

VVE Cloekplein 2/142 Arnhem

t.a.v. de heer J. Verweij
Postbus 512
6800 AH Arnhem

Verweij.j@telfort.nl

Datum : 27 augustus 2025
Betreft : offerte voor het beheer van uw Vereniging van Eigenaars

Geachte heer Verweij,

Naar aanleiding van jullie aanvraag doen wij jullie onze aanbieding toekomen voor het beheer en het bestuur van jullie VVE.

Om een duidelijk beeld te verkrijgen van de diensten welke wij jullie kunnen aanbieden zenden wij onze 'concept beheerovereenkomst VVE' als bijlage alsmede een voorbeeld van de bestuursovereenkomst.

De door jullie gewenste en door ons aangeboden diensten kunnen wij aanbieden voor **€ 18.541,-- incl. btw** per jaar en incl. het bekleden van de bestuursfunctie. Zie bijlage.

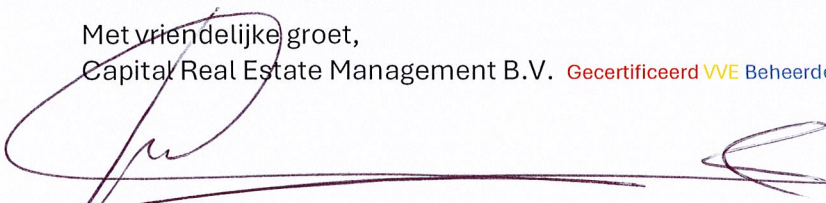
Voor de opstart van het beheer van de VVE delen wij mee dat wij, conform hetgeen in de bijlage is vermeld, eenmalig **€ 1000,-- excl. btw.** in rekening brengen.

Met onze ruime ervaring op het gebied van het beheren van VVE's (sinds 1994) hebben wij de door jullie aangeleverde informatie doorgenomen en hopen wij jullie met deze offerte een passende aanbieding te hebben gedaan. Wij zien jullie reactie met belangstelling tegemoet.

Uiteraard zijn wij bereid onze aanbieding mondeling toe te lichten.

Al onze aanbiedingen zijn onder voorbehoud van inzage in de Akte van Splitsing en de notulen van de laatste ledenvergadering.

Met vriendelijke groet,
Capital Real Estate Management B.V. **Gecertificeerd VVE Beheerder**



Meinte J. Vink
06-83084838

Bijlage: Beheerovereenkomst VVE (concept)

BEHEEROVEREENKOMST

Wij zijn:

Capital REM bv

(bezoekadres)
Steijnweg 41
6861 DE OOSTERBEEK

(postadres)
Postbus 100
6860 AC OOSTERBEEK

Wij worden vertegenwoordigd door:
de directeur, de heer M.J. Vink

U bent:

de leden van de Vereniging van Eigenaars Cloekplein 2/142 te Arnhem (ondersplitsing)

U wordt vertegenwoordigd door:
Het bestuur

Wij gaan ervan uit dat:

De Vereniging de gemeenschappelijke belangen behartigt van de eigenaren van de appartementsrechten:

1. behorende bij het complex, bestaande uit 1 kantoor en 70 woningen met berging en toebehoren.
2. De eigenaars van de appartementsrechten die we in het vorige lid noemen, lid zijn van de Vereniging. Dit is bepaald in het Burgerlijk Wetboek, boek 5 titel 9 appartementsrechten, artikel 125 lid 2.
3. De volgende personen bevoegd zijn om (onder andere) de beheerovereenkomst te tekenen:
- leden van het bestuur

Deze bevoegdheid is vastgelegd in de Akte van Splitsing.

4. Wij uw Vereniging beheren. Dit doen we voor de periode vanaf

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

BEHEEROVEREENKOMST

Inhoudsopgave

Artikel 1 Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze overeenkomst?

Artikel 2 Welke werkzaamheden voeren wij uit?

