

# Agenda | Vergadering van Eigenaren

Vereniging van Eigenaars Gebouw de Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

**Datum:** Maandag 26 maart, inloop v.a. 19:30, start 20:00

**Locatie:** Vechtsebanen, Mississippidreef 151, 3565 CE Utrecht

1. Opening en vaststellen quorum
  - a. Aanwijzen voorzitter
  - b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum
2. Vaststellen agenda
3. Ingekomen stukken en mededelingen
4. Notulen
  - a. Bespreken en vaststellen notulen ALV 25-03-2024\*
  - b. Bespreken en vaststellen notulen ALV 11-04-2024\*
  - c. Bespreken en vaststellen notulen ALV 29-06-2024\*
  - d. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering
5. Financiën
  - a. Vaststellen jaarrekening 2024\*
    - i. Toelichting door de penningmeester
    - ii. Verslag van de kascommissie
    - iii. Vaststellen jaarrekening
    - iv. Decharge bestuur
  - b. Vaststellen begroting 2025 inclusief indexatie contributie\*
    - i. Toelichting door de penningmeester
    - ii. Vaststellen begroting en contributie
6. Verenigingszaken
  - a. Vernieuwde beheerovereenkomst VP&A\*
  - b. Voorstel wisselen verzekeraar\*
  - c. Vaststellen uitkeringsmethode appartementenclausule opstalverzekering <sup>1)</sup>
  - d. Vaststellen incassoprocedure <sup>2)</sup>
  - e. Bestuurssamenstelling\*
7. Gebouwzaken
  - a. Voorstel wissel leverancier onderhoud liften\*
  - b. Mogelijkheden energiereductie
  - c. Voorstel stalling scootmobielen
8. Wat verder ter tafel komt
9. Rondvraag
10. Sluiting

<sup>1)</sup> In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,' Om snel te kunnen handelen zodra een schade van deze orde zich voordoet, wordt jaarlijks de wijze van uitkering ter besluitvorming voorgelegd aan de algemene ledenvergadering. Voorgesteld wordt (wederom) dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening van de VvE die dient te worden aangewend om de betreffende schade af te wikkelen.

<sup>2)</sup> Elk jaar dient de door de beheerder gehanteerde incassoprocedure door de vergadering vastgesteld te worden. Voorstel is deze ongewijzigd vast te stellen conform WIK. Indien een eigenaar zijn of haar contributie niet voldoet, wordt na herinneren en aanmanen de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

\* Zie bijlage(n)

## 6. Verenigingszaken

### 6a. Vernieuwde beheerovereenkomst VP&A

Onze VvE heeft een beheerovereenkomst met beheerder VP&A, waarin afspraken over het beheer door VP&A zijn vastgelegd. VP&A is de overeenkomsten met aangesloten VvE's aan het harmoniseren. In dat kader heeft VP&A op 26 september 2024 de overeenkomst met onze VvE opgezegd per 1 januari 2025, waarbij gelijktijdig een herziene overeenkomst is aangeboden.

Hoewel de oude overeenkomst uit 2009 stamde, zijn de inhoudelijke verschillen met de nieuwe overeenkomst beperkt. Meest in het oog springende verschil is het verdwijnen van de rol van gebouwdeskundige en een kleine verlaging van het jaarlijkse honorarium. Zowel de oude als nieuwe overeenkomst zijn bijgevoegd.

Om niet zonder beheerovereenkomst te komen te zitten is het bestuur een overgangsregeling overeengekomen met VP&A. Deze houdt in dat het bestuur conform artikel 41.5 van onze splitsingsakte betreffende spoedeisende maatregelen de nieuwe overeenkomst heeft getekend namens de VvE zodat deze van toepassing is vanaf 01-01, maar heeft afgesproken dat, indien de Vergadering van Eigenaren niet met deze overeenkomst door wenst te gaan, een verkorte opzegtermijn van 3 maanden van toepassing is.

Het bestuur en ook de Vergadering van Eigenaren zijn al geruime tijd kritisch over de manier waarop VP&A de beheerwerkzaamheden uitvoert. Om tot een eventueel alternatief te komen is echter een aanbestedingstraject nodig, waarvoor een aantal maanden tijd nodig zou zijn. Wat het bestuur betreft dient een eventueel dergelijk traject ontkoppeld te worden van de continuïteit van dienstverlening op korte termijn. Opzeggen van de overeenkomst met VP&A zou wat het bestuur betreft pas moeten gebeuren door de VvE op het moment dat de de Vergadering van Eigenaren ook een alternatief heeft gekozen.

**Het bestuur stelt voor om in te stemmen met de vernieuwde beheerovereenkomst met VP&A.**

*Bijlagen: oude en nieuwe beheerovereenkomst en begeleidende brief VP&A.*

Het bestuur zal verder de wenselijkheid en mogelijkheid van het starten van een aanbestedingstraject voor een nieuwe beheerder verkennen en hierover terugkoppelen aan de eigenaren. Indien het tot een concreet voorstel komt, zal deze voor een volgende Vergadering van Eigenaren worden geagendeerd.

## 6b. Voorstel wisselen verzekeraar

Via VP&A heeft het bestuur een aanbod ontvangen van Meijers VvE Gebouw Verzekeringen, voor het wisselen van verzekeraar. Het betreft een totaalpakket, bestaande uit verzekeringen voor opstal, glas, bedrijfsaansprakelijkheid, bestuursaansprakelijkheid, rechtsbijstand en een ongevallenverzekering voor vrijwilligers. Het aanbod is pro-actief door VP&A aangeboden als gevolg van een aangegane samenwerking tussen VP&A en Meijers.

De totale premie bedraagt EUR 13.400 per jaar inclusief assurantiebelaasting, terwijl de huidige premie bij Centraal Beheer EUR 15.875 bedraagt. Het verschil zal in de praktijk iets groter zijn, door het verschil in prijs peiljaar.

De offerte van Meijers en de premiespecificatie van Centraal Beheer (2024, voor de laatste indexatie) zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken. Onderlinge documentatie over verzekeringsvoorwaarden kan opgevraagd worden bij het bestuur, vanwege de grote hoeveelheid documentatie is ervoor gekozen niet alles op voorhand bij te voegen.

Er zijn kleine verschillen in de voorwaarden en dekkingen tussen de verzekeringen van Centraal Beheer en Meijers, die bij voorkomende schades tot een verschillende uitkering kunnen leiden. Of dit een voor- of nadeel voor één van de twee partijen is, hangt af van het precieze schadegeval. Het totaalpakket beschouwend is geen significant verschil geconstateerd.

De oplettende lezer stelt een verschil in premiegrondslag vast tussen de bestaande verzekering en de offerte. Hierover geeft Meijers het volgende aan:

*Het appartementengebouw is in 2020 getaxeerd op €15.950.000, deze getaxeerde waarde hebben wij geïndexeerd volgens de jaarindexcijfers van Troostwijk. Bij Meijers zijn het eigenarenbelang en de opruimingskosten gratis meeverzekerd tot 10% van het verzekerde bedrag, vandaar dat de getaxeerde waarden hiervoor niet zijn opgeteld bij de totale herbouwwaarde op de offerte. Het taxatierapport in combinatie met het jaarlijks indexeren biedt bij Meijers 10 jaar garantie tegen onderverzekering. Voor deze VvE betekent dat zij tot 2030 garantie tegen onderverzekering zouden hebben op onze polis.*

*De huidige verzekeringspartij gebruikt waarschijnlijk niet dezelfde jaarindexcijfers als die wij gebruiken, waardoor er een verschil in herbouwwaarde en dus premie kan ontstaan. De premiebesparing komt dus deels door de lagere herbouwwaarde, maar ook omdat wij een lager premiepromillage hanteren.*

*Voor de opstalverzekering betaalt de VvE nu 0,40 o/oo premie, waar wij offeren op 0,37 o/oo.*

Hieronder een indicatief overzicht van de verschillende dekkingen en premies.

	Centraal Beheer	Premie (2024)	Meijers	Premie (2025)	Opmerkingen
Verzekerd bedrag	€ 22.459.087	€ 10.914,39	€ 20.552.400	€ 9.187,88	Lagere grondslag scheelt in premie 704 €
Gemeensch. inboedel	€ 100.000		€ 50.000		
Glasschade	?	€ 1.562,67	geen eigen risico	€ 1.738,25	
Aansprakelijkheid	€ 2.500.000	€ 1.243,71	€ 5.000.000	€ 993,29	Max 2 gevallen per jaar
Aansprakelijkheid bestuur	€ 250.000	€ 458,57	€ 250.000	€ 211,75	
Rechtshulp	?	€ 1.107,26	€ 6.000	€ 1.241,61	
Ongevallen invaliditeit	€ 25.000	€ 60,50	€ 25.000	€ 35,00	
Ongevallen overlijden	€ 12.500		€ 12.500		
Totaal premie		€ 15.347,10		€ 13.407,78	
werkelijk 2025		€ 15.875,52			

**Het bestuur stelt de vergadering voor:**

- **Akkoord te gaan met de offerte van Meijers**
- **De verzekeringen bij Centraal Beheer op te zeggen**
- **De wissel per de eerst mogelijke datum (01-01-2026) te effectueren**

*Bijlagen: offerte Meijers en premiespecificatie Centraal Beheer*

## 6e. Bestuurssamenstelling

Het bestuur van de VvE bestaat thans uit Erik Hegeman (voorzitter, sinds 2020), Adrie de Heus (vice-voorzitter, sinds 2024) en Peter Putker (penningmeester-secretaris, sinds 2019).

Reglementair worden bestuursleden voor onbepaalde tijd benoemd en kent de vereniging een oneven aantal bestuursleden van tenminste drie. Het huidige bestuur vindt 3 bestuursleden voldoende, met de kanttekening dat de Technische Commissie daarnaast erg belangrijk is.

In het verleden heeft de Vergadering van Eigenaren - die het bestuur benoemt - de wens geuit om bestuursfuncties vaker te rouleren. Het bestuur steunt deze wens. Tegelijkertijd is er echter erg weinig animo voor invulling van deze functies. Het bestuur hoopt dat het recente vertrek van de individuele eigenaar, die voor een aanzienlijk deel van de werkbelasting van het bestuur zorgde, dit animo verhoogt.

Het bestuur heeft op dit punt geen concreet besluitvoorstel aangezien geen van de zittende bestuursleden met urgente redenen het bestuur wil of moet verlaten, maar staat open voor vernieuwing en wil graag de Vergadering in staat stellen hierover in gesprek te gaan en eigenaren in staat stellen zich voor het bestuur te kandideren.

**Het bestuur stelt voor om de bestuurssamenstelling al dan niet aan te passen op basis van discussie en eventuele kandidaatstelling vanuit de vergadering en zal het voorstel in de vergadering op basis van de discussie concretiseren.**

Voorts onderstreept het bestuur graag het belang van de Technische Commissie. Feitelijk bestaat deze momenteel nog uit alleen Pieter Schagen. Aanvulling is zeer gewenst, aangezien de TC van groot belang is bij het oplossen van storingen en verrichten van reparaties waar geen leverancier bij nodig is. De TC bespaart ons veel geld; zonder de TC zou meer werk immers uitbesteed moeten worden en dus trager uitgevoerd worden en meer geld kosten.

## 7. Gebouwwzaken

### 7a. Voorstel wissel leverancier onderhoud liften

De afgelopen jaren zijn onze personenliften in onderhoud geweest bij SkyLift BV. In het afgelopen jaar is ontevredenheid ontstaan over de afwikkeling van de storing bij de lift aan de Norbruislaan. Naar aanleiding hiervan heeft het bestuur de mogelijkheid verkend om over te stappen naar een andere bekende partij, Kone.

Van Kone hebben wij een aanbod ontvangen om het liftonderhoud over te nemen. Opvallend hierbij is dat Kone een substantieel lager onderhoudstarief (vaste kosten per jaar) rekent. Hier staat wel tegenover dat de onderhoudsfrequentie lager is. Kone heeft een inspectie van de liften uitgevoerd en acht twee beurten per jaar voldoende. De responsetijd is ook lager, in de praktijk zien we echter dat Skylift de opgegeven responsetijden (lang) niet haalt.

	<b>Skylift</b>	<b>Kone</b>
Aantal beurten per jaar	4	2
Spreekluisterverbinding	incl.	incl.
Keuringen	incl.	incl.
Meldingen	24/7	24/7
Respons binnen kantoortijd	3 uur ?	Max 8 uur
Respons buiten kantoortijd	3 uur ?	vlg dag
Respons bij opsluiting	Max 1 uur	Max 1 uur
Real time monitoring	incl.	Meerprijs?
Kosten (prijspeil 2024)	€ 5.553	€ 2.492

N.B. voor reparaties buiten het contract wordt door beide partijen een uurtarief gerekend.

**Het bestuur stelt voor om voor onderhoud van de twee personenliften in het pand over te stappen van Skylift naar Kone conform de bij de vergaderstukken gevoegde offerte.**

*Bijlagen: offerte Kone en overzicht bestaande overeenkomst Skylift*

## 7b. Mogelijkheden reductie energieverbruik algemene ruimten

Een jaarlijks terugkerende kostenpost binnen onze exploitatie is het energieverbruik voor algemene (gemeenschappelijke) ruimten. Door de recente installatie van zonnepanelen zijn de jaarlijkse kosten al substantieel gedaald. Omdat het feitelijke verbruik van elektriciteit (zelf opgewekt dan wel van het net) nog steeds vrij hoog is, is voorts gekeken naar mogelijkheden om het verbruik in te perken.

In dit agendapunt wordt een aantal nog mogelijkheden behandeld om dit te bewerkstelligen. De voorstellen zullen stuk voor stuk op de vergadering worden behandeld.

Uitgangspunt voor de berekeningen is de huidige energieprijis van 0.22 euro per kWh. Geschatte besparingen zijn per jaar.

### Mogelijkheid 1:

#### Buitenverlichting appartement toegangen galerijen:

De buitenverlichting van de appartement toegangen op de galerijen branden het jaar over gemiddeld \*11 uur per etmaal. Bron: gemiddeld aantal branduren lantaarnpalen in Nederland



Afstand armaturen

2 brandende armaturen

1 brandend armatuur

1.1

Actie	Verwachte besparing (per jaar)	Verwachte kosten (eenmalig)
In de hoeken van de galerijen 1 armatuur uitschakelen	€ 97,-	€ 0,-

N.B. De afstand tussen 2 armaturen naast de appartementen ingangen op de galerijen is ca 6 meter, in de hoeken liggen 2 armaturen ca 1 meter uit elkaar ( zie foto: Afstand armaturen), hier kan 1 armatuur uitgeschakeld worden waarbij er voldoende licht overblijft om de appartements ingang met de afgesloten armatuur te verlichten (zie foto: 1 brandend armatuur ).

## 1.2

Actie	Verwachte besparing (per jaar)	Verwachte kosten (eenmalig)
Bewegingsmelders in armaturen op de Galerijen activeren	Tot € 466,-	Tot € 500,-

De huidige armaturen naast de appartementen zijn al voorzien van bewegingsmelders

Aanname een reductie van 80% van de branduren

N.B.:

- Deze mogelijkheid heeft een discussie over wenselijkheid van bewegingssensoren op de galerijen
- Genoemde maximale besparing en kosten gaan uit van het inschakelen van alle bewegingsmelders. Het is mogelijk om slechts bij een deel van de armaturen de bewegingsmelder te activeren
- deze werkzaamheden kunnen indien gewenst onder begeleiding van TC ook door een groep bewoners uitgevoerd worden.

### **Mogelijkheid 2:**

#### **Verlichting parkeergarage:**

In de huidige situatie branden de verlichtingsarmaturen in de parkeergarage 24 uur per dag, 365 dagen per jaar.

De huidige armaturen zijn ruim 10 jaar oud en gaan richting einde levensduur

## 2.1

Actie	Verwachte besparing (per jaar)	Verwachte kosten (eenmalig)
17 armaturen afkoppelen en verwijderen	€ 1.048,-	€ 800,-

N.B. Deze werkzaamheden kunnen indien gewenst ook door een groep bewoners uitgevoerd worden.

## 2.2

6 verouderde armaturen vervangen door armaturen met bewegingsmelders

4 verouderde armaturen op de hoeken van de rijbaan vervangen door armaturen

met noodverlichting

Actie	Verwachte besparing (per jaar)	Verwachte kosten (eenmalig)
10 verouderde armaturen vervangen	€ 394,-	€ 2.815,-

### **Mogelijkheid 3:**

#### **Ventilatoren parkeergarage:**

In de parkeergarage draait altijd 1 ventilator 24 uur per dag, 365 dagen per jaar.

Daarnaast is de garage voorzien van een uitlaat gasdetectiesysteem

Actie	Verwachte besparing	Verwachte kosten (eenmalig)
Optimaliseren aansturing ventilatoren	€ 989,-	Onbekend

N.B. de offerte voor mogelijkheid 3 is ten tijde van schrijven nog niet ontvangen, het bestuur hoopt dat deze ten tijde van de ALV beschikbaar is zodat de exacte kosten bekend zijn.

## Totale potentiële besparing op het energieverbruik

Actie	Verwachte besparing	Verwachte kosten (eenmalig)
In de hoeken van de galerijen 1 armatuur uitschakelen	€ 97,-	€ 0,-
Bewegingsmelders in de armaturen op de Galerijen activeren	€ 466,-	€ 500,-
17 armaturen afkoppelen en verwijderen	€ 1.048,-	€ 800,-
Vervangen 10 verouderde armaturen	€ 394,-	€ 2.815,-
Optimaliseren aansturing ventilatoren	€ 989,-	Offerte nog niet ontvangen
<b>Totale potentiële besparing</b>	<b>€ 2.994,-</b>	<b>€ 4.115,-</b>

Het bestuur adviseert de vergadering niet positief of negatief over de individuele geschetste mogelijkheden, aangezien het steeds een afweging is tussen comfort en kostenbesparing

**Het bestuur stelt voor om per genoemde mogelijkheid te besluiten tot het al dan niet (gedeeltelijk) doorvoeren van de uiteengezette kostenbesparing.**

## 7c. Voorstel stalling scootmobielen

Zoals in recente nieuwsbrieven uiteengezet, is het door veranderde wet- en regelgeving niet meer toegestaan om brandbare zaken, waaronder scootmobielen, te stallen in de vluchtwegen van het gebouw. Hieronder worden o.a. verstaan de galerijen, trappenhuisen en portieken.

In overleg met de betreffende bewoners is gezocht naar een oplossing. Een mogelijke oplossing is gevonden in het stallen van scootmobielen in de parkeergarage. Als structurele oplossing stelt het bestuur voor de ruimte naast de hellingbaan te herbestemmen voor het gebruik voor scootmobiels

### Het bestuur stelt voor:

- **De algemene ruimte tussen het voetgangerspad op hellingbaan en parkeerdekken primair te bestemmen voor het stallen van scootmobielen (naast de bestaande opslagfunctie)**
- **De doorgang naar deze ruimte aan te passen zoals weergegeven op onderstaande foto, om deze voldoende breed te maken**
- **Een oplaadmogelijkheid (standaard 230V) op de betreffende plek te realiseren, waarbij laadkosten voor rekening van gebruikers komen conform de bestaande regeling.**
- **Verlichting aan te brengen boven deze nieuw te creëren stalling**

N.B. de offerte voor punt 2 is ten tijde van schrijven nog niet ontvangen, het bestuur hoopt dat deze ten tijde van de ALV beschikbaar is zodat de exacte kosten bekend zijn.



# Notulen

## VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 25 maart 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 441 (61,42 procent)

### 1. Opening

Erik Hegeman, voorzitter van het bestuur, opent de vergadering om 20:00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij stelt de overige bestuursleden – Peter Putker (secretaris/penningmeester) en Hans Koning (vicevoorzitter) – voor, alsmede Adrie de Heus die het bestuur op een aantal dossiers ondersteunt, en Franca van der Krogt - Lens, accountmanager van beheerder VP&A.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de heer Hegeman de (technische) leiding van deze vergadering zal verzorgen. De notulen worden verzorgd door mevr. van de Krogt.

Van het totaal van 718 zijn 441 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Behoudens voor agendapunt 6c. Vervanging rookgasafvoerkanalen, daarom zal voor dat punt een tweede ALV worden uitgeschreven.

### 2. Vaststellen agenda

Agendapunt 5c. herbenoemen kascommissie wordt door de voorzitter toegevoegd. De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

### 3. Ingekomen stukken en mededelingen

Het bestuur deelt mede dat het dusdanig ontevreden is over het functioneren van beheerder VP&A dat het namens de VvE VP&A in gebreke heeft gesteld ten aanzien van de naleving van de beheerovereenkomst. Er wordt getracht contact te hebben met VP&A-directeur Ad Tielen om over een oplossing te praten. Het bestuur benadrukt dat de klachten niet de contactpersonen van VP&A betreffen, maar de kwaliteit en continuïteit van dienstverlening, als kennelijk gevolg van een te grote werkdruk.

### 4. Notulen

#### a. Vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 15 maart 2023, 15 april 2023, 24 juni 2023 en 22 juli 2023.

De vergadering geeft aan geen behoefte te hebben aan het pagina voor pagina doornemen van de notulen. Alle notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

#### b. Teken van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de beheerder

De notulen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de beheerder.

### 5. Financiën

#### a. Vaststellen jaarrekening 2023

##### i. Toelichting door de penningmeester

De heer Putker heeft een uitgebreid jaarverslag geschreven, deze kunt u terugvinden in de vergaderstukken van deze ALV. De heer Putker geeft tevens een mondeling toelichting op de jaarrekening.

##### ii. Verslag van de kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. De kascommissie adviseert de jaarrekening 2023 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

##### iii. Vaststellen jaarrekening en resultaat

De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2023. Het positieve exploitatieresultaat 1.865,62 euro wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de reserves.

##### iv. Decharge bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur over boekjaar 2023

#### b. Vaststellen begroting 2024 inclusief indexatie contributie\*

##### i. Toelichting door de penningmeester

De heer Putker heeft een uitgebreid verslag geschreven, deze kunt u terugvinden in de vergaderstukken van deze ALV. De heer Putker ligt ter vergadering de begroting mondeling toe.

##### ii. Vaststellen begroting en contributie

Op aanbevelingen van de kascommissie wordt de begroting aangepast met de volgende punten:

- Het bedrag bij de post "Onderhoud CO/LPG installatie" is verhoogd met 500 euro

- De post Opstalverzekering moet worden gewijzigd in Verzekeringen en de andere verzekeringen die in de voorlopige begroting staan, kunnen eruit (cosmetische wijziging om de verzekeringen te consolideren).
- Ook de post "Onderhoud WTW filters (hoofdelijk) kan eruit omdat deze niet meer in gebruik is (eveneens een cosmetische wijziging).

De vergadering gaat met inachtneming van deze wijzigingen akkoord met de begroting 2024 inclusief de contributieverhoging per 01-01-2024 zoals voorgesteld. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.

### **c. Herbenoeming kascommissie**

In de kascommissie worden benoemd: Lieke Nijk en Maaïke Schalkwijk, met Ellen Mook als reservelid.

## **6. Gebouwsaken**

### **a. Vervanging intercom-installatie**

Het bestuur heeft een uitgebreide toelichting geschreven met betrekking tot het vervangen van de intercom.

Het bestuur stelt de vergadering voor:

- De offerte van IHK dan wel van Leeuwen - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering - te verkiezen voor vervanging van beide intercom-installaties (Gerhardstraat en Norbruislaan):
- Te kiezen voor een buiten-unit zonder drukknoppen per adres.
- Eigenaren een binnen-unit aan te bieden zonder Wifi, waarbij Wifi als optie tegen meerprijs - bij te betalen door de eigenaar - te kiezen is (afhankelijk van offertekeuze)
- Eigenaren een binnen-unit aan te bieden met een scherm van 4.3", waarbij tegen meerprijs - te betalen door de eigenaar een scherm van 7" te kiezen is (afhankelijk van offertekeuze)
- Al dan niet te kiezen voor het tagsysteem - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering.
- Overige bijkomende kosten die appartement-specifiek zijn (zoals plaatjes voor achter de binnen-unit) voor rekening van de betreffende eigenaar te laten komen, en overige bijkomende kosten voor rekening van de VvE te laten komen.

Opgemerkt wordt dat eigenaren verplicht zijn om medewerking te verlenen aan de uitvoering van het te nemen vergaderbesluit op grond van artikel 18.3 van de splitsingsakte, met inachtneming van het gegeven dat de gehele intercominstallaties als gemeenschappelijke zaak wordt aangemerkt sinds het vergaderbesluit hierover van 15 maart 2023.

Er ontstaat een discussie over de verschillende beeldschermen en kwaliteit. Het bestuur heeft in beide systemen vertrouwen en zal e.e.a. in overleg doen met de eigenaren. Na enige discussie ontstaat een voorkeur voor een oplossing met tagsysteem en wordt de offerte van IHK verkozen boven die van van Leeuwen. Een derde offerte van Hacar valt op advies van het bestuur af.

De vergadering stemt in met het vervangen van het intercomsysteem conform de offerte van IHK met inachtneming van bovenstaande en kiest daarbij voor het aanbrengen van een tagsysteem.

### **b. Wisselen opdrachtnemer schoonmaak**

Zoals eerder in het financiële verslag van de penningmeester is gemeld, is de schoonmaak, en het contact met SSM al geruime tijd zeer moeizaam. Het bestuur ziet geen verbetering. Er zijn offertes opgevraagd bij verschillende partijen, wat geresulteerd heeft in – naar inzicht van het bestuur – één heel interessante offerte van de fa. Hoevenaar.

Het bestuur stelt derhalve voor om in te gaan op de offerte van Hoevenaar en daarmee alle schoonmaakwerkzaamheden binnen ons complex onder te brengen bij Hoevenaar in plaats van SSM.

Na een korte discussie gaat de vergadering akkoord met de offerte van Hoevenaar.

### **c. Vervanging rookgasafvoerkanalen**

Het bestuur heeft hiervoor een uitgebreide samenvatting geschreven, deze treft u aan bij de vergaderstukken. Voor dit punt is geen quorum aanwezig, dit zal op een tweede vergadering worden besloten.

Het bestuur stelt de vergadering in de gelegenheid om nog vragen te stellen over het onderwerp en peilt de wens van de vergadering. Voor de overgrote meerderheid van de aanwezigen zijn het probleem en voorgestelde oplossing helder, mede dankzij de eerder gehouden specifieke informatieavond; er is ruim draagvlak voor de door het bestuur voorgestelde richting.

## **7. Verenigingszaken**

### **a. Vaststellen uitkeringsmethode appartementenclausule opstalverzekering**

De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op bankrekeningnummer NL78ABNA0438363302 ten name van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

## **b. Vaststellen incassoprocedure**

De vergadering besluit de incassoprocedure ongewijzigd vast te stellen conform voorstel.

## **8. Bestuurssamenstelling\***

De voorzitter geeft een korte toelichting op het voorstel. Vice-voorzitter Hans Koning licht zijn voorgenomen vertrek toe en bedankt de overige bestuursleden voor de prettige samenwerking. De voorzitter bedankt dhr. Koning namens het bestuur en de vergadering voor zijn grote inspanning voor de VvE en de secretaris-penningmeester overhandigt bloemen.

Er zijn geen tegenkandidaten voor Adrie de Heus als nieuwe vicevoorzitter.

De vergadering gaat akkoord met het ontslag van de heer Hans de Koning als lid van het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Arie de Heus als bestuurslid.

Met dit besluit blijven Erik Hegeman en Peter Putker in functie als voorzitter resp. secretaris-penningmeester. Het bestuur zal zorgdragen voor het verwerken van het vergaderbesluit bij de Kamer van Koophandel en de banken en bij VP&A.

## **9. Wat verder ter tafel komt**

Er zijn geen onderwerpen verder ter tafel gekomen.

## **10. Rondvraag**

Aandacht wordt gevraagd voor het veilig gebruik van de in- en uitgang van de parkeergarage en voor rondslingerende spullen en lawaaioverlast op het binnenterrein. Mw. Vermeulen geeft aan last te hebben van een klapperende deur.

Het bestuur geeft aan dat eigenaren en bewoners elkaar mogen aanspreken op de naleving van afspraken en op veiligheid; er is geen reden om dit steeds via het bestuur te laten lopen.

## **11. Sluiting**

Niets meer aan de orde zijnde wordt de vergadering om 20:30 gesloten. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en bijdrage en zegt toe snel de Tweede Vergadering te plannen voor het formaliseren van het besluit m.b.t. de rookgasafvoerkanalen.

# Notulen 2<sup>e</sup> vergadering 11 april 2024

1. Opening en vaststellen quorum
  - a. Aanwijzen voorzitter: Alle aanwezigen gaan akkoord met Erik hegeman als voorzitter
  - b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum. Er zijn 322 van de 718 stemmen vertegenwoordigd
2. Vaststellen agenda: ongewijzigd
3. Ingekomen stukken en mededelingen: mw Koorndijk geeft aan dat er momenteel een lekkage is bij haar met impact op de benedenburen.
4. Behandeling aanhangige onderwerpen vergadering d.d. 25 maart 2024
  - a. Vervanging rookgasafvoerkanalen: Mw Vermeulen heeft vragen omdat ze blijkbaar al jaren geen informatie ontvangt via nieuwsbrieven. Zij heeft een zware ketel ivm een stoomcabine. Alle eigenaren zijn vrij om met de gezamenlijke inkoop van ketels mee te doen, of zelf een andere ketel/leverancier te kiezen. CW5 is mogelijk. Het voorstel tot vervanging wordt met 11 stemmen tegen aangenomen.
5. Rondvraag: Mw Vermeulen heeft last van een rammelende schuifpui bij (een van)de burenen. Een vraag is wanneer de parkeerdekken worden gereinigd. We zijn gewisseld van schoonmaakbedrijf, dus SSM heeft de parkeerdekken niet meer gedaan. De beglazing is vandaag gedaan en de parkeerdekken worden opnieuw ingepland. Er wordt gevraagd naar de anonieme (dreig)brief. De aanwezigen zijn verontrust en boos op de anonieme schrijver en vinden dat zo'n brief openlijk veroordeeld moet worden. In de komende nieuwsbrief wordt er kort aandacht aan geschonken.
6. Sluiting: 20:15 uur

### **1. Opening, vaststellen voorzitter en vaststellen quorum**

Dhr. Hegeman opent de vergadering om ca. 16:05 en dankt de aanwezigen en hen die een machtiging hebben afgegeven. Dhr. Hegeman stelt voor dat hij de vergadering voorziet. Hiertegen is geen bezwaar.

Na controle van de presentielijst blijkt dat 408 stemmen (57%) is vertegenwoordigd, wat voldoende is om te kunnen besluiten over de gevraagde machtiging.

*N.B. dhr. van den Ancker is niet aanwezig of vertegenwoordigd op deze vergadering.*

### **2. Mededelingen**

Er zijn geen mededelingen van het bestuur of andere aanwezigen.

### **3. Verzoek machtiging rechtsvordering tegen dhr. van den Ancker**

De voorzitter schetst kort de context: in maart is besloten tot vernieuwing van de intercom-installatie. Aan de Norbruislaan is dit inmiddels reeds gerealiseerd. Aan de Gerhardstraat verzet één eigenaar, dhr. van den Ancker, zich tegen het besluit. Door zowel het bestuur als door de advocaat van de VvE is hij schriftelijk gesommeerd zijn medewerking toe te zeggen, aangezien dit reglementair verplicht is. Het bestuur wil het liefst een rechtszaak voorkomen, maar wil graag een rechtsvordering instellen als dit nodig blijkt voor het afdwingen van medewerking van dhr. van den Ancker aan de uitvoering van de intercom-vernieuwing. Om dat te kunnen doen is een mandaat van de vergadering nodig.

