7 st. 3,80 x 0,84 m. (hout)	22,3 m <sup>2</sup>
		- 1 st. 1,94 x 0,84 m. (kunststof)	1,6 m <sup>2</sup>
		- 1 st. 1,86 x 0,84 m. (hout)	1,6 m <sup>2</sup>
	appartementen	- 1 st. (0,91 x 2,23) + (1,71 x 1,37) m. (kunststof)	4,4 m <sup>2</sup>
		- 1 st. (1,15 x 2,14) + (2,60 x 1,33) m. (kunststof)	6,0 m <sup>2</sup>
		- 1 st. (1,15 x 2,14) + (2,60 x 1,33) m. (hout)	6,0 m <sup>2</sup>
		- 3 st. 1,70 x 2,80 m. (kunststof)	14,3 m <sup>2</sup>
		- 5 st. 1,70 x 2,80 m. (hout)	23,8 m <sup>2</sup>
		- 3 st. 2,10 x 1,92 m. (hout)	12,1 m <sup>2</sup>
		- 5 st. 2,10 x 1,92 m. (kunststof)	20,2 m <sup>2</sup>
		- 14 st. 4,00 x 1,92 m. (kunststof)	107,5 m <sup>2</sup>
		- 2 st. 4,00 x 1,92 m. (hout)	15,4 m <sup>2</sup>
		- 14 st. 3,80 x 2,53 m. (hout)	134,6 m <sup>2</sup>
		- 2 st. 3,80 x 2,53 m. (kunststof)	19,2 m <sup>2</sup>
- 14 st. 0,96 x 2,53 m. (hout)	34,0 m <sup>2</sup>		
- 2 st. 0,96 x 2,53 m. (kunststof)	4,9 m <sup>2</sup>		
<u>Linker zijgevel</u>	appartementen	- 3 st. 1,55 x 1,46 m. (hout)	6,8 m <sup>2</sup>
		- 1 st. 1,55 x 1,46 m. (kunststof)	2,3 m <sup>2</sup>
<u>Rechter zijgevel</u>	appartementen	- 2 st. 1,55 x 1,46 m. (hout)	4,5 m <sup>2</sup>
		- 2 st. 1,55 x 1,46 m. (kunststof)	4,5 m <sup>2</sup>

Langs de onderzijde van de gevelpuien in de voorgevel zijn in de bestaande situatie houten sponningdelen aangebracht welke op dezelfde wijze zijn afgewerkt. 130 m<sup>2</sup>

De borstweringen van de puien in de achtergevel zijn vervaardigd van verschillende materialen. Dat wil zeggen, in de oorspronkelijke uitvoering zijn dit vermoedelijk asbestcement platen geweest, welke momenteel nog onder de meeste kozijnen aanwezig zijn. Ter plaatse van enkele appartementen zijn deze vervangen door houten sponningdelen of multiplex panelen. Onder de nieuwe kunststof kozijnen zijn de borstweringen vervaardigd van kunststof volkern beplating.

De gemeenschappelijk te onderhouden binnendeuren en -kozijnen zijn als volgt samengevat:

- 24 st. toegangen van de appartementen 12 st. 0,91 x 2,58 m. en 12 st. 0,94 x 2,58 m.	57,3 m <sup>2</sup>
- 24 st. deuren bergingen in de onderbouw op de begane grond afm. 0,94 x 2,40 m.	54,1 m <sup>2</sup>

**Correctief onderhoud**

De onderuiteinden van de kozijnstijlen van de bergingstoegangen in de voorgevel zijn allemaal aangetast door houtrot. Voor herstel dienen de hoekbeschermers te worden verwijderd en de bestaande stijlen tot ruim in het gezonde hout te worden ingekort. Daarna kunnen nieuwe delen vervaardigd van hardhout en geschaafd in hetzelfde profiel worden aangebracht tot ca. 10 cm. boven de dorpel. Deze ruimte wordt aangeheeld met de aan te brengen neuten (zie hoofdstuk 21)

2017

**Preventief/vervangend onderhoud**

Met uitzondering van hetgeen is omschreven bij correctief onderhoud zijn aan de bovengenoemde kozijnen geen ernstige gebreken waargenomen. Wel is geconstateerd dat vooral de liggende delen van de buitenkozijnen in de voorgevel zijn gescheurd. Dit is voornamelijk veroorzaakt doordat de kozijnen zijn afgewerkt met een transparante beits in een donkere kleur. Hierdoor krijgt het kozijnhout aanzienlijke temperatuurverschillen te verwerken (ca. 60 °C) met scheurvorming tot gevolg. Verbetering zou reeds optreden indien het kozijnwerk wordt afgewerkt met dekkend schilderwerk in een lichte kleur. De temperatuurverschillen worden hierdoor gereduceerd tot ca. 30 °C. Vooruitlopend op de schilderbeurt dienen eerst de scheuren te worden weggefreest en de kozijnen te gerepareerd met een kunsthars-gebonden pasta. Voor deze werkzaamheden is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan. Het schilderwerk is verder omschreven bij hoofdstuk 47.

2017

Door de toepassing van verschillende materialen in de borstweringen, alsmede de afwijkende kleuren heeft vooral de achtergevel een zeer bont aanzicht verkregen. Teneinde hierin enige eenheid in te verkrijgen verdient het aanbeveling om de panelen te vervangen door volkern kunststof in dezelfde kleur. Ook hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhouds-schema.

2018

Voorts is het raadzaam om de gemeenschappelijke deuren eenmaal per jaar te laten controleren en de hang- en sluitwerken daarvan te laten smeren en zo nodig corrigeren of vervangen. Gebaseerd op uitvoering door een deskundig bedrijf is hiervoor jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

2017-2036

**31 GEVELBEKLEDINGEN**

Naast de bij hoofdstuk 30 omschreven bekledingen onder de buitenkozijnen zijn tussen de kozijnen in de voorgevel verticale stroken van multiplex aangebracht. Deze zijn overeenkomstig de kozijnen afgewerkt met een transparante kleurbeits

12 m<sup>2</sup>

De betonnen dakranden zijn ca.10 jaar geleden afgewerkt met panelen van volkern kunststof (Trespa), aangebracht op geïmpregneerd vurenhouten regelwerk.