2.A *Eenmalig opzetten of overnemen van uw administratie*

2.B *Financieel beheer*

2.C *Technisch onderhoud*

2.D *Secretarieel en algemeen beheer*

2.E *Inbegrepen werkzaamheden*

Artikel 3 Welke vergoeding ontvangen wij voor de werkzaamheden?

Artikel 4 Welke werkzaamheden zijn uitgesloten van deze overeenkomst?

Artikel 5 Hoe lang geldt deze overeenkomst?

Artikel 6 Als u en wij het niet eens zijn: wat dan?

Artikel 7 Aanvullend overleg

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

Artikel 1 Wat bedoelen we met bepaalde begrippen in deze overeenkomst?

In deze overeenkomst verstaan we onder:

U	de leden van de Vereniging van Eigenaars.
Vereniging	de VVE Cloeckplein 2/142 Arnhem (ondersplitsing)
Wij	Capital REM bv, Steijnweg 41, 6861 DE Oosterbeek, Postbus 100, 6860 AC Oosterbeek.
Beheerder	Capital REM bv, Steijnweg 41, 6861 DE Oosterbeek, Postbus 100, 6860 AC Oosterbeek.
Bestuur	het bestuur van de Vereniging van Eigenaars
Het Complex	alle gemeenschappelijke delen, ruimten en voorzieningen die horen bij en liggen aan de appartementen van het complex. Deze gemeenschappelijke delen, ruimten en voorzieningen zijn omschreven in de splitsingsakte.
Standaard Beheervergoeding	de bijdrage die de eigenaren van de appartementsrechten periodiek betalen voor onze diensten
Algemene Ledenvergadering	de jaarlijkse vergadering waarin de jaarbegroting en jaarstukken ter goedkeuring aan de leden worden voorgelegd
Documenten	alle schriftelijke correspondentie, vergaderstukken en andere informatie die de vereniging op papier zet of laat zetten. Hieronder valt ook correspondentie die de vereniging ontvangt
Jaarstukken	a. de jaarrekening met baten en lasten in het laatst verstreken kalenderjaar b. de balans van uw bezittingen, vorderingen en schulden c. de toelichting hierop voor de algemene ledenvergadering
Onderhoud	de oorspronkelijke functionaliteit en gebruikswaarde van alle bestaande delen en materialen van het complex in stand houden
Calamiteiten	gevaarlijke situaties waarbij een direct risico bestaat op letsel- of vervolgschade
Planmatig onderhoud	werkzaamheden binnen het onderhoud waarvan: a. de directe kosten voor u meer dan € 2.500,00 bedragen, en/of b. de activiteit een planmatig karakter heeft (we kunnen de uitvoering plannen en het aantal uit te voeren eenheden vooraf bepalen), en/of c. de activiteit met de kosten van toezicht en begeleiding is opgenomen in de jaarbegroting of MJOP of de Algemene
Paraaf Vereniging	Paraaf Beheerder

Ledenvergadering heeft dit als extra budget aan de begroting toegevoegd

Aanneemsom van
planmatig onderhoud

het bedrag voor de uitvoering van planmatig onderhoud waarvoor de werkzaamheden worden opgedragen aan een of meer aannemers

Wij zijn met elkaar het volgende overeengekomen:

Artikel 2 Welke werkzaamheden voeren wij uit?

1. U draagt aan ons de werkzaamheden op die we in dit artikel noemen. Wij voeren deze werkzaamheden uit.
2. Wij kunnen overeenkomen om aanvullende werkzaamheden uit te voeren. Hiervoor ontvangen wij een aparte vergoeding. Het gaat dan om de volgende werkzaamheden:
 - a. alle werkzaamheden die we niet noemen in dit artikel, en/of
 - b. werkzaamheden die buiten de genoemde beperkingen vallen, en/of
 - c. werkzaamheden die we in artikel 4 noemen als uitgesloten, beperkt of niet in de beheerovereenkomst inbegrepen.