Er wordt gevraagd wat de bezwaren zijn van dhr. van den Ancker. De voorzitter geeft aan dat dat voor het bestuur niet erg duidelijk is. In ieder geval lijkt hij de vernieuwing onnodig te vinden. Vanwege diens afwezigheid kunnen we het ook niet aan dhr. van den Ancker zelf vragen.

Er wordt gevraagd of, in geval van een rechtsvordering, een dwangsom zal worden opgelegd. De voorzitter bevestigt dat dit inderdaad een voor de hand liggende optie lijkt te zijn.

Er wordt gevraagd of eventuele extra kosten als gevolg van het uitstel aan dhr. van den Ancker zullen worden doorbelast. De voorzitter bevestigt dat dit inderdaad de intentie is.

Er wordt gevraagd of dhr. van den Ancker in beroep zou kunnen gaan tegen een eventuele uitspraak van de rechter. De voorzitter geeft aan geen jurist te zijn, maar dat dat hem wel mogelijk lijkt.

***De vergadering besluit unaniem in te stemmen met het voorstel om een machtiging te verlenen aan het bestuur om rechtsvorderingen tegen VvE-lid van den Ancker in te stellen die nodig zijn om:***

***1) Uitvoering van het vergaderbesluit d.d. 25-03-2024 inzake de Intercom-vervanging volledig uit te kunnen voeren, en***

***2) Eventuele financiële schade die de VvE leidt als gevolg van handelingen van dhr. van den Ancker inzake de genoemde intercom-vervanging op hem te mogen verhalen***

### **4. Rondvraag**

Mevr. van der Looverbosch vraagt of het zou kunnen dat haar CV-ketel eigendom is van de firma Breman. Het bestuur geeft aan dat de CV-ketels een privéaangelegenheid zijn en, hoewel een eigenaar in theorie een ketel kan huren of leasen, geen gevallen bekend zijn waarbij de ketel geen privé-eigendom is.

### **5. Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen en sluit de vergadering om ca. 16:15.

## Jaarrekening 2024

### VvE Waterlelie



## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

#### Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2023 balans
Liquide middelen:		
Bank RC NL78 ABNA 0438 3633 02	23.159,89	19.099,21
Bank SP NL50 ABNA 0438 3634 18	17.800,00	82.500,00
Bank RC NL65 RABO 0157 7581 33	400,08	12,41
Bank SP NL41 RABO 1267 4520 48	491,62	90.063,38
Bank SP NL76 SNSB 0892 1568 72	76.120,81	75.266,21
Bank RC NL89 INGB 0004 0204 26	1.839,76	1.663,70
Totaal Liquide middelen:	<b>119.812,16</b>	<b>268.604,91</b>
Debiteuren:	390,26	919,13
Transitorische posten:		
Nog te ontvangen bedragen	1.469,50	1.916,52
Vooruit betaalde bedragen	232,49	186,28
Totaal Transitorische posten:	<b>1.701,99</b>	<b>2.102,80</b>
<b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b>	<b>121.904,41</b>	<b>271.626,84</b>

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2023 balans
Eigen vermogen		
Reserve algemeen	-147.784,23	-11.698,38
Reserve garage	58.007,46	55.499,38
Reserve parkeerlift	217.779,02	194.645,20
Totaal Eigen vermogen	<b>128.002,25</b>	<b>238.446,20</b>
Crediteuren	-14.785,26	31.306,00
Transitorische posten:		
Nog te betalen bedragen	9,02	9,02
Totaal Transitorische posten:	<b>9,02</b>	<b>9,02</b>
Exploitatieresultaat	8.678,40	1.865,62
<b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b>	<b>121.904,41</b>	<b>271.626,84</b>

## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2024 Begroting	Verschil	2023 Werkelijk
<b>Algemene kosten</b>				
Verzekeringen	15.334,06	15.500,00	-165,94	14.546,91
Reservering algemeen	40.334,04	40.334,00	0,04	38.783,04
Honorarium beheerder	13.254,57	16.900,00	-3.645,43	16.199,40
Bankkosten	749,24	450,00	299,24	710,18
Verenigingskosten	1.133,48	1.350,00	-216,52	609,00
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>70.805,39</b>	<b>74.534,00</b>	<b>-3.728,61</b>	<b>70.848,53</b>
<b>Kosten garage</b>				
Bijdrage parkeerplaats vve	175,32	170,00	5,32	163,56
Onderhoud vuilwaterpomp	418,76	450,00	-31,24	439,92
Onderhoud garagdeur	219,31	750,00	-530,69	847,91
Onderhoud CO/LPG installatie	3.154,31	3.000,00	154,31	3.815,08
Elektraverbruik parkeren (25%)	1.241,33	2.700,00	-1.458,67	5.066,49
Schoonmaken garage	0,00	550,00	-550,00	0,00
Reservering garage	6.206,04	6.206,00	0,04	5.967,00
<b>Totaal Kosten garage</b>	<b>11.415,07</b>	<b>13.826,00</b>	<b>-2.410,93</b>	<b>16.299,96</b>
<b>Kosten parkeerliften</b>				
Onderhoud parkeerliften	11.773,37	8.400,00	3.373,37	854,96
Onderhoud/reinigen parkeerdekken	0,00	1.000,00	-1.000,00	922,14
Reservering parkeerlift	15.510,96	15.511,00	-0,04	14.915,04
<b>Totaal Kosten parkeerliften</b>	<b>27.284,33</b>	<b>24.911,00</b>	<b>2.373,33</b>	<b>16.692,14</b>
<b>Servicekosten</b>				
Onderhoud bouwkundig	4.755,09	6.500,00	-1.744,91	6.035,42
Onderhoud/onstoppen riolering	8.322,03	2.250,00	6.072,03	2.005,69
Onderhoud hydrofoor	276,55	270,00	6,55	265,91
Onderhoud intercom/deuropener	442,62	200,00	242,62	1.813,37
Onderhoud verlichting	0,00	300,00	-300,00	0,00
Onderhoud automatische deur	1.745,48	1.250,00	495,48	2.131,42
Onderhoud installaties	1.184,81	3.000,00	-1.815,19	1.282,89
Onderhoud lift	7.658,76	6.000,00	1.658,76	6.484,51
Elektraverbruik alg. ruimten (75%)	3.723,99	8.400,00	-4.676,01	15.199,45
Waterverbruik	0,00	10,00	-10,00	0,00
Schoonmaak	10.605,37	11.000,00	-394,63	8.038,56
Ramen wassen	562,65	2.300,00	-1.737,35	0,00
Onderhoud tuin/terrein	146,16	500,00	-353,84	16,95
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>39.423,51</b>	<b>41.980,00</b>	<b>-2.556,49</b>	<b>43.274,17</b>
<b>Kosten CV en WTW</b>				
Onderhoud CV	0,00	0,00	0,00	1.530,65
<b>Totaal Kosten CV en WTW</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.530,65</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>8.678,40</b>	<b>0,00</b>	<b>8.678,40</b>	<b>1.865,62</b>

## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

#### Resultatenrekening

<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>157.606,70</b>	<b>155.251,00</b>	<b>2.355,70</b>	<b>150.511,07</b>
Opbrengsten / Credit	<b>2024 Werkelijk</b>	<b>2024 Begroting</b>	<b>Verschil</b>	<b>2023 Werkelijk</b>
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	155.244,48	155.251,00	-6,52	148.424,64
<b>Totaal Ledenbijdrage</b>	<b>155.244,48</b>	<b>155.251,00</b>	<b>-6,52</b>	<b>148.424,64</b>
Overige ontvangsten				
Verhuur motorparkeerplaats	0,00	0,00	0,00	75,00
<b>Totaal Overige ontvangsten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75,00</b>
Rente	2.362,22	0,00	2.362,22	2.011,43
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>157.606,70</b>	<b>155.251,00</b>	<b>2.355,70</b>	<b>150.511,07</b>

## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2024</b> Werkelijk	<b>2023</b> Werkelijk
<b>Debiteuren:</b>		
Achterstand	1.187,73	1.091,98
Voorstand	-797,47	-172,85
<b>Totaal</b>	<b>390,26</b>	<b>919,13</b>

#### **Specificatie: Nog te ontvangen bedragen - Nog te ontvangen bedragen**

Beginsaldo	1.916,52	45,10
ABN rente 2023	-617,33	617,33
ABN rente 2024	372,44	
Basis rente over de periode van 31-12-2021 tot 31-12-2		-10,32
CB, uitk. E.R. schade Z1156388	-250,00	
Creditrente 01-12-22 tot 01-01-23		-7,42
Creditrente 01-12-23 tot 01-01-24	-70,84	
Elektraverbruik Kerstbomen		50,11
IF:51672 - Uitk. schade (51672)		250,00
Rabobank rente 2023	-928,24	928,24
Rabobank rente 2024	1.012,73	
Rente over periode		-27,36
SNS rente 12-2023		70,84
SNS rente 12-2024	84,33	
Stroomverbruik Kerstbomen	-50,11	
<b>Totaal</b>	<b>1.469,50</b>	<b>1.916,52</b>

#### **Specificatie: Vooruit betaalde bedragen - Vooruit betaalde bedragen**

Beginsaldo	186,28	459,86
Brandbeveiliging t/m 06-2023		-280,74
Contract vuilwaterpomp 2024	-186,28	
IF:S01/23006001 - Contract vuilwaterpomp 2024		186,28
IF:S01/24006737 - Contract 2024	232,49	
Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2023		-179,12
<b>Totaal</b>	<b>232,49</b>	<b>186,28</b>

#### **Specificatie: Reserve algemeen - Reserve algemeen**

Beginsaldo	-11.698,38	-2.419,70
Afrekening vervanging intercom	5.703,20	
Dotaties Reserve algemeen	40.334,04	38.783,04
Exploitatieresultaat 2023	-2.059,28	
Exploitatiesaldo 2021 ALG		-1.908,31
Exploitatiesaldo 2022 ALG		-2.515,58
IF:F20805 - RGA-systemen (1e termijn)	-38.803,45	

## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2024</b> Werkelijk	<b>2023</b> Werkelijk
<b>Specificatie: Reserve algemeen - Reserve algemeen</b>		
IF:F20890 - RGA-systemen (2e termijn)	-55.433,50	
IF:F20909 - RGA-systemen (3e termijn)	-16.630,05	
IF:VF0513170 - Wzh. cf. offerte		-9.081,91
IF:V02233571/14868 - Onderzoek zonnepanelen (5527		-605,00
IF:V02233699/14868 - Archief onderzoek zonnenpanel		-423,50
IF:V02233716/14868 - Rapport zonnepanelen (55276-3		-907,50
IF:2024029 - Advies vervangen RGA	-1.028,50	
IF:20240578. - Vervangen intercoms (50%)	-25.144,28	
IF:20240578 - Vervangen intercoms (50%)	-26.000,00	
IF:20240716 - Vervangen intercoms (meerwerk)	-869,99	
IF:2024080 - Begeleiding RGA (75%)	-1.675,85	
IF:2024099 - Begeleiding RGA (25%)	-559,63	
IF:2207812 - RGA inspectie		-2.032,80
IF:23804220 - Zonnepanelen (20%)		-6.117,42
IF:23805179 - Zonnepanelen (80%)		-24.469,70
IF:3158632 - Vervangen frequentieregelaar lift	-14.229,60	
RVO.NL : Voorschot-10-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-11-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-1-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-12-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-2-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-3-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-4-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-5-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-6-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-8-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL : Voorschot-9-2024-SCE2312413	25,92	
RVO.NL, Voorschot-7-2024-SCE2312413	25,92	
<b>Totaal</b>	<b>-147.784,23</b>	<b>-11.698,38</b>
<b>Specificatie: Reserve garage - Reserve garage</b>		
Beginsaldo	55.499,38	49.496,18
Dotaties Reserve garage	6.206,04	5.967,00
Exploitatieresultaat 2023	-3.697,96	
Exploitatiesaldo 2021 GAR		2.935,53
Exploitatiesaldo 2022 GAR		-2.899,33
<b>Totaal</b>	<b>58.007,46</b>	<b>55.499,38</b>

## Jaarrekening

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2024</b> Werkelijk	<b>2023</b> Werkelijk
<b>Specificatie: Reserve parkeerlift - Reserve parkeerlift</b>		
Beginsaldo	194.645,20	181.850,55
Dotaties Reserve parkeerlift	15.510,96	14.915,04
Exploitatieresultaat 2023	7.622,86	
Exploitatiesaldo 2021 Liften		-1.943,27
Exploitatiesaldo 2022 Liften		-177,12
<b>Totaal</b>	<b>217.779,02</b>	<b>194.645,20</b>
<b>Specificatie: Crediteuren - Crediteuren</b>		
Atlas Power - Hoge Eng Oost 24 - 3882 TN Putten		24.469,70
Engie Energie Nederland - Grote Voort 291 - 8041 BL	-14.207,73	4.812,37
Hoevenaar Facilitair B.V. - Nijverheidsweg 9Z - 3433 N	-1.373,35	
Novenco B.V. - Bergweg-Zuid 115 - 2661 CS Bergsche	774,05	1.856,50
Unifieldpost B.V. - Albert Einsteinweg 4 - 8218 NH Lely	108,72	
Van der Velden Rioleringsbeheer - Hudsonreef 46 - 35		167,43
VP&A Vastgoedmanagement B.V. - Postbus 54 - 4900	-86,95	
<b>Totaal</b>	<b>-14.785,26</b>	<b>31.306,00</b>
<b>Specificatie: Nog te betalen bedragen - Nog te betalen bedragen</b>		
Beginsaldo	9,02	26,39
ING bankkosten 12-2022		-21,00
Kosten, Periode 01-12-2022 t/m 31-12-2022		-5,39
Kosten, Periode 01-12-2023 t/m 31-12-2023	-9,02	
Rabobank bankkosten 12-2023		9,02
Rabobank bankkosten 12-2024	9,02	
<b>Totaal</b>	<b>9,02</b>	<b>9,02</b>

## Beste mede-eigenaren

De financiële situatie in Nederland was vorig jaar wat beter dan de jaren ervoor. De inflatie van vorig jaar kwam een half procent lager uit dan het jaar ervoor. Ook de bouw- en materiaalkosten lijken na een periode van sterke stijging in rustiger vaarwater terecht te komen met een inflatie van ca. 4,5 %.

## Reserves

Het afgelopen jaar hebben we twee grote projecten afgerond. Het vervangen van de rookgasafvoeren heeft ons wat hoofdbreken gekost. Het stond in ons MJOP van 2020 gepland voor 2031 en in plaats van dertien rookgaskanalen was daar uitgegaan van één. We hebben hiervoor 114.131 € uitgegeven. We hebben ervoor gekozen om individuele kanalen te installeren, zodat vanaf nu iedere eigenaar daarvoor zelf (ook financieel) verantwoordelijk is. Dit item komt ook niet meer terug in het nieuwe MJOP dat dit jaar geactualiseerd gaat worden.

Het vervangen van de intercom is ook afgerond. De kosten bedroegen 46.595 € en dat is hoger dan de kosten in MJOP 2020 staat vermeld. Dit komt deels doordat de kosten in het MJOP zijn bepaald op prijspeil 2020. Omgerekend naar 2024 zou dat 43.791 € zijn. Daarnaast is er ook een toegangssysteem toegevoegd á 3.297 €.

Van de lift aan de Norbruislaan is de frequentieregelaar vervangen á 14230 € (in MJOP voor 2027 á 4420 €)

Wanneer we deze bedragen bij elkaar optellen, is onze totale reserve op dit moment 136.681 € (incl. de winst exploitatie 2024), in tegenstelling tot de 276.342 €, die in MJOP 2020 staat vermeld (zie hieronder).

Daarnaast is er nog een klein potje aan kerstversieringen á 215 €.

<b>Afname Reserves VvE Waterliele 2024</b>						
	Gr.Onderhoud	Parkeerliften	Garage	Exploitatie	Totaal reserves	Vlg MJOP 2020
Einde 2023	-€ 11.698,38	€ 194.645,20	€ 55.499,38			
Exploitiawinst 2023	-€ 2.059,28	€ 7.622,86	-€ 3.697,96	€ 1.865,62	€ 240.311,82	€ 249.858,00
Dotaties 2024	€ 40.334,04	€ 15.510,96	€ 6.206,04			
Kosten RGA	-€ 114.130,98					
Kosten Intercom	€ -46.311,07					
Kosten Lift	-€ 14.229,60					
Bijdrage RVO	€ 311,04					
Eind 2024	-€ 147.784,23	€ 217.779,02	€ 58.007,46	€ 8.678,40	€ 136.680,65	€ 276.342,00

Zoals in het verleden al opgemerkt, berust de onderverdeling van de reserves in de drie posten op de verschillende wijzen waarop de dotaties tot stand komen. Zolang het totaal aan het eind van het jaar voldoende is voor de te verwachten uitgaven het jaar erop zitten we aan de goede kant. Zie hiervoor de volgende staat:

## Bijgewerkte Kapitalisatie van MJOP 2020

Jaar	Uitgaven per jaar	Reservering	Eindsaldo	Werkelijk uitgave	Werkelijk saldo	Werkelijk saldo	Verschil	Toelichting
2023	€ 6.214	€ 52.561	€ 225.595	€ 50.146	€ 59.665	€ 240.312	€ 14.717	Aangepast voor Zonnepanelen
2024	€ 1.815	€ 52.561	€ 276.342	€ 174.361	€ 62.051	€ 136.681	-€ 139.661	Aangepast voor Rookgaskanalen en Intercom
2025	€ 37.401	€ 52.561	€ 291.502	€ 37.401	€ 62.051	€ 161.331	-€ 130.171	
2026		€ 52.561	€ 344.063		€ 62.051	€ 223.382	-€ 120.681	
2027	€ 145.787	€ 52.561	€ 250.838	€ 145.787	€ 62.051	€ 139.646	-€ 111.192	
2028		€ 52.561	€ 303.399		€ 62.051	€ 201.697	-€ 101.702	
2029	€ 1.815	€ 52.561	€ 354.146	€ 1.815	€ 62.051	€ 261.933	-€ 92.213	
2030	€ 1.126	€ 52.561	€ 405.581	€ 1.126	€ 62.051	€ 322.858	-€ 82.723	
2031	€ 337.320	€ 52.561	€ 120.822	€ 337.320	€ 62.051	€ 47.589	-€ 73.233	

Zoals de bijgewerkte kapitalisatie van het MJOP tot 2031 laat zien, zou die reserve tot dat moment voldoende moeten zijn. Een uitdaging wordt echter het onderhoud en de vervanging van de parkeerinstallatie die in MJOP

geschat wordt op 261.000 € in 2031. Bij een voorlopige inventarisatie blijken de kosten voor vervanging op dit moment al tussen de 720.000 € en 820.000 € te bedragen (incl. BTW). Wat dat betreft wachten we op het nieuwe MJOP 2025. Overigens is de reservering wettelijk vastgesteld op 0,5% van de herbouwwaarde (in ons geval 100.000 € per jaar) of zoveel als in een MJOP is vastgelegd.

## Exploitatie 2024

Wat betreft de exploitatie was het afgelopen jaar beter.

Hieronder de grootste mee-, en tegenvallers van 2024 in de exploitatierekening.

Verdeelsleutel	Grootboekrekening	Totaal 2024	2023	Begroting 2024	Vershil	Begroting 2025
Tegenvallers						
Kosten						
4111 Parkeerliften	Onderhoud parkeerliften	€ 11.773,37	€ 854,96	€ 8.400,00	€ 3.373,37	€ 12.000
	Onderhoud/ontstoppen					
4150 Algemene kosten	riolering	€ 8.322,03	€ 2.005,69	€ 2.250,00	€ 6.072,03	€ 2.250
4360 Servicekosten	Onderhoud lift	€ 7.658,76	€ 6.484,51	€ 6.000,00	€ 1.658,76	€ 7.000
					€ 11.104,16	
Meevallers						
4110 Servicekosten	Onderhoud bouwkundig	€ 4.755,09	€ 6.035,42	€ 6.500,00	€ -1.744,91	€ 6.500
4330 Servicekosten	Onderhoud brandbeveiliging	€ 1.184,81	€ 1.282,89	€ 3.000,00	€ -1.815,19	€ 3.000
4430 Servicekosten	Elektraverbruik alg ruimten	€ 4.965,32	€ 15.199,45	€ 11.100,00	€ -6.134,68	€ 6.750
4500 Servicekosten	Schoonmaken	€ 11.168,02	€ 8.038,56	€ 13.300,00	€ -2.131,98	€ 13.500
4800 Algemene kosten	Honorarium	€ 13.255,00	€ 16.199,40	€ 16.900,00	€ -3.645,00	€ 15.736
					€ -15.471,76	

De wissel van schoonmaakbedrijf SSM naar Hoevenaar heeft het niveau van reiniging verhoogd. Zo werden de ramen van de hallen voor het eerst in 2 jaar weer van buiten en binnen gewassen. Ook de communicatie en de organisatie van de schoonmaakwerkzaamheden zijn vereenvoudigd. De kosten zijn desondanks ruim binnen de begroting gebleven.

In 2024 hebben we voor het eerst volledig profijt gehad van onze investering in zonnepanelen. De totale stroomkosten zijn, o.a. hierdoor, beperkt gebleven tot 4965 €.

Vanwege ondermaatse prestaties van VP&A hebben we afgelopen jaar een korting van 3650 € weten te bedingen. Voor het komende jaar hebben we nog geen contract afgesloten. We willen weer kijken of een andere partij vooral betere service kan bieden.

Bij de ontstoppen was er een flinke post voor reparatie van een rioolafvoer (6000 €). Het eerdergenoemde onderhoud van de parkeerdekken was 3300 € duurder dan begroot, en we verwachten dat dat de komende jaren weer kan gebeuren.

Al met al komen we voor 2024 uit op een positief saldo van **8678 €**.

## Begroting 2025

### VvE Waterlelie



## Begroting

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Kosten / Debet	2025 Begroting 2025	2024 Werkelijk	2024 Begroting 2024
<b>Algemene kosten</b>			
Verzekeringen	16.500,00	15.334,06	15.500,00
W.A. verzekering	0,00	0,00	0,00
Rechtsbijstandverzekering	0,00	0,00	0,00
Bestuurdersaanspr.verz.	0,00	0,00	0,00
Ongevallenverzekering	0,00	0,00	0,00
Eigen risico schades	0,00	0,00	0,00
Reservering algemeen	47.447,00	40.334,04	40.334,00
Honorarium beheerder	15.736,00	13.254,57	16.900,00
Bankkosten	600,00	749,24	450,00
Verenigingskosten	1.350,00	1.133,48	1.350,00
Diverse kleine (betalings)verschillen	0,00	0,00	0,00
Diverse onvoorzien afrondingen	0,00	0,00	0,00
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>81.633,00</b>	<b>70.805,39</b>	<b>74.534,00</b>
<b>Kosten garage</b>			
Bijdrage parkeerplaats vve	180,00	175,32	170,00
Onderhoud vuilwaterpomp	200,00	418,76	450,00
Onderhoud garagdeur	750,00	219,31	750,00
Onderhoud CO/LPG installatie	2.500,00	3.154,31	3.000,00
Elektraverbruik parkeren (25%)	1.250,00	1.241,33	2.700,00
Schoonmaken garage	550,00	0,00	550,00
Reservering garage	6.454,00	6.206,04	6.206,00
<b>Totaal Kosten garage</b>	<b>11.884,00</b>	<b>11.415,07</b>	<b>13.826,00</b>
<b>Kosten parkeerliften</b>			
Onderhoud parkeerliften	12.000,00	11.773,37	8.400,00
Onderhoud/reinigen parkeerdekken	1.000,00	0,00	1.000,00
Reservering parkeerlift	16.141,00	15.510,96	15.511,00
<b>Totaal Kosten parkeerliften</b>	<b>29.141,00</b>	<b>27.284,33</b>	<b>24.911,00</b>
<b>Servicekosten</b>			
Onderhoud bouwkundig	6.500,00	4.755,09	6.500,00
Onderhoud/onstoppen riolering	2.250,00	8.322,03	2.250,00
Onderhoud hydrofoor	300,00	276,55	270,00
Onderhoud intercom/deuropener	200,00	442,62	200,00
Onderhoud verlichting	300,00	0,00	300,00
Onderhoud automatische deur	1.250,00	1.745,48	1.250,00
Onderhoud installaties	3.000,00	1.184,81	3.000,00
Onderhoud lift	7.000,00	7.658,76	6.000,00
Elektraverbruik alg. ruimten (75%)	3.750,00	3.723,99	8.400,00
Waterverbruik	0,00	0,00	10,00
Schoonmaak	12.000,00	10.605,37	11.000,00
Ramen wassen	0,00	562,65	2.300,00
Onderhoud tuin/terrein	500,00	146,16	500,00
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>37.050,00</b>	<b>39.423,51</b>	<b>41.980,00</b>