**Preventief/vervangend onderhoud**

De houten delen tussen de kozijnen worden onderhouden met periodiek schilderwerk. hetgeen is opgenomen bij hoofdstuk 47. De kunststof volkern beplating is nagenoeg onderhoudsvrij, echter is vooral boven de achtergevel ernstig vervuild. Derhalve verdient het aanbeveling om deze platen minimaal eenmaal per jaar te laten reinigen en behandelen met een speciale was. Door deze behandeling zal het materiaal fraaier blijven en minder snel vervuilen.

2017-2036

### 32 METALEN HEKWERKEN

Langs de balkons aan de achtergevel zijn metalen spijlenhekwerken aangebracht, afgewerkt met schilderwerk. De hekken zijn aan de onderzijde m.b.v. aangelaste steunen bevestigd in het betonwerk van de balkonvloeren. Op de uitkragende balkons zijn de hekken tevens bevestigd aan het opgaande gevelmetselwerk. Op de inpandige balkons zijn de hekwerken aan de uiteinden enerzijds bevestigd aan de buitenkozijnen en anderzijds aan verticale buisprofielen.

72 m<sup>2</sup>

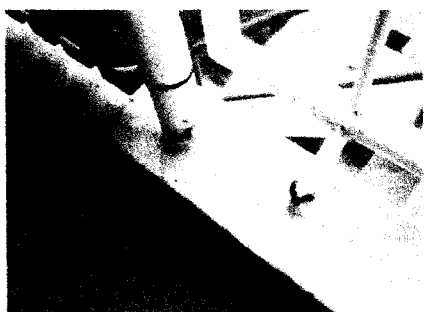
Tussen de verticale buisprofielen is t.p.v. de afscheiding tussen de balkons een afdichting aangebracht m.b.v. verticale hardhouten latten.

35 m<sup>2</sup>

Langs de trappen in de gemeenschappelijke trappenhuisen zijn metalen spijlen hekwerken aangebracht. Deze hekken zijn eveneens afgewerkt met schilderwerk.

32 m<sup>2</sup>

#### Correctief onderhoud



Bij opname van de hekwerken is geconstateerd dat op veel plaatsen delen zijn geoxideerd. Over het algemeen kan dit worden hersteld met regulier schilderwerk, echter tevens zal rekening gehouden moeten worden met plaatselijke reparaties c.q. vervangingen. Hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2017

#### Preventief/vervangend onderhoud

Na herstel van bovengenoemde gebreken zijn hieraan geen extra onderhoudsactiviteiten te verwachten. Het preventief onderhoud bestaat voornamelijk uit periodiek schilderwerk, hetgeen is opgenomen bij hoofdstuk 47.

### 33 DAKBEDEKKING

Het platte dak is afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking met een APP gemodificeerde toplaag, voorzien van een ballast schutlaag van grind.

470 m<sup>2</sup>

De dakranden zijn afgewerkt met een extra strook dakbedekking, met een aluminium daktrim aan de buitenzijde.

117 m<sup>1</sup>

Ten behoeve van de afvoer van regenwater zijn boven de achtergevel doorvoeren aangebracht van bladlood. Aan de uiteinden van het dak zijn deze uitgevoerd als stadsuitloop door de dakrand (2 st.), terwijl de overige inpandig zijn aangebracht (4 st.)

6 st.

Voor de toegang naar het dak is boven het middelste trappenhuis een houten dakluik aangebracht, afgewerkt met bladzink.

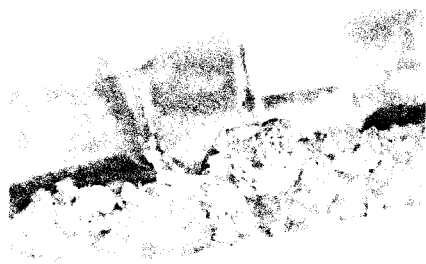
3 st.

Voor de op het dak aanwezige kanalen en ventilatiekappen wordt verwezen naar hoofdstuk 26.

#### Preventief/vervangend onderhoud

Aan de dakbedekking op zich zijn geen gebreken waargenomen. De dakbedekking is vernieuwd in 1996 en heeft een gemiddelde levensduur van 25 - 30 jaar. Hierdoor zal gedurende het lopende meerjarenplan wederom rekening gehouden moeten worden met groot onderhoud. Omdat bij de vorige onderhoudsbeurt een laag bitumineuze dakbedekking is aangebracht over de bestaande dakbedekking van teervilt, zal de bestaande afwerking nu geheel verwijderd moeten worden en een nieuwe dakbedekking aangebracht.

2024



Teneinde controle te behouden op de afwerking van het dak is het raadzaam om eenmaal per jaar het dak te laten inspecteren. Hierbij kunnen mogelijke vervuilingen worden verwijderd en eventuele kleine gebreken worden gesignaleerd en hersteld. Gebaseerd op uitvoering van deze controlewerkzaamheden door een deskundig (dakdekker) bedrijf, is hiervoor jaarlijks een geraamd bedrag opgenomen in het meerjarenschema.

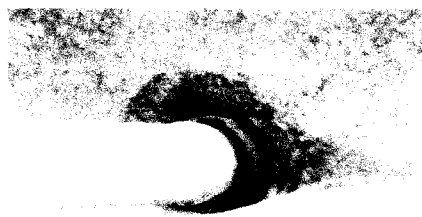
2017-2036

### **34 HEMELWATERAFVOEREN**

De in hoofdstuk 33 omschreven hemelwaterdoorvoeren monden aan de buitenzijde van de dakrand boven de achtergevel uit in hemelwaterafvoeren, welke aan de onderzijde zijn aangesloten op de riolering. De afvoerenbuizen zijn oorspronkelijk vervaardigd van zink  $\varnothing$  80 mm. en op de meeste balkons reeds vervangen door p.v.c.. De vloerdoorvoeren van de balkonvloeren zijn vervaardigd van gietijzer.