Zijn eventuele aanvullende opdrachten in strijd met bepalingen van deze beheerovereenkomst, dan overstijgen zij de beheerovereenkomst uitsluitend voor dat deel dat strijdig is met de beheerovereenkomst. Voor de rest van de aanvullende opdracht gelden de bepalingen van de beheerovereenkomst.

2.A Eenmalig opzetten of overnemen van uw administratie

1. Wij verzamelen de splitsingsakte en andere relevante documenten over het appartementencomplex en uw vereniging.
2. We zetten een volledig geautomatiseerde administratie van de Vereniging op. Dit doen we in ons automatiseringspakket (INFORMANT®). Dit pakket bestaat uit:
 - a. een ledenadministratie, uitsluitend voor administratieve doeleinden binnen de Vereniging en correspondentie over de Vereniging en het appartementencomplex,
 - b. een jaarbegroting van voorzienbare inkomsten en uitgaven, met een begroting van de benodigde jaarlijkse bijdrage van de leden,
 - c. een financiële administratie van inkomsten en uitgaven,
3. We zetten een dossier op van uw lopende zaken en documenten.
4. We zetten een (gedeeltelijk digitaal) archief op van uw afgewikkelde documenten. Deze bewaren we gedurende de wettelijke bewaartermijn.
5. We openen of nemen in beheer twee bankrekeningen op naam van de VVE. Tenminste één daarvan is rentegevend. (voor zover deze reeds bestaan draagt de VVE zorg voor omzetting van voor de beheerder benodigde machtigingen).

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

6. We stellen de tekenbevoegdheden vast die bij de bankrekeningen horen. Dit doen we in overleg met het bestuur.
7. We verstrekken informatie over de beheerovereenkomst aan u. We verstrekken ten minste informatie over:
 - a. de samenstelling en bereikbaarheid van het bestuur,
 - b. onze bereikbaarheid,
 - c. de manier van betalen van de VvE-bijdrage aan de Vereniging,
 - d. de onderhoudswerkzaamheden waarvoor de eigenaren contact kunnen opnemen met ons.
 - e. naar wens maken en vullen wij een website voor de VVE met behulp van VVE.nl

2.B Financieel beheer

1. We maken een jaarbegroting van de kosten en opbrengsten van de vereniging voor het komende boekjaar. Ook berekenen we de daaruit voortvloeiende bijdrage die appartementseigenaren verschuldigd zijn. Dit doen we voor besluitvorming in de jaarvergadering.
2. We voeren de begroting die de jaarvergadering heeft goedgekeurd inhoudelijk uit. We beperken daarbij onze uitgaven tot het bedrag dat in de jaarbegroting wordt vastgesteld en goedgekeurd.
3. We beheren de bankrekening(en) van de Vereniging. Hieronder vallen:
 - a. verwerking van dagafschriften in de administratie,
 - b. bewaken van saldi en voorkomen van negatieve saldi,
 - c. beheer van de tekenbevoegdheden bij de rekeningen,
 - d. bewaken van de bankkosten en waar mogelijk deze kosten beperken.
4. We administreren alle bedragen die de appartementseigenaren verschuldigd zijn. Deze innen we op verzoek van de VVE via automatische incasso of op andere wijze.
5. De verwerking van de nota's en betalingen van alle kosten die voor rekening van de vereniging komen, zijn ten laste van uw bankrekening.
6. We verrekenen collectieve kosten met leden. Als dat nodig is, verrekenen we deze kosten ook met oud-leden. Het gaat om kosten zoals schoonmaak-, onderhoud- en keuringskosten. We verrekenen elk van deze kosten volgens de kostenverdeelmethode die hiervoor geldt.
7. We voeren besluiten rond de vorming van een reservefonds uit. De algemene ledenvergadering besluit hierbij over:
 - a. hoogte van de reserveringen,
 - b. de aard van de bankrekening(en) waarop de reserveringen worden gedaan,
 - c. frequentie en eventueel datum waarop stortingen in de reserveringsfondsen worden gedaan.
8. We sluiten op aangeven van het bestuur de volgende verzekeringen af voor de Vereniging en onderhouden deze (wij zijn niet in het bezit van een AFM vergunning en mogen de VVE dus niet adviseren en niet bemiddelen!):
 - Opstalverzekering
 - WA verzekering
 - Alle overige door de Vve afgesloten verzekeringen