Kosten CV en WTW

## Begroting

### VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Kosten / Debet	2025 Begroting 2025	2024 Werkelijk	2024 Begroting 2024
Onderhoud CV	0,00	0,00	0,00
Totaal Kosten CV en WTW	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Exploitatieresultaat	0,00	8.678,40	0,00
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>159.708,00</b>	<b>157.606,70</b>	<b>155.251,00</b>
Opbrengsten / Credit	2025 Begroting 2025	2024 Werkelijk	2024 Begroting 2024
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars	159.708,00	155.244,48	155.251,00
Eenmalige eigenaars	0,00	0,00	0,00
Totaal Ledenbijdrage	<b>159.708,00</b>	<b>155.244,48</b>	<b>155.251,00</b>
Overige ontvangsten			
Onderhoud CV/WTW	0,00	0,00	0,00
Verhuur motorparkeerplaats	0,00	0,00	0,00
Overige opbrengsten	0,00	0,00	0,00
Totaal Overige ontvangsten	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Rente	0,00	2.362,22	0,00
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>159.708,00</b>	<b>157.606,70</b>	<b>155.251,00</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
Mevrouw A.H.J.M. Abeling	A-098 - Burgemeester Norbruislaan 516pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-033 - Burgemeester Norbruislaan 516 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
Mevrouw R. Baksteen	A-066 - Gerhardstraat 5pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-001 - Gerhardstraat 5 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer L. Bartkowski	A-124 - Burgemeester Norbruislaan 542pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-059 - Burgemeester Norbruislaan 542 (Appartement)	157,37
	<b>Totaal</b>	<b>224,38</b>
De heer J.F. Beltman	A-125 - Burgemeester Norbruislaan 538pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-060 - Burgemeester Norbruislaan 538 (Appartement)	117,64
	<b>Totaal</b>	<b>184,65</b>
Mevrouw O. Bilenka	A-117 - Gerhardstraat 41pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-052 - Gerhardstraat 41 (Appartement)	113,06
	<b>Totaal</b>	<b>180,07</b>
Mevrouw F. Boerrigter	A-123 - Burgemeester Norbruislaan 540pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-058 - Burgemeester Norbruislaan 540 (Appartement)	157,37
	<b>Totaal</b>	<b>224,38</b>
De heer V. Bollikonda / Mevrouw Nazneen	A-129 - Gerhardstraat 53pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-064 - Gerhardstraat 53 (Appartement)	113,06
	<b>Totaal</b>	<b>180,07</b>
De heer P.C.O. Boon / Mevrouw Z.L. Grivel	A-103 - Gerhardstraat 27pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-038 - Gerhardstraat 27 (Appartement)	114,59
	<b>Totaal</b>	<b>181,60</b>
De heer R. Bosch	A-113 - Burgemeester Norbruislaan 524pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-048 - Burgemeester Norbruislaan 524 (Appartement)	120,70
	<b>Totaal</b>	<b>187,71</b>
De heer R. Bouwmans	A-100 - Burgemeester Norbruislaan 510pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-035 - Burgemeester Norbruislaan 510 (Appartement)	122,22
	<b>Totaal</b>	<b>189,23</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
Mevrouw A.E.T. Broeke	A-128 - Burgemeester Norbruislaan 532pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-063 - Burgemeester Norbruislaan 532 (Appartement)	113,06
	<b>Totaal</b>	<b>180,07</b>
De heer H. Cai / Mevrouw F. Huang	A-120 - Gerhardstraat 61pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-055 - Gerhardstraat 61 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
Mevrouw H.T.M. Camu	A-070 - Gerhardstraat 11pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-005 - Gerhardstraat 11 (Appartement)	161,95
	<b>Totaal</b>	<b>228,96</b>
De heer A. Chakravarthy Sundararajan	A-075 - Burgemeester Norbruislaan 482pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-010 - Burgemeester Norbruislaan 482 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer Claessens	A-085 - Burgemeester Norbruislaan 504pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-020 - Burgemeester Norbruislaan 504 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer A. Damen / Mevrouw T.J. Damen-Vos	A-092 - Gerhardstraat 31pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-027 - Gerhardstraat 31 (Appartement)	155,84
	<b>Totaal</b>	<b>222,85</b>
Mevrouw A.L.T. Disco	A-093 - Gerhardstraat 33pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-028 - Gerhardstraat 33 (Appartement)	122,22
	<b>Totaal</b>	<b>189,23</b>
Donum Management B.V.	A-130 - Gerhardstraat 55pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-065 - Gerhardstraat 55 (Appartement)	113,06
	<b>Totaal</b>	<b>180,07</b>
De heer J. van Dooren / Mevrouw B. Lee	A-091 - Gerhardstraat 15pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-026 - Gerhardstraat 15 (Appartement)	114,59
	<b>Totaal</b>	<b>181,60</b>
De heer R. van den Dungen / Mevrouw P.M. van Wijk	A-112 - Burgemeester Norbruislaan 526pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-047 - Burgemeester Norbruislaan 526 (Appartement)	117,64
	<b>Totaal</b>	<b>184,65</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer J. van Eijk	A-076 - Burgemeester Norbruislaan 480pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-011 - Burgemeester Norbruislaan 480 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
Mevrouw J. van den Engel-Lewandowska	A-127 - Burgemeester Norbruislaan 534pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-062 - Burgemeester Norbruislaan 534 (Appartement)	154,32
	<b>Totaal</b>	<b>221,33</b>
De heer W.F.A. Eskens / Mevrouw S.A. van den Hoeven	A-068 - Gerhardstraat 9pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-003 - Gerhardstraat 9 (Appartement)	125,28
	<b>Totaal</b>	<b>192,29</b>
Mevrouw K.C.M. van Fulpen	A-110 - Burgemeester Norbruislaan 528pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-045 - Burgemeester Norbruislaan 528 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
G. Smit B.V.	A-084 - Burgemeester Norbruislaan 502pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-019 - Burgemeester Norbruislaan 502 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
Mevrouw M.J.M. Geraedts	A-071 - Burgemeester Norbruislaan 488pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-006 - Burgemeester Norbruislaan 488 (Appartement)	161,95
	<b>Totaal</b>	<b>228,96</b>
De heer de Graaf	A-107 - Gerhardstraat 47pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-042 - Gerhardstraat 47 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer J.M.G. Haasakker / Mevrouw H.P.M. de Kreij	A-109 - Gerhardstraat 49pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-044 - Gerhardstraat 49 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer J.H. Hegeman	A-096 - Gerhardstraat 37pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-031 - Gerhardstraat 37 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer A. de Heus / Mevrouw M. de Heus-Hop	A-088 - Burgemeester Norbruislaan 496pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-023 - Burgemeester Norbruislaan 496 (Appartement)	155,84
	<b>Totaal</b>	<b>222,85</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer C. van Katwijk	A-122 - Gerhardstraat 63pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-057 - Gerhardstraat 63 (Appartement)	157,37
	<b>Totaal</b>	<b>224,38</b>
Mevrouw I. Kluitman	A-077 - Gerhardstraat 1pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-012 - Gerhardstraat 1 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer H. Koning / Mevrouw G.A. Koning-van den Heuvel	A-118 - Gerhardstraat 57pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-053 - Gerhardstraat 57 (Appartement)	155,84
	<b>Totaal</b>	<b>222,85</b>
Mevrouw I.P. Koorndijk	A-030 - Gerhardstraat 39 (Appartement)	158,90
	A-095 - Gerhardstraat 39pp (Parkeerplaats)	67,01
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
Mevrouw F. Koruyucu / Mevrouw M. Özkorucu	A-114 - Burgemeester Norbruislaan 522pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-049 - Burgemeester Norbruislaan 522 (Appartement)	154,32
	<b>Totaal</b>	<b>221,33</b>
Mevrouw N.M. Kozlowska	A-046 - Burgemeester Norbruislaan 530 (Appartement)	157,37
	A-132 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	14,09
	A-131 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-111 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	67,01
	<b>Totaal</b>	<b>305,48</b>
De heer A. Lakerveld / Mevrouw W.L.M. de Man	A-108 - Gerhardstraat 51pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-043 - Gerhardstraat 51 (Appartement)	157,37
	<b>Totaal</b>	<b>224,38</b>
Mevrouw A. Lensink	A-089 - Burgemeester Norbruislaan 494pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-024 - Burgemeester Norbruislaan 494 (Appartement)	114,59
	<b>Totaal</b>	<b>181,60</b>
Mevrouw S.F. Liu-Cheung	A-104 - Gerhardstraat 29pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-039 - Gerhardstraat 29 (Appartement)	114,59
	<b>Totaal</b>	<b>181,60</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
Mevrouw W.M.H.C. van de Looverbosch	A-080 - Gerhardstraat 19pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-015 - Gerhardstraat 19 (Appartement)	122,22
	<b>Totaal</b>	<b>189,23</b>
De heer F. van Meerte Janse / Mevrouw C. van Meerte Janse	A-074 - Burgemeester Norbruislaan 484pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-009 - Burgemeester Norbruislaan 484 (Appartement)	128,33
	<b>Totaal</b>	<b>195,34</b>
Mevrouw M.H.M. Mook	A-087 - Burgemeester Norbruislaan 498pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-022 - Burgemeester Norbruislaan 498 (Appartement)	122,22
	<b>Totaal</b>	<b>189,23</b>
Mevrouw I. Naipal	A-099 - Burgemeester Norbruislaan 512pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-034 - Burgemeester Norbruislaan 512 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
Mevrouw M.L. Nijk	A-067 - Gerhardstraat 7pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-002 - Gerhardstraat 7 (Appartement)	128,33
	<b>Totaal</b>	<b>195,34</b>
De heer B.A.A.M. Oonk / Mevrouw R.M. Oonk	A-090 - Burgemeester Norbruislaan 492pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-025 - Burgemeester Norbruislaan 492 (Appartement)	114,59
	<b>Totaal</b>	<b>181,60</b>
De heer J. Philips	A-078 - Gerhardstraat 3pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-013 - Gerhardstraat 3 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer P.H.M. Putker	A-083 - Gerhardstraat 23pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-018 - Gerhardstraat 23 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer G.J. van Roekel / Mevrouw E.P.M. van Roekel-den Hollander	A-097 - Burgemeester Norbruislaan 514pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-032 - Burgemeester Norbruislaan 514 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer J.A. Roelofsen / Mevrouw W.J.M. Roelofsen-Pijnenburg	A-105 - Gerhardstraat 43pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-040 - Gerhardstraat 43 (Appartement)	155,84
	<b>Totaal</b>	<b>222,85</b>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer P.C. Schagen / Mevrouw W. Schagen-Groeneveld	A-119 - Gerhardstraat 59pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-054 - Gerhardstraat 59 (Appartement)	122,22
		<u>Totaal 189,23</u>
Mevrouw M.T.A. Schalkwijk	A-094 - Gerhardstraat 35pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-029 - Gerhardstraat 35 (Appartement)	119,17
		<u>Totaal 186,18</u>
De heer S. Sharifi / Mevrouw S. Seyednejad	A-101 - Burgemeester Norbruislaan 508pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-036 - Burgemeester Norbruislaan 508 (Appartement)	155,84
		<u>Totaal 222,85</u>
De heer D. Shukri / Mevrouw K. Kivrakidou	A-069 - Gerhardstraat 13pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-004 - Gerhardstraat 13 (Appartement)	161,95
		<u>Totaal 228,96</u>
De heer W. Sluis	A-102 - Burgemeester Norbruislaan 506pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-037 - Burgemeester Norbruislaan 506 (Appartement)	114,59
		<u>Totaal 181,60</u>
Mevrouw J. Sprokkerieft	A-115 - Burgemeester Norbruislaan 520pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-050 - Burgemeester Norbruislaan 520 (Appartement)	113,06
		<u>Totaal 180,07</u>
De heer B.S.F. Stegers / Mevrouw P.C. van Gorkum	A-079 - Gerhardstraat 17pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-014 - Gerhardstraat 17 (Appartement)	155,84
		<u>Totaal 222,85</u>
De heer F.E. Stoc	A-073 - Burgemeester Norbruislaan 486pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-008 - Burgemeester Norbruislaan 486 (Appartement)	125,28
		<u>Totaal 192,29</u>
Mevrouw M.W.S. Vermeulen	A-126 - Burgemeester Norbruislaan 536pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-061 - Burgemeester Norbruislaan 536 (Appartement)	120,70
		<u>Totaal 187,71</u>
VvE Gebouw Waterlelie te Utrecht (99707)	A-133 - motorparkeerplaats 0 (Parkeerplaats)	14,09
		<u>Totaal 14,09</u>

## Begroting

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707\*)

Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2025

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer D.G. Wessels	A-072 - Burgemeester Norbruislaan 490pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-007 - Burgemeester Norbruislaan 490 (Appartement)	161,95
	<b>Totaal</b>	<b>228,96</b>
De heer J. Westerhout	A-121 - Gerhardstraat 65pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-056 - Gerhardstraat 65 (Appartement)	157,37
	<b>Totaal</b>	<b>224,38</b>
De heer A. Willard / Mevrouw Y. Sung	A-081 - Gerhardstraat 21pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-016 - Gerhardstraat 21 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer D.J. de With / Mevrouw H. de With-van Esse	A-082 - Gerhardstraat 25pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-017 - Gerhardstraat 25 (Appartement)	158,90
	<b>Totaal</b>	<b>225,91</b>
De heer J. Xu	A-086 - Burgemeester Norbruislaan 500pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-021 - Burgemeester Norbruislaan 500 (Appartement)	119,17
	<b>Totaal</b>	<b>186,18</b>
De heer S. Zeiler	A-106 - Gerhardstraat 45pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-041 - Gerhardstraat 45 (Appartement)	122,22
	<b>Totaal</b>	<b>189,23</b>
De heer P.J.M. Zuidervaart	A-116 - Burgemeester Norbruislaan 518pp (Parkeerplaats)	67,01
	A-051 - Burgemeester Norbruislaan 518 (Appartement)	113,06
	<b>Totaal</b>	<b>180,07</b>
<b>Totaal begroting</b>		<b>13.309,26</b>

Oosterhout, 16 september 2024

**Geacht bestuur,**

De VvE-beheermarkt is de afgelopen jaren aanzienlijk veranderd. Door de complexiteit van de vastgoedmarkt en nieuwe wet- en regelgeving is de vraag naar gespecialiseerde VvE-beheerders toegenomen.

**Veranderende rol VvE-beheerders**

Onze rol is de afgelopen jaren flink uitgebreid. Naast het verzorgen van de financiële administratie, coördineren wij nu ook onderhoud, verzekeringen en ondersteunen we bij duurzaamheidsprojecten.

**Marktontwikkelingen**

De krapte op de beheermarkt en de stijgende vraag naar gespecialiseerde diensten hebben daarnaast geleid tot hogere kosten om gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden. Deze ontwikkelingen vragen om een vernieuwde beheerovereenkomst die beter aansluit bij de huidige marktomstandigheden en de behoefte van VvE's.

**Nieuwe beheerovereenkomst**

De huidige beheerovereenkomst past niet meer bij de marktomstandigheden en dienstverlening. Daarom sturen wij u een nieuwe beheerovereenkomst die ingaat per 1 januari 2025. De huidige overeenkomst wordt hierbij opgezegd en wordt per 31 december 2024 formeel beëindigd.

Uiteraard blijven wij ook volgend jaar uw VvE graag van dienst! Stuur u ons daarom de nieuwe beheerovereenkomst getekend retour? Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met uw VvE-manager.

Wij kijken uit naar een prettige voortzetting van onze samenwerking!

Met vriendelijke groet,  
VP&A Vastgoedmanagement B.V.



Mr A.W.M. Tielen  
directeur

# Beheerovereenkomst VP&A Vastgoedmanagement B.V.

## Vereniging van Eigenaars Waterlelie

### De ondergetekenden:

1. De rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging: **VERENIGING VAN EIGENAARS Waterlelie**, gevestigd te **UTRECHT**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder(s):

J. H. Hegeman  
.....  
hierna te noemen: "VvE",

en

2. De besloten vennootschap **VP&A Vastgoedmanagement b.v.**, gevestigd te Oosterhout, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Directeur de heer **A.W.M. Tielen**  
Hierna te noemen: "Beheerder",

### In overweging nemende:

- A. Het Bestuur heeft de bevoegdheid om namens de VvE te ondertekenen waardoor de overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE tot stand komt.
- B. De taken van VP&A Vastgoedmanagement b.v., worden in deze overeenkomst vastgelegd.

### Zijn overeengekomen

#### 1. Toepasselijke voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn de Algemene Voorwaarden van Beheerder van toepassing. In de Algemene Voorwaarden zijn de bepalingen v.w.b. het verwerken van persoonsgegevens opgenomen. Een afschrift van deze voorwaarden is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht en te vinden op onze website. De VvE verklaart van de inhoud van deze Algemene Voorwaarden kennis te hebben genomen.

#### 2. Reikwijdte overeenkomst en Algemene Voorwaarden

Deze Beheerovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden is van toepassing op alle tussen de Beheerder en de VvE te maken afspraken. Afwijkingen hierop zijn alleen rechtsgeldig als zij schriftelijk zijn vastgelegd. Deze overeenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden is dus ook van toepassing op additionele en/of aanvullende werkzaamheden, opdrachten en vervolgoopdrachten.

#### 3. Contractduur

- 3.1 Deze overeenkomst treedt in werking op **1 januari 2025** en is aangegaan voor onbepaalde tijd. De duur van deze overeenkomst tussen VvE en Beheerder kent een minimale periode van 12 maanden.

- 3.2 De opzegtermijn bedraagt minimaal 3 maanden welke ingaat op de 1e van de kalendermaand volgend op de verzenddatum van de aangetekende opzegging van de VvE aan de Beheerder. De opzegging dient schriftelijk en aangetekend te geschieden.
- 3.3 Voor het beëindigen van de Beheerovereenkomst is een aantoonbaar rechtsgeldig besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE noodzakelijk.

#### Aard van de werkzaamheden

De Beheerder voert onderstaande en de in bijlage 1 genoemde taken uit:

#### **4. Administratief en Financieel beheer**

- 4.1 Het bijhouden van het ledenbestand en archiveren van contracten ten behoeve van o.a. verzekeringen, onderhoudscontracten, schoonmakers e.d.
- 4.2 Het administratief verwerken van de splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement. Het archiveren van op de VvE betrekking hebbende belangrijke correspondentie.
- 4.3 Er wordt een VvE Exploitatie- en een VvE Reserveringsrekening aangehouden op naam van de VvE. De Beheerder draagt zorg voor het saldo-management en een juiste verwerking van de bankafschriften.
- 4.4 Met inachtneming van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving stelt de Beheerder de wijze vast waarop de boekhouding van de VvE wordt ingericht tenzij partijen hierover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 4.5 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van het financieel jaarverslag overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat de vaststelling van het financieel jaarverslag ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
- 4.6 De Beheerder verschafft het VvE bestuur, de eigenaars en transporterende notarissen de benodigde financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE.
- 4.7 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de Vergadering van Eigenaars vast te stellen procedure – in gebreke stellen van debiteuren en het indien nodig (laten) opstarten van rechtsmaatregelen ter zake. Het risico van oninbaarheid van vorderingen op debiteuren ligt bij de VvE.
- 4.8 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorgdragen dat bij de Bank de juiste gemachtigden staan geregistreerd en dat zij beschikken over de mogelijkheden om betalingen te accorderen.

## 5. Technisch (exploitatie) Beheer

- 5.1 Onder technisch (exploitatie) beheer vallen die zaken die op regelmatige basis (contractueel) worden uitgevoerd. B.v. de schoonmaak en glasbewassing, het groenonderhoud, de (jaarlijkse) controles van de VvE installaties zoals liften, hydrofoor en droge blusleidingen etc.
- 5.2 Onder het technisch (exploitatie) beheer valt het contractbeheer, het oppakken/afhandelen van reparatieverzoeken en storingsmeldingen m.b.t. de algemene VvE ruimten. Indien nodig het opvragen van een offerte m.b.t. een reparatieverzoek/contractbeheer en in samenspraak met het bestuur de opdracht uitzetten.
- 5.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Beheerder om gebreken en/of fouten op te merken in de uitvoering door derden.
- 5.4 Alleen indien overeengekomen in bijlage 1 verricht de Beheerder (ondersteunende) werkzaamheden met betrekking tot het Technisch (exploitatie) Beheer zoals hierboven beschreven.

## 6. Vergoeding

- 6.1 Voor het uitvoeren van de werkzaamheden genoemd in artikel 4, 5 en bijlage 1 van de Beheerovereenkomst is de VvE jaarlijks het bedrag ad **€ 13.005,00** excl. BTW verschuldigd (€ 15.736,05 incl. BTW).
- 6.2 De door de VvE aan de Beheerder verschuldigde betaling is aan het begin van het kwartaal waarvoor de werkzaamheden verricht gaan worden opeisbaar.
- 6.3 Alle additionele werkzaamheden worden door de VvE apart aan de Beheerder opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening gebracht gebaseerd op de dan geldende tarieven.
- 6.4 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan op de bankrekening van de Beheerder.
- 6.5 Alle in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld. De genoemde tarieven zijn gebaseerd op prijspeil 2025.

## 7. Bestuurder

- 7.1 Behalve als dit uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder niet op als VvE Bestuurder in de zin van art 5:131 van het BW, het MR en de splitsingsakte van de VvE.

## 8. Uitvoering

- 8.1 De Beheerder zal bij de uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen en al datgene doen – of nalaten – dat in de gegeven omstandigheden in alle redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht.
- 8.2 De Beheerder zal de in de bijlage overeengekomen – en additionele – werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en besluiten van de vergadering van eigenaars.

- 8.3 De Beheerder legt verantwoording af aan de vergadering van eigenaars dan wel aan een door de vergadering van eigenaars gemachtigde.
- 8.4 De beheerder is aangesloten bij de Branchevereniging VvE Beheerders (BVVB). De BVVB is een brancheorganisatie die de belangen behartigt van de aangesloten VvE Beheerders en de kwaliteit/professionaliteit van de branche borgt. Indien u van mening bent en kunt bewijzen dat de beheerder niet conformeert aan de Wet- en Regelgeving dan kunt u gebruik maken van het BVVB klachtenprotocol.

## 9. Waarschuwingsplicht

- 9.1 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of de vergadering van eigenaren en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, het tarievenblad, de Algemene Voorwaarden, het Reglement van Splitsing en/of de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. De beheerder is gerechtigd wanneer instructies dan wel werkzaamheden worden opgedragen die buiten de werking van de overeenkomst vallen, additionele kosten zoals vermeld op het tarievenblad bij de VvE in rekening te brengen.
- 9.2 In geval van calamiteiten en/of spoedeisende zaken is de Beheerder gehouden – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zo veel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

## 10. Aansprakelijkheid

- 10.1 Beheerder en VvE verklaren dat zij zich bij het verrichten van werkzaamheden waarbij sprake is van Verwerking van Persoonsgegevens, althans waarop de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens van toepassing is, zullen conformeren aan deze regeling.
- 10.2 Indien Beheerder of de VvE in strijd met het in dit artikel bedoelde gebod handelt, zal zij de ander vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties die worden opgelegd door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## 11. Slotbepalingen

- 11.1 Eventuele uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.
- 11.2 Geen wijziging van of toevoeging aan de onderhavige overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen bij de onderhavige overeenkomst.
- 11.3 Indien één of meer bepalingen van de onderhavige overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt of blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

## Overeenkomst van Opdracht

De overeenkomst van opdracht komt tot stand door ondertekening van deze Beheerovereenkomst.  
Graag ontvangen wij één exemplaar met handtekening retour.

### Aanvang overeenkomst

De Beheerovereenkomst met dienstenpakket **Compleet** vangt aan op 1 januari 2025

Jaarlijkse beheervergoeding excl. BTW € 13.005,00

Namens de VERENIGING VAN EIGENAARS Waterlelie


Voor akkoord, te Utrecht, d.d. 19-10-2024

J.H. Hogema  
(Naam bestuurder + Handtekening)



Namens de beheerder **VP&A Vastgoedmanagement b.v.**

Voor akkoord, te Oosterhout, d.d. 16 september 2024

  
Mr A.W.M. Tielen  
directeur

Op deze overeenkomst zijn de Algemene voorwaarden van toepassing.  
Adres Hoevestein 27, 4903 SE, Oosterhout, | tel 0162-447700 | e-mail info@vpagroep.nl | website www.vpagroep.nl | KvK 20092577

## BIJLAGE 1

---

### Dienstenpakket Compleet

VP&A Vastgoedmanagement b.v. biedt een uitgebreid en compleet dienstenpakket aan. Naast dit pakket kunnen aanvullende diensten worden afgenomen. Daarnaast stellen wij de leden van de VvE 24 uur per dag in staat om de lopende zaken van de vereniging te volgen door middel van een online module.

Tot het dienstenpakket behoren de volgende zaken:

#### Financieel beheer

- Het voeren van de boekhouding van de VvE
  - Boeken van inkomende facturen in de boekhouding
  - Administreren van inkomende gelden
- Beheren van de bank- en spaarrekeningen
  - Wij beheren de rekening courant voor alle inkomende en uitgaande geldstromen
  - Wij beheren de spaarrekening voor het stallen van tijdelijk overtollig saldo
- Verrichten van betalingen aan onder meer leveranciers (crediteuren beheer)
- Voorbereiden van de gegevens voor de kascommissie en beantwoorden van vragen
  - Jaarrekening met achterliggende stukken als facturen en grootboekkaarten
- Opstellen van de jaarrekening
- Opstellen van de begroting en berekenen van de periodieke VvE bijdrage
- Opgave “aandeel in het reservefonds” ten behoeve van de IB aangifte
- Incasseren van de periodieke voorschotbijdrage (debiteuren beheer)
- Bewaken van de betaling van de periodieke VvE Bijdrage
- Opstarten van incasso procedure bij uitblijven van betaling (conform de WIK)
- Uit handen geven, aan gerechtsdeurwaarder, van de vordering bij uitblijven van betaling

#### Administratief beheer

- Bijhouden van ledengegevens
  - Wij houden en verzamelen zoveel gegevens als mogelijk. Het is echter aan de leden om ons hierin te voorzien. (Mail adressen, telefoonnummers, postadres)
- Bijhouden van administratie en archief
  - Alle relevante stukken worden digitaal opgeslagen. Die zijn ook grotendeels op het VvE Portaal terug te vinden.
  - Indien digitaal niet mogelijk is kan ook een gedeeltelijk papieren archief worden gehouden.
- Organiseren van de jaarlijkse vergadering van eigenaars
- Voorbereiden vergaderstukken
- Overleg met voorzitter tijdens kantooruren ter voorbereiding op de vergadering van eigenaars
- Reserveren van vergaderlocatie
- Opstellen agenda, presentielijst en verzenden van uitnodiging met vergaderstukken
- Eens per jaar voorzitten en/of notuleren van de vergadering door de accountmanager

### Technisch beheer

- Aannemen van een reparatieverzoek/storingsmelding en het administratief beheren van onderhoudscontracten m.b.t. de algemene VvE ruimten
- Verstrekken van herstel opdracht aan derden
  - Opdracht wordt verstrekt als het gaat om de gemeenschappelijke zaken van de VvE
- Indien nodig het opvragen van een offerte m.b.t. een reparatieverzoek/contractbeheer
- In samenspraak met het bestuur zullen de werkzaamheden in de offerte worden bepaald
- Beoordelen van facturen van aannemers, loodgieters, contractpartijen e.d.
  - Wij beoordelen of gefactureerde bedragen in lijn zijn met de uitgevoerde werkzaamheden. Indien achteraf blijkt dat de werkzaamheden privé zijn, dan kan de factuur worden doorbelast aan de betreffende eigenaar
- In overleg met het bestuur het opvragen van een offerte voor een meerjarenonderhoudsplan
- Wij beschikken over een 24-uurs storingsdienst voor calamiteiten buiten kantooruren

### Schadeafhandeling- verzekeringzaken

Schade aan het casco is per definitie niet voorspelbaar en de afhandeling kan zeer tijdrovend zijn. Wij nemen de afhandeling voor de vereniging ter hand door het:

- Aannemen en coördineren van schademelding
- Het melden van de schade bij de verzekeraar
- Opvragen offerte voor herstel van de schade
- Opdracht geven voor herstel van de schade
- Financieel afwikkelen van de schade

Kosten: Schades aan de opstal vallend onder de dekking van de opstalverzekering zullen door ons zonder kosten voor de VvE worden afgehandeld, mits de polis de ruimte biedt voor een aanvullende uitkering. In dat geval komt deze aanvullende uitkering toe aan de Beheerder als vergoeding voor de door de Beheerder aan de kwestie bestede tijd. Is geen sprake van een aanvullende uitkering dan wordt de aan de schade afhandeling door de Beheerder bestede tijd in rekening gebracht conform de tarieven zoals genoemd op het tarievenblad met een minimum van twee uur.

### Online module

- Alle documenten van de VvE 24 uur per dag digitaal beschikbaar (akte, polissen, notulen, jaarrekeningen, MJOP etc.)
- Persoonlijke omgeving voor iedere eigenaar in het VvE Portaal
- Online mededelingenbord voor de bestuursleden
- Online aanmelden en inzien van reparatieverzoeken en storingsmeldingen
- Online informatie over debiteuren/crediteuren en accorderen van facturen voor betaling

## Aanvullende diensten

### **Vervreemding van een appartementsrecht**

- Afgeven van een verklaring aan de notaris ten behoeve van een overdracht
- Inschrijven en informeren van een koper/nieuwe eigenaar
- Administratieve afhandeling/uitschrijving verkoper
- De vervreemdingskosten worden direct belast aan verkoper en koper

Kosten: Conform tarievenblad

De vervreemdingen brengen geen kosten met zich mee voor de VvE. De kosten voor deze afrekening worden middels notariële akte met koper en verkoper verrekend.

### **Planmatig onderhoud**

- Organiseren of laten opstellen van een werkbeschrijving/bestek van de planmatig onderhoud werkzaamheden
- Laten bepalen van de huidige staat van het planmatig onderhoud
- Opvragen van offerte(s) voor het goedgekeurde planmatig onderhoud
- Vergelijking en advies aan bestuur of technische commissie inzake opgevraagde offertes
- Verstrekken van opdracht aan derden voor het planmatig onderhoud
- Begeleiding/voortgangscontrole ter plaatse van het planmatig onderhoud
- Begeleiding bij de oplevering van het planmatig onderhoud

Kosten:

Conform staffel (prijspeil 2025) op basis van de omvang van het project:

< € 10.000,-	uurtarief conform tarievenblad
€ 10.000,- t/m € 100.000,-	8%
€ 100.000,- t/m € 250.000,-	7%
€ 250.000,- t/m € 500.000,-	5%
€ 500.000,- t/m € 1.000.000,-	4%
€ 1.000.000 t/m € 2.000.000,-	op basis van offerte
> € 2.000.000,-	op basis van offerte

### **Technische schouw/onderhoudsinspectie**

- Het ter plaatse inspecteren en opnemen van de staat van het onderhoud
- Opstellen van een verslag, voorzien van foto's met bevindingen
- Raadplegen van externe specialisten indien noodzakelijk
- Uitbrengen van een verslag, inclusief aanbevelingen aan het bestuur van de VvE

Kosten: Op basis van offerte per technische schouw

### **Verduurzaming**

- In kaart brengen van behoeftes over verduurzaming
- Bepalen van de financieringsbehoefte en leningsmogelijkheden
- In kaart brengen van de potentiële energiebesparing
- Quick scan met mogelijkheden voor verduurzaming en subsidiemogelijkheden
- Presenteren van de QuickScan aan het bestuur van de VvE

Kosten: Op offertebasis

**Opstellen van een meerjarenonderhoudsplan conform NEN 2767**

Kosten: Op offertebasis

**Het uitoefenen van de functie van bestuurder van de VvE**

Kosten: Op offertebasis

**Afrekening verwarmingskosten/nutsvoorziening.**

Kosten: Conform tarievenblad

Voor een volledig overzicht van de additionele diensten kunnen wij u een tarievenblad toesturen.

**Uitzonderingen of specifieke aanvragen**

In geval van specifieke aanvragen (bijvoorbeeld: “slapende” / nieuw op te starten VvE’s) worden de kosten voor extra te verrichten werkzaamheden op aanvraag beoordeeld.

---

## Tarievenblad 2024

Omschrijving dienstverlening	Tarief excl. btw	In rekening te brengen bij:
Bestuursmutaties Handelsregister Kamer van Koophandel, per mutatie	€ 99,-	VvE
Bijbestellen van sleutels (ex. kosten leverancier), per sleutel	€ 29,-	Eigenaar
Opmaken van afrekeningen verwarmingskosten/nutsvoorziening, per appartementsrecht	€ 29,-	VvE
Digitaal organiseren en voorzitten van een 2 <sup>e</sup> ledenvergadering tijdens kantooruren tbv bekrachtigen notulen/besluiten, p/verg. € 189,-		VvE
Organiseren en bijwonen van een extra ledenvergadering tijdens kantooruren, in overleg met projectleider, per vergadering	€ 399,-	VvE
Organiseren maar niet bijwonen van extra ledenvergadering, per vergadering	€ 199,-	VvE
Toeslag avondvergadering voor extra ALV, per extra ALV	€ 199,-	VvE
Gebruik maken van een notulist tijdens een ledenvergadering, indien niet gecontracteerd, per notulist	€ 249,-	VvE
Organiseren van een schriftelijke stemming, per stemming	€ 189,-	VvE
Huur vergaderruimte + koffie/thee voor een jaarvergadering op locatie van de VvE beheerder, per vergaderruimte	€ 69,-	VvE
Incassowerkzaamheden bij laatste aanmaning, 15% met een minimum van € 40,-, per incasso	15%	Eigenaar
Opmaken van een factuur m.b.t. afrekening/doorbelasting elektraverbruik (laadpaal), per aansluiting	€ 29,-	Eigenaar
Het verwerken en invullen van een UBO verklaring t.b.v. de bank, verzekering of andere organisaties, per verklaring	€ 99,-	VvE
Openen extra bankrekening, per bankrekening	€ 149,-	VvE
Aanvragen bankpas bestuurslid, per bankpas	€ 149,-	VvE
Aanbieden van parkeerplaats, per aanbieding	€ 149,-	Eigenaar
Aanvraag en verwerken teruggaaf energiebelasting, per teruggaaf (succesfee)	15%	VvE
Porto en kopieerkosten	naar rato	VvE
Doorbelastingen van vereniging aan eigenaar, per keer	€ 29,-	Eigenaar
Overdracht van een appartementsrecht (vervreemding), voor rekening van verkoper en koper	€ 119,-	Eigenaar

**Overige, niet-gecontracteerde dienstverlening wordt in rekening gebracht tegen een uurtarief van € 99,- (accountmanager) of € 109,- (bouwkundige).**

Voorbeelden van diensten die hieronder vallen zijn onder andere:

- Advisering/begeleiding met betrekking tot statuten, huishoudelijk reglement en dergelijke
- Opstellen huishoudelijk reglement
- Begeleiden van gerechtelijke procedures, arbitrage, aansprakelijkheidstelling, handhavingsvraagstukken
- Beoordelen/behandelen van klachten/geschillen en advisering bestuur
- Technische schouw/onderhoudsinspectie
- Het onderzoeken, begeleiden, verwerken of aanvragen van subsidies/leningen bij de gemeente/overheid of andere partijen
- Het vervullen van de bestuursfunctie op basis van een uitgebrachte vrijblijvende offerte
- Verwerken en doorvoeren van een splitsingsakte wijziging m.b.t indexen en/of breukdelen
- Begeleiding en coördinatie van planmatig onderhoud op basis van staffel en/of uurtarief
- Garantiezaken
- Rookgasafvoer plan
- Extra locatiebezoek
- Begeleiden van scope 10, 12 en 14 keuringen
- Toegangsbeheer (invoeren telefoonnummers bij hekwerken)
- Begeleiding aanbrengen WMO voorzieningen
- Opstellen gebruikersovereenkomst (i.s.m. jurist)
- Reisuren

Datum 01-01-2024

NB Onder voorbehoud van prijswijzigingen, druk- en zetfouten.

## Algemene Voorwaarden

### 1. Definities:

**VvE:** Vereniging van Eigenaars in de zin van art 5:124 van het Burgerlijk Wetboek.

**Reglement van splitsing:** Het Reglement van splitsing van een VvE.

**Vergadering van eigenaars:** De vergadering van eigenaars van een VvE. Dit is het hoogste orgaan binnen een VvE.

**VvE Bestuur:** Rechtsgeldige vertegenwoordiger(s) van de Vereniging van Eigenaars voor zover dit blijkt uit de Splitsingsakte; een vergaderbesluit van de vergadering van eigenaars; of uit de inschrijving van het bestuur bij de Kamer van Koophandel.

**VvE Beheerder:** De professionele ondernemer die nader overeengekomen pakketdiensten aanbiedt voor het beheren van VvE's.

**Beheerovereenkomst:** Overeenkomst van opdracht met een Vereniging van Eigenaars voor het uitvoeren van de overeengekomen diensten.

**Voorwaarden:** Deze Algemene Voorwaarden inzake het beheer van Verenigingen van Eigenaars.

**Financieel & Administratief Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen diensten en prijzen.

**Technisch Beheerder:** De professionele ondernemer die diensten aanbiedt op het gebied van technisch en/of exploitatie beheer en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket en prijzen.