24 st.

#### **Correctief/achterstallig onderhoud**



De vloerdoorvoeren zijn over het algemeen ernstig geoxideerd en dienen bij voorkeur op korte termijn te worden geconserveerd met een roestwerend middel. Hiervoor is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2017

#### **Preventief/vervangend onderhoud**

Met uitzondering van hetgeen is omschreven bij correctief onderhoud zijn aan de hemelwaterafvoeren verder geen gebreken waargenomen. Gedurende de komende jaren zijn hieraan ook geen grote onderhoudsactiviteiten te verwachten.

De roestwerende behandeling op de vloerdoorvoeren in de balkonvloeren zal in een cyclus van ca. 5 jaar herhaald moeten worden.

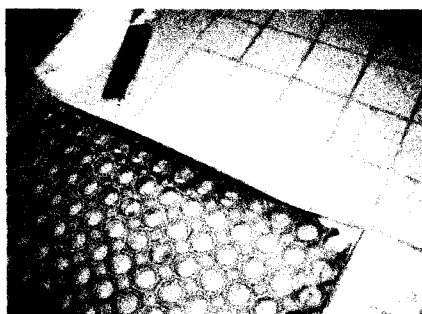
2022/2027/2032

#### **41 TEGELWERKEN**

De vloeren en bordessen in de hoofdingangen en trappenhuisen zijn afgewerkt met dubbel hard gebakken vloertegels (grijs porfier) afm. 10 x 10 cm.

De wanden in de betreffende ruimten zijn tot ca. 1,35 m. boven de vloer afgewerkt met wandtegels afm. 10,2 x 20,3 cm.

##### **Correctief/achterstallig onderhoud**



Aan het vloertegelwerk zijn op zich geen ernstige gebreken waargenomen. Wel zijn langs de metalen matomrandingen in de hoofdingangen plaatselijk enkele tegels los geraakt en gebroken. Voor herstel dienen de betreffende tegels te worden verwijderd, de ondergrond en de matomrandingen te worden gecorrigeerd. Daarna kunnen nieuwe tegels worden ingelijmd overeenkomstig het bestaande werk.

Hierbij dient er vooral op te worden toegezien dat de nieuwe tegels op dezelfde hoogte komen te liggen.

2017

Aan het wandtegels zijn veel grotere problemen waargenomen. Dat wil zeggen, op grote delen van wanden zijn tegels los gekomen van de ondergrond, of ontbreken deze reeds geheel. Het los raken van de tegels kan het gevolg zijn van werking van de constructie in combinatie met het ontbreken van flexibele voegvullingen in de hoeken.



Voor herstel dienen de holklinkende delen te worden verwijderd en de ondergrond te worden gecorrigeerd. Omdat dezelfde wandtegels niet meer verkrijgbaar zijn verdient het aanbeveling om een gehele wand te voorzien van nieuw tegelwerk en daarvan af komende tegels te gebruiken voor plaatselijke aanhelingen. Bij het afwerken van het nieuwe tegelwerk dienen zowel de horizontale als de verticale hoekvoegen te worden afgewerkt met een elastische kit.

Gebaseerd op de bovengenoemde werkzaamheden is in het onderhoudsplan een geraamd bedrag opgenomen.

2017

##### **Preventief/vervangend onderhoud**

Na herstel van de bovengenoemde gebreken zijn aan de tegelwerken op korte termijn geen grote onderhoudsuitgaven meer te verwachten.

## 47 SCHILDERWERKEN

De houten kozijnen, ramen en deuren ter plaatse van de gemeenschappelijke ruimten zijn afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De in de buitengevels voorkomende betonnen onderdelen zijn eveneens afgewerkt met schilderwerk.

Per gevel zijn de gemeenschappelijk te onderhouden schilderwerken als volgt samengevat:

Vorgevel	- houten kozijnen en deuren	291 m <sup>2</sup>
	- houten gevelbekledingen	130 m <sup>2</sup>
	- betonwerk	12 m <sup>2</sup>
Achtergevel	- houten kozijnen en deuren	250 m <sup>2</sup>
	- betonwerk in gevelvlak	41 m <sup>2</sup>
	- onderzijde balkonvloeren	81 m <sup>2</sup>
	- metalen hekwerken	72 m <sup>2</sup>
Rechter zijgevel	- houten kozijnen	5 m <sup>2</sup>
	- betonwerk	2 m <sup>2</sup>
Linker zijgevel	- houten kozijnen	7 m <sup>2</sup>
	- betonwerk	1 m <sup>2</sup>

Het gemeenschappelijk te onderhouden binnenschilderwerk is als volgt samengevat:

- houten kozijnen en deuren appartementen	57 m <sup>2</sup>
- houten kozijnen en deuren bergingen	54 m <sup>2</sup>
- binnen-buitenwerk (dit is de binnenzijde van de gemeenschappelijke buitenkozijnen)	56 m <sup>2</sup>
- sauswerk in trappenhuizen	294 m <sup>2</sup>
- metalen hekwerken in trappenhuizen	32 m <sup>2</sup>

### **Preventief/vervangend onderhoud**

Zoals voorgesteld bij hoofdstuk 30 is in het verfschema ervan uitgegaan dat de buitenkozijnen in de vorgevel dekkend worden geschilderd in een lichte kleur. Omdat de bestaande beitslagen mogelijk stoffen bevatten welke nadelig zijn voor de hechting van de nieuwe verf, dienen deze eerst volledig te worden verwijderd. Het buitenschilderwerk verkeert over het algemeen in matige tot slechte staat. Derhalve is behandeling in de eerste jaren van het schema opgenomen.