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

9. We handelen schadeaangelegenheden af tot een schadebedrag van € 1.500,00. Deze afhandeling bestaat uit:
 - a. inspectie van de schade, zelf of door een expert indien nodig;
 - b. indienen van de schadeclaim als de schade bij derden verhaalbaar is. Het gaat dan bijvoorbeeld om verzekerde schades of schades waarvoor een natuurlijke of rechtspersoon aansprakelijk gesteld kan worden;
 - c. afwikkeling van alle correspondentie over de schade;
 - d. verzorgen van herstel van de schade.
10. We signaleren en bewaken eventueel optredende achterstanden in de betaling. In overleg met het bestuur zetten we rechtsmaatregelen in gang tegen wanbetalers.
11. We verrekenen ieder jaar het voordelig of nadelig exploitatiesaldo over het boekjaar met de betrokken (oud-)leden voor zover hierover niet anders door de ledenvergadering is besloten.
12. We stellen uw jaarstukken op. Hieronder vallen:
 - de jaarbegroting,
 - de balans, en
 - het exploitatieoverzicht.
13. We bespreken één keer per jaar de jaarstukken. Dit doen we met een kascommissie die bij voorkeur uit de leden van de vereniging is gekozen. Zij kunnen de administratie inzien als zij daarom vragen. Als dat nodig is, lichten we eenmalig de jaarstukken schriftelijk toe aan de kascommissie.

2.C Technisch onderhoud

1. We voeren één keer in de drie jaar een inspectie uit van het Complex. Deze inspectie rapporteren we aan u.
2. Voor alle opdrachten > € 2.500,00 vragen we, voor zover mogelijk en noodzakelijk, vooraf meerdere vergelijkbare offertes aan. Deze vergelijken we voordat we de opdracht verstrekken. Een uitzondering hierop is het opheffen van calamiteiten. Hiervoor mogen we direct opdracht geven. We leggen achteraf verantwoording af aan de kascommissie en het bestuur van de VVE van deze werkzaamheden.
3. We bereiden in overleg met de TC en/of bestuur van de VVE onderhoud voor en dragen dit op.
4. Voor de opdrachten voor onderhoud die wij verstrekken uit uw naam, besluiten we over de keuze van de aannemer of installateur volgens onderstaand schema:

Karakter van de opdracht	Bedrag excl. BTW	Beperking	Besluitvorming
Eenmalige opdracht voor herstel van gebreken	< € 2.500,00	Binnen de begroting	Door de Beheerder en eventueel TC/bestuur
Spoedeisende werkzaamheden	Alle	Voor het opheffen van calamiteiten	Door de Beheerder en bestuur

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

Alle overige werkzaamheden	Alle	Alle overige	Door de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging
----------------------------	------	--------------	---

5. We sluiten onderhoudscontracten af die nodig zijn voor een efficiënt en effectief onderhoud van het complex. Dit doen we in overeenstemming met uw goedgekeurde begroting.
6. Bij de oplevering van werkzaamheden, leveranties en diensten die betrekking hebben op onderhoud van het complex, houden we i.o.m. een TC (technische commissie) toezicht op de uitvoering en de opname. Dat doen we steekproefsgewijs.