**Additionele werkzaamheden:** Werkzaamheden die niet zijn opgenomen in de beheerovereenkomst met de VvE. Deze extra werkzaamheden – op verzoek van de VvE en/of het bestuur kunnen zowel op offerte- als op regiebasis volgens het tarievenblad voor de VvE worden uitgevoerd.

### Algemeen

#### *Toepasselijke voorwaarden*

2.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle tussen de Beheerder en de VvE te maken afspraken waaronder het sluiten van een beheerovereenkomst. Afwijkingen hierop zijn alleen rechtsgeldig als zij schriftelijk zijn overeengekomen. Deze voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.

2.2 Voor zover de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op onderhavige overeenkomst en worden onderhavige algemene voorwaarden van toepassing verklaard.

#### *Tot stand komen van de Beheerovereenkomst*

2.3 Een overeenkomst tussen de Beheerder en de VvE wordt geacht pas tot stand te zijn gekomen na ondertekening door een door de vergadering van eigenaars hiervoor gemachtigde.

2.4 De VvE verklaart dat door een daartoe bevoegd orgaan rechtsgeldig is besloten tot het aangaan van overeenkomst met de VvE Beheerder.

2.5 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Partijen bij de uitvoering van de overeenkomst*

2.6 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren maar kan naar eigen inzicht en keuze (een deel van) zijn taken aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

#### *Gebruik gegevens*

2.7 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling daar waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.

2.8 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van haar werkzaamheden de persoonsgegevens van de leden te verwerken met in acht neming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

2.9 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de Eigenaars en gebruikers van de appartementen.

### **Contractduur**

3.1 Voor zover uit de Beheerovereenkomst niet anders blijkt is deze aangegaan voor onbepaalde tijd. De opzegtermijn bedraagt minimaal 3 maanden welke ingaat op de 1e van de kalendermaand volgend op de verzenddatum van de aangetekende opzegging van de VvE aan de Beheerder. De opzegging dient door de VvE schriftelijk te geschieden. Voor beëindiging van de overeenkomst is opzegging door één van de partijen, de VvE of Beheerder noodzakelijk.

3.2 Voor het beëindigen van de Beheerovereenkomst is een aantoonbaar rechtsgeldig besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE noodzakelijk.

## Prijzen en Betaling

- 4.1 De prijs voor de Beheerderswerkzaamheden omvat die werkzaamheden die in de bijlagen bij de Beheerovereenkomst zijn omschreven. De overeengekomen prijzen zijn exclusief de dan geldende btw tenzij anders overeengekomen.
- 4.2 Alle overeen te komen (additionele) werkzaamheden zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht. Dit betreft ook werkzaamheden die niet direct betrekking hebben op administratief, financieel of technisch beheer.
- 4.3 Om de kwaliteitsstandaarden richting alle klanten te waarborgen hanteert de Beheerder een fair use policy voor de contactfrequentie en intensiteit van werkzaamheden tussen VvE en de Beheerder. Hierbij kijkt de Beheerder naar de contactfrequentie en intensiteit van werkzaamheden van de VvE ten opzichte van het gemiddelde. Bij bovenmatige contactfrequentie en intensiteit van werkzaamheden wordt de VvE daar door de beheerder in eerste instantie op aangesproken. Bij herhaaldelijk, structureel en buitenproportioneel contact en intensiteit van werkzaamheden is de Beheerder gerechtigd de extra uren in rekening te brengen tegen het dan geldende uurtarief in het tarievenblad.
- 4.4 De prijzen van de dienstverlening worden jaarlijks op 1 januari automatisch aangepast op basis van kostenstijgingen en veranderende marktcondities.
- 4.5 De beheerder is bevoegd de opgegeven c.q. overeengekomen prijzen op grond van een na de aanbidding c.q. na de totstandkoming van de overeenkomst opgetreden stijging van bedoelde prijsbepalende factoren te verhogen, ook al was deze stijging voorzienbaar.
- 4.6 Indien door veranderde wet- en regelgeving de dienstverlening van de Beheerder breder wordt dan opgenomen in de Beheerovereenkomst, kunnen er prijswijzigingen worden doorgevoerd en/of kunnen er additionele diensten worden toegevoegd aan het tarievenblad.
- 4.7 Voor de geldigheid van een nieuw gehanteerde prijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde prijswijziging tevoren een afzonderlijke melding aan de VvE is gedaan.
- 4.8 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan op de bankrekening van de Beheerder.
- 4.9 Indien binnen 30 dagen na factuurdatum geen volledige betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te geven bankrekening is de VvE ter zake in verzuim.
- 4.10 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder gerechtigd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan de (bestuurder van de) VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 4.11 Indien de VvE na in gebreke te zijn gesteld niet binnen 16 dagen de achterstallige bedragen heeft betaald is de Beheerder gerechtigd om de vordering uit handen te geven waarbij de incassokosten volgens de WIK (Wet op Incasso Kosten) voor rekening komen van de VvE. Hierbij worden alle betalingen eerst in mindering gebracht op de verschuldigde kosten, vervolgens op de wettelijke rente en vervolgens steeds op de hoofdsom.

4.12 Indien de VvE Beheerder diensten levert ten aanzien van schadeafwikkeling aan privé eigendom van leden van de VvE, brengt de VvE beheerder deze kosten in rekening aan de VvE.

### **Administratief en Financieel beheer**

5.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.

5.2 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de jaarrekening. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de vergadering van eigenaars.

5.3 De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor digitale bewaring van de administratie, alsmede van een back-up van de elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.

5.4 De wettelijke termijn van bewaring van de administratie (jaarrekeningen en notulen) bedraagt 7 jaar. De VvE administratie wordt elektronisch vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals "pdf" en vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures.

5.5 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en de transporterende notarissen informatie met betrekking tot de (financiële) administratie van de VvE te verstrekken. Voor deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken over de daarvoor te maken kosten worden overeengekomen.

5.6 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de vergadering van eigenaars vast te stellen procedure - aanmanen van debiteuren en tot het treffen van incasso- en/of rechtsmaatregelen ter zake. Het risico voor oninbaarheid van een vordering ligt bij de VvE.

5.7 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de bankrekeningen van de VvE. Er wordt een bankrekening om naam van de VvE aangehouden alsmede een spaarrekening op naam van de VvE aangehouden waarop de reserves van de VvE worden gestort. De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer. De beheerder heeft namens het bestuur van de VvE mandaat betalingen te verrichten aan leveranciers welke werkzaamheden hebben uitgevoerd.

5.8 De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over bank en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

### **Technisch (exploitatie) beheer**

6.1 Alleen als dit uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen op als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder waarbij een nadere uitwerking van de dienstverlening beschreven wordt in de Beheerovereenkomst. De Beheerder heeft technische kennis doch is geen bouwkundig expert.

6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behalve bij opzet en bewuste roekeloosheid van de Beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

## **VvE Bestuur**

7.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen in de Beheerovereenkomst treedt de Beheerder slechts op als externe Beheerder voor de VvE en niet als (lid van) het VvE Bestuur in de zin van art 5:131 van het Burgerlijk Wetboek

7.2 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk is overeengekomen in de Beheerovereenkomst, is de Beheerder niet (mede)aansprakelijk als bestuurder van de VvE. Om onduidelijkheid te voorkomen, indien de Beheerder als bestuurder van de VvE staat ingeschreven, maar in de Beheerovereenkomst niet uitdrukkelijk aansprakelijkheidsstelling is opgenomen, is de Beheerder niet (mede)aansprakelijk als bestuurder van de VvE.

## **Uitvoering**

### *Informatieplicht*

8.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld - het recht de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de overeengekomen (uur)tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

### *Behoorlijke uitvoering van taken*

8.2 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taken en werkzaamheden en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.

8.3 De Beheerder zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.

8.4 De Beheerder is gehouden om op tijdige en correcte wijze gedane en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket dat met de VvE is overeengekomen.

8.5 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE dan wel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beleid en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de vergadering van eigenaars dan wel aan de door de vergadering van eigenaars gemachtigden.

#### *Waarschuwingsplicht*

8.6 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of een onjuiste besluitvorming op de hoogte was of behoorde te zijn een waarschuwingsplicht ten opzichte van de VvE.

8.7 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de Algemene Voorwaarden, het Reglement van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement van de VvE en/of eventuele aanvullende VvE wet- en regelgeving.

#### *Treffen van noodvoorzieningen*

8.8 Bij calamiteiten of spoedeisende zaken is de Beheerder bevoegd – ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE – voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen te (laten) uitvoeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel mogelijk te beperken en/of de veiligheid zoveel mogelijk te waarborgen.

#### *Omvang van de werkzaamheden*

8.9 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder de verzoeker er direct van op de hoogte stellen dat zij het verzoek om die reden niet in behandeling zal nemen. Desgewenst zal de Beheerder ter zake een aanvullende offerte uitbrengen of verwijzen naar het dan geldende tarievenblad.

8.10 De VvE vrijwaart Beheerder tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Beheerder op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevraagd, informatie te ontvangen welke Beheerder in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.

8.11 De werkzaamheden door de Beheerder worden uitsluitend ten behoeve van de VvE verricht.

#### *Overmacht*

In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van medewerkers of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.

8.12 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 17.

#### *Termijnen*

8.13 Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale termijn zal gelden.

### **Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)**

9.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.

9.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zullen worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Evenzeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.

9.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

## Verwerking persoonsgegevens

### Doel

10.1 Beheerder en VvE stellen samen het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vast, zodat zij gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken zijn.

10.2 Beheerder en VvE middels hun respectieve verantwoordelijkheden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de AVG willen vaststellen, met name met betrekking tot de uitoefening van de rechten van de betrokkenen en hun respectieve verplichtingen, om de informatie te verstrekken zoals bedoeld in artikel 13 en 14 AVG.

10.3 Beheerder en VvE vervullen gezamenlijke de rol van verwerkingsverantwoordelijke en bepalen wat hun respectieve verhouding met de betrokkenen is.

### Definities

- **Persoonsgegevens:** alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon ("de betrokkene"); als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijk persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identificator zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identicator of van één of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.
- **Verwerking:** een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens. Denk daarbij aan verzamelen, structureren, vastleggen, opslaan, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken, afschermen, wissen en vernietigen.
- **Beperken van de verwerking:** het markeren van opgeslagen persoonsgegevens met als doel de verwerking ervan in de toekomst te beperken.
- **Betrokkene:** degene van wie de Persoonsgegevens worden verwerkt.
- **Profilering:** elke vorm van geautomatiseerde verwerking van persoonsgegevens waarbij aan de hand van persoonsgegevens bepaalde persoonlijke aspecten van een natuurlijk persoon worden geëvalueerd.
- **Pseudonimisering:** het verwerken van persoonsgegevens op zodanige wijze dat de persoonsgegevens niet meer aan een specifieke betrokkene kunnen worden gekoppeld zonder dat er aanvullende gegevens worden gebruikt.
- **Bestand:** elk gestructureerd geheel van persoonsgegevens die volgens bepaalde criteria toegankelijk zijn, ongeacht of dit geheel gecentraliseerd of gedecentraliseerd is dan wel op functionele of geografische gronden is verspreid.
- **Verwerkingsverantwoordelijke:** een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat, alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt.

- **Verwerker:** een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt.
- **Ontvanger:** een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, al dan niet een derde, aan wie/waaraan de persoonsgegevens worden verstrekt.
- **Derde:** een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, niet zijnde de betrokkene, noch de verwerkingsverantwoordelijke, noch de verwerker, noch de personen die onder rechtstreeks gezag van de verwerkingsverantwoordelijke of de verwerker gemachtigd zijn om de persoonsgegevens te verwerken.
- **Toestemming van de betrokkene:** elke vrije, specifieke, geïnformeerde en ondubbelzinnige wilsuiting waarmee de betrokkene door middel van een verklaring of een ondubbelzinnige actieve handeling hem betreffende verwerking van persoonsgegevens aanvaardt.
- **Inbreuk in verband met persoonsgegevens:** een inbreuk op de beveiliging die per ongeluk of op onrechtmatige wijze leidt tot de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of de ongeoorloofde toegang tot doorgezonden, opgeslagen of anderszins verwerkte gegevens.
- **Gegevens over gezondheid:** persoonsgegevens die verband houden met de fysieke of mentale gezondheid van een natuurlijk persoon, waaronder gegevens over verleende gezondheidsdiensten waarmee informatie over zijn gezondheidstoestand wordt gegeven.
- **Onderneming:** een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een economische activiteit uitoefent, ongeacht de rechtsvorm ervan, met inbegrip van maatschappen en persoonsvennootschappen of verenigingen die regelmatig een economische activiteit uitoefenen.
- **Toezichthoudende autoriteit:** een door een lidstaat ingevolge artikel 51 AVG ingestelde onafhankelijke overheidsinstantie (Autoriteit Persoonsgegevens).

### Verplichtingen tijdens en na beëindiging Beheerovereenkomst

12.1 Zowel tijdens de looptijd als na beëindiging van de Beheerovereenkomst blijft de VvE onverminderd verplicht om op eerste verzoek van Beheerder volledige medewerking te verlenen die nodig is om als Beheerder aan de AVG en de Uitvoeringswet AVG te kunnen (blijven) voldoen.

12.2 Beheerder en de VvE zullen de lopende verplichtingen ten aanzien van Persoonsgegevens blijven nakomen, indien daarvan na beëindiging van de Beheerovereenkomst nog sprake is.

12.3 De algemene voorwaarden zijn van toepassing op de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van de Beheerovereenkomst.

### Verkrijgen en gebruiken Persoonsgegevens

13.1 Beheerder en de VvE dienen passende maatregelen te nemen zodat de Betrokkene de informatie en communicatie in verband met de Verwerking in een

beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.

13.2 De VvE is verantwoordelijk voor de juistheid van de Persoonsgegevens die zij aan Beheerder verstrekt.

13.3 Beheerder en de VvE zullen ieder voor dat deel waarvoor zij verantwoordelijk zijn, de Betrokkene waarvan de Persoonsgegevens afkomstig zijn, correct moeten informeren.

13.4 Als de Persoonsgegevens bij de Betrokkene worden verzameld, dient aan de Betrokkene bij de verkrijging van de Persoonsgegevens reeds de volgende informatie te worden verstrekt, te weten: a. identiteit en contactgegevens van Beheerder/de VvE; b. het doel waarvoor de Persoonsgegevens zijn bestemd en de rechtsgrond voor de verwerking;

c. als de rechtsgrond voor de Verwerking, de gerechtvaardigde belangen van Beheerder, de VvE of een Derde (zoals een lid van de VvE) betreft, de onderbouwing van die gerechtvaardigde belangen;

d. indien van toepassing, de contactgegevens van de functionaris voor gegevensbescherming;

e. indien van toepassing, de ontvangers of categorieën van ontvangers van de Persoonsgegevens;

f. voor welke periode de Persoonsgegevens worden opgeslagen, dan wel welke criteria daarvoor worden gehanteerd;

g. dat de Betrokkene recht heeft Beheerder of de VvE te verzoeken om inzage van, rectificatie of wissing van Persoonsgegevens of beperking van de Verwerking, alsmede het recht tegen de Verwerking bezwaar te maken en het recht op gegevensoverdraagbaarheid;

h. indien voor de Verwerking toestemming is verleend door de Betrokkene, hij het recht heeft de toestemming op elk moment in te trekken;

i. de Betrokkene het recht heeft een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens;

j. dat de verstrekking van Persoonsgegevens is gebaseerd op de Beheerovereenkomst, tenzij de verstrekking is gebaseerd op een wettelijke verplichting, waarbij die wettelijke verplichting alsdan moet worden vermeld;

k. of de betrokkene verplicht is de Persoonsgegevens te verstrekken en wat de mogelijke gevolgen zijn als hij dat niet doet.

13.5 Als de Persoonsgegevens niet van de Betrokkene zijn verkregen, dan dient alsnog de volgende informatie aan de Betrokkene te worden verschaft, te weten: a. identiteit en contactgegevens van Beheerder/de VvE;

b. het doel waarvoor de Persoonsgegevens zijn bestemd en de rechtsgrond voor de Verwerking;

c. de betrokken categorieën van Persoonsgegevens;

d. indien van toepassing, de ontvangers of categorieën van ontvangers van de Persoonsgegevens;

e. indien van toepassing, de contactgegevens van de functionaris voor gegevensbescherming;

- f. voor welke periode de Persoonsgegevens worden opgeslagen, dan wel welke criteria daarvoor worden gehanteerd;
- g. als de rechtsgrond voor de Verwerking, de gerechtvaardigde belangen van Beheerder, de VvE of een Derde (zoals een lid van de VvE) betreft, de onderbouwing van die gerechtvaardigde belangen;
- h. dat de Betrokkene recht heeft Beheerder of de VvE te verzoeken om inzage van, rectificatie of wissing van Persoonsgegevens of beperking van de Verwerking, alsmede het recht tegen de Verwerking bezwaar te maken en het recht op gegevensoverdraagbaarheid;
- i. indien voor de Verwerking toestemming is verleend door de Betrokkene, hij het recht heeft de toestemming op elk moment in te trekken;
- j. de Betrokkene het recht heeft een klacht in te dienen bij de Autoriteit Persoonsgegevens;
- k. de bron waar Beheerder of de VvE de Persoonsgegevens van heeft verkregen.

13.6 Indien artikel 13.5 van toepassing is, dan dient de informatie zoals daarin beschreven, aan de betrokkene te worden verstrekt:

- a. uiterlijk binnen één maand na de verkrijging van de Persoonsgegevens, of zoveel eerder als mogelijk; of
- b. uiterlijk op het eerste moment van contact met de betrokkene, ingeval de Persoonsgegevens daarvoor worden gebruikt; of
- c. uiterlijk op het moment waarop de Persoonsgegevens voor het eerst aan een andere ontvanger worden verstrekt, ingeval de Persoonsgegevens daarvoor worden gebruikt.

13.7 Beheerder en de VvE behoeven niet aan de informatieverstrekking zoals bepaald in artikel 13.4 en 13.5 te voldoen, als de Betrokkene reeds over die informatie beschikt.

13.8 Indien Beheerder of de VvE voornemens is Persoonsgegevens te gebruiken voor een ander doel dan waarvoor die zijn verkregen, dan moet degene die dat wenst, de Betrokkene te informeren over dat doel, met inachtneming van hetgeen in artikel 13.4 en 13.5 in de Overeenkomst is bepaald.

13.9 Persoonsgegevens worden - met instemming van de VvE - opgenomen in een gegevensbestand. Deze gegevens worden alleen gebruikt voor de uitvoering van de Beheerovereenkomst.

## **Datalekken**

14.1 Indien bij Beheerder of de VvE een datalek heeft plaatsgevonden waarbij het waarschijnlijk is dat de inbreuk in verband met persoonsgegevens een (hoog) risico inhoudt voor de rechten en vrijheden van natuurlijke personen, dient de partij waarbij het datalek heeft plaatsgevonden dit binnen 24 uur na ontdekking bij de ander te melden, alsook binnen 72 uur na ontdekking te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens via haar meldloket.

14.2 Als niet duidelijk is of het datalek bij Beheerder dan wel bij de VvE heeft plaatsgevonden, dan maakt degene onder wiens verantwoording de betreffende Persoonsgegevens vallen melding van het datalek bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

14.3 Beheerder en de VvE verlenen elkaar alle informatie en medewerking die is vereist indien sprake is van een datalek en houden elkaar volledig op de hoogte over de voortgang na de melding van het datalek.

14.4 De kosten om het Datalek op te (laten) lossen komen voor de partij waar het datalek heeft plaatsgevonden, dan wel indien daarover onduidelijkheid bestaat, voor de partij onder wiens verantwoording de betreffende Persoonsgegevens vallen.

### **Procedure rechten betrokkenen**

15.1 Indien een Betrokkene een verzoek wil indienen aangaande de uitoefening van één of meerdere van zijn rechten op basis van de AVG, de uitvoeringswet AVG, dan wel overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens, dient dit verzoek te worden gericht aan de VvE.

15.2 De VvE zendt dit verzoek binnen redelijke termijn, doch uiterlijk binnen 14 dagen door aan Beheerder, waarna Beheerder met de VvE in overleg treedt over de wijze waarop dat verzoek zal worden afgehandeld.

15.3 Indien Beheerder en de VvE het niet eens zijn over de afhandeling van een verzoek, dan bepaalt degene onder wiens verantwoording de betreffende Persoonsgegevens vallen.

15.4 Voor zover kosten worden gemaakt voor het oplossen van schendingen van de AVG, de uitvoeringswet AVG, dan wel overige wet- en regelgeving, dan zijn de daarmee verband houdende kosten voor de partij onder wiens verantwoording de betreffende Persoonsgegevens vallen.

### **Aansprakelijkheid**

16.1 Beheerder en VvE verklaren dat zij zich bij het verrichten van werkzaamheden waarbij sprake is van Verwerking van Persoonsgegevens, althans waarop de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens van toepassing is, zullen conformeren aan deze regelgeving.

16.2 Indien Beheerder of de VvE in strijd met het in dit artikel bedoelde gebod handelt, zal zij de ander vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties die worden opgelegd door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de AVG, de Uitvoeringswet AVG en overige wet- en regelgeving betreffende de Verwerking van Persoonsgegevens, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

#### *Klachten*

16.3 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk en/of elektronisch te worden gemeld aan de Beheerder. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.

16.4 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of

elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.

16.5 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

#### *Uitsluiting van aansprakelijkheid*

16.6 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

#### *Beperking van aansprakelijkheid*

16.7 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de Beheerder gesloten Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt.

16.8 In gevallen waarin de Bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van de Beheervergoeding dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.

16.9 Onder de artikelen 16.7 en 16.8 is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden echter niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.

16.10 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen. In het geval de VvE als gevolg daarvan schade lijdt en die schade minder is dan € 2.500,- per geval zal de VvE geen aanspraak maken op vergoeding daarvan behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid.

#### *Vrijwaring*

16.11 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de VvE alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect samenhangen met de uitvoering van de Beheerovereenkomst. De VvE vrijwaart Beheerder in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan beheerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, als gevolg van gebrekkige besluitvorming door de vergadering van eigenaars en/of onbevoegdheid van een persoon die namens de VvE een rechtshandeling met de Beheerder verricht.

## Beëindiging

17.1 In geval van beëindiging van de Beheerovereenkomst is de Beheerder bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan hem verschuldigde bedrag integraal is voldaan.

17.2 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf formaat te rekenen valt) elektronisch en/ of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.

17.3 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie bij aangetekende brief aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan één der leden.

17.4 Indien de Beheerder na einde van deze overeenkomst nog stukken ontvangt voor de VvE, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar de nieuwe Beheerder van de VvE óf naar het bestuur van de VvE óf naar de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de gevolgen van deze handelwijze.

## Intellectuele eigendom en auteursrechten

18.1 Onverminderd het in deze algemene voorwaarden bepaalde behoudt de Beheerder zich de rechten en bevoegdheden voor die de Beheerder toekomen op grond van de Auteurswet.

18.2 Alle door de Beheerder verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, overeenkomsten, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de VvE en mogen niet door hem zonder voorafgaande toestemming van de Beheerder worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden gebracht, tenzij uit de aard van de verstrekte stukken anders voortvloeit.

18.3 De Beheerder behoudt het recht de door de uitvoering van de werkzaamheden toegenomen kennis voor andere doeleinden te gebruiken, voor zover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht, zoals in ieder geval persoonsgegevens.

## Integriteit

19.1 De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.

19.2 De VvE onthoudt zich van activiteiten die de Beheerder bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of diens activiteiten kunnen doorkruisen.

19.3 Alle geschillen die voortvloeien uit de beheerovereenkomst tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in de plaats waar de beheerder kantoor houdt.

19.4 Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheerovereenkomst dan wel uit deze Algemene Voorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Beheerovereenkomst dan wel Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht wordt genomen.

19.5 De beheerder is gerechtigd de algemene voorwaarden te wijzigen of aan te vullen.

19.6 Op de beheerovereenkomst en Algemene Voorwaarden is het Nederlands recht van toepassing.

**BEHEEROVEREENKOMST - 99707**

Ondergetekenden:

De VvE Waterlelie te Utrecht te Utrecht, ten deze vertegenwoordigd door mevrouw W.L.M. de Man, zich legitimerend met identiteitsbewijs nummer .....

en

VP&A Vastgoedmanagement B.V., gevestigd te 3432 GL Nieuwegein, Meentwal 13, vertegenwoordigd door haar directeur de heer A.W.M. Tielen, zich legitimerend met identiteitsbewijs 3334150192

zijn het navolgende overeengekomen:

VP&A Vastgoedmanagement B.V. verleent aan de Vereniging de diensten zoals hierna vermeld onder

- A.: Financieel- en administratief beheer,**
- B.: Bestuurlijke ondersteuning,**
- C1.: Technische ondersteuning (standaard),**
- C2.: Technische ondersteuning (aanvullend).**

De vergoeding voor de hiervoor genoemde diensten bedraagt op jaarbasis € 9.304,60, exclusief BTW, thans 19%, prijspeil 2008 en wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht.

De vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2009, op basis van CPI – index alle huishoudens, 2000=100.

Voor zover buiten de genoemde diensten extra diensten worden afgenomen waarvoor geen vaste prijs is vermeld, worden deze diensten verricht tegen een uurtarief van € 70,66 exclusief BTW, thans 19% en prijspeil 2008.

Indien het tarief van de BTW wijzigt, wordt dit verrekend.

De overeenkomst wordt aangegaan ingaande 1 januari 2008 voor de duur van twee jaar en alzo eindigend op 1 januari 2010.

Deze overeenkomst kan worden opgezegd door middel van een schriftelijke opzegging, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, of zoveel meer of minder als partijen dan overeenkomen.

Na afloop van de overeengekomen periode wordt deze overeenkomst jaarlijks stilzwijgend met een periode van één jaar verlengd.

Aldus overeengekomen te Nieuwegein

Datum, 28.09.2009

VvE Waterlelie te Utrecht

VP&A Vastgoedmanagement B.V.

W.L.M.de Man  
voorzitter

mr A.W.M. Tielen  
directeur

## Dienstenpakket

De door VP&A aangeboden beheerdiensten vallen uiteen in de navolgende onderdelen.

### A. FINANCIËEL- EN ADMINISTRATIEF BEHEER.

- 1.0 Het verzorgen van de volledige financiële administratie inclusief het (automatisch) incasseren en administreren van de door de leden verschuldigde voorschot- en extra bijdrage en het doen van betalingen voortvloeiende uit de werkzaamheden voor de Vereniging ten laste van de bankrekening van de V.v.E. en het betalen van alle voor rekening van de V.v.E. komende gemeenschappelijke kosten en lasten.
- 2.0 Het signaleren en bewaken van eventueel optredende achterstanden in betaling van de bijdrage(n) en het zonedig (doen) nemen van rechtsmaatregelen. Middels deze overeenkomst wordt VP&A expliciet gemachtigd tot het nemen van (buiten-) gerechtelijke maatregelen ingeval van achterstallige betalingen. Alle hieraan verbonden kosten, zowel binnen- als ook buitenrechten worden zoveel (rechtens) mogelijk ten laste gebracht van de betrokken debiteur/eigenaar.
- 3.0 Het beheren van de bank- en/of spaarrekening(en) ten name van de V.v.E in overleg met het bestuur. Hiertoe zal tenminste één bankrekening (ten behoeve van de automatische in- en excasso) worden geopend bij een nader door VP&A aan te geven bankinstelling.
- 4.0 Het exploitatiesaldo zal jaarlijks met de betreffende eigenaren worden verrekend dan wel - na een daartoe te nemen vergaderbesluit - naar de reserve worden overgeboekt.
- 5.0 Het opstellen van de jaarrekening van de vereniging over het verstreken boekjaar, inhoudende de exploitatierekening en de balans per ultimo van het betreffende boekjaar.
- 6.0 De kascommissie in de gelegenheid stellen de jaarstukken te controleren. De onderhavige stukken worden aan de kascommissieleden ter hand gesteld of voor controle toegezonden.
- 7.0 Het opstellen van de conceptbegroting voor het komende boekjaar met de daaruit voortvloeiende VvE bijdragen.
- 8.0 Het bijhouden van de mutaties in het ledenbestand. Het informeren van de notaris ter zake de afrekening van appartementen welke in eigendom worden overgedragen. Het schriftelijk informeren van nieuwe leden inzake de voor hen van belang zijnde zaken de V.v.E. betreffende en het toezenden van de relevante gegevens waaronder notulen laatste V.v.E.-vergadering, begroting lopend boekjaar en jaarstukken van het verstreken jaar. De kosten van deze werkzaamheden worden via de notaris bij de koper in rekening gebracht.

## **B. BESTUURLIJKE ONDERSTEUNING.**

- 1.0 VP&A draagt zorg voor het voldoende verzekeren en/of het verzekerd houden van het gebouw tegen schade als gevolg van brand en/of andere gevaren zoals omschreven in het Reglement van Splitsing. Het behandelen van schadeaangelegenheden tot een bedrag van € 5.000,-- welke onder de dekking vallen van de door de vereniging gesloten verzekeringen (polissen).
- 2.0 Het in ontvangst nemen en verwerken van reglementaire klachten van leden van de V.v.E. en het nemen van maatregelen zonedig in overleg met het bestuur respectievelijk de voorzitter.
- 3.0 Het in overleg met het bestuur één maal per jaar organiseren, convoceren en bijwonen van de jaarlijks te houden algemene ledenvergadering van de vereniging.
- 4.0 Het notuleren van de vergadering en het verzenden na goedkeuring door het bestuur van deze notulen aan de leden van de V.v.E.
- 5.0 De in de Algemene Ledenvergadering genomen besluiten initiëren respectievelijk (doen) uitvoeren voor zover de daarmee samenhangende werkzaamheden voortvloeien uit de beheerovereenkomst.
- 6.0 Desgewenst zal VP&A aanwezig zijn bij bestuursvergaderingen tot een maximum van vier per jaar voor zover deze tijdens kantooruren en ten kantore van VP&A worden gehouden of twee buiten kantoor van VP&A buiten kantooruren.

## **C1. TECHNISCH- EN BOUWKUNDIG BEHEER (standaard).**

- 1.0 Het administratief afwikkelen van het dagelijks (klachten-) onderhoud met betrekking tot de gemeenschappelijke voorzieningen en installaties. Uitbesteding van de uit te voeren werkzaamheden in overleg met bestuur of technische commissie en verwerking van de facturen. Controle op de uitvoering van de werkzaamheden geschiedt door bestuur en/of technische commissie.
- 2.0 Het namens de V.v.E. afsluiten van onderhoudsovereenkomsten ten behoeve van technische installaties en gemeenschappelijke voorzieningen van het gebouw / gebouwencomplex.
- 3.0 Het buiten kantooruren bereikbaar zijn voor dringende storingen en spoedeisende klachtenmeldingen en het behandelen hiervan.

## **C2. TECHNISCH- EN BOUWKUNDIG BEHEER (aanvullend)**

- 1.0 Het jaarlijks vervaardigen van een onderhoudsrapport waarin, onderscheiden naar verschillende onderhoudsrubrieken, een indicatie wordt gegeven van de staat van onderhoud met eventuele aanbevelingen voor de uit te voeren werkzaamheden in het komend onderhoudsjaar.
- 2.0 Het aanvragen van offertes en het beoordelen hiervan op hoofdlijnen.
- 3.0 De behandeling van alle onderhoudszaken vallende onder de van kracht zijnde onderhoudsbepalingen, toezicht op de naleving van garantiebepalingen.
- 4.0 Het agenderen van planmatig onderhoud op basis van een door de vergadering vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Het opstellen van een kostenbegroting met betrekking tot de in het komend jaar aan te bevelen respectievelijk uit te voeren groot onderhoud.