De buitenkozijnen in de achter- en zijgevels zijn vervangen door kunststof, of in verschillende kleuren afgewerkt. Hieruit kan worden afgeleid dat deze in eigen beheer worden onderhouden en zijn deze niet opgenomen in het meerjarenschema.

Gebaseerd op het bovenstaande is het navolgende verfschema opgesteld.

Geheel kaal maken van de buitenkozijnen in de vorgevel en aanbrengen van een nieuw dekkend verfsysteem.	2017
Overschilderen van het betonwerk in de buitengevels	2017/2025/2033
Overschilderen van de metalen hekwerken in de achtergevel.	2017/2025/2033
Overschilderen van de buitenkozijnen in de vorgevel	2023/2029/2035

Het binnenschilderwerk in de trappenhuizen verkeert in matige staat van onderhoud. Omdat ook de voordeuren in veel verschillende uitvoeringen voorkomen is aangenomen dat deze in eigen beheer worden onderhouden. In het meerjarenschema is derhalve een bedrag opgenomen voor het sauzen van de wanden en plafonds en het overschilderen van de metalen hekwerken en de buitenkozijnen aan de binnenzijde. Hierin is tevens rekening gehouden met een plaatselijke reparatie van het pleisterwerk.

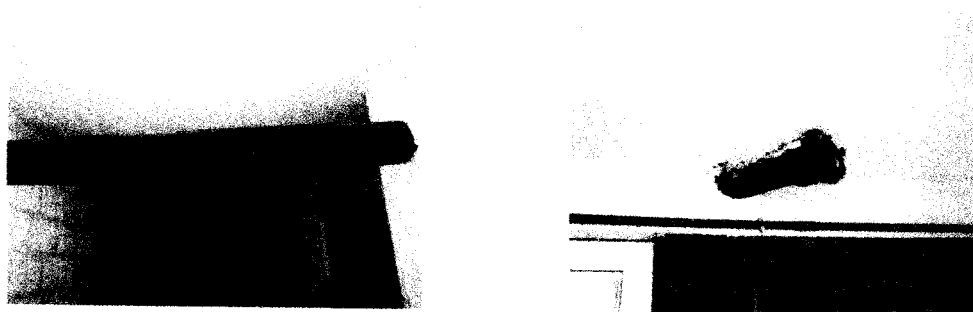
2019



## 52 BINNENRIOLERING

In de kasten in de hoofdingangen en in de gangen langs de bergingen kon worden vast gesteld dat de gemeenschappelijke binnenriolering oorspronkelijk is vervaardigd van asbestcement en gietijzeren buizen. Plaatselijk zijn delen reeds vervangen door

### **Correctief onderhoud**



Zowel in de gangen langs de bergingen (nrs. 84/94) als onder de balkons aan de achtergevel is geconstateerd dat de gietijzeren buizen ernstig zijn geoxideerd. De op enkele plaatsen voorkomende roestige uitstulpingen duiden bovendien op roestvorming van binnenuit, waardoor de betreffende delen van de riolering feitelijk lek zijn en op korte termijn vervangen moeten worden. Voor het vervangen van de werkelijk slechte rioolbuizen en conserveren van bijvoorbeeld de ontstoppingsstukken aan de achtergevel is een geraamd bedrag opgenomen in het onderhoudsplan.

2017

### **Preventief/vervangend onderhoud**

Omtrent het functioneren van deze installatie zijn verder geen klachten bekend. Teneinde toch enige controle te houden en preventief verstoppingen en aanslag in de verzamel- en standleidingen tegen te gaan is het raadzaam om deze bijvoorbeeld in een cyclus van vijf jaar te laten controleren reinigen door een deskundig bedrijf. Met name vanwege de aangetroffen gebreken en mede omdat delen van de riolering zijn uitgevoerd in asbestcement dienen deze werkzaamheden zeer omzichtig te worden uitgevoerd

2017/2022/2027/2032

## 63 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De gemeenschappelijk te onderhouden elektrische installatie beperkt zich tot de verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten. Defecte tl-buisjes worden naar verwachting in eigen beheer vervangen, waardoor de kosten voornamelijk bestaan uit de aanschaf hiervan. Omdat hier geen grote bedragen mee zijn gemoeid wordt e.e.a. bekostigd uit het klein-onderhoud en is niet opgenomen in het meerjarenschema.

) )  
**BUDGETTERING**

**CORRECTIEF ONDERHOUD**

**URGENTIECODE 2**

Onderdeel; bewerking	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-----										
Locatie										
21 BETONWERK										
Schachten; Vervangen										
Voorgevel --	1089	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1089	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										
22 METSELWERK										
Raamborpeelstenen, ijzerklinker; Vervangen										
Buitergevels --	363	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	363	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										
26 KANPLEN										
Ventilatiekappen; Repareren										
Plat dak --	182	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	182	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN										
Kozijnen, hout; Repareren, houtrot										
Voorgevel bergingen	617	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	617	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										
32 METALEN HEKWERKEN										
Balkonhekken, staal; Repareren										
Achtergevel --	1029	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1029	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										
34 GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN										
Vloerdoorvoer; Konserveren										
Achtergevel --	1307	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1307	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----										