2.D Secretarieel en algemeen beheer

1. We houden de ledenadministratie actueel.
2. We verzorgen alle benodigde administratie en correspondentie bij overdracht van eigendom van appartementsrechten. We:
 - a. verstrekken informatie over openstaande verrekeningen met het vertrekkende lid en kosten voor het nieuwe lid,
 - b. heten nieuwe leden welkom. Dit doen we door ze een welkomstbrief te sturen, inclusief alle relevante gegevens.
 - de kosten voor mutaties in het ledenregister berekenen wij door aan het nieuwe lid.
3. Storingen en herstelverzoeken die betrekking hebben op het complex nemen we in behandeling. Ook administreren we deze.
4. We nemen schadegevallen aan het complex op. Het gaat om schade als gevolg van:
 - brand,
 - storm,
 - vandalisme, en
 - andere gevaren tot een schadebedrag zoals genoemd in artikel 2.B.9.
5. We organiseren eenmaal per jaar de algemene ledenvergadering van de vereniging. We roepen de leden op hieraan deel te nemen. Ook wonen we de vergadering zelf bij.
6. We verzorgen een agenda, uitnodigingen en andere vergaderstukken voor de algemene ledenvergadering. Deze informatie verspreiden we op tijd.
7. We verzorgen, op verzoek en alleen als wij niet benoemd zijn tot voorzitter van de vergadering, de notulen van de algemene ledenvergadering. We verzorgen altijd de verspreiding van de notulen.
8. We bewaken plannings voor de vereniging.
9. De besluiten die de algemene ledenvergadering neemt, voeren we uit of laten we uitvoeren in overleg met het bestuur. Dit geldt voor die besluiten die passen in deze overeenkomst.
10. We verzorgen alle overige correspondentie. Het gaat om die correspondentie die we onder normale omstandigheden voeren om de werkzaamheden die we in dit artikel noemen te kunnen vervullen.

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

11. We archiveren (gedeeltelijk digitaal) alle afgehandelde documenten en gegevens. Dit doen we gedurende de wettelijke bewaartermijn. Ook zorgen we ervoor dat persoonlijke en privacy gevoelige gegevens na de bewaartermijn worden vernietigd. We houden ons in alle gevallen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming, de AVG.

2.E Inbegrepen werkzaamheden

In het algemeen zijn de volgende werkzaamheden inbegrepen:

1. alle vormen van bureaunkosten,
2. briefpapier-, kopieer-, telefoon-, en automatiseringskosten, **uitgezonderd portokosten**
3. aanmaningscyclus,
4. tussentijds (beperkt) telefonisch overleg tijdens kantooruren,
5. bereikbaarheid bij technische calamiteiten tijdens kantooruren, (ma/do 9-12 en 13-17, vr 9-12)
6. bereikbaarheid bij calamiteiten: via website en/of noodnummer.
7. voorbereidingskosten voor de datum van oplevering van het complex bij nieuwbouw doch excl. kosten voor de oplevering zelf

Artikel 3 Welke vergoeding ontvangen wij voor de werkzaamheden?

1. De eenmalige werkzaamheden die we in artikel 2 onder 2.A omschrijven, draagt u op. Wij aanvaarden deze tegen de eenmalige vergoeding van € 1.000,00 exclusief btw.
2. De beheerwerkzaamheden die we in Artikel 2 onder 2.B en verder omschrijven, draagt u op. Wij aanvaarden deze tegen de standaard beheervergoeding van € 18.541,00 incl. btw voor alle appartementsrechten per jaar.
3. De standaard beheervergoeding indexeren we ieder jaar op 1 januari. Dit doen we op basis van de algemene prijsontwikkeling (volgens de Consumenten Prijsindexcijfers reeks werknemersgezinnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek CBS). Dit doen we voor de eerste maal op 1 januari 2027.
4. Iedere maand of ieder kwartaal brengen we vooraf bij de VVE 1/12 of 1/4 deel in rekening van:
 - onze vergoeding

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

Artikel 4 Welke werkzaamheden zijn uitgesloten van deze overeenkomst?