#### D. ADDITIONELE WERKZAAMHEDEN.

Onderstaande werkzaamheden, welke niet zijn opgenomen in voorgaande taakomschrijving kunnen wij u eveneens aanbieden. De vergoeding hiervan is niet opgenomen in de vaste beheervergoeding maar zal worden berekend op basis van het dan geldend uurtarief of een vooraf overeen te komen vast bedrag (offerte).

- Desgewenst kan een periodieke financiële tussenrapportage (balans & exploitatierekening) worden verstrekt.
- Het bijwonen van besprekingen met één of meer vertegenwoordigers van de V.v.E. en derden (overheidsinstanties, arbitrage e.d.) en het vervaardigen van de notulen hiervan.
- Het verzorgen van financieringen en afsluiten van kredieten en bijkomende administratieve werkzaamheden.
- Het organiseren, convoceren en bijwonen van een tweede en/of extra ledenvergadering, alsmede tot het maken van notulen en verspreiden hiervan.
- Het bijwonen van bestuur- en/of commissievergaderingen buiten kantooruren in afwijking van hetgeen is verwoord in B.6
- Het bijwonen van leden- of commissievergaderingen door een bouwkundig medewerker.
- Voor de afwikkeling van schades boven € 5.000,- zal een aanvullende vergoeding van 3% worden berekend over het schadebedrag voor de extra werkzaamheden indien bouwkundig toezicht is vereist en extra administratieve verwerking. Deze kosten zullen – voor zover mogelijk – bij de verzekeringsmaatschappij worden verhaald
- De voorbereiden en indienen van een bouwaanvraag en verzorgen van alle bijkomende bouwkundige en administratieve werkzaamheden.
- Meerjarenplanning/begroting en toezicht  
Bij opdracht kan door VP&A ten behoeve van het toekomstig onderhoud een meerjaren onderhoudsbegroting (10 of 25 jaar) worden opgesteld c.q. geactualiseerd met name ten behoeve van de te creëren bestemmingsreserve. Op verzoek kan een offerte worden uitgebracht.
- Groot onderhoud:  
indien VP&A Vastgoedmanagement zorg draagt voor de voorbereiding, begeleiding en toezicht op de uit te voeren werkzaamheden, zijn de kosten hiervan niet in de standaardvergoeding begrepen. Bij renovaties e.d. zal voor toezicht op de uitvoering en oplevering van de werkzaamheden een extra vergoeding in rekening worden gebracht. Dit geldt echter alleen na overeenstemming met het bestuur en is mede afhankelijk van de intensiteit waarmee de begeleiding uitgevoerd dient te worden.

<b>Aanneemsom</b>		<b>begeleidingskosten</b>	
tot	€ 12.500,00		5,0%
van	€ 12.500,00 tot	€ 45.000,00	4,0%
van	€ 45.000,00 tot	€ 125.000,00	3,0%
van	€ 125.000,00 tot	€ 250.000,00	2,5%
boven	€ 250.000,00		2,0%

(aanneemsommen en begeleidingskosten exclusief 19% BTW)

## TARIEVEN

Voor het beheer ten behoeve van de Vereniging op basis van voorgaande standaard taakomschrijving wordt een vast bedrag in rekening gebracht. Daarnaast worden de niet in de taakomschrijving opgenomen additionele werkzaamheden afzonderlijk berekend.

De onderstaand genoemde bedragen zijn op basis prijspeil 2008, exclusief 19% BTW en worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI – index 'alle huishoudens' (2000 =100)

### **Beheervergoeding**

<b>A.</b>	Financieel- / administratief beheer	€	2.791,38
<b>B.</b>	Bestuurlijke ondersteuning	€	2.326,15
<b>C1.</b>	Technisch- / bouwkundig beheer (standaard)	€	1.395,69
<b>C2.</b>	Technisch- / bouwkundig beheer (aanvullend op C1)	€	2.791,38
<b>D.</b>	Additionele diensten		
	Totaalpakket	€	9.304,60

De beheervergoeding is op jaarbasis en wordt per kwartaal vooraf in rekening gebracht.

### **D. Additionele diensten**

Voor zover buiten de taakomschrijving extra diensten worden aangeboden waarbij vooraf geen vaste prijs is overeengekomen, worden deze diensten verricht tegen een uurtarief van € 70,66

### **Administratiekosten**

De onder A.7 genoemde administratiekosten welke bij het transport van appartementsrechten aan de koper in rekening worden gebracht bedragen € 143,17

Van:  
VP&A Groep B.V.

en/of haar dochterondernemingen

VP&A Project- en Bouwmanagement B.V.  
VP&A Vastgoedmanagement B.V.  
VP&A Makelaardij B.V.

gevestigd en kantoorhoudende te Oosterhout, Hoevestein 27, postcode 4903 SE  
en/of Capelle aan den IJssel, Dorpsstraat 36, postcode 2902 BD  
en/of Nieuwegein, Meentwal 13, postcode 3432 GL.

hierna te noemen: VP&A

**Artikel 1. Definities**

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- VP&A : de VP&A van de algemene voorwaarden;
- De opdrachtgever : elke relatie die VP&A mondeling of schriftelijk opdracht verstrekt en/of volmacht geeft om namens opdrachtgever rechtshandelingen of feitelijke handelingen te verrichten, daaronder zijn mede begrepen de uit te brengen adviezen;
- Het object : het onderhavige gebouw, onroerend goed en/of de onroerende zaak respectievelijk het te ontwikkelen object waarvoor VP&A een opdracht heeft verkregen en waartoe de in deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
- Derden : door VP&A ter uitvoering van de verkregen opdracht, namens opdrachtgever in te schakelen bedrijven zoals architecten, aannemers, adviesbureaus en andere derden.

**Artikel 2. Toepasselijkheid van deze voorwaarden**

1. Deze voorwaarden gelden voor iedere aanbidding en iedere overeenkomst tussen VP&A en een opdrachtgever waarop VP&A deze voorwaarden van toepassing heeft verklaard, voor zover van deze voorwaarden niet door partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.
2. De onderhavige voorwaarden zijn eveneens van toepassing op alle overeenkomsten met VP&A, voor de uitvoering waarvan derden dienen te worden betrokken.
3. Van deze voorwaarden afwijkende bedingen gelden alleen voor die bijzondere opdracht ten aanzien waarvan ze zijn overeengekomen en gelden niet voor vervolgoedpracten, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

**Artikel 3. Offertes**

1. Al onze aanbiddingen zijn vrijblijvend.
2. De door VP&A gemaakte offertes zijn vrijblijvend; zij zijn geldig gedurende 30 dagen, tenzij anders aangegeven. VP&A is slechts aan de offertes gebonden indien de aanvaarding hiervan door de wederpartij schriftelijk binnen 30 dagen wordt bevestigd en deze opdrachtbevestiging ook weer door VP&A is aanvaard, of met de werkzaamheden een aanvang is gemaakt, en/of binnen 1 week na het verstrijken van de periode van 30 dagen VP&A te kennen heeft gegeven de offerte niet gestand te kunnen doen.
3. De prijzen in de genoemde offertes zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven.

**Artikel 4. Uitvoering van de overeenkomst**

1. VP&A zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren en op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
2. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft VP&A het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden.
3. De opdrachtgever draagt er zorg voor dat alle gegevens, waarvan VP&A aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan VP&A worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig aan VP&A zijn verstrekt, heeft VP&A het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de opdrachtgever in rekening te brengen.
4. VP&A is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat VP&A is uit gegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor haar kenbaar behoorde te zijn.
5. Indien is overeengekomen dat de overeenkomst in fasen zal worden uitgevoerd kan VP&A de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten tot dat de opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.

**Artikel 5. Omvang van de werkzaamheden**

De opdracht die de opdrachtgever aan VP&A verstrekt en door deze wordt aanvaard, bestaat uit een of meer van onderstaande in hoofdtaken omschreven werkzaamheden:

- A. **PROJECTMANAGEMENT**  
Herontwikkeling omvat het inventariseren van alle relevante zaken, het ontwerpen en/of renoveren van bestaand onroerend goed of nieuwe projecten.  
Bouwtoezicht omvat de technische controle en begeleiding van het in uitvoering zijnde werk ten behoeve van de bouwdirectie.  
Financiële verslaglegging omvat de verantwoording en controle op het uit te voeren werk, begroting / budgetten versus werkelijke kosten, meer- en minderwerken en verslaglegging aan opdrachtgever.  
Bouwrecht omvat de controle op de uit te voeren werken conform bestek en tekeningen, behandeling en accorderen meer- en minderwerken en het verzorgen van de eindoplevering van het werk.
- B. **VASTGOEDMANAGEMENT**  
Technisch beheer omvat het houden van toezicht en controle op de staat van onderhoud van het object en/of uit te voeren werkzaamheden en het verstrekken van opdrachten en controle op de rekeningen van de onderhoudswerkzaamheden.  
Administratief beheer omvat het administreren van huurpenningen en voorschotbijdragen ten behoeve van de stook- en servicekosten, het incasseren van eventuele achterstanden en het bijhouden van huurmutaties.  
Financieel beheer omvat het verzorgen van de financiële verslaglegging, verantwoording van de ontvangen huurpenningen, voorschot stook- en servicekosten, alsmede het vervaardigen van afrekeningen aan de opdrachtgever.  
Huur- en verhuur activiteiten omvat te verrichten activiteiten welke plaatsvinden naar aanleiding van de huuradviezen welke worden verstrekt, die ten doel hebben een voor opdrachtgever te verkrijgen optimaal resultaat zonder dat vanwege VP&A enige garantie ter zake wordt gegeven.
- C. **VERKOOPBEMIDDELING**  
Aan- en verkoop onroerend goed: het adviseren en bemiddelen tussen partijen ter zake de aan- en verkoop van onroerend goed c.q. onroerende zaken.
- D. **ADVISERING / COMMERCIELE BEGELEIDING**

paraaf  
vVE



Het verstrekken van advies en begeleiding van opdrachtgever bij de voor haar uit te voeren activiteiten.

**Artikel 6. Contractsduur, uitvoeringstermijn, volmacht**

1. De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen
2. Ingeval tussen partijen een duurovereenkomst tot stand is gebracht, zal deze worden aangegaan voor onbepaalde tijd tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven en dient bij het voornemen deze overeenkomst te beëindigen zulks per aangezekend schrijven te geschieden met een opzegtermijn van ~~3 maanden~~ **3 maanden**
3. Een overeenkomst aangegaan voor een bepaalde tijd wordt na ommekomst van die tijd automatisch verlengd met een periode van een jaar. De opzegging van de overeenkomst dient schriftelijk per aangezekend schrijven te geschieden tegen de laatste voor de duur van de overeenkomst bepaalde dag met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.
4. Ingeval tussen partijen een overeenkomst is gesloten met betrekking tot een of meerdere specifieke opdrachten (geen duurovereenkomst) is de opdrachtgever bij voortijdige beëindiging van de overeenkomst in ieder geval verplicht VP&A te vergoeden, de honorering naar de stand van de werkzaamheden, de gemaakte kosten en de kosten gemaakt in verband met de door VP&A ingeschakelde derden. Bovendien dient de opdrachtgever alsdan 10% van het resterende deel van de honorering en de (gecalculeerde) kosten die de opdrachtgever verschuldigd zou zijn geweest bij uitvoering van de overeenkomst, te betalen, onverminderd het recht van VP&A om bij toerekenbare niet nakoming zijdens de opdrachtgever volledige schadevergoeding te eisen.
5. Is binnen de looptijd van de overeenkomst voor de voltooiing van bepaalde werkzaamheden een termijn overeengekomen, dan is dit nimmer een fatale termijn. Bij overschrijding van de uitvoeringstermijn dient de opdrachtgever VP&A derhalve schriftelijk in gebreke te stellen.
6. De opdrachtgever verleent VP&A tot het einde van de overeenkomst volmacht voor het verrichten van de in de ogen van VP&A gerechtvaardigde maatregelen die nodig zijn in het kader van een adequate uitvoering van de overeenkomst.
7. Alle door VP&A aangegane verplichtingen jegens derden, zullen uitsluitend worden aangegaan namens en voor rekening en risico van de opdrachtgever.
8. De opdrachtgever is bevoegd te bedingen dat voor de inschakeling van derden dan wel voor opdrachten boven een overeengekomen mandaat eerst overleg vereist is respectievelijk een afzonderlijke goedkeuring is vereist. Voor het aanhangig maken van een gerechtelijke procedure is steeds - wanneer zulks afwijkt van hetgeen in de overeenkomst is vastgelegd - een afzonderlijke schriftelijke opdracht c.q. volmacht nodig.

**Artikel 7. Wijziging van de overeenkomst**

1. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt dat voor een behoorlijke uitvoering het noodzakelijk is om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, zullen partijen tijdig en in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
2. Indien partijen overeenkomen dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering daardoor worden beïnvloed. VP&A zal de opdrachtgever zo spoedig mogelijk hiervan op de hoogte stellen.
3. Indien de wijziging of aanvulling op de overeenkomst financiële en/of kwalitatieve consequenties hebben, zal VP&A de opdrachtgever hierover tevoren inlichten.
4. Indien een vast honorarium is overeengekomen zal VP&A daarbij aangeven in hoeverre de wijziging of aanvulling van de overeenkomst een overschrijding van dit honorarium tot gevolg heeft.
5. In afwijking van lid 3 zal VP&A geen meerkosten in rekening kunnen brengen indien de wijziging of aanvulling het gevolg is van omstandigheden die aan haar kunnen worden toegerekend.

**Artikel 8. Geheimhouding**

Beide partijen zijn verplicht tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van hun overeenkomst van elkaar of uit andere bron hebben verkregen. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is medegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie.

**Artikel 9. Intellectuele eigendom**

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze voorwaarden behoudt VP&A zich de rechten en bevoegdheden voor die haar toekomen op grond van de Auteurswet.
2. Alle door VP&A verstrekte stukken, zoals rapporten, adviezen, ontwerpen, schetsen, tekeningen, software enz., zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en mogen niet door hem zonder voorafgaande toestemming van VP&A worden veeveelvoudigd, openbaar gemaakt, of ter kennis van derden gebracht.
3. VP&A behoudt tevens het recht de door de uitvoering van de werkzaamheden toegevoegde kennis voor andere doeleinden te gebruiken, voor zover hierbij geen vertrouwelijke informatie ter kennis van derden wordt gebracht.
4. Bij overtreding van dit verbod is de opdrachtgever een boete verschuldigd van € 20.000,00 per overtreding, onverminderd het recht van VP&A om daarboven een schadevergoeding te eisen van de geleden en/of nog te leiden schade.

**Artikel 10. Opzegging**

Beide partijen komen overeen te allen tijde de overeenkomst schriftelijk op te kunnen zeggen. Partijen dienen in dat geval een opzegtermijn van ten minste 6 maanden in acht te nemen.

**Artikel 11. Ontbinding van de overeenkomst**

1. De vorderingen van VP&A op de opdrachtgever zijn onmiddellijk opeisbaar in de volgende gevallen:  
- na het sluiten van de overeenkomst aan VP&A ter kennis gekomen omstandigheden geven VP&A goede grond te vrezen dat de opdrachtgever niet aan zijn verplichtingen zal voldoen;  
- indien VP&A de opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst gevraagd heeft zekerheid te stellen voor de nakoming en deze zekerheid uitblijft dan wel onvoldoende is.

paraaf  
VP&A



2. In de genoemde gevallen is VP&A bevoegd de verdere uitvoering van de overeenkomst op te schorten, dan wel tot ontbinding van de overeenkomst over te gaan, één en ander onverminderd het recht van VP&A schadevergoeding te vorderen.

## Artikel 12. Gebreken; klachttermijnen

1. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de opdrachtgever binnen 8 dagen na ontdekking, doch uiterlijk binnen 14 dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld aan VP&A.
2. Indien een klacht gegrond is, zal VP&A de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de opdrachtgever aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
3. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen dienstverlening niet meer mogelijk of zinvol is, zal VP&A slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 16.

## Artikel 13. Honorarium

1. Voor aanbiedingen en overeenkomsten waarin een vast honorarium wordt aangeboden of is overeengekomen gelden de leden 2, 5 en 6 van dit artikel. Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, gelden de leden 3 t/m 6 van dit artikel.
2. Partijen kunnen bij het tot stand komen van de overeenkomst een vast honorarium overeenkomen. Het vaste honorarium is exclusief BTW.
3. Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld op grond van werkelijk bestede uren. Het honorarium wordt berekend volgens de gebruikelijke uurtarieven van VP&A, geldende voor de periode waarin de werkzaamheden worden verricht, tenzij een daarvan afwijkend uurtarief is overeengekomen.
4. Eventuele kostenramingen en/of vergoedingen zijn exclusief BTW, verschotten, kosten verbonden aan het inschakelen van derden en exclusief de door overheden vastgestelde of vast te stellen heffingen of toeslagen hoe ook gemeend.
5. Bij opdrachten met een looptijd van meer dan 2 maanden zullen de verschuldigde kosten periodiek in rekening worden gebracht.
6. Alle genoemde bedragen zullen jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van het gemiddelde indexcijfer van de geactualiseerde loonkosten per gewerkt uur voor de groot-, detailhandel, bank- en verzekeringswezen, welke berekend wordt aan de hand van de indexcijfers zoals deze worden vastgesteld door het CBS of een daarmee vergelijkbare instantie. De aanpassing geschiedt door het bedrag van de vergoeding te vermenigvuldigen met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het gemiddeld indexcijfer over het jaar waarin de opdracht is verstrekt en de noemer door het genoemde indexcijfer over het daaraan voorafgaande jaar. Mocht bovengenoemde indexering in enig jaar negatief uitvallen dan zal geen indexering plaatsvinden.

## Artikel 14. Betaling

1. Betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, op een door VP&A aan te geven wijze in de valuta waarin is gefactureerd.
2. Na het verstrijken van 14 dagen na de factuurdatum is de opdrachtgever in verzuim; de opdrachtgever is vanaf het moment van in verzuim treden over het opeisbare bedrag een rente verschuldigd van 1% per maand, tenzij de wettelijke rente hoger is in welk geval de wettelijke rente geldt.
3. In geval van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de opdrachtgever zullen de vorderingen van VP&A en de verplichtingen van de opdrachtgever jegens VP&A onmiddellijk opeisbaar zijn.
4. Door de opdrachtgever gedane betalingen strekken steeds ter afdoening in de eerste plaats van alle verschuldigde rente en kosten, in de tweede plaats van opeisbare facturen die het langst openstaan, zelfs al vermeldt de opdrachtgever, dat de voldoening betrekking heeft op een latere factuur.
5. Betaling geschiedt zonder recht op korting of verrekening.
6. Facturen ter zake de levering van goederen en diensten door derden kunnen naar believen van VP&A aan opdrachtgever worden doorberekend. Als betalingstermijn geldt alsdan de door derden aan VP&A gestelde betalingstermijn. Na ommekomst van de betalings- c.q. vervaltstermijn is de opdrachtgever aan VP&A een contractuele verpagingsrente verschuldigd van 1% per maand. De verschuldigde rente zal gelijkijdig met de overeengekomen betalingstermijnen, ter zake de hoofdsom, in rekening worden gebracht. Bij in gebreke blijven van deze betaling zal de rente na de betalingstermijnen van 14 dagen worden bijgeschreven bij de hoofdsom.

## Artikel 15. Incassokosten

1. Is de opdrachtgever in gebreke of in verzuim met het nakomen van één of meer van zijn verplichtingen, dan komen alle redelijke kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte voor rekening van opdrachtgever. In ieder geval is de opdrachtgever verschuldigd:
 

- over de eerste	€ 3.000,00	15%
- over het meerdere tot	€ 6.500,00	10%
- over het meerdere tot	€ 15.000,00	8%
- over het meerdere	€ 60.000,00	5%
- over het meerdere		3%
2. Indien VP&A aantoonbaar hogere kosten te hebben gemaakt, welke redelijkerwijs noodzakelijk waren, komen ook deze voor vergoeding in aanmerking.
3. De opdrachtgever is niet bevoegd betaling van het aan VP&A toekomende op te schorten met een beroep op artikel 6:262 of 6:263 Burgerlijk Wetboek.

## Artikel 16. Aansprakelijkheid

1. Indien VP&A aansprakelijk is, dan is die aansprakelijkheid als volgt begrensd: De aansprakelijkheid van VP&A, voor zover deze door haar aansprakelijkheidsverzekering wordt gedekt, is beperkt tot het bedrag van de door de verzekeraar gedane uitkering.
2. Indien de verzekeraar in enig geval niet tot uitkering overgaat of schade niet door de verzekering wordt gedekt, is de aansprakelijkheid van VP&A beperkt tot € 7.000,00 per gebeurtenis met een maximum van tweemaal de factuurwaarde van de opdracht, althans dat gedeelte van de opdracht waarop de aansprakelijkheid betrekking heeft.
3. In afwijking van hetgeen hierboven in lid 2 van dit artikel is bepaald, wordt bij een opdracht met een langere looptijd dan zes maanden, de aansprakelijkheid verder beperkt tot het over de laatste zes maanden verschuldigde honorariumgedeelte. De in deze voorwaarden opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid gelden uitsluitend indien de schade te wijten is aan opzet of grove schuld van VP&A of haar ondergeschikten die in het object met de feitelijke leiding zijn belast.
5. Overige aansprakelijkheid wordt, met inbegrip van aansprakelijkheid voor derden alsmede door gevolgschade, hierbij uitgesloten.

## Artikel 17. Overmacht

1. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop VP&A geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor VP&A niet in staat is haar verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van VP&A worden daaronder begrepen.
2. VP&A heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat VP&A haar verbintenis had moeten nakomen.
3. Tijdens overmacht worden de verplichtingen van VP&A opgeschort. Indien de periode waarin door overmacht nakoming van de verplichtingen door VP&A niet mogelijk is langer duurt dan 2 maanden zijn beide partijen bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat er in dat geval een verplichting tot schadevergoeding bestaat.
4. Indien VP&A bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan haar verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen is zij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren en is de opdrachtgever gehouden deze factuur te voldoen als betrof het een afzonderlijk contract. Dit geldt echter niet als het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel geen zelfstandige waarde heeft.

## Artikel 18. Schakelbepalingen

1. Indien en voor zover VP&A makelaarsactiviteiten voor opdrachtgever ontplooit, zijn onverminderd deze algemene voorwaarden de algemene voorwaarden van de N.V.M. van toepassing, zoals deze luiden drie maanden voor het aangaan van de overeenkomst.
2. Indien en voor zover VP&A voor opdrachtgever adviserende ingenieurswerkzaamheden verricht, zijn onverminderd deze algemene voorwaarden de R.V.O.I. 1987 van toepassing c.q. indien hiervoor een nieuwe uitgave mocht komen, de R.V.O.I. zoals deze luiden drie maanden voor het aangaan van de overeenkomst.
3. Indien en voor zover VP&A voor opdrachtgever werkzaamheden verricht die van architectonische aard zijn, zijn onverminderd deze algemene voorwaarden, de S.R. 1988 van toepassing c.q. indien hiervoor een nieuwe uitgave mocht komen, de S.R. zoals deze luiden drie maanden voor het aangaan van de overeenkomst.

Om praktische redenen kunnen deze voorwaarden welke zijn gedeponeerd respectievelijk:

- voor de N.V.M. bij de kamers van koophandel alsmede ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht,
- voor de R.V.O.I., ter griffie van de arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage op 31 augustus 1987,
- voor de S.R. 1988, ter griffie van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam onder nummer 152 van 1988,

niet in zijn totaliteit in onderhavige voorwaarden worden opgenomen. Op eerste verlangen van de opdrachtgever worden deze evenwel kosteloos aan hem ter hand gesteld.

Bij tegenstrijdigheden van deze algemene voorwaarden met bovengenoemde voorwaarden, prevaleren de onderhavige voorwaarden.

## Artikel 19. Geschillenbeslechting

Geschillen worden, met uitsluiting van elke andere rechtbank, beslecht door de arrondissementsrechtbank te Breda, voor zover het geschil niet tot de bevoegdheid van de kantonrechter behoort. Niettemin heeft VP&A het recht haar wederpartij te dagvaarden voor de volgens de wet bevoegde rechter.

## Artikel 20. Toepasselijk recht

Op alle opdrachten c.q. een gesloten overeenkomst tussen VP&A en de opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.

## Artikel 21. Wijziging en vindplaats van de voorwaarden

Deze voorwaarden zijn gedeponeerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te Breda onder handelsregisternummer 20102257 met ingang van 29 juli 2004.

Van toepassing is steeds de laatst gedeponeerde versie c.q. de versie zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de onderhavige opdracht.

## O F F E R T E

**Offertenummer** OF-45885-25  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Pakketverzekering voor VvE

-----  
Ingangsdatum 01-02-2025  
Premievervaldatum 01-01-2026 Premietermijn 12 maand(en)  
Contractsvervaldatum 01-01-2027 Contractstermijn 12 maanden doorlopend  
-----

**Reden afgifte** Nieuwe offerte

<b>Polisnummer</b>	<b>Soort verzekering</b>	<b>Termijnpremie</b>	
nader	Gebouwen	EUR	9.187,88
nader	Glas	EUR	1.738,25
nader	Aansprakelijkheid bedrijven	EUR	993,29
nader	Bestuurdersaansprakelijkheid	EUR	211,75
nader	ProRechtCombinatie VVE	EUR	1.241,61
nader	Ongevallen vrijwilligers	EUR	35,00
	<b>Totaal</b>	EUR	<b>13.407,78</b>

De bedragen genoemd onder 'termijnpremie' zijn inclusief assurantiebelasting.

### Risico-adres

Burgemeester Norbruislaan 480 t/m 542  
Gerhardstraat 1 t/m 65  
3555 ES Utrecht

### Voorwaarden

Per verzekering is op het polisblad aangegeven welke voorwaarden van toepassing zijn. De polisvoorwaarden kunt u downloaden op Mijn Meijers.

### Clausules

Per verzekering is op het polisblad aangegeven of en zo ja, welke clausules van toepassing zijn. De clausuleteksten staan vermeld op het clausuleblad.

Onderstaande clausule(s) is(zijn) van toepassing op alle verzekeringen:

- Opschorting voorkomen Sanctielijst

Amstelveen, 27 januari 2025

Meijers,

als gevolmachtigde van de risicodragers vermeld per subpolis



Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 2 maanden.

Indien u gebruik wilt maken van deze offerte, verzoeken wij u vriendelijk deze offerte voor akkoord getekend aan ons te retourneren.

Voor akkoord: .....

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Gebouwenverzekering (VvE)

-----  
Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027  
-----

**Bestemming**

Woningen en/of kantoren en/of medische praktijk(en) en/of parkeergarage(s).

**Totaal verzekerd bedrag**

EUR 20.522.400,00 als volgt gespecificeerd

**Specificatie**

Verzekerd bedrag EUR 20.522.400,00  
Indexcijfer 135,1 (Troostwijk Woningbouw)  
Dekking All risks  
Premie 0,37000 o/oo per jaar

**Premie-specificatie per 12 maand(en)**

Sub EUR 20.522.400,00 0,37000 o/oo = EUR 7.593,29

Dooréénpremie per EUR 1.000,00 verzekerde som: EUR 0,37000.

**Premie per termijn** EUR 9.187,88 (incl. kosten/assurantiebelasting)

**Taxatierapport**

Taxateur : Troostwijk Taxaties B.V.  
Gedateerd: 09-07-2020

**Voorwaarden**

Meijers VvE Gebouwenverzekering 2017 VV11.1

**Clausules**

Eigen risico algemeen  
Contract middels co-assurantiebeurs of onderhandelingen  
Besmettelijke ziektes  
Schade door aantasting van elektronische gegevens (Cyber) 2020  
Repareren leidingen  
Overstroming niet-primaire waterkeringen  
Begeleiding en toezicht (VvE)  
Duurzaamheidsclausule



Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en) Aandelen in %  
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026 voorheen thans

**All risks**

Allianz Benelux N.V.	34,000
Nationale Nederlanden Schadeverzekering Mij N.V.	29,500
Corins BV	12,500
Zurich Insurance Europe AG Nederlands bijkantoor	9,500
Baloise Insurance	9,500
HDI Global Specialty SE, the Netherlands	5,000
	-----
	100,000

---

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Glas

-----  
Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027  
-----

**Bestemming**

Woningen en/of kantoren en/of medische praktijk(en) en/of parkeergarage(s).

**Totaal verzekerd bedrag**

EUR 20.522.400,00 als volgt gespecificeerd

**Specificatie**

Verzekerd bedrag EUR 20.522.400,00  
Indexcijfer 135,1 (Troostwijk Woningbouw)  
Dekking Glas  
Premie 0,07000 o/oo per jaar

**Premie-specificatie per 12 maand(en)**

Sub EUR 20.522.400,00 0,07000 o/oo = EUR 1.436,57

Dooréénpremie per EUR 1.000,00 verzekerde som: EUR 0,07000.

**Premie per termijn** EUR 1.738,25 (incl. kosten/assurantiebelasting)

**Voorwaarden**

Samenwerking Glasverzekering Voorwaarden SGV18-1

**Clausules**

Glas: Reparateur Alarmnummer: 0880-322366 (24 UURS-SERVICE)  
Glas: Risico-omschrijving  
Glas: Geen eigen risico  
Glas: Kleurverschil na ruitbreuk  
Glas: NEN-Norm 3569  
Windschermen / balkonafscheidings

Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026	voorheen thans

**Glas**

Samenwerking Glasverzekering	100,000
------------------------------	---------

---

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Aansprakelijkheid bedrijven (VvE)

---

Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027

---

**Verzekerd bedrag**  
EUR 5.000.000 per aanspraak, gemaximeerd tot  
EUR 10.000.000 per verzekeringsjaar

**Specificatie**  
Dekking Aansprakelijkheid VvE  
Premiegrondslag EUR 20.522.400  
Indexcijfer 135,1 (Troostwijk Woningbouw)  
Premie 0,04000 o/oo per jaar  
Premiebedrag EUR 820,90

**Premie per termijn** EUR 993,29 (incl. kosten/assurantiebelasting)

**Voorwaarden**  
Allianz Verzekeringsvoorwaarden ACM22  
Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven en beroepen

**Clausules**  
Clausuleblad VvE Meijers gekoppeld aan voorwaarden ACM 22

Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026	voorheen thans

---

**Aansprakelijkheid VvE**

Allianz Benelux N.V.	34,000
Nationale Nederlanden Schadeverzekering Mij N.V.	29,500
Corins BV	12,500
Zurich Insurance Europe AG Nederlands bijkantoor	9,500
Baloise Insurance	9,500
HDI Global Specialty SE, the Netherlands	5,000
	-----
	100,000

---

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Bestuurdersaansprakelijkheid (VvE)

-----  
Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027  
-----

**Specificatie verzekerde bedragen**

EUR 250.000,00 per claim en per verzekeringstermijn.