Hoeveel Eh. Bedrag/Eh  
 Urg. heid

Opmerkingen



**BUDGETTERING 2017 -2026**

**PREVENTIEF / VERVANGEND ONDERHOUD**

**URGENTIECODE 3 en 4**

Onderdeel; bewerking	Locatie	Opmærkingen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
22 METSELWERK												
Metselwerk, algemeen; Behandelen, vochtwerend												
Buitergevels --												
3	488.00 m2		26.62	0	0	0	0	12991	0	0	0	0
				0	0	0	0	12991	0	0	0	0
26 KANALEN												
Kanalen, algemeen; Kontrolleren												
Algemeen --												
3	1.00 pt		1452.00	0	0	1452	0	0	0	0	0	0
				0	0	1452	0	0	0	0	0	0
30 KOZIJNEN, RAVEN EN DEUREN												
Kozijnen, hout; Korrigeren												
Buitergevels --												
3	1.00 pt		4235.00	4235	0	0	0	0	0	0	0	0
Panelen; Vervangen												
Achtergevel --												
3	62.00 m2		193.60	0	12003	0	0	0	0	0	0	0
Hang/sluitwerk algemeen; Onderhouden												
Algemeen --												
3	1.00 pt		242.00	242	242	242	242	242	242	242	242	242
				4477	12245	242	242	242	242	242	242	242
31 GEVELBEKLEDDINGEN												
Vlaakte platen, volkern; Onderhouden												
Dakranden --												
3	1.00 pt		544.50	545	545	545	545	545	545	545	545	545
				545	545	545	545	545	545	545	545	545
33 DAKBEDEKKINGEN EN DAKRANEN												
Dakbedekkingen, algemeen; Onderhouden												
Plat dak --												
3	1.00 pt		514.25	514	514	514	514	514	514	514	514	514
Dakbedekkingen, algemeen; Vervangen												
Plat dak --												
4	470.00 m2		133.10	0	0	0	0	0	0	62557	0	0
				514	514	514	514	514	514	63071	514	514

Onderdeel; bewerking Locatie	Urg.	heid	Hoeveel. Eh.	Bedrag/Eh	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
34 GUTEN EN HEMELWATERAFVOEREN														
Vloerdoorvoer; Konserveren Achtergevel --	3	24.00	st	36.30	0	0	0	0	0	871	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	871	0	0	0	0
47 SCHILDERWERK														
Koziijnen; Herschilderen, exterieur algemeen Voorgevel --	3	291.00	m2	58.08	0	0	0	0	0	0	16901	0	0	0
Koziijnen; Hout, behand. & hersch. dekkend Voorgevel --	3	291.00	m2	67.76	19718	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beton, glad; Herschilderen, exterieur algemeen Buitengevels --	3	137.00	m2	43.56	5968	0	0	0	0	0	0	0	5968	0
Wanden; Sauswerk algemeen Trappenhuizen --	3	294.00	m2	24.20	0	0	7115	0	0	0	0	0	0	0
Helwijken; Herschilderen, exterieur algemeen Achtergevel --	3	72.00	m2	67.76	4879	0	0	0	0	0	0	0	4879	0
Trappenhuizen --	3	32.00	m2	66.55	0	0	2130	0	0	0	0	0	0	0
					30565	0	9244	0	0	0	16901	0	10846	0
52 BINNENROLERING														
Binnenrolering, algemeen; Kontroleren Algemeen --	3	1.00	pt	2178.00	2178	0	0	0	0	2178	0	0	0	0
					2178	0	0	0	0	2178	0	0	0	0
					38278	13304	10545	2753	1301	17341	18202	63858	12147	1301

**TOTAALBUDGETTERING**

**2017 - 2026**



Datum: 09-02-17  
 Repp.: 2.6.4  
 Blad : 1

)

VINCENT ZUIDERWIJK  
 Heren 4.31  
 HOOFDROEPEN / DEELPROJECT (UITGAVEN)

)

Urgentie : 2 T/M 4  
 BTW : 21.00 %

2K2008 Voorbeeldstraat 2/48  
 001 te Voorbeeldstad

Hoofdgroep	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal 10 jaar
21 BETONWERK	1089	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1089
22 METSELWERK	363	0	0	0	0	12991	0	0	0	0	13354
26 KANALEN	182	0	0	1452	0	0	0	0	0	0	1634
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	5094	12245	242	242	242	242	242	242	242	242	19275
31 GEVELBEKLEDINGEN	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	5445
32 METALEN HEKWERKEN	1029	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1029
33 DAKBEDEKKINGEN EN DAKRAMEN	514	514	514	514	514	514	514	63071	514	514	67700
34 GOTEN EN HEWELWATERAFVOEREN	1307	0	0	0	0	871	0	0	0	0	2178
41 TBEELWERK	4961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4961
47 SCHILDERWERK	30565	0	9244	0	0	0	16901	0	10846	0	67557
52 BINNENRIJLING	7623	0	0	0	0	2178	0	0	0	0	9801
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====
	53270	13304	10545	2753	1301	17341	18202	63858	12147	1301	194021

**BUDGETTERING 2027 -2036**

**CORRECTIEF / PREVENTIEF / VERVANGEND ONDERHOUD**

**URGENTIECODE 2, 3 en 4**

			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
22	METSSELWERK											
	Onderdeel; bewerking	Hoeveel. Eh. Bedrag/Eh										
	Locatie	Utg. heid										
	Metselwerk, algemeen; Behandelen, vochtwerend	3 488.00 m2 26.62	0	0	0	12991	0	0	0	0	0	0
	Buitengevels --		0	0	0	12991	0	0	0	0	0	0
	26	KANALEN										
	Kanalen, algemeen; Controleren	3 1.00 pt 1452.00	0	0	0	0	0	0	0	0	1452	0
	Algemeen --		0	0	0	0	0	0	0	0	1452	0
	30	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN										
	Hang/sluitwerk algemeen; Onderhouden	3 1.00 pt 242.00	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	Algemeen --		242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	31	GEVELBEKLEDINGEN										
	Vlakke platen, volkern; Onderhouden	3 1.00 pt 544.50	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
	Dakranden --		545	545	545	545	545	545	545	545	545	545
	33	DAKBEDEKINGEN EN DAKRAMEN										
	Dakbedekkingen, algemeen; Onderhouden	3 1.00 pt 514.25	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514
	Plat dak --		514	514	514	514	514	514	514	514	514	514
	34	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN										
	Vloerdoorvoer; Konserveren	3 24.00 st 36.30	871	0	0	0	0	871	0	0	0	0
	Achtergevel --		871	0	0	0	0	871	0	0	0	0