In artikel 2 omschrijven we welke werkzaamheden we uitvoeren. In artikel 3 omschrijven we tegen welke standaard beheervergoeding we deze werkzaamheden uitvoeren. Niet in de standaard beheervergoeding begrepen zijn:

1. advisering aan het bestuur over het inschakelen van extra deskundigheid op juridisch, financieel of technisch gebied.
2. kosten van extra Ledenvergaderingen en/of aanwezigheid bij bestuursvergaderingen.
3. Jaarlijkse kosten voor het aanhouden van een website zoals genoemd in artikel 2A lid7. (2025: € 434,88) Uitsluitend indien gewenst door VVE.
4. garantie- en/of opleverkwesties m.b.t. de algemene ruimten.
5. tussentijds schriftelijke rapportering buiten de jaarstukken.
6. ondersteuning van het bestuur, advies aan het bestuur en ondersteuning of advies aan de algemene ledenvergadering, aanvullend op de werkzaamheden die we omschrijven in artikel 2.
7. benodigde kosten bij voorbereiding van, en/of planmatig onderhoud, aanpassing, verbetering of renovatie van het complex **indien wij hier separaat opdracht voor krijgen. Dit houdt ook in dat ook indien de ALV besluit de werkzaamheden niet uit te laten voeren onze vergoeding in beginsel verschuldigd is.**
8. Hiervoor brengen we boven de standaard beheervergoeding een vergoeding bij u in rekening voor alle kosten voor:
 - a. onderzoek, voorbereiding, gereedmaken voor opdracht, aanbesteding;
 - b. begeleiding, toezicht, controle, oplevering;
 - c. afwickelen van garantie;
 - d. projectadministratie;
 - e. alle overige en bijkomende kosten;
 - f. aan derden te betalen vergoedingen, zoals leges, vergunningen, precariorecht, aansluitkosten, keuringskosten en andere noodzakelijke kosten.

De vergoeding bedraagt een percentage van de uiteindelijke aanneemsom aan planmatig onderhoud exclusief btw. Dit percentage bepalen we volgens onderstaand schema:

Kosten planmatig onderhoud	Percentage	Ondergrens
Minder dan € 50.000 per jaar	5%	Minimumbedrag € 200,00
Over het bedrag boven € 50.000 per jaar	3%	Alleen als dit meer bedraagt dan € 100,00

9.
 - a. de kosten van derden en vergoedingen aan derden voor werkzaamheden die verband houden met de invordering van bedragen die de eigenaren verschuldigd zijn,
 - b. daarmee verband houdende renten, boeten en buitengerechtelijke kosten.

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder

10. toezicht houden op de naleving van de splitsingsakte en reglementen die gelden voor de gebruikers van het Complex.
11. a. de kosten van derden en vergoedingen aan derden voor werkzaamheden die verband houden met de invordering van boeten die u oplegt tegen (hardnekkige) overtreders van de geldende Reglementen,
b. daarmee verband houdende renten, boeten en buitengerechtelijke kosten.

Alle werkzaamheden voor door overheidswege opgelegde verplichtingen voor de VVE zijn uitgesloten van deze overeenkomst

Artikel 5 Hoe lang geldt deze overeenkomst?

1. De overeenkomst gaat in op en loopt tot en met We verlengen de overeenkomst hierna om de 2 jaar automatisch voor een periode van 2 jaar.
2. Na kunnen u of wij de overeenkomst op zeggen. Dit doen wij beiden per aangetekende brief of email. We hebben hierbij beiden een opzegtermijn van 3 maanden..

Artikel 6 Als u en wij het niet eens zijn: wat dan?

Als u en wij het niet eens zijn over de uitvoering van deze overeenkomst, dan leggen we eventuele geschillen hierover voor aan de gewone burgerlijke rechter.

Artikel 7 Aanvullend overleg

Doet zich een situatie voor waarin deze overeenkomst niet voorziet? Dan maken wij in goed overleg nadere afspraken met elkaar.

Op NNB hebben u en wij in Oosterbeek twee exemplaren van deze overeenkomst ondertekend. U heeft één exemplaar gekregen. Het andere exemplaar is voor ons.

Vereniging van Eigenaars

Capital REM bv

Namens het bestuur:

Paraaf Vereniging

Paraaf Beheerder