Aanvullende verzekerde som voor commissarissen: 10% van de verzekerde som.

**Voorwaarden**

Algemene voorwaarden BusinessGuard Private D&O NL2016

**Premie**

De premie bedraagt EUR 175,00 per jaar.

**Premie per termijn** EUR 211,75 (incl. kosten/assurantiebelasting)

Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026	voorheen thans

**Bestuurdersaansprakelijkheid VvE**

AIG Europe Limited, Netherlands	40,000
Zurich Insurance Europe AG Nederlands bijkantoor	40,000
HDI Global Specialty SE, the Netherlands	20,000
	-----
	100,000

---

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** ProRechtCombinatie VvE

---

Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027

---

**Verzekerde onderdelen/dekkingen**

- Module: Activiteiten & Incasso

**Vrije Keuze Rechtshulpverlener**

Maximale vergoeding vrije keuze rechtshulpverlener EUR 6.000,00  
Hierop is een eigen bijdrage van toepassing van EUR 400,- per gebeurtenis.

**Premieberekening (\*)**

- Module: Activiteiten & Incasso EUR 1.026,12

Totaal per 12 maand(en) EUR 1.026,12

(\*) premiebedrag is exclusief assurantiebelasting en kosten (indien van toepassing)

**Premie per termijn** EUR 1.241,61 (incl. assurantiebelasting en pakketkorting)

**Voorwaarden**

ARAG Polisvoorwaarden ProRechtCombinatie Vereniging van  
Appartementseigenaren 2023

Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en) Aandelen in %  
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026 voorheen thans

---

**Module: Activiteiten & Incasso**

Arag SE Nederland 100,000

---

**Sub-offertenummer**  
**Verzekeringnemer** VvE Waterlelie te Utrecht  
**Soort verzekering** Ongevallen voor vrijwilligers (VvE)

---

Ingangsdatum 01-02-2025  
Contractsvervaldatum 01-01-2027

---

**Verzekerde(n)**

Alle personen die in opdracht van de VvE (beheerder) vrijwillig en zonder betaling diensten ten behoeve van de verzekerde VvE werkzaamheden verrichten

**Verzekerde bedragen**

EUR 12.500 per persoon bij overlijden  
EUR 25.000 per persoon bij blijvende invaliditeit

**Premie**

EUR 35,00 per jaar.

**Premie per termijn** EUR 35,00 (incl. kosten/assurantiebelasting)

**Voorwaarden**

Zurich Collectieve ongevallenverzekering Algemene voorwaarden  
Versie 09/20 Meijers VvE

Amstelveen, 27 januari 2025

Ondergetekende(n),

Soort dekking(en)	Aandelen in %
Over de periode 01-02-2025 tot 01-01-2026	voorheen thans

---

**Collectieve ongevallen**

Zurich Insurance Europe AG Nederlands bijkantoor	100,000
--	---------

---

**C L A U S U L E B L A D - pakketpolis****Opschorting voorkomen Sanctielijst****Bij aanvang van de verzekering**

## Opschortende voorwaarde

De verzekeringsovereenkomst komt niet tot stand als u of een andere belanghebbende voorkomt op een nationale of internationale sanctielijst. Wij toetsen dit achteraf. Daarom is een "opschortende voorwaarde" van kracht.

De toetsing voeren wij zo snel mogelijk uit. Als u of een andere belanghebbende niet voorkomt op een sanctielijst, dan is de overeenkomst geldig vanaf de op de polis vermelde ingangsdatum.

En als een persoon wel voorkomt op een sanctielijst? Dan informeren wij de aanvrager daarover schriftelijk. Wij doen dit in ieder geval binnen 30 dagen nadat wij de polis hebben verzonden.

De opschortende voorwaarde luidt:

De overeenkomst komt alleen tot stand als er voldoende informatie beschikbaar is en uit toetsing niet blijkt dat het verboden is om op grond van sanctiewet- of regelgeving financiële diensten te verlenen voor of ten behoeve van:

- Verzekeringnemer, verzekerden, medeverzekerden en andere (rechts) personen die voordeel zouden kunnen hebben bij het bestaan van de overeenkomst.
- Vertegenwoordigers en gemachtigden van het bedrijf van verzekeringnemer
- Uiteindelijk financieel belanghebbenden bij het bedrijf van verzekeringnemer.

**Gedurende de looptijd van de verzekering**

De verzekeringsovereenkomst kan niet gehandhaafd worden als u of een andere belanghebbende voorkomt op een nationale of internationale sanctielijst. Wij toetsen regelmatig of onze relaties of andere belanghebbenden niet voorkomen op een sanctielijst.

De verzekeringsovereenkomst kan gehandhaafd worden zolang als uit toetsing niet blijkt dat het verboden is om op grond van sanctiewet- of regelgeving financiële diensten te verlenen voor of ten behoeve van:

- Verzekeringnemer, verzekerden, medeverzekerden en andere (rechts) personen die voordeel zouden kunnen hebben bij het bestaan van de overeenkomst.
- Vertegenwoordigers en gemachtigden van het bedrijf van verzekeringnemer
- Uiteindelijk financieel belanghebbenden bij het bedrijf van verzekeringnemer.

Gebouwenverzekering (VvE) - subpolis OF-45885-251000  
-----

**Eigen risico algemeen**

Voor iedere schade geldt een eigen risico van EUR 250 per gebeurtenis.

**Contract middels co-assurantiebeurs of onderhandelingen**

De 'Gedragscode geïnformeerde verlenging en contractstermijnen' geldt niet voor uw verzekering. Omdat de verzekering tot stand is gekomen op de co-assurantiebeurs (VNAB) of na onderhandelingen met de verzekeraar(s) op het polisblad. U kunt deze verzekering opzeggen tot 2 maanden voor de contractvervaldatum.

**Besmettelijke ziektes**

Deze verzekering geeft geen vergoeding voor kosten, uitgaven of enig andere aanspraak op schadevergoeding rechtstreeks voortvloeiend uit:

1. een besmetting of infectie door de verspreiding van een besmettelijke ziekte, of de angst daarvoor, waaronder begrepen de kosten, uitgaven of aanspraken voor het onderzoeken, schoonmaken, ontgiften, ontsmetten, verwijderen, vernietigen, vervangen, bewaken, beschermen en/of afsluiten,
2. het vanwege hetgeen in lid 1 is omschreven niet kunnen beschikken over, of stilleggen van de verzekerde interessen, of het staken van de bedrijfsvoering.

#### **Schade door aantasting van elektronische gegevens (Cyber) 2020**

##### **1. Uitsluiting**

Deze polis biedt geen dekking voor aantasting van elektronische gegevens als gevolg van welke oorzaak dan ook (met inbegrip van, maar niet beperkt tot computervirussen en hacken), met uitzondering van de dekking zoals omschreven in lid 2.

Onder aantasting van elektronische gegevens wordt verstaan:

- verlies van gebruik;
- vermindering in functionaliteit;
- beschadiging;
- vernietiging;
- verstoring;
- uitwissing;
- corruptie;
- wijziging;
- kosten ongeacht van welke aard die daar het gevolg van zijn.

Alle andere schade die het gevolg is van genoemde aantasting van elektronische gegevens is ook uitgesloten.

##### **2. Wel gedekt**

In het geval dat een hieronder genoemd gevaar/gebeurtenis het gevolg is van de eerder in deze clausule genoemde uitgesloten aantasting van elektronische gegevens, dan biedt deze polis alleen dekking voor de directe, plotselinge en onvoorziene materiële- en bedrijfsschade die is veroorzaakt door één van de hieronder genoemde gevaren/gebeurtenissen met inachtneming van de overige bepalingen in de polisvoorwaarden.

Genoemde gevaren/gebeurtenissen:

- brand;
- ontploffing;
- vliegtuigschade;
- waterschade;
- aanrijding
- vrijkomen van vloeistoffen, stoffen en/of dampen uit installaties en/of apparatuur.

Ook gedekt is aantasting van elektronische gegevens die het gevolg is van een directe materiële schade die plotseling en onvoorzien is veroorzaakt door een gedekt gevaar/gebeurtenis zoals vermeld in de polisvoorwaarden.

##### **Begripsomschrijving**

Onder elektronische gegevens wordt verstaan:

Feiten, concepten en informatie die zijn omgezet in een vorm die bruikbaar is voor communicatie, interpretatie of verwerking door elektronische of elektromechanische gegevensverwerking of elektronisch gecontroleerde apparatuur. Programma's, software en overige gecodeerde instructies voor de verwerking en manipulatie van gegevens of de sturing en manipulatie van dergelijke apparatuur vallen hier ook onder.

##### **Repareren leidingen**

In tegenstelling tot artikel 4.14 worden de kosten van herstel van het defect aan

de leiding vergoed bij een verzekerde gebeurtenis. Kosten voor het vervangen van leidingen worden niet vergoed, conform artikel 4.15.

#### **Overstroming niet-primaire waterkeringen**

In tegenstelling tot hetgeen in artikel 4.6 van de op deze polis van toepassing zijnde polisvoorwaarden "Meijers VvE Gebouwenverzekering 2017" is bepaald, is er dekking voor schade of verlies veroorzaakt door overstroming van niet-primaire waterkeringen voor locaties binnen Nederland. Deze dekking is gemaximeerd tot euro 3 mln per verzekeringsjaar.

Dit betekent dat schade of verlies veroorzaakt door overstroming van niet-primaire waterkeringen nooit boven dit bedrag per jaar worden vergoed. De schadevergoeding bedraagt nooit meer dan het verzekerd bedrag voor gebouwen per verzekeringsjaar.

Met betrekking tot overstroming van niet-primaire waterkeringen voor locaties binnen Nederland, wordt onder locatie verstaan, een aanééngesloten blok woningen of appartementengebouw.

Met betrekking tot overstroming van niet-primaire waterkeringen voor locaties binnen Nederland wordt onder gebeurtenis verstaan een voorval, of een reeks met elkaar verband houdende voorvallen die één en dezelfde oorzaak hebben, als gevolg waarvan schade is ontstaan binnen een periode van 72 opeenvolgende uren.

De verzekerde mag de datum en het tijdstip kiezen waarop de periode van 72 uur aanvangt, op voorwaarde dat geen twee of meer periodes van 72 uur elkaar overlappen.

De verzekering biedt aanvullend dekking voor:

- Kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van niet verzekerde zaken (inclusief water, modder etc.), die door de overstroming van niet-primaire waterkeringen op de verzekerde locatie terecht zijn gekomen;
- Kosten voor het reinigen van rioleringen en overige leidingen op de verzekerde locatie;
- Kosten van vervoer en opslag van de verzekerde gevaarsobjecten als gevolg van het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de gebouwen.

Van de verzekering is uitgesloten:

Schade aan of verlies van gevaarsobjecten veroorzaakt door:

- overstroming van primaire waterkeringen;
- een combinatie van overstroming van primaire- en niet-primaire waterkeringen;
- overstroming die veroorzaakt wordt door direct ingrijpen van de overheid.
- water dat buiten de oevers is getreden in buitendijkse gebieden. Bijvoorbeeld buitendijkse havens, uiterwaarden en gebieden die door de overheid zijn aangewezen voor waterberging.

Huurderving en vervangende woonruimte (in tegenstelling tot artikel 3.9 en 3.10). Deze uitsluitingen gelden niet voor brand of ontploffing veroorzaakt door overstroming.

#### **Begripsomschrijvingen:**

Overstroming:

Het overstromen ten gevolge van het bezwijken of overlopen van dijken, kaden, sluizen, oevers of andere waterkeringen.

Primaire waterkeringen:

Objecten, werken, constructies, oevers of andere (natuurlijke) waterkeringen die bescherming bieden tegen overstroming door buitenwater. Welke waterkeringen hier onder worden verstaan is nader omschreven in de Waterwet.

Niet-primaire waterkeringen:

Objecten, werken, constructies, oevers of andere (natuurlijke) waterkeringen binnen

Nederland die beveiliging bieden tegen overstroming en die volgens de Waterwet niet als primaire waterkering zijn beschreven. Een niet-primaire Waterkering die ononderbroken doorloopt in België of Duitsland wordt tot 25 kilometer vanaf de Nederlandse grens ook in België of Duitsland beschouwd als niet-primaire waterkering in de zin van deze clausule.

Waterwet:

Wet van 29 januari 2009, houdende regels met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen (Waterwet). Zie [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

#### **Begeleiding en toezicht (VvE)**

De beheerder is gerechtigd om de kosten van begeleiding van de schade in de schaderekening op te nemen tot een maximum van 10% van het schadebedrag en met een maximum per schade van EUR 2.500,00 exclusief BTW.

#### **Duurzaamheidsclausule**

Deze verzekering dekt de extra kosten die verzekerde maakt of de additionele schade die verzekerde lijdt omdat het herstel, de herbouw, de beredding en/of de opruiming van een onder de polis gedekte schade op een duurzame wijze wordt uitgevoerd. Als duurzaam wordt beschouwd het ontzien van de leefomgeving en het milieu door het verkrijgen van betere prestaties op het gebied van energieverbruik (inclusief thermische isolatie), luchtkwaliteit en waterhuishouding door het gebruik van daartoe geëigende of minder milieubelastende materialen. De extra kosten en de additionele schade worden vergoed tot maximaal 10% van het schadebedrag met een maximum van EUR 2.500.000,00 per gebeurtenis. Voor verduurzaming verkregen subsidies worden van de onder deze clausule uit te keren -additionele- schade-uitkering afgetrokken.

Glas - subpolis OF-45885-251050  
-----

#### **Glas: Reparateur Alarmnummer: 0880-322366 (24 UURS-SERVICE)**

Ten aanzien van de eventuele glasschaden is nader bepaald dat deze uitsluitend gemeld dienen te worden aan onderstaand nummer.

Schade-alarmnummer: 0880-322366 (24 UURS-SERVICE)

Hierbij is uitdrukkelijk bepaald dat glasschaden welke via derden en derhalve niet via het glasherstelbedrijf van onze maatschappij zijn verzorgd, worden vergoed op basis van die kosten welke onze glashersteldienst hiervoor berekent.

#### **Glas: Risico-omschrijving**

De verzekering omvat al het thans aanwezige vaste glas in ramen en deuren, dienende tot lichtdoorlating, behorende tot het genoemde risico-adres.

#### **Glas: Geen eigen risico**

Een eigen risico is niet van kracht.

#### **Glas: Kleurverschil na ruitbreuk**

De maatschappij kan niet aansprakelijk gesteld worden, indien na vervanging van een breukruit er kleurverschil ontstaat ten opzichte van de nog aanwezige beglazing, met betrekking tot metaalgecoate ruiten en/of een ander soort gekleurde (gefigureerde) beglazing.

#### **Glas: NEN-Norm 3569**

In tegenstelling tot artikel 3.2 uit de voorwaarden, geldt dat de uit de NEN-Norm 3569 (uitvoeringsvoorwaarden ter zake van veiligheidsbeglazing) voortvloeiende meerkosten voor rekening worden genomen door Samenwerking Glasverzekering. Kosten van eventuele aanpassingen aan kozijnen, sponningen en dergelijke vallen niet onder de dekking en komen ook niet voor enige vergoeding in aanmerking.

**Windschermen / balkonafscheidings**

Het glas aanwezig in het windscherm c.q. balkonafscheidings is mede onder de dekking van deze verzekering begrepen.

Aansprakelijkheid bedrijven (VvE) - subpolis OF-45885-252000  
-----

**Clausuleblad VvE Meijers gekoppeld aan voorwaarden ACM 22****Bijzondere voorwaarden Rubriek II Werkgeversaansprakelijkheid**

- 1 Aanvullende begripsomschrijvingen  
In onderhavige verzekeringsvoorwaarden wordt verstaan onder:
  - 1.1 Financieel nadeel: andere schade dan personen- of zaakschade;
  - 1.2 Ondergeschikten: de ondergeschikten van verzekerden als genoemd in artikel 2.4 en 2.5 van de verzekeringsvoorwaarden mits de verzekerden zijn gevestigd binnen Nederland;
  - 1.3 Ongeval:
    - 1.3.1 een ongeval overkomen aan een ondergeschikte terwijl hij in de uitoefening van zijn werkzaamheden deelneemt aan het verkeer of;
    - 1.3.2 een ongeval overkomen aan een ondergeschikte terwijl hij deelneemt aan een personeelsfeest, bedrijfsuitje, cursus, opleiding of soortgelijke personeelsactiviteiten die gerelateerd zijn aan de dienstbetrekking met verzekerde.
- 2 Dekkingsomschrijving  
In aanvulling op het bepaalde in Rubriek II en met inachtneming van hetgeen is bepaald in de verzekeringsvoorwaarden is eveneens verzekerd de aansprakelijkheid van verzekerden als werkgever tegenover ondergeschikten voor financieel nadeel als gevolg van een ongeval indien en voor zover die schadevergoedingsverplichting voortvloeit uit goed werkgeverschap (op grond van art. 7:611 BW) en/of aanvullende werking van redelijkheid en billijkheid (op grond van art. 6:248 BW).
- 3 Aanvullende uitsluitingen
  - 3.1 De dekking krachtens artikel 2 van deze verzekeringsvoorwaarden geldt niet:
    - 3.1.1 indien en voor zover de ondergeschikte in verband met het ongeval een recht op uitkering heeft op grond van wettelijk verplichte verzekeringen of sociale verzekeringswetten/-regelingen;
    - 3.1.2 indien en voor zover de betreffende schade van de ondergeschikte is gedekt onder andere schade- en/of inkomensverzekeringen, die verzekerde in het kader van de arbeidsovereenkomst ten behoeve van de getroffen ondergeschikte heeft afgesloten of daaronder gedekt zou zijn indien de onderhavige verzekering niet bestond;
    - 3.1.3 indien het ongeval te wijten is aan opzet of roekeloosheid van de getroffen ondergeschikte;
    - 3.1.4 indien er sprake is van een ongeval terwijl de ondergeschikte met een motorrijtuig deelneemt aan het verkeer;
    - 3.1.5 indien er sprake is van een ongeval vóór 1 januari 2009.
  - 3.2 De uitsluitingen als vermeld in de verzekeringsvoorwaarden gelden eveneens voor financieel nadeel.

**Brandregres**

Het bepaalde in artikel 4.7.2.4 van de verzekeringsvoorwaarden wordt gewijzigd in de volgende tekst:

Schade die door een brandverzekeraar is vergoed.

De aansprakelijkheid voor schade aan zaken, die verzekerde ten tijde van het veroorzaken van de schade anders dan in huur, pacht, bruikleen of bewaarneming onder zich had, indien en voor zover:

- ter zake daarvan door een brandverzekeraar schade is vergoed en wordt verhaald, of

- deze schade is veroorzaakt door brand, ontploffing, water, stoom, neerslag en/of blusmiddelen en, indien deze verzekerd zou zijn geweest, zou zijn vergoed en verhaald door een brandverzekeraar.

#### **Natrekking**

Deze verzekering dekt tevens de aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade aan zaken welke door huurders zijn aangebracht, zoals betimmeringen, behang, e.d. en welke door natrekking deel zijn gaan uitmaken van de door verzekerde verhuurde panden.

#### **Werkzaamheden / klein onderhoud**

Meeverzekerd is de aansprakelijkheid voor schade verband houdend met werkzaamheden welke door of in opdracht van verzekerde worden uitgevoerd en welke werkzaamheden verband houden met klein onderhoud, service-, reparatiewerkzaamheden e.d.

#### **Mutaties in onroerend goed bezit/jaarlijkse opgave**

Het bezit van onroerend goed als bedoeld in de hoedanigheidsomschrijving elders in de polis wordt geacht automatisch te zijn aangepast in geval van wijzigingen in dat bezit, zoals door aan- of verkoop van panden door verzekerde. Jaarlijks per premievervaldatum zal de premie voor het aangevallen verzekeringsjaar worden vastgesteld op basis van de totale herbouwwaarde van het op die datum in bezit zijnde onroerend goed, conform opgave van verzekerde.

## Verzekeringsovereenkomst VvE Meerkeuzepolis

Relatienummer : 677597  
Contractnummer : 4095707

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht  
Postbus 8789  
3009 AT ROTTERDAM

Verzekeringnemer : Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

Contractvervaldatum : 31-12-2024 met automatische verlenging voor telkens 12 maanden

Premievervaldatum : 31 december jaarlijks

Lidmaatschap beroepsorganisatie : Kok Assurantien B.V.

Betalingstermijn : jaarlijks

Datum laatste wijziging : 15 februari 2024

	Jaarpremie
Gebouwen	€ 9.020,16
Glas	€ 1.291,46
Aansprakelijkheid	€ 1.027,86
Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 378,98
Rechtsbijstand	€ 915,09
Ongevallen	€ 50,00
Totaal	€ 12.683,55
Totaalpremie exclusief assurantiebelasting	€ 12.683,55

Met vriendelijke groet,  
Centraal Beheer



Peter Apeldoorn  
Directeur zakelijk

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Gebouwen

Reden afgifte overzicht : Wijziging 409570701 per 15 februari 2024

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden BGV23  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 Gebouwen

#### Polis 409570701 gebouwen

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Mutatiedatum : 15 februari 2024  
Verzekerde hoedanigheid : vereniging van eigenaren (VvE) volgens splitsingsakte  
Verzekerde adressen : Burgemeester Norbruisln 480 t/m 542  
3555 ES Utrecht (Even nummers)  
Gerhardstraat 1 t/m 65  
3555 WK Utrecht (Oneven nummers)  
Bestemming : Gebouwencomplex waarin woonappartementen,  
in pandige bergingen en een parkeergarage  
Bouwaard : van steen met harde dekking  
Schadeherstel in natura : Nee  
Taxatierapport geldig tot : 9 juli 2030  
Verzekerde waarde : € 22.459.087,00  
Clausule(s) : inclusief woningverbetering, inclusief fundering  
Taxatierapport BGZ99  
Onafhankelijke keuring zonnepaneleninstallatie GEA44  
Maatregel(en) naar aanleiding van inspectie GVA90  
Eigen risico GVE01  
Premieberekening en indexatie GVP03  
Directie- en begrotingskosten GVS08  
Garantie geen onderverzekering voor deelschade GVU01  
Woningverbeteringen GVU07  
Funderingen GVU11  
Extra uitgebreide dekking GVU13  
Gemeenschappelijke inboedel GVU14  
Eigen risico : € 250,00 per gebeurtenis

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Gebouwen vervolg

Omschrijving	Grondslag	Jaarpremie
Herbouwwaarde	€ 22.459.087,00	€ 9.020,16

In de jaarpremie is rekening gehouden met € 607,42 korting omdat de verzekering is afgesloten via Kok Assurantien B.V.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Gebouwen vervolg

#### Clausule(s)

##### Taxatierapport BGZ99

Deze clausule geldt uitsluitend voor polisnummer 409570701  
Aangetekend wordt dat het gebouw is getaxeerd door  
Troostwijk Taxaties BV. Het rapportnummer is 148735-02-0.

##### Onafhankelijke keuring zonnepaneleninstallatie GEA44

Deze clausule geldt uitsluitend voor polisnummer 409570701  
De zonnepaneleninstallatie moet zijn gekeurd volgens  
NEN1010 2015 en NEN-EN-IEC62446.

- U geeft een bedrijf opdracht om de keuring uit te voeren.  
Dit bedrijf is niet de installateur of leverancier van de zonnepaneleninstallatie.
- Bij schade door brand laat u ons een geldig keuringsrapport zien.
- De bij een keuring geconstateerde fouten binnen 4 maanden na datum van het keuringsrapport te laten herstellen. Bij schade door brand laat u ons de ondertekende herstelverklaring zien.
- Tenminste iedere 5 jaar een herkeuring uit te laten voeren, steeds binnen 5 jaar na de laatste keuringsdatum.

Kunt u bij schade door brand niet aantonen dat aan alle voorwaarden is voldaan? En ontstaat daardoor schade of wordt daardoor een schade groter? Dan geldt een extra eigen risico van 10% van de hele schade met een minimum van EUR 5.000,- en een maximum van EUR 100.000,-.

Hebt u geen geldig keuringsrapport? Dan moet u deze in uw bezit hebben op uiterlijk 1 september 2024.

##### Maatregel(en) naar aanleiding van inspectie GVA90

Deze clausule geldt uitsluitend voor polisnummer 409570701  
Welke maatregelen moet u nemen naar aanleiding van inspectie?

U dient alle maatregelen die hieronder worden genoemd uit te voeren.

- Binnen 3 maanden na ingangsdatum.
- Voert u deze maatregelen niet uit en ontstaat daardoor schade of wordt schade groter?  
Dan bent u niet verzekerd.
- Wel verzekerd als de schade niets te maken heeft met de voorzorgsmaatregelen hierboven.
- De uit te voeren maatregelen zijn als volgt:  
In afwijking op het voorgaande geldt het volgende:
- U dient alle noodzakelijke maatregelen die worden genoemd in de door ons gezonden preventierapportage uit te voeren.
  - Dit naar aanleiding van de uitgevoerde inspectie op 08-11-2021.
  - Deze noodzakelijke maatregelen moeten worden uitgevoerd voor de contractvervaldatum 31-12-2022.
  - Tenzij in de preventiescan wordt aangegeven dat de maatregel dient te zijn uitgevoerd later dan de de contractvervaldatum.

Voert u deze maatregelen niet uit en ontstaat daardoor schade of wordt de schade groter?

- Dan is uw eigen risico 10% van het schadebedrag per gebeurtenis.
- Dit met een minimum van EUR 5.000,00 en maximum van EUR 100.000,00.

Dit eigen risico is niet van toepassing als de schade niets te maken heeft met de genoemde maatregel(en) zoals beschreven in de preventierapportage.  
Gelden er meerdere eigen risico's?  
- Dan geldt alleen het hoogste bedrag.

##### Eigen risico GVE01

Welk eigen risico is van toepassing?

Geen eigen risico van toepassing voor:

- Schade door brand.
- Schade door ontploffing.
- Schade door lucht- en ruimtevaartuigen.
- Schade door blikseminslag.

In het polisblad genoemde eigen risico per gebeurtenis voor:

- Alle overige in rubriek 2 genoemde oorzaken volgens de van toepassing zijnde Productvoorwaarden.

Let op: dit is anders dan wat er op het polisblad is vermeld.

##### Premieberekening en indexatie GVPO3

Hoe verloopt de premieberekening?

De premie wordt vastgesteld over de herbouwwaarde van de gebouwen.

Herbouwwaarde = het bedrag om het beschadigde gebouw opnieuw te bouwen.

- Op dezelfde plek.
- Met dezelfde bestemming.
- Met een gelijkwaardige constructie en indeling.

We passen de herbouwwaarde ieder jaar aan op de premievervaldag.

We gebruiken daarbij het indexreeks voor de bouwkosten van een erkende taxateur.

- Uw premie kan hierdoor ook veranderen.

Let op: dit is een aanvulling op wat er in de van toepassing zijnde Productvoorwaarden staat.

##### Directie- en begrotingskosten GVS08

Welke kosten zijn meeverzekerd?

De directie- en begrotingskosten die u maakt. Bijvoorbeeld voor toezicht.

-- Wij betalen niet meer dan 10% van het totale schadebedrag.

- Alleen als de totale schade meer is dan EUR 10.000,00.

- Alleen als u de kosten niet op een andere manier vergoed krijgt.

- Alleen als u kunt bewijzen dat de kosten voor uw rekening

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

## Polisblad Gebouwen vervolg

komen. En wat de hoogte van de kosten is.  
-- Zijn de kosten meer dan EUR 22.500,00?  
Dan bepalen wij in overleg met u hoeveel we betalen.

**Garantie geen onderverzekering voor deelschade GUV01**  
Wij betalen de hele schade als de gebouwen zijn getaxeerd.  
- Tot maximaal het voor dit gebouw verzekerde bedrag.  
- We kijken daarbij naar de indexreeks voor de  
bouwkosten.  
- Is de indexreeks voor de bouwkosten bij schade hoger  
dan op de laatste premievervaldag? Dan verhogen we het  
verzekerd bedrag met maximaal 25%.  
De voortaxatie en daarmee deze garantie geen  
onderverzekering blijft maximaal 6 jaar geldig.  
- De garantie geen onderverzekering geldt niet voor  
nieuwbouw, aan- en verbouw.

**Woningverbeteringen GUV07**  
Welke schade aan zaken zijn verzekerd?  
Schade aan woningverbeteringen.  
- De op het polisblad vermelde herbouwwaarde van het  
verzekerde gebouw is inclusief de woningverbeteringen  
volgens het bij deze verzekering behorende taxatierapport.  
Woningverbeteringen = aanpassingen door huidige of  
voormalige appartementsgerechtigden aangebracht.  
- Deze aanpassingen maken deel uit van de in het polisblad  
omschreven gebouw.  
Niet verzekerd: verbeteringen aangebracht in de commerciële  
ruimten, tenzij uit het taxatierapport anders blijkt.  
De in de voorwaarden opgenomen uitsluitingen blijven van  
kracht.

**Funderingen GUV11**  
Welke schade aan zaken is verzekerd?  
Schade aan de funderingen.  
- Plotseling en onvoorzien door een verzekerde schade.  
Ook als de funderingen niet zijn beschadigd.  
- Bij een verzekerde schade  
- Van overheidswege gedwongen verhuizing.  
- Vergoeding tot de gedane herinvestering voor funderingen  
op de nieuwe locatie.  
De in de voorwaarden opgenomen uitsluitingen blijven van  
kracht.  
Let op: dit is anders dan wat er in de verzekerings-  
voorwaarden staat.

**Extra uitgebreide dekking GUV13**  
Wat is extra meeverzekerd?  
In aanvulling op het gestelde in de van toepassing zijnde  
Productvoorwaarden geldt het volgende:  
- Meeverzekerd is ook schroeien, zengen, smelten, verkolen  
en broeien.  
- Meeverzekerd is ook het herstel van de beschadigde  
leiding zelf.

- Meeverzekerd is ook de schade door water dat onvoorzien  
het gebouw is binnengedrongen, als dit water uitsluitend  
door een hevige plaatselijke regenval buiten zijn normale  
loop is getreden.  
Onder hevige regenval verstaan wij:  
Neerslag van minimaal 40 mm in 24 uur, 53 mm in 48 uur of  
67 mm in 72 uur.  
Niet verzekerd: schade door grondwater  
- Meeverzekerd is ook het omvallen / neerstorten van  
schotelantennes, zonweringen, lichtreclames en  
uithangborden.  
- Meeverzekerd is ook plunderingen en werkstakingen.  
- Meeverzekerd is ook schade door bijtende stoffen.  
Voor zover niet ontstaan als gevolg van reiniging,  
reparatie, vernieuwing of productiefouten.  
- Kosten om sloten te vervangen.  
Wij vergoeden de vervanging van sloten van het  
appartement na diefstal van de sleutel(s) uit het  
appartement of uit een andere ruimte welke deel uitmaakt  
van het verzekerde gebouw tot een maximum van EUR 2.500,00  
per gebeurtenis.  
- Meeverzekerd is ook de gemeenschappelijke inboedel  
eigendom van de VvE.  
Tot een maximum van EUR 100.000,00 per gebeurtenis.  
Schadevaststelling geschiedt op basis van dagwaarde.  
Dat is de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag wegens  
waardevermindering door veroudering of slijtage.  
Terrasmeubelen in eigendom van de vereniging van eigenaars  
vallen ook onder het begrip gemeenschappelijke inboedel.  
De gemeenschappelijke inboedel, voor zover aanwezig in het  
het gebouw, is verzekerd tegen de gevaren zoals genoemd in  
de productvoorwaarden.  
- Bij voortaxatie geldt in plaats van een termijn van  
6 jaar, een termijn van 10 jaar.  
- Bij leegstand geldt in plaats van een termijn van  
3 maanden, een termijn van 6 maanden.  
Schade aan leegstaande appartementen is wel verzekerd.