VINCENT ZUIDERWIJK  
 Honorun 4.31  
 ACTIVITEITENPLANNING (UITGAVEN)

		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
Onderdeel; bewerking		Hoeveel Eht. Bedrag/Eh											
Locatie		Urg. heid											
		Opmerkingen											
-----													
47	SCHILDERWERK												
	Kozijnen; Herschilderen, exterieur algemeen	3	291.00 m2	58.08	0	0	16901	0	0	0	0	16901	0
	Voorgevel --												
	Beton, glad; Herschilderen, exterieur algemeen	3	137.00 m2	43.56	0	0	0	0	0	0	5968	0	0
	Buitengevels --												
	Helwijken; Herschilderen, exterieur algemeen	3	72.00 m2	67.76	0	0	0	0	0	0	4879	0	0
	Achtergevel --												
		0	0	16901	0	0	0	10846	0	16901	0	0	
-----													
52	BINNENROLIERING												
	Binnenroliering, algemeen; Kontrolleren	3	1.00 pt	2178.00	2178	0	0	0	0	2178	0	0	0
	Algemeen --												
		2178	0	0	0	0	2178	0	0	0	0	0	
		4350	1301	18202	14291	1301	4350	12147	1301	19654	1301	0	
-----													

) )

**TOTAALBUDGETTERING**

**2027 - 2036**

Hoofdgroep	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal 10 jaar
22 METSELWERK	0	0	0	12991	0	0	0	0	0	0	12991
26 KANALEN	0	0	0	0	0	0	0	0	1452	0	1452
30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	2420
31 GEVELBEKLEDINGEN	545	545	545	545	545	545	545	545	545	545	5445
33 DAKBEDEKkingEN EN DAKRAMEN	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	5143
34 GOTEN EN HEWELWATERAFVOEREN	871	0	0	0	0	871	0	0	0	0	1742
47 SCHILDERWERK	0	0	16901	0	0	0	10846	0	16901	0	44649
52 BINNENROLERING	2178	0	0	0	0	2178	0	0	0	0	4356
	4350	1301	18202	14291	1301	4350	12147	1301	19654	1301	78197

# DE ORGANISATIE

**“De mensen achter de schermen”.....**

Uw – wellicht toekomstige – bestuurder/administrateur beschikt over een compacte en goed geoliede organisatie.

Voor u zijn dagelijks zo'n 60 bedreven medewerkers/sters in touw. Zij behandelen, regelen, pluizen uit en rapporteren naar believen en behoren. Betrokken en deskundig, ondergebracht in de navolgende afdelingen:

**Beheer.....**

Alle (bouwkundige) wensen, meldingen of klachten komen op deze afdeling tezamen. Met verve en verstand van zaken wordt direct actie ondernomen.

In overleg met de medewerkers van de service desk onderhoud worden geselecteerde aannemers worden aangezocht voor passende begrotingen en prompte uitvoering van de werkzaamheden. Van begin tot eind houdt deze afdeling de vinger aan de pols, informeert de wederzijdse betrokkenen en stuurt bij als dat nodig is. Hier worden ook de contacten met bestuursleden van uw VvE onderhoud en worden de vergaderingen voorbereid. De afdeling staat onder leiding van de heer Kevin Rosdorff (adjunct directeur). Hij wordt bijgestaan door vve-managers Onno van Leeuwen, Rob van Grol, Judith Schols, Vincent Jorna, Maurice Bakker, Vincent Persoon, Victor Roumimper, Soerish Kalpoe, Marcel Pronk, Marijke van der Heijde, Jeroen Beute en Tim van Polen. Heeft u voor een taak gekozen vanaf BI of woont u in een VvE kleiner dan 18 appartementen dan is één van deze medewerkers tevens uw vaste vve-manager en dus het gezicht van ons kantoor tijdens vergaderingen van uw VvE.

**Servicedesk klachtenonderhoud (S.D.O.).....**

Afhankelijk van het door uw VvE gekozen takenpakket staat een negental ervaren medewerkers van de servicedesk klachtenonderhoud gedurende kantooruren tot uw beschikking om direct in te grijpen in het geval dat zich een onderhoudsklacht voordoet. Voor werkelijke spoedeisende gevallen is deze dienst vanzelfsprekend 24 uur per dag bereikbaar. De medewerkers van de afdeling S.D.O. zijn: Helma Vink, Diana Ruijters, Soenita Banarsi, Deborah de Jong, Diana Bosma. Voor de 24u bereikbaarheid worden zij bijgestaan door Gert-Jan Peters (receptie).

**Financiële Administratie.....**

Vanzelfsprekend een “zware” afdeling binnen een kantoor als het onze. Hier wordt de dagelijkse boekhouding voor de Verenigingen verzorgd. Nieuwe leden worden geregistreerd, jaarstukken opgesteld, nota's (en aanmaningen) opgemaakt. De kern van deze afdeling wordt gevormd door: Cindy da Cunha-Wiggers (tevens administratief vve-manager), Miranda Hasert, Rrezart Veliu, Tine van der Veen, Jessica Oosterlaken, Jim Molevelt, Richard Nash, Ana Giron Ramirez en Ashok Dhanesar.

De afdelingen betalingen (crediteuren van de VVE's) wordt gevormd door de dames Nathalie van der Spek (tevens directiesecretariaat ), Justine Man.

Overdrachten worden middels nauw contact met de behandelende notarissen verzorgd door Janneke van den Berg-Laas en Nathalie van der Salm.

---

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01



### **Financiële Servicedesk.....**

Een aantal bedreven medewerkers staat gedurende een aantal uren per dag tot uw beschikking om alle vragen over betalingsaangelegenheden te beantwoorden. Of het nu gaat om achterstallige betalingen, verzonden aanmaningen, vooruitbetalingen etc., er wordt naar gestreefd om u zo spoedig mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

De servicedesk wordt "bemand" door de dames Nicole Blanken, Joyce Jansz, Cindy Da Cunha, Demi Buurman en Ingrid Limberger. De Financiële Servicedesk is op werkdagen bereikbaar van 10.00 uur tot 15.00 uur. Het e-mailadres: [fincall@vve-beheer.nl](mailto:fincall@vve-beheer.nl)

### **Postkamer en ondersteunende diensten.....**

De afdeling die de zaken regelt die "nergens anders bij horen".

Binnenkomende telefoontjes, ontvangen post, archiefwerkzaamheden etc. Al deze zaken worden vlot afgewerkt door Debi Vermeulen-Pattipeilohy, Angelique Soebarta-Linnenbank en Dirk van Noort.

Zij kennen de klappen van de zweep als geen ander en zijn u graag van dienst.

### **Typekamer.....**

Razendsnel (en praktisch altijd foutloos) worden hier legio uitnodigingen, brieven en notulen uitgewerkt. Een pittige job welke (al dan niet parttime) ingevuld wordt door onze dames Mariska Rosdorff-Drenth en Marjolein Ancher-Lubeck.

### **Nieuwe VvE's.....**

De afdeling waar nieuwe VvE's worden ingevoerd in zelf ontwikkelde computerprogramma VVE2100 en waar deze VvE's administratief worden begeleid op een zodanige wijze dat VVE Beheer op snelle en doeltreffende wijze binnen de VvE wordt geïntroduceerd. U wordt hier ondersteund door Ingrid Suurd en Jan de Koning.

### **Schadeafdeling verzekeringen.....**

Schade door brand, overstroming, storm, etc. Een vervelende zaak welke om accurate afhandeling vraagt. VVE Beheer is geen tussenpersoon, maar stelt alles in het werk om op de door de VvE afgesloten verzekeringen verhaalbare schades daadwerkelijk verhaald te krijgen. Vanzelfsprekend wordt hierbij in nauw overleg gewerkt met het gedupeerde lid c.q. de gedupeerde leden. De dames Ingrid Limberger en Monique Molenaar zijn u hierbij graag van dienst. Zij wikkelen de schades uiteraard met betreffende vve-manager af.

### **Management.....**

Naast de reeds genoemde Kevin Rosdorff wordt de directie gevoerd door de directeuren Arthur Hausani en René Brinkhuijsen.

---

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4    T 070 399 31 42    [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl)  
Postadres: Postbus 1192    F 070 398 87 60    [vve@vve-beheer.nl](mailto:vve@vve-beheer.nl)  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

**Een veel gehoorde vraag.....**

*"Hoe loopt de overname van de bescheiden van de vorige administrateur?"*

Ons antwoord kan kort zijn:

wat ons betreft merkt u daar geen overlast van ondervinden, de leden worden volledig geïnformeerd over de gang van zaken. Met de ex-bestuurder/administrateur wordt een afspraak gemaakt, bescheiden worden overgenomen en ..... het loopt.

De overname geeft eigenlijk zelden problemen. Mochten er onverhoopt wel problemen ontstaan, dan kunt u op onze expertise en ervaring vertrouwen.

---

**Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.**

Bezoekadres: Ampèrelaan 4    T 070 399 31 42    [www.vve-beheer.nl](http://www.vve-beheer.nl)  
Postadres: Postbus 1192    F 070 398 87 60    [vve@vve-beheer.nl](mailto:vve@vve-beheer.nl)  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

# AANBEVELINGEN

### “Ze kunnen u wel zoveel vertellen” .....

De informatie in deze map kan wellicht wat “gekleurd” overkomen. Natuurlijk proberen wij ons hier zo voordelig mogelijk te “etalen”; u zult ons dat niet kwalijk nemen!

Daarom volgt hierna een greep uit de punten die door derden als sterke kanten van VVE Beheer worden ervaren. Plus een selectie uit dankbrieven en zelfs redactionele items uit kranten en (vak)bladen waarin onze organisatie ter sprake komt.

### Waarom VVE Beheer ?

- Langdurige ervaring; in tijd gerekend meer dan 30 jaar, in mensenjaren een veelvoud daarvan.
- Continuïteit; wij zijn er trots op dat wij nagenoeg geen verloop van personeel hebben. Dat geeft u meer zekerheid en ervaring. Vele vve-managers zijn al meer dan 15 jaar, sommige al meer dan 20 en 25 jaar bij ons in dienst. Zij kennen de klappen van de zweep. Het is niet alleen dat waarin wij continuïteit kunnen bieden, nee, ook in geval van ziekte van een vve-manager (kort of langer) worden de zaken overgenomen. Zie dat maar eens voor elkaar te krijgen als je een kantoor hebt dat uit 2 of 3 personen bestaat, laat staan een eenmanszaak. Goedkoper vanwege de lagere overhead wordt dan ineens een probleem.
- Specialist; VVE Beheer B.V. houdt zich uitsluitend bezig met het optreden als administrateur/bestuurder/administratief beheerder voor Verenigingen van Eigenaren; geen makelaardij, geen incasso van huren (huurbeheer); niets van dat alles “alleen maar” Verenigingen van Eigenaren.
- Vlotte en accurate behandeling; vraag het onze referenties.
- Vele tevreden verenigingen gingen u voor en zijn al jaren klant.
- Realistische tarieven. Alles heeft zijn prijs. VVE Beheer B.V. levert waar voor het geld voor de Verenigingen die bij haar worden/zijn ondergebracht. Duur willen en hoeven wij niet te zijn; goedkoper kunt u misschien bij anderen terecht. Maar ..... wat dat op termijn kan betekenen laat zich raden. In ieder geval worden de tarieven van VVE Beheer B.V. door vele Verenigingen als passend ervaren. Ga dus niet over één nacht ijs wanneer andere aanbieders ineens een stuk voordeliger lijken te zijn. Onze ervaring (en helaas ook die van anderen) heeft geleerd dat dit eenvoudigweg onmogelijk is, indien eenzelfde dienstpakket aangeboden (en nagekomen !!) wordt. Schroomt u alstublieft niet om in dergelijke gevallen contact met ons op te nemen, zodat wij gezamenlijk één en ander op z'n merites kunnen beoordelen!
- 365 dagen en nachten per jaar, “24/7” is onze Servicedesk Onderhoud bereikbaar. Voor noodgevallen zoals liftopsluiting, overstromingen, rioolverstoppingen en dergelijke, maar ook bij brand zijn wij altijd bereikbaar en zullen snel actie ondernemen en/of adviseren. Proef op de som ? Bel ná kantoor tijd (070) 399 31 42.
- Actief referent. VVE Beheer B.V. hoeft gelukkig geen geheimen te hebben waar het referenties betreft. Elke willekeurige relatie geldt als beste referentie (vraag er naar!).
- Landelijke dekking. VVE Beheer B.V. werkt door heel Nederland, spreekt bij wijze van spreken elk dialect. In Amsterdam of Arnhem, Den Haag of Dordrecht, Rotterdam, Tilburg en Zuidlaren ..... tot aan Texel toe, spreekt VVE Beheer B.V. een “taal” die de mensen aanstaat. Elke regio kan op ons rekenen.
- Praktijkgericht. VVE Beheer B.V. adviseert niet alleen over de uitleg en toepassing van reglementen en aktes van splitsing of huishoudelijk reglementen, maar “denkt” tevens “mee” bij het schrijven van dergelijke stukken. Langs deze weg wordt al direct een basis gelegd voor een goed werkbaar VvE.