**Gemeenschappelijke inboedel GUV14**  
Welke schade aan zaken zijn meeverzekerd?  
Schade aan gemeenschappelijke inboedel van de VvE.  
- Die zich bevinden in de algemene ruimten van het  
verzekerde gebouw.  
- Maximaal EUR 100.000,- tegen de gevaren als genoemd in  
artikel 2 van de Productvoorwaarden.  
Gemeenschappelijke inboedel = alle losse zaken die horen tot  
het persoonlijke huishouden van de VvE en die eigendom  
zijn van alle appartementsgerechtigden tezamen.  
Hoe stellen we vast hoeveel u vergoed krijgt?  
We bepalen het verschil tussen de waarden van de verzekerde  
zaken voor en na de schade.  
- Dit verschil is maximaal EUR 100.000,00.  
- Zijn de herstelkosten lager dan dit bedrag? Dan krijgt u  
de herstelkosten vergoed.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Gebouwen vervolg

We bepalen welke extra kosten u maakt.

- En of die kosten verzekerd zijn.
- We tellen de extra kosten op bij het bedrag dat u vergoed krijgt.

Welke waarde gebruiken we om te bepalen hoeveel schadevergoeding u krijgt?

Of: de nieuwwaarde.

- Nieuwwaarde = het bedrag om nieuwe zaken te kopen van dezelfde soort en kwaliteit.

- We gebruiken deze waarde als de VvE tot herstel of vervanging overgaat.

Of: de vervangingswaarde.

- . Vervangingswaarde = het bedrag om zaken te kopen van dezelfde soort, kwaliteit, staat en ouderdom.

-. We gebruiken deze waarde als:

- a. de vervangingswaarde minder is dan 40% van de nieuwwaarde;
- b. het gaat om kunst, antiek of hele zeldzame zaken;
- c. de VvE na de schade besluit de verzekerde zaken niet te vervangen.

De in de voorwaarden opgenomen uitsluitingen blijven van kracht.

Let op: dit is anders dan wat er in de van toepassing zijnde Productvoorwaarden is vermeld.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Glas

Reden afgifte overzicht : Wijziging 409570702 per 15 februari 2024

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden BGA19  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 Glas

### Polis 409570702 glas

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Mutatiedatum : 15 februari 2024  
Verzekerde hoedanigheid : vereniging van eigenaren (VvE) volgens splitsingsakte  
Verzekerde adressen : Burgemeester Norbruisln 480 t/m 542  
3555 ES Utrecht (Even nummers)  
Gerhardstraat 1 t/m 65  
3555 WK Utrecht (Oneven nummers)  
Bestemming : Gebouwencomplex waarin woonappartementen,  
in pandige bergingen en een parkeergarage  
Bedrijfsgebouwen meeverzekerd Nee  
Clausule(s) : Premieberekening en indexatie GAP03  
Schademelding GAQ03  
Extra dekkingen GAU09

Omschrijving	Grondslag	Jaarpremie
Herbouwwaarde	€ 22.459.087,00	€ 1.291,46

In de jaarpremie is rekening gehouden met € 114,80 korting omdat de verzekering is afgesloten via Kok Assurantien B.V.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer : 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Glas vervolg

#### Clausule(s)

##### Premieberekening en indexatie GAP03

Hoe verloopt de premieberekening?

De premie wordt vastgesteld over de herbouwwaarde van de gebouwen.

Herbouwwaarde = het bedrag om het beschadigde gebouw opnieuw te bouwen.

- Op dezelfde plek.
- Met dezelfde bestemming.
- Met een gelijkwaardige constructie en indeling.

We passen de herbouwwaarde ieder jaar aan op de premievervaldag.

We gebruiken daarbij het indexreeks voor de bouwkosten van een erkende taxateur.

- Uw premie kan hierdoor ook veranderen.

Let op: dit is anders dan wat er in de van toepassing zijnde Productvoorwaarden is vermeld.

##### Schademelding GAQ03

Wanneer meldt u schade?

Zo snel mogelijk.

- Aan de Centrale meldkamer, telefoonnummer 0800-0229955 (gratis nummer).

De Centrale meldkamer zorgt dat de schade wordt hersteld (eventueel eerst een noodvoorziening) door een geselecteerde en gekwalificeerde glaszetter.

De nota wordt rechtstreeks door de maatschappij aan de glaszetter voldaan.

Bij de schademelding graag de volgende gegevens vermelden:

- naam;
- adres, huisnummer en postcode;
- telefoonnummer;
- schadedatum;
- oorzaak;
- soort glas (bijvoorbeeld: enkel-, dubbel-, figuur-, draadglas);
- plaats in het gebouw en de afmeting van de ruit.

##### Extra dekkingen GAU09

Welke herstelkosten zijn meeverzekerd?

- Het in originele staat terugbrengen van glas in lood.
  - De vervanging van transparante kunststof ruiten.
- Niet verzekerd: verkleuring, krassen, versmeltingen, zonder dat er sprake is van luchtdoorlating.
- De vervanging van (spiegel)draadglas in overkappingen door scheurvorming of barsten.

Ook indien deze scheurvorming of barsten geen lekkage tot gevolg heeft.

- De vervanging van (spiegel)draadglas in balkonafscheidingsen.

Ook verzekerd: door alleen scheurvorming of alleen barsten en het (spiegel)draadglas blijft in de bevestiging aanwezig.

- Het lekslaan van isolerend glas binnen 10 jaar na de fabricagedatum.

Geen recht op schadevergoeding indien op grond van de door de leverancier en/of fabrikant gegeven garantie verzekerde aanspraak kan maken op vergoeding.

- Het opnieuw aanbrengen van beschilderingen, versieringen en/of opschriften op het vervangend glas van winkel- en kantoor-/praktijkruimten.

Deze dekking is alleen van toepassing als bedrijfsruimten zijn meeverzekerd.

De in de Productvoorwaarden opgenomen overige uitsluitingen blijven van kracht.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Aansprakelijkheid

Reden afgifte overzicht : Wijziging 409570703 per 15 februari 2024

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden LAB22  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 t/m 4

#### Polis 409570703 aansprakelijkheid

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Mutatiedatum : 15 februari 2024  
Verzekerde hoedanigheid : vereniging van eigenaren (VvE) volgens splitsingsakte  
Verzekerd bedrag : € 2.500.000,00 per aanspraak met een maximum  
€ 5.000.000,00 per verzekeringsjaar  
Clausule(s) : Winkels en/of bedrijven LAB22  
Premieberekening en indexatie LAP21  
Verzekerden LAU12  
Zaakschade verzekerden onderling LAV11  
Eigen risico : € 60,00 per gebeurtenis

Omschrijving	Grondslag	Jaarpremie
Herbouwwaarde	€ 22.459.087,00	€ 1.027,86

In de jaarpremie is rekening gehouden met € 91,37 korting omdat de verzekering is afgesloten via Kok Assurantien B.V.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Aansprakelijkheid vervolg

#### **Clausule(s)**

##### **Winkels en/of bedrijven LAB22**

Niet verzekerd is de aansprakelijkheid voor schade ontstaan door activiteiten van winkels of bedrijven die aanwezig zijn in het appartementencomplex van u.

##### **Premieberekening en indexatie LAP21**

De premie wordt vastgesteld over de herbouwwaarde van de gebouwen. De herbouwwaarde wordt jaarlijks aangepast op de premievervaldag. We gebruiken daarbij het indexcijfer voor bouwkosten van een erkende taxateur.

##### **Verzekerden LAU12**

Met verzekerden bedoelen wij ook:

- het bestuur van de vereniging
- de bestuursleden
- de leden

##### **Zaakschade verzekerden onderling LAV11**

Verzekeringnemer en leden worden onderling gezien als anderen.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Bestuurdersaansprakelijkheid

Reden afgifte overzicht : Wijziging 409570704 per 15 februari 2024

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden LBB23  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 Bestuurdersaansprakelijkheid

#### Polis 409570704 bestuurdersaansprakelijkheid

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Mutatiedatum : 15 februari 2024  
Verzekerde hoedanigheid : vereniging van eigenaren (VvE) volgens splitsingsakte  
Verzekerd bedrag : € 250.000,00 als maximum per aanspraak en per verzekeringsjaar voor alle verzekerden tezamen  
Verzekerde waarde : € 22.459.087,00  
Clausule(s) : Beroepshalve LBB11  
Begroting LBB12  
Beleggingen LBB13  
Premieberekening en indexatie LBP12  
Verzekerde bedragen LBW12

Omschrijving	Grondslag	Jaarpremie
Herbouwwaarde	€ 22.459.087,00	€ 378,98

In de jaarpremie is rekening gehouden met € 33,69 korting omdat de verzekering is afgesloten via Kok Assurantien B.V.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Bestuurdersaansprakelijkheid vervolg

#### **Clausule(s)**

##### **Beroepshalve LBB11**

Niet verzekerd is schade ontstaan doordat een verzekerde de Vereniging van Eigenaren beroepshalve bestuurt.

##### **Begroting LBB12**

Deze verzekering geldt alleen als er een sluitende begroting is.

##### **Beleggingen LBB13**

Niet verzekerd is schade ontstaan door beleggingen of leningen.

##### **Premieberekening en indexatie LBP12**

De premie wordt vastgesteld over de herbouwwaarde van de gebouwen. De herbouwwaarde wordt jaarlijks aangepast op de premievervaldag. We gebruiken daarbij het indexcijfer voor bouwkosten van een erkende taxateur.

##### **Verzekerde bedragen LBW12**

Er geldt voor kosten van verweer een verzekerd bedrag van maximaal EUR 250.000,00  
Er geldt voor persoonlijke kosten een verzekerd bedrag van maximaal EUR 250.000,00.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer : 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Rechtsbijstand

Reden afgifte overzicht : Wijziging 409570705 per 15 februari 2024

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden RBV19  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 en 7

#### Polis 409570705 rechtsbijstand

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Mutatiedatum : 15 februari 2024  
Reden mutatie : Zonnepanelen opgenomen 60 stuks  
Clausule(s) : Winkels en/of bedrijven RVB01  
Premieberekening en indexatie RVP01

Omschrijving	Grondslag	Jaarpremie
Herbouwwaarde	€ 22.459.087,00	€ 915,09

In de jaarpremie is rekening gehouden met € 81,34 korting omdat de verzekering is afgesloten via Kok Assurantien B.V.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Rechtsbijstand vervolg

#### **Clausule(s)**

##### **Winkels en/of bedrijven RVB01**

De bedrijfsrechtsbijstand geldt niet voor winkels en/of bedrijven in het appartementencomplex.

##### **Premieberekening en indexatie RVP01**

De premie wordt vastgesteld over de herbouwwaarde van de gebouwen. De herbouwwaarde wordt jaarlijks aangepast op de premievervaldag. We gebruiken daarbij het indexcijfer voor bouwkosten van een erkende taxateur.

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Ongevallen

Voorwaarden : Algemene Voorwaarden ZAV24  
Voorwaarden LON15  
Rubriek 1 Algemeen  
Rubriek 2 en 4

#### Polis 409570706 ongevallen

Ingangsdatum : 1 januari 2021  
Verzekerde hoedanigheid : vereniging van eigenaren (VvE) volgens splitsingsakte  
Aantal verzekerden : 15  
-Kapitaal bij overlijden : € 12.500,00  
-Kapitaal bij blijvende invaliditeit : € 25.000,00  
Clausule(s) : Verzekerden LOK14  
De verzekering geldt : LOQ12

#### Premiegrondslag

- Vaste premie

#### Nettopremie

€	50,00
Totaal	€ 50,00

## VvE Meerkeuzepolis

**Relatienummer : 677597**  
**Contractnummer: 4095707**

Vereniging van Eigenaars Gebouw  
Waterlelie te Utrecht

### Polisblad Ongevallen vervolg

#### Clausule(s)

##### Verzekerden LOK14

Wie zijn verzekerden?

Vrijwilliger die als bewoner of huurder van appartement werkzaamheden doet voor Vereniging van Eigenaren.

##### De verzekering geldt : LOQ12

tijdens het werk, onderweg van of naar het werk.

**VvE Waterlelie blok 6**  
T.a.v. De heer Putker  
Meentwal 13  
3432 GL NIEUWEGEIN

**KONE BV**  
Postbus 24005  
2490 AA Den Haag  
070-3171000

[www.kone.nl](http://www.kone.nl)

Datum: 06.11.2024  
Offertenummer: T-0007983585  
Versienummer: 1  
Projectnaam: Onderhoudsovereenkomst Liftinstallaties 10609456 en 10609454

Uw contactpersoon:  
Bjorn van Blijderveen  
+31625194978  
[bjorn.vanblijderveen@kone.com](mailto:bjorn.vanblijderveen@kone.com)

## Uw KONE Care®-onderhoudsvoorstel

Geachte heer Putker,

Dank u voor uw interesse in onze serviceverlening van KONE Care Classic.

We kunnen aan uw specifieke behoeften voldoen met een breed scala aan Servicediensten. In uw aanbieding kunt u ervoor kiezen om alleen de diensten op te nemen die u wenst. Wij passen de serviceverlening aan op basis van de kenmerken van uw installatie(s), uw wensen en die van de gebruikers. Dankzij onze ervaren monteurs wordt uw lift in optimale staat gehouden.

### Het nieuwe KONE Care Classic is gebaseerd en afgestemd op uw behoeften

- Weten waar aan toe bent.
- Wij houden de prestatie(s) van uw installatie(s) optimaal. Een op maat gemaakt onderhoudsplan met daarin optioneel afspraken over de dekking van kosten bij het oplossen van storingen en/of reparaties.

### Continue ondersteuning via digitale communicatiekanalen:

Dankzij onze digitale kanalen bent u realtime op de hoogte van zowel de beschikbaarheid van de installatie(s), als de serviceverlening. Onze mobiele app is beschikbaar voor onze klanten in de app store en op de play store.

- De storingsafdeling van KONE is 24/7 bereikbaar.
- Eenvoudige communicatie via KONE Online of KONE Mobile
- Ervaren monteurs beschikbaar voor interventies ter plaatse

Aarzel niet om contact met mij op te nemen voor eventuele vragen met betrekking tot het bijgevoegde voorstel.

Dit aanbod is geldig gedurende 90 dagen vanaf de datum van uitgifte.

Met vriendelijke groet,



Bjorn van Blijderveen  
Service & Modernization Sales Specialist

## Op basis van ons contact hebben wij het volgende vastgesteld:

### Essentieel

Naleving van de wet- en regelgeving

Uw organisatie streeft naar de beste dienstverlening - wij ook. Wij bieden u de beste service met de hoogste dekkinggraad.

### Technisch

Hoogste dekkinggraad van goed opgeleide monteurs

U wilt zo min mogelijk voor onaangename verrassingen komen te staan en tegelijkertijd de kosten beperken. Wanneer dit wel het geval is, lossen wij uw problemen snel en deskundig op.

### Prestatie

Optimale beschikbaarheid

Wij weten dat een optimale beschikbaarheid van de installatie(s) in uw gebouw van essentieel belang is. Wij komen onmiddellijk in actie en krijgen iedere situatie snel onder controle.

### Interactie

Gegevens binnen handbereik

U wilt weten wat er met de installatie aan de hand is en bewoners informeren? Wij voorzien altijd toegang tot actuele gegevens die u vertellen wat de prestaties van uw installatie zijn.



Uw KONE Care®

## Kone Care Classic

Projectnaam:	Liftinstallaties 10609456 en 10609454
Datum:	06.11.2024
Uw contactpersoon:	Bjorn van Blijderveen
Telefoonnummer:	+31625194978
E-mailadres:	<a href="mailto:bjorn.vanblijderveen@kone.com">bjorn.vanblijderveen@kone.com</a>
Offertenummer:	T-0007983585_1

**Dedicated to  
People Flow™**

## KONE Care® Onderhoudscontract

### 1 Partijen

Tussen:

**Opdrachtgever:**

VvE Waterlelie blok 6  
Kvk nr:  
Meentwal 13  
3432 GL NIEUWEGEIN

**Facturatieadres:**

VvE Waterlelie blok 6  
Kvk nr:  
Meentwal 13  
3432 GL NIEUWEGEIN

En:

KONE BV  
K.v.k. 27075288  
Rijn 10  
2491 BG Den Haag  
Postbus 24005  
2490 AA Den Haag  
+31703171000

### 2 Uw installatie(s) binnen dit contract

Groepsnaam	Liften	Prijs
	2	€ 2.060,00
<b>Totaal</b>		<b>€ 2.060,00</b>

## 3 Onze services

### 3.1 Communicatie- en rapportages

Onderhoud	Uw keuze	Inbegrepen
KONE Online	inclusief KONE Online portal	●

### 3.2 Contractsamenstelling van deze installatie(s)

Niet kritische installatie(s)


#### Prestaties

Basisdekking

Wij houden de prestatie(s) van uw installatie(s) optimaal. Een op maat gemaakt onderhoudsplan met daarin optioneel afspraken over een basisdekking van kosten bij het oplossen van storingen en/of reparaties.

Hieronder vindt u een lijst met opties welke geselecteerd zijn voor de installatie(s) binnen deze groep, een gedetailleerde omschrijving en uitsluitingen vind u in de bijlage van dit contract.

Equipmentnummer(s)

 Installatie(s) 10609454, 10609456

#### Technisch

Hoogste dekkingsgraad van goed opgeleide monteurs

U verwacht weinig ondersteuning nodig te hebben. Wanneer dit wel het geval is, lossen wij uw problemen snel en deskundig op.

#### 3.2.1 Essentiële services

##### Dienstverlening en opties



##### Het aantal onderhoudsbeurten per jaar

Het aantal onderhoudsbeurten per jaar is 2



##### Spreek-Luister verbinding

Rechtstreekse spreek-luisterverbinding met de KONE Storingen Klantenservice



##### Assistentie en keuringen

Coördineren, plannen en assistentie door KONE bij keuringen



##### Dekking van de keuringskosten

Inclusief (de kosten voor de keurende instantie zijn opgenomen in het contract)



##### Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud door KONE is gebaseerd op Modulair onderhoud (Modular Based Maintenance) en helpt daarmee stilstand aan de installatie te voorkomen.



#### 3.2.2 Prestaties

##### Dienstverlening en opties



##### Responstijd bij storingen binnen kantoor tijden

De responstijd bij storingen gemeld binnen kantooruren bedraagt maximaal 8 uur



### Dienstverlening en opties



#### Responstijd bij storingen buiten kantoortijden

Voor storingen gemeld buiten de reguliere werktijden zal de monteur uiterlijk de volgende werkdag op locatie komen.	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

#### Responstijd bij opsluiting binnen kantoortijden

De responstijd bij opsluitingen gemeld tijdens kantoortijden bedraagt maximaal 1 uur	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

#### Responstijd bij opsluiting buiten kantoortijden

De responstijd bij opsluitingen gemeld buiten kantoortijden bedraagt maximaal 1 uur	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

#### Storingmeldingen

24/7- storingen melden	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------	-------------------------------------

#### Tijdslot voor gepland onderhoud

Tijdslot voor onderhoud op werkdagen tijdens reguliere openingstijden van KONE	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

#### 24/7 respons bij opsluitingen

24/7 bereikbaarheid inclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------	-------------------------------------

#### Compenseren CO2-uitstoot

exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

## 3.2.3 Aanvullende services

### Dienstverlening en opties



#### 24/7 Planner

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

#### Equipment Status API

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

#### Service Info API

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

#### Elevator call API

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------



#### Service Robot API

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

#### Mobile elevator call

Exclusief	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

## 4 Overzicht

KONE				
Equipementnummer	Locatie benaming	Groep		Prijs per jaar
<u>Gerhardstraat 1-63 3555 WK Utrecht</u>				
 10609454				€ 1.030,00
			<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1.030,00</b>
<u>Burg Norbruislaan 480-542 3555 ES Utrecht</u>				
 10609456				€ 1.030,00
			<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1.030,00</b>

## 5 Algemene contractinformatie

Contract Start Datum: 01.04.2025  
 Looptijd in jaren: 3  
 Facturatie: facturatie jaarlijks vooruit ( standaard )  
 Betaalmethode: via digitale facturatie  
 Betalingstermijn: Betalingstermijn binnen 30 dagen  
 Contract beëindiging: Na afloop van de in het servicecontract vermelde tijdsduur wordt het contract telkens stilzwijgend verlengd met een periode van 1 jaar, behoudens opzegging door één van de partijen uiterlijk 3 maanden voor het verstrijken van de (verlengde) looptijd van het servicecontract. Opzegging dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven.

Contractprijs per jaar excl. btw € 2.060,00  
 btw (21%) € 432,60  
 Contractprijs per jaar incl. btw € 2.492,60  
 Ordernummer opdrachtgever

Deze offerte is gebaseerd op prijspeil 2025 en heeft een geldigheidsduur van 3 maanden na dagtekening. De opdrachtnemer zal jaarlijks in januari een indexering doorvoeren op basis van de cao voor de groot metaal (Metalektro). Indien de betreffende installatie(s) geen geldig certificaat van goedkeuring hebben dan behoud KONE het recht voor om kosten voortvloeiend vanuit keuringspunten of herstel werkzaamheden op regiebasis vast te stellen en door te berekenen aan de opdrachtgever.

Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten inzake door KONE te verrichten leveringen en/of diensten zijn de KONE Algemene Servicevoorwaarden voor Onderhoudsdiensten (versie 2024) van toepassing. Andersluidende voorwaarden worden uitdrukkelijk van de hand gewezen. Onze algemene voorwaarden kunt u terugvinden op <https://www.kone.nl/over-ons/algemene-voorwaarden/>

**KONE**



Handtekening: Bjorn van Blijderveen  
 Plaats: Den Haag  
 Datum: 06.11.2024

Akkoord,

VvE Waterlelie blok 6

Handtekening: \_\_\_\_\_  
 Plaats:  
 Datum:

emailadres klant t.b.v facturatie:

## **6 De volgende bijlagen vormen een integraal onderdeel van dit contract**

- Bijlage 1 – Beschrijving van services
- Bijlage 2 – Uitsluitingen
- Bijlage 3 – Contactgegevens
- Bijlage 4 – KONE Online & KONE Mobile
- Bijlage 5 – KONE Algemene service voorwaarden

## Bijlage 1: Beschrijving van services

### Essentiële services

Het aantal onderhoudsbeurten per jaar	<p>We maken een afspraak over het aantal onderhoudsbeurten per jaar, waarbij de uitvoering van de onderhoudsbeurt tussen KONE en u wordt afgestemd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het aantal onderhoudsbeurten per jaar is 2</li> </ul>
Spreek-Luister verbinding	<p>Met de spreek-luisterverbinding, kunnen opgesloten personen, rechtstreeks in contact komen met de KONE Storingen Klantenservice. Deze verbinding wordt automatisch geactiveerd zodra de alarmknop in de lift wordt gebruikt. We kunnen dan onmiddellijk zien waar vandaan de oproep komt en snel een monteur sturen. Indien nodig nemen wij ook contact op met de plaatselijke hulpdiensten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De spreek-luisterverbinding verzorgt rechtstreekse communicatie met de KONE Storingen klantenservice. U als klant zorgt voor de telefoonverbinding</li> </ul>
Assistentie en keuringen	<p>Wanneer de periodieke keuringen en/of assistentie bij periodieke keuringen in het contract zijn opgenomen, bespaart dit u kosten en tijd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>KONE coördineert en plant de wettelijk verplichte keuringen door geaccrediteerde externe partijen en faciliteert de technische assistentie gedurende de wettelijk verplichte keuring.</li> </ul>
Dekking van de keuringskosten	<p>Met deze dienstverlening kunt u ervoor kiezen dat de kosten voor de keurende instantie door het contract worden gedekt, waardoor u geen extra kosten hebt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De kosten van de periodieke keuringen door KONE gekozen geaccrediteerde externe partijen, zijn gedekt door uw onderhoudscontract.</li> </ul>
Preventief onderhoud	<p>Preventief onderhoud door KONE helpt stilstand aan de installatie te voorkomen. We onderhouden de installatie volgens een specifiek plan waarbij rekening gehouden wordt met het gebruik, leeftijd en andere relevante factoren van de installatie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het preventief onderhoud door KONE is gebaseerd op Modulair onderhoud (Modular Based Maintenance) en helpt daarmee stilstand aan de installatie te voorkomen.</li> </ul>

### Prestatie services

Responstijd bij storingen binnen kantoor tijden	<p>De responstijd is de tijd vanaf het moment dat de KONE Storingen Klantenservice de storingsmelding registreert, tot het moment dat de monteur bij u op locatie is. De responstijd is van toepassing op situaties waarbij de installatie niet naar behoren functioneert of een andere reden die onmiddellijke aandacht van een KONE-monteur vraagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De responstijd bij storingen gemeld binnen kantooruren bedraagt maximaal 8 uur</li> </ul>
Responstijd bij storingen buiten kantoor tijden	<p>De responstijd is de tijd vanaf het moment dat de KONE Storingen Klantenservice de storingsmelding registreert, tot het moment dat de monteur bij u op locatie is. De responstijd is van toepassing op situaties waarbij de installatie niet naar behoren functioneert of een andere reden die onmiddellijke aandacht van een KONE-monteur vraagt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor storingen gemeld buiten de reguliere werktijden zal de monteur uiterlijk de volgende werkdag op locatie komen.</li> </ul>
Responstijd bij opsluiting binnen kantoor tijden	<p>De responstijd bij opsluitingen is de tijd vanaf het moment dat de KONE Storingen Klantenservice de opsluiting registreert, tot het moment dat de monteur bij u op locatie is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De responstijd bij opsluitingen gemeld tijdens kantoor tijden bedraagt maximaal 1 uur</li> </ul>
Responstijd bij opsluiting buiten kantoor tijden	<p>De responstijd bij opsluitingen is de tijd vanaf het moment dat de KONE Storingen Klantenservice de opsluiting registreert, tot het moment dat de monteur bij u op locatie is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De responstijd bij opsluitingen gemeld buiten kantoor tijden bedraagt maximaal 1 uur</li> </ul>
Storingmeldingen	<p>Storingmeldingen aan uw installatie(s) kunnen gemeld worden aan de KONE Storingen Klantenservice.</p> <p>Dit kunt u doen door te bellen naar het storingsnummer op: 0900 - 22 55 566</p> <p>Onze goed opgeleide medewerkers hebben inzicht in de installatie(s) en kunnen, indien nodig, een monteur aansturen om de problemen aan de installatie(s) op te lossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Storingen kunnen 24/7 gemeld worden bij de KONE Storingen Klantenservice</li> </ul>
Tijdslot voor gepland onderhoud	<p>Met deze service kunt u bepalen op welk tijdstip het geplande onderhoud wordt uitgevoerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Onderhoud uitgevoerd van maandag-vrijdag (m.u.v. nationale feestdagen) binnen reguliere werktijden van KONE</li> </ul>

#### 24/7 respons bij opsluitingen

Met deze service komen opgesloten passagiers 24/7 in contact met goed opgeleide medewerkers van de KONE Storingen Klantenservice. Zij zorgen voor deskundige hulp op afstand en zorgen ervoor dat meteen een monteur aangestuurd wordt. Meldingen vanuit de lift krijgen voorrang zodat snel gehandeld kan worden.

- Contract omvat 24/7 hulp bij opsluitingen.

---

### Communicatie services

#### KONE Online

Met KONE Online kunt u de serviceverlening van KONE volgen, waaronder de onderhoudsbezoeken, storingsmeldingen en reparaties. Deze online service geeft u toegang tot gegevens over de prestaties van uw installatie(s).

- inclusief

## Bijlage 2: Uitsluitingen

De volgende zaken vallen buiten de contractuele verplichtingen;

- Werkzaamheden die aangemerkt zijn als externe oorzaak. In de "Algemene voorwaarden voor onderhoudsdiensten" wordt uiteengezet wat de definitie is van een externe oorzaak.
- Vernieuwen/ herstellen /oppervlaktebehandeling van deurpanelen, kozijnen, cabine, beglazing, verfwerk, bekleding.
- Reinigen cabine, cabine- en schachtafsluitingen, beglazing, schoonhouden schachtwanden voor zolang hiervoor geen specifieke afspraken voor gemaakt zijn binnen het contract.
- Het (doen) uitvoeren van door een keuringsinstantie voorgestelde, maar niet bindende adviezen.

## Bijlage 3: Contactgegevens

### Voor al uw storingen:

Bij opsluitingen en storingen is onze KONE Storingen Klantenservice 24/7 bereikbaar, onder telefoonnummer 0900 - 22 55 566 of email: [storing@kone.com](mailto:storing@kone.com)

### Contract vragen:

Voor vragen over uw contract kunt u contact opnemen met uw accountmanager, Bjorn van Blijderveen op het telefoonnummer +31625194978 of email: [bjorn.vanblijderveen@kone.com](mailto:bjorn.vanblijderveen@kone.com).

### Overige vragen:

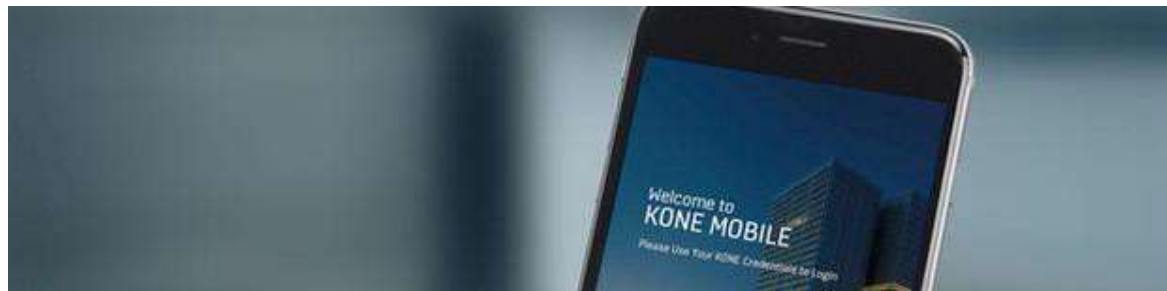
Vanuit de wens van zowel onze klanten als onze organisatie is er een afdeling KONE Klantenservice opgericht, om u als relatie sneller en effectiever van dienst te zijn.

Onze KONE Klantenservice is bereikbaar op het telefoonnummer 070 - 3171000 of email: [Nederland@KONE.com](mailto:Nederland@KONE.com)

Neemt u gerust contact met ons op voor vragen over:

- KONE Online en KONE Mobile app
- Het wijzigen van contact gegevens
- Overige algemene vragen en opmerkingen

## Bijlage 4: KONE Online & KONE Mobile



**Uw installatiegegevens overal en altijd binnen handbereik.**

KONE Online is de online dienst die u inzicht geeft in de onderhoudsgegevens van al uw liften, roltrappen en automatische deuren.

U heeft toegang tot de gegevens van uw installatie(s), onderhoud en prestaties. Zo is het mogelijk om actuele storingsmeldingen, responstijden en onderhoudsgeschiedenis te monitoren. Deze informatie laat zien hoe uw installatie(s) presteren over een langere tijd. Daarnaast heeft u inzicht in de factuurgeschiedenis en een overzicht van eventuele openstaande facturen.