- ..... En de puntjes op de i:

VVE Beheer is, als een van de weinigen vanaf het begin (2005), gecertificeerd conform de Beoordelingsrichtlijn 5016, Professioneel beheerder VvE van het SKW uit Almere. Dit certificaat is met inspanningen van een groot aantal organisaties (ondermeer Vereniging Eigen Huis, VvE Belang, Gemeente Rotterdam, en de voorloper van VGM (Vastgoed Management Nederland), Consen) tot stand gekomen. Zeer regelmatig worden er steekproeven genomen door het SKW teneinde optimale kwaliteit te kunnen garanderen. Desgewenst kunnen wij u voorzien van het laatst afgegeven certificaat.

Lid Vastgoed Management Nederland VVE Beheer B.V. is naast gecertificeerd ook lid van Vastgoed Management Nederland. Vastgoedmanagement Nederland is opgericht op 20 januari 2009 en vertegenwoordigt momenteel bijna 80 ondernemingen. Samen vertegenwoordigen zij ruim 2200 vastgoedprofessionals. Alle leden voldoen aan belangrijke criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring en professionaliteit en hebben de gedragscode ondertekend.

Alle slimme, handige en kostenbesparende mogelijkheden worden door VVE Beheer B.V. volop benut.

Zo is daar bijvoorbeeld onze professionele repro afdeling, een uitvoerig en "state of the art" digitaal archief voor overzichtelijke informatie een zelf ontwikkelt boekhoudprogramma geënt op het voeren van de meest simpele tot de meest ingewikkelde boekhouding voor VvE's. Het digitaal archief en de zelfontwikkelde software staan er beiden garant voor dat in het portaal voor onze klanten zij de weg weten te vinden naar de voor hen meest relevante informatie. Vanzelfsprekend kunnen wij hier nog veel meer over zeggen, vraag er desgewenst naar in een persoonlijk gesprek.

Het proeven van de sfeer hoe een professioneel administratiekantoor u als VvE kan bijstaan ervaren wij als een cruciaal onderdeel van de keuze waarvoor u staat. Ga niet af op een gesprek, een toelichting tijdens een vergadering en/of alleen een offerte. Nee, maak van deze uitnodiging gebruik om bij ons langs te komen om het kantoor operationeel te zien. Op die manier krijgt u een blik in de keuken en weet u wat u kan en mag verwachten. Wij ontvangen u graag!

Tot slot:

Indien u voor ons kiest hebben wij een rechtsgeldig genomen vergaderbesluit nodig waaruit blijkt dat de vergadering heeft ingestemd met onze offerte en voorwaarden en waaruit naar voren komt welk takenpakket men koos en met ingang van wanneer.

Desgewenst kunnen wij een beheerovereenkomst (model VGM.nl) opstellen waarmee alles wat we afspreken bekrachtigd wordt. De vergadering moet dan expliciet iemand van de VvE daartoe gemandateerd hebben om een dergelijke overeenkomst namens hen te mogen ondertekenen.

**EN DAN NOG**

U zult het merken als u met ons gaat werken".....

De originelen van deze en tal van andere brieven en artikelen zijn vanzelfsprekend te allen tijde op verzoek voor u ter inzage.

Lid van de kascommissie van een vereniging

B. Koetkoek

Zoals gebruikelijk  
keurig verzorgd !!



NRC Handelsblad

Een professionele administrateur of iemand uit eigen kring moet de rol van gangmaker vervullen. De beroepskrachten vind je bij makers en gespecialiseerde bedrijven als de Verenigde Administratiekantoren voor VvE Beheer in Rijswijk, een organisatie die voor zeventig verenigingen die grotere bureaus behoort.

Een stukje uit een uitnodiging van:  
Exploiteren of verkopen, Investeren in de Rotterdamse woningmarkt. Dit i.v.m. een werkconferentie Particuliere Woonverbetering.

Uit het tijdschrift:  
Huis en Eigendom

Bij het samenstellen van dit nummer zijn wij speciale dank verschuldigd aan mr. G. Verdoes Kleijn, notaris te 's-Gravenhage en aan de Verenigde Administratiekantoren voor VvE Beheer b.v. te Rijswijk.

Verenigde Administratiekantoren voor VvE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 398 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanmeldingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de KvK, Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt. KvK, Den Haag nummer 27084221, BTW-nummer NL004887517801