**Als aanvulling is er de KONE Mobile app.**

De app waarmee u het volledige onderhoudsproces kunt volgen op uw smartphone. U bent overal en altijd up-to-date over de werkzaamheden en de status van uw installatie(s).

**Staat er een installatie in storing?**

Via de app kunt u met één druk op de knop een bezoek van een monteur aanvragen. U ontvangt realtime informatie over uw liften, roltrappen en automatische deuren, inclusief reparaties. KONE Mobile geeft u meer flexibiliteit om uw installatie(s) te monitoren. Met één enkele druk op de knop kunt u als app-gebruiker in contact komen met KONE.

KONE Mobile app is geschikt voor Android en Apple U vindt de app 'KONE Mobile' in de App store of Google play.

De inloggegevens voor de app zijn gelijk aan uw inloggegevens van KONE Online.

**Heeft u vragen?**

U kunt contact opnemen met de KONE Klantenservice op telefoonnummer 070-3171000 of per email op [nederland@kone.com](mailto:nederland@kone.com)

# KONE Algemene servicevoorwaarden

## ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ONDERHOUDSDIENSTEN

KONE Algemene Voorwaarden VA v.1.5, Oktober 2021

### 1. DEFINITIES

Termen met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als in het Contract. Bovendien hebben de volgende termen hebben de volgende betekenis:

Term	Beschrijving
Aanvankelijke looptijd	De aanvankelijke contracttermijn, zoals overeengekomen in het Contract.
Algemene voorwaarden	Deze algemene voorwaarden voor onderhoudsdiensten.
Contract	Het contract dat wordt aangegaan tussen KONE en de Klant voor de levering van de Diensten, waaronder deze Algemene voorwaarden en alle andere bijlagen bij het contract. Het Contract mag de vorm van een aanvande aanbestedingsbrief hebben.
Diensten	De diensten die KONE uitvoert, zoals overeengekomen in het Contract.
Digitale Diensten	KONE API Services, KONE Elevator Call, KONE Information, evenals toekomstige Digitale Diensten aangeboden door KONE, inclusief maar niet beperkt tot wijzigingen, updates of nieuwe versies.
Externe leverancier van toepassingen	Een derde partij die diensten verleent aan de Klant die gebruikmaakt van de KONE API Services.
Externe Oorzaken/Uitgesloten gebeurtenissen	(a) brand, rook, water, vocht of eerdere blootstelling aan dergelijke elementen, (b) overbelasting of het zetten van een gebouw, (c) abnormale temperatuur, luchtvochtigheid of andere ongunstige omstandigheden, (d) schommelingen of onderbrekingen in, of uitval van het elektriciteitsnet of communicatienetwerken, (e) computervirussen, hacking of cyberaanvallen, (f) onjuist gebruik, sabotage, diefstal of vandalisme aan de Installatie(s), (g) druktesten of testen bij volle belasting of op volle snelheid, (h) werkzaamheden aan de Installatie(s) uitgevoerd door iemand anders dan KONE, (i) verouderde Installatie(s) of onderdelen en (j) andere oorzaken waarop KONE redelijkerwijs geen invloed kan uitoefenen (waaronder geen storing geconstateerd).
Gebruikers	De natuurlijke personen die de eindgebruikers zijn van de Digitale Diensten.
Installatie(s)	De liften, roltrappen en automatische deuren die worden genoemd in het Contract en de onderdelen daarvan.
Klant:	De Partij met wie KONE een Contract heeft gesloten.
KONE	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KONE B.V., statutair gevestigd te Voorburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder registratienummer 27075288.
LAN:	Local Area Network, een computernetwerk
Locatie	Het gebouw of de gebouwen waarin de Installatie(s) zich bevindt of bevinden.
Normale werkuren	Door KONE wordt onder normale, reguliere werktijden en/of kantoor tijden verstaan: de uren op maandag t/m vrijdag van 08.00 uur tot 16.30 uur, met uitzondering van officiële feestdagen.
Partij of Partijen	De Klant en/of KONE.
Prijs/Vergoeding	De door de Klant te betalen jaarlijkse vergoeding voor uitvoering van de Diensten, zoals overeengekomen in het Contract..
Startdatum	De datum die in het Contract is vastgelegd als de startdatum.
Wettelijke voorschriften	Alle toepasselijke Nederlandse wet- en regelgeving over Diensten (inclusief gerelateerde hardware of software) of de toestand en het onderhoud van de Installatie(s). Daar waar Nederlandse wet- en regelgeving ontbreekt of daar waar Europese wetgeving prevaleert, zal Europese wet- en regelgeving van toepassing zijn.

### 1. TOEPASSELIJKE ALGEMENE VOORWAARDEN

1.1 Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op het Contract tussen Partijen, voor zover van de Algemene voorwaarden niet door Partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

1.2 De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van de Klant is en wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.3 Deze Algemene voorwaarden zijn de Klant ter beschikking gesteld en/of meegestuurd met de offerte en zijn steeds te raadplegen via de website [www.kone.nl](http://www.kone.nl) en kunnen daar als PDF worden gedownload. Deze Algemene voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden.

### 2. LEVERING VAN DE DIENSTEN DOOR KONE

2.1 KONE voert de Diensten uit in overeenstemming met het Contract. Bij het uitvoeren van de Diensten verricht KONE redelijke inspanningen om de Installatie(s) in goede bedrijfsconditie te houden. KONE maakt gebruik van getraind en adequaat begeleid personeel voor het uitvoeren van de Diensten en verleent de Diensten in overeenstemming met de Wettelijke voorschriften.

2.2 KONE voert de Diensten uit tijdens Normale werkuren. Tenzij anders overeengekomen in het Contract, zijn werkzaamheden die worden uitgevoerd buiten de Normale werkuren niet inbegrepen in de Prijs en worden deze apart in

rekening gebracht door KONE.

2.3 Indien dit relevant is gezien de Diensten en is toegestaan volgens de toepasselijke Wettelijke voorschriften, kan KONE bepaalde servicehandelingen op afstand uitvoeren, met inbegrip van maar niet beperkt tot het op afstand bedienen van de Installatie(s). Tenzij anders overeengekomen met de Klant kunnen dergelijke handelingen op afstand ook buiten de Normale Werkuren worden uitgevoerd

2.4 Als de Klant aanvullende Diensten aanvraagt buiten de reikwijdte van het Contract, kan KONE dergelijke Diensten aanbieden (maar is zij daartoe niet verplicht). Indien KONE ermee instemt om deze aanvullende Diensten te leveren, brengt KONE deze apart in rekening.

2.5 KONE doet er alles aan om haar verplichtingen krachtens het Contract na te komen. KONE kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor vertraging of verzuim als dergelijke vertraging of verzuim wordt veroorzaakt door omstandigheden die redelijkerwijs niet in haar macht liggen. In geval van een vertraging voert KONE haar verplichtingen uit zo snel als dat redelijkerwijs mogelijk is.

### 3. UITSLUITINGEN OP DE VERPLICHTINGEN VAN KONE

3.1 Tenzij anders overeengekomen in het Contract, zijn de volgende werkzaamheden en/of onderdelen uitgesloten van de Diensten en worden deze afzonderlijk in rekening gebracht indien deze door KONE worden uitgevoerd of geleverd:

- Reparatie en vervanging van verlichtingselementen en batterijen;
- Bijvullen en vervangen van wormkast olie en het afvoeren van afgewerkte olie;
- Vervanging van de machine, aandrijving, besturingskast, bedieningspanelen, informatie schermen, draagkabels en, bij hydraulische liften, cilinders en zuigers;
- Reparatie en vervanging van onderdelen en/of andere werkzaamheden die het gevolg zijn van Externe Oorzaken/Uitgesloten gebeurtenissen;
- Schoonmaken van het liftinterieur, deuren, glazen schachten, kooiverlichting en/of ernstige vervuiling;
- Inspecties of testen van de Installatie(s) door autoriteiten, keuringsinstanties of andere derde partijen;
- Onderhoud aan en reparatie van het lokale netwerk (LAN) van de Locatie;
- Onderhoud, reparatie en vervanging van de toegangscontrolesystemen, communicatieapparatuur (zoals infoschermen, tv's, muzieksystemen) en overige door derden aangesloten en/of geleverde randapparatuur, zoals alarmsystemen, doormeldsystemen, intercomsystemen, brandmelders en dergelijke.
- Indien de Installatie(s) oorspronkelijk niet is of zijn geleverd en geïnstalleerd door KONE: installatie, reparatie en/of vervanging van onderdelen of aanvullende materialen als gevolg van tekortkomingen in de kwaliteit van de Installatie(s), materialen of vakmanschap van de fabrikant of de installateur;
- Aanpassingen aan de Installatie(s) of extra werkzaamheden die vereist zijn wegens nieuwe of gewijzigde Wettelijke voorschriften;
- Reparatie en vervanging van onderdelen die naar het redelijke oordeel van KONE verouderd zijn en andere modernisering van de Installatie(s);
- Alle kosten van elektrische energie;
- Voor liften: reparatie, vervanging of aanpassing van de kooi, liftschachten, poorten, deurpanelen, deurkozijnen, kooi- en schacht dorpels en decoratieve werkzaamheden;
- Voor roltrappen: reparatie of vervanging van leuningen, interne en externe balustrades, framebekleding, plinten, dekpanelen, vloerplaten, treden, tredekettingen, kamplaten, decoratieve afwerkingen en andere panelen; en
- Voor automatische deuraandrijvingen: reparatie, vervanging of aanpassingen aan de deur(en) waar de automatische aandrijving aan gekoppeld is, evenals de constructie waar de automatische aandrijving op gemonteerd is ondergeleiding en/of ondergeleidingsprofielen, scharnieren, glaslatprofielen, glasbreuk, deurbeslag, afichtingsprofielen. Verlichting, netspanning en schakelvoorzieningen aan de voedingszijde, met inbegrip van, maar niet beperkt tot de hoofdschakelaars of de isolatieschakelaar van de deur.

### 4. VERPLICHTINGEN VAN DE KLANT

4.1 De Klant KONE onmiddellijk op de hoogte indien zich één of meer van de volgende situaties voordoet:

- Storingen in de Installatie(s) of ongevallen waarbij de Installatie(s) is of zijn betrokken;
- Gevaarlijke stoffen, zoals asbest, op de Locatie en de plaats waar deze zich zouden bevinden;
- Wijziging of geplande wijziging in het gebruik van de Installatie(s);
- Fusie, verhuizing, overname, eigendomsverandering of adreswijziging; en
- wijzigingen in de facturatiegegevens en contactpersonen

4.2 Indien de Installatie(s) gevaarlijk is of zijn voor personen, dient de Klant de Installatie(s) buiten gebruik stellen totdat het personeel van KONE op de Locatie arriveert. De Klant is verantwoordelijk voor het minimaliseren van de schade die kan optreden als gevolg van storingen of defecten aan de Installatie(s) of de Digitale Diensten of als gevolg van Uitgesloten Gebeurtenissen.

4.3 De Klant zal het personeel van KONE een veilige en adequate werkomgeving bieden. De Klant zal het personeel van KONE ongehinderd toegang verlenen tot de Installatie(s), met inbegrip van parkeerplaatsen in de buurt van de Installatie(s) zodat zware gereedschappen en reserveonderdelen gemakkelijk naar de Installatie(s) kunnen worden gebracht.

4.4 De Klant verleent medewerking aan KONE waar dat redelijkerwijs door KONE wordt gevraagd. De Klant verstrekt alle informatie met betrekking tot de Installatie(s) die door KONE wordt gevraagd en ziet erop toe dat de verstrekte informatie volledig en correct is. De Klant dient te voldoen aan alle toepasselijke Wettelijke voorschriften, met inbegrip van de voorschriften met betrekking tot werkveiligheid en alle toepasselijke normen met betrekking tot de veiligheid van bestaande Installatie(s).

4.5 Indien de Klant vaststelt dat de Installatie(s) diensten nodig heeft of hebben die buiten de reikwijdte van dit Contract vallen, stelt de Klant KONE in de gelegenheid om een offerte uit te brengen. Indien de Klant ervoor kiest om dergelijke diensten te laten uitvoeren door een derde partij, behoudt KONE zich het recht voor om de Prijs aan te passen.

4.6 De Klant dient KONE ervan op de hoogte te stellen indien een derde partij tijdens de looptijd van het Contract werkzaamheden verricht aan de Installatie(s). De Klant vergoedt aan KONE de kosten van het inspecteren van werkzaamheden van derden en eventuele aanvullende werkzaamheden die door KONE moeten worden verricht. KONE is nimmer aansprakelijk voor werkzaamheden uitgevoerd door derden.

4.7 De Klant is verantwoordelijk voor alle bedrading en een stabiele voeding voor de Installatie(s) op Locatie. De Klant is verantwoordelijk voor het gebruikte LAN en de interface tussen het LAN en de Installatie(s). De Klant dient erop toe te zien dat het LAN en eventuele interfaces tussen het LAN en de Installatie(s) voldoen aan de technische vereisten die zijn opgegeven door KONE en/of de leverancier van de Installatie(s). Het LAN dient geen negatieve invloed op het functioneren van de Installatie(s) te hebben.

4.8 Schade en/of kosten welke ontstaan door het niet opvolgen van de in dit artikel gestelde voorwaarden, zijn voor risico en rekening van de Klant.

## 5. PRIJS EN BETALINGSVOORWAARDEN

5.1 Tenzij anders overeengekomen in het Contract, is de betaling van de Prijs verschuldigd uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum. Betaling van belastingen, inclusief btw, is niet inbegrepen in de Prijs. Indien de Klant een consument betreft, is de prijs wel inclusief btw.

5.2 KONE kan de Prijzen jaarlijks aanpassen in overeenstemming met verhoging van de lonen binnen de cao voor de groot metaal (Metalektro), materiaal- of andere kosten die zijn verbonden aan de uitvoering van de Diensten. Daarnaast kan KONE de Prijzen direct aanpassen in geval van een eventuele stijging van de kosten van het uitvoeren van de Diensten als gevolg van nieuwe of gewijzigde Wettelijke voorschriften, fiscale regelingen die van kracht worden na de Startdatum of als gevolg van wezenlijke veranderingen in het gebruik van de Installatie(s) of de Locatie.

5.3 Indien de Partijen zijn overeengekomen dat de kosten van de Diensten of andere werkzaamheden die door KONE worden uitgevoerd in termijnen worden betaald, is het gedeelte dat nog niet is voldaan bij afloop of beëindiging van het Contract per direct verschuldigd.

5.4 Indien betaling van een op grond van het Contract verschuldigd bedrag niet op tijd plaatsvindt, is KONE gerechtigd rente in rekening te brengen over het achterstallige bedrag tegen een percentage van drie procent (3%) op jaarbasis boven de in Nederland geldende wettelijke handelsrente voor elke dag dat de Klant in verzuim is. Tevens is KONE gerechtigd om vijftien procent (15%) buiten gerechtelijke incassokosten aan de Klant in rekening te brengen wanneer een vordering aan een incassobureau wordt overdragen.

5.5 KONE is verder gerechtigd, onverminderd andere rechtsmiddelen, om de levering van de Diensten op te schorten totdat de Klant alle verschuldigde bedragen met rente volledig heeft voldaan. KONE is gerechtigd om alle redelijke kosten en uitgaven die als gevolg van de opschorting en/of hervatting van de Diensten zijn gemaakt te verhalen op de Klant.

5.6 De Klant is verplicht om altijd een tekenbevoegde op locatie te hebben. Indien deze niet aanwezig is ontslaat dit de Klant niet van de plicht om facturen te betalen.

## 6. RESERVEONDERDELEN EN GARANTIE

6.1 Alle onderdelen die door KONE worden geleverd zijn originele onderdelen of onderdelen van vergelijkbare functionaliteit en kwaliteit als de originele onderdelen. Het eigendom van onderdelen die door KONE worden geleverd gaat pas over naar de Klant na volledige betaling van de onderdelen.

6.2 KONE garandeert dat onderdelen die door KONE worden geleverd, vrij zijn van defecten gedurende een periode van 1 jaar na de installatie door KONE of indien niet onmiddellijk geïnstalleerd, na levering aan de Klant. Defecten als gevolg van normale slijtage en/of Externe Oorzaken worden niet gedekt door de garantie. De aansprakelijkheid van KONE voor enig defect in een door KONE geleverd onderdeel is beperkt tot het vervangen van het betreffende onderdeel door KONE op kosten van KONE. Onderdelen of componenten die door KONE worden vervangen, worden eigendom van KONE.

## 7. OVERMACHT (FORCE MAJEURE)

7.1 KONE is niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, daaronder begrepen enige tussen Partijen overeengekomen garantieverplichting, indien zij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht. Onder overmacht wordt naast alle gebeurtenissen onder Externe Oorzaken mede verstaan: (I) overmacht van toeleveranciers van KONE, (II) overheidsmaatregelen, (III) elektriciteitsstoring, (IV) storing van internet, service providers, computernetwerk- of telecommunicatiefaciliteiten, (V) oorlog, (VI) handelssancties (VII) staking, (VII) algemene vervoersproblemen, (VIII) de onbeschikbaarheid van één of meer voor de uitvoering van het Contract essentiële personeelsleden, (IX) terroristische aanslagen of bezettingen, (X), epidemieën en pandemieën, (XI) financiële crisis en (XII) het niet functioneren van het betalingsnetwerk van betrokken banken of (XIV) gebreken van de Externe leveranciers van toepassingen.

## 8. INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN EN VERWERKING PERSOONSgegevens

8.1 KONE blijft houder van alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot de apparatuur, software, documentatie, tekeningen of andere materialen die door KONE op grond van of in verband met het Contract worden geleverd. De Klant verkrijgt uitsluitend de gebruiksrechten die uitdrukkelijk aan haar worden

toegekend. Deze gebruiksrechten zijn niet exclusief en niet overdraagbaar aan derden.

Ieder ander of verdergaand recht van de Klant is uitgesloten.

8.2 De Klant mag software, documentatie, tekeningen of andere materialen die door KONE worden geleverd op grond van het Contract niet gebruiken, kopiëren of met derden delen voor andere doeleinden dan het gebruik en onderhoud van de Installatie(s), of een derde partij toestaan dit te doen.

8.3 KONE kan gegevens die worden gegenereerd door middel van het gebruik en functioneren van de Installatie(s), Diensten of Digitale Diensten verzamelen, exporteren en gebruiken. KONE kan genoemde gegevens exporteren met behulp van een netwerkverbinding en is eigenaar van gegevens die naar KONE worden geëxporteerd. KONE mag deze gegevens gebruiken om haar diensten en producten te ontwikkelen, analyses uit te voeren en om onderhoud, Digitale Diensten en andere diensten voor de Installatie(s) te leveren.

8.4 KONE verzamelt bepaalde persoonlijke informatie over de vertegenwoordigers van de Klant. Genoemde gegevens worden hoofdzakelijk gebruikt voor het leveren van de Diensten en het beheer van de klantrelatie, maar kunnen ook worden gebruikt om contact op te nemen met de vertegenwoordigers (telefonisch, via e-mail, sms of andere elektronische middelen) voor enquêtes en de marketing van de producten en diensten van KONE en haar partners. Meer informatie over de verwerking van gegevens is te vinden op de website van KONE (<http://www.kone.nl>). De Klant verplicht zich ertoe haar taken uit te voeren overeenkomstig de wetgeving die van toepassing is op de verwerking van persoonsgegevens die vereist is of wordt geïmpliceerd door het Contract.

## 9. AANSPRAKELIJKHEID

9.1 Niettegenstaande enige andere bepaling van het Contract en voor zover maximaal is toegestaan op grond van het toepasselijk recht, is KONE niet aansprakelijk voor:

- schade of verliezen als gevolg van Externe Oorzaken;
- onbeschikbaarheid of storing van een Digitale Dienst veroorzaakt door Uitgesloten Gebeurtenissen;
- verlies van winst, verlies van gebruik, verlies van het klandizie, verlies van goodwill en enige indirecte, incidentele, speciale of gevolgschade;
- schade of verliezen die zijn ontstaan doordat KONE niet in staat was de Diensten uit te voeren als gevolg van overmacht zijdens KONE, zoals bepaald in artikel 7.1 van deze Algemene voorwaarden, of het verzuim van de Klant in het voldoen van haar verplichtingen op grond van het Contract;
- verlies, schade of letsel aan personen of goederen als gevolg van het functioneren of niet goed functioneren van de Installatie(s), uitgezonderd in zover het verlies, de schade of het letsel een direct gevolg is van nalatigheid of opzettelijk wangedrag van KONE;
- lichamelijk letsel als gevolg van storingen of ongelukken met de Installatie(s) die niet aan KONE zijn gemeld zoals uiteengezet in artikel 4; en/of
- verzuim van de Klant om werkzaamheden te verrichten of reparaties, vervangingen of upgrades uit te voeren die door KONE zijn aanbevolen of die vereist zijn krachtens Wettelijke voorschriften.

9.2 De totale jaarlijkse aansprakelijkheid van KONE voor eventuele verliezen of schade voortvloeiend uit of in verband met het Contract is in geen geval hoger dan de Prijs die gedurende het betreffende jaar door de Klant is betaald op grond van dit Contract.

9.3 Anders dan zoals expliciet vermeld in het Contract, geeft KONE geen garanties, hetzij uitdrukkelijk, impliciet, statutair of indirect, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, garanties van verkoopbaarheid en geschiktheid voor een bepaald doel.

## 10. 24/7 CONNECTED SERVICES

KONE 24/7 Connected Services is een verzameling van verschillende diensten. Als de klant heeft gekozen voor één of meerdere KONE 24/7 Connected Services, is het volgende van toepassing:

10.1 Tenzij de Installatie(s) reeds is of zijn voorzien van de benodigde hardware, installeert KONE de gegevenstransmissie-eenheid en andere hardware die noodzakelijk is voor het leveren van KONE 24/7 Connected Services. Tenzij anders overeengekomen, is de hardware die door KONE wordt geïnstalleerd in het kader van dit Contract en die geen onderdeel uitmaakt van de oorspronkelijke levering van Installatie(s) eigendom van KONE. De Klant dient KONE toegang te verlenen tot de hardware. KONE mag de hardware die eigendom is van KONE bijwerken.

10.2 Indien het voor het leveren van KONE 24/7 Connected Services noodzakelijk is de Installatie(s) te moderniseren, mag elk van beide Partijen de overeenkomst voor KONE 24/7 beëindigen, tenzij de Klant ermee akkoord gaat deze modernisering op eigen kosten te laten uitvoeren. Onder modernisering wordt verstaan: het vervangen van een Installatie en/of de componenten daarbinnen indien deze toe zijn aan vervanging. Vervanging van een Installatie en/of de componenten daarbinnen wordt mede bepaald door de intensiteit van het gebruik ervan.

10.3 KONE 24/7 Connected Services maakt gebruik van een gegevenstransmissie-eenheid voor het verzenden van gegevens over de werking van de Installatie(s) naar de KONE-cloud voor analyse. De netwerkkosten zijn inbegrepen in de Prijs van de dienst. Indien de klant echter een eigen simkaart of netwerkverbinding wenst te gebruiken voor de gegevensoverdracht, is KONE niet aansprakelijk voor de extra kosten van deze gegevensoverdracht.

10.4 KONE is niet aansprakelijk voor storingen aan KONE 24/7 Connected Services als gevolg van Externe Oorzaken. KONE verricht redelijke inspanningen om ervoor te zorgen dat KONE 24/7 Connected Services naar behoren functioneert. KONE garandeert echter niet dat KONE 24/7 Connected Services ononderbroken of vrij van fouten zal werken.

10.5 Indien de Klant heeft gekozen voor KONE 24/7 Connect, is het volgende ook van toepassing:

Reparatie- en onderhoudsbehoeften die via KONE 24/7 Connect worden vastgesteld, worden afgehandeld en gefactureerd op basis van het Contract. Alle storingsmeldingen, reparaties of onderhoudswerkzaamheden die via KONE 24/7 Connect plaatsvinden, worden uitgevoerd tijdens Normale werkuren. Alle responstijden die door de dienst worden gegenereerd, worden berekend vanaf het begin van de Normale werkuren op de eerstvolgende werkdag.

10.6 Als KONE 24/7 Connect een urgente onderhoudsbehoefte detecteert, en deze niet valt onder de reparatiedekking die is overeengekomen in het Contract, probeert KONE contact op te nemen met de overeengekomen contactpersonen van de Klant om afspraken te maken over de noodzakelijke onderhouds- of reparatiewerkzaamheden. Echter zelfs indien KONE de contactpersonen niet kan bereiken, kan KONE dergelijke onderhouds- of reparatiewerkzaamheden die als urgent zijn aangeduid uitvoeren. Dergelijke werkzaamheden worden in rekening gebracht aan de Klant, zelfs indien deze niet worden gedekt door de reparatiedekking die is overeengekomen in het Contract.

10.7 Indien de Klant heeft gekozen voor KONE 24/7 Planner, is het volgende ook van toepassing: KONE analyseert de conditie van de relevante installatie(s) en verstrekt op basis daarvan een rapport aan de Klant met aanbevolen reparatie- en moderniseringshandelingen voor de Installatie(s). KONE werkt het rapport regelmatig bij. Hoewel het rapport is gebaseerd op de redelijke inspanningen van KONE, kan het fouten of weglatingen bevatten. Alle kosten of prijzen in het rapport zijn slechts een indicatie en zijn niet bindend. Indien de Klant de handelingen wil uitvoeren die in het

10.8 Indien de Klant heeft gekozen voor KONE 24/7 Alert, is het volgende ook van toepassing: KONE zal de Klant meldingen toesturen wanneer de Installatie(s) waarvoor KONE 24/7 Alert is of zijn geactiveerd, buiten bedrijf staat of staan en aangeven wat de vermoedelijke oorzaak daarvan is.

## 11 DIGITALE SERVICES

Indien de Klant heeft gekozen voor een of meer Digitale Diensten, geldt het volgende:

11.1 De bepalingen met betrekking tot Diensten in deze Algemene Voorwaarden zijn ook van toepassing op Digitale Diensten voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen in dit artikel 11.

11.2 KONE onderneemt redelijke pogingen om de beschikbaarheid van de Digitale Diensten in overeenstemming met het Contract te verzekeren. KONE garandeert niet dat de Digitale Diensten ononderbroken of foutloos zullen zijn.

11.3 De apparatuur die nodig is om de Digitale Diensten te leveren, wordt door KONE geïnstalleerd op de door de Klant aangegeven geschikte locaties. Tenzij anders overeengekomen in het Contract, wordt de apparatuur verkocht aan de Klant en is de garantie uit artikel 6 van toepassing.

11.4 Als onderdeel van de Digitale Diensten kan KONE software leveren aan de Klant en/of de Gebruikers. De Klant en de Gebruikers mogen deze software alleen gebruiken voor toegang tot en het gebruik van de Digitale Diensten. De software is onderworpen aan specifieke licentievooraarden indien deze samen met de software worden geleverd. KONE kan van tijd tot tijd updates voor de software leveren. Indien de software wordt uitgevoerd op een apparaat dat wordt beheerd door de Klant of een Gebruiker, berust de verantwoordelijkheid voor het installeren van de update(s) bij de Klant of de Gebruiker. In zoverre eventueel falen of defecten in de Digitale Diensten kunnen worden voorkomen door de laatste versie van de software te gebruiken, is KONE niet verantwoordelijk voor dergelijk falen of dergelijke defecten. De Klant aanvaardt dat content die in de software wordt geüpload, in de cloud van de derde dienstverleners van KONE kan worden opgeslagen.

11.5 Tenzij anders in het Contract wordt vermeld, begint KONE de onderhoudswerkzaamheden op de locatie of op afstand uiterlijk op de 5e werkdag na de kennisgeving van de Klant over een defect of storing in de Digitale Diensten. In het geval dat KONE de onderhoudswerkzaamheden niet tijdens deze periode begint, is KONE verantwoordelijk voor de schade die mogelijk ontstaat als gevolg van de storingen of defecten na deze periode, zulks met inachtneming van de aansprakelijkheidsbeperkingen uit het Contract.

11.6 KONE is niet aansprakelijk voor de niet-beschikbaarheid van of voor storingen in diensten die worden geleverd door een Externe Leverancier van toepassingen of als deze het gevolg is of zijn van de ongeschiktheid van het mobiele apparaat van de Gebruiker in combinatie met de Digitale Diensten of van defecten in het mobiele apparaat van de Gebruiker.

11.7 KONE kan de Prijs voor de Digitale Diensten aanpassen via een schriftelijke kennisgeving aan de Klant drie (3) maanden vóór de aanpassing. In het geval dat de Klant de aangepaste Prijs niet accepteert, mag de Klant de betreffende Digitale Dienst opzeggen met ingang van het moment waarop de aangepaste Prijs van kracht wordt.

11.8 Voor zover de Digitale Dienst persoonsgegevens van Gebruikers opslaat en verwerkt, heeft deze verwerking tot doel om de werking van de relevante Digitale Dienst mogelijk te maken. Meer specifieke voorwaarden en de overeenkomst inzake gegevensverwerking die van toepassing zijn op gegevensverwerking van elke Digitale Dienst zijn beschikbaar op [www.kone.com/en/dataprocessingagreements.aspx](http://www.kone.com/en/dataprocessingagreements.aspx)

11.9 De Klant blijft te allen tijde als enige aansprakelijk voor de juistheid, kwaliteit en rechtmatigheid van de persoonsgegevens die de Klant aan KONE verstrekt, aan de software doorgeeft of anderszins verwerkt in verband met de Digitale Dienst en de middelen waarmee de Klant de persoonsgegevens heeft verkregen en deze gegevens deelt met KONE.

14.6 Verder kan KONE het Contract met onmiddellijke ingang beëindigen indien:

- het hoofddoel van het gebruik van de Installatie(s) of de Locatie wezenlijk verandert;
- wezenlijke veranderingen worden doorgevoerd in het eigendom van de Locatie;
- tijdens de looptijd van het Contract onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan de Installatie(s) worden uitgevoerd door een derde partij, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KONE;
- KONE gedurende meer dan 90 dagen niet in staat is geweest de Diensten of Digitale Diensten uit te voeren als gevolg van Externe Oorzaken of indien zich een situatie voordoet zoals in artikel 7.1.1;
- de Klant verzuimt KONE toegang te verlenen tot de Installatie(s) of een

11.10 Indien de Klant heeft gekozen voor API Diensten, is het volgende ook van toepassing:

KONE activeert de geselecteerde API's voor de overeengekomen Installatie(s) en de Klant stemt ermee in dat KONE de Externe Leverancier toegang verleent tot de Installatie(s) en bijbehorende gegevens, voor zover dit nodig is om de API Diensten aan de Klant te leveren. KONE zal de Klant voorzien van wachtwoorden en identificatiegegevens die nodig zijn voor het activeren en/of openen van de API Services. De Klant zal dergelijke informatie veilig opslaan en niet delen met derden. KONE is niet aansprakelijk voor misbruik van dergelijke informatie door een derde partij.

11.11 Indien de Klant heeft gekozen voor KONE Elevator Call, is ook het volgende van toepassing:

KONE is niet aansprakelijk voor de juistheid van toegangsrechten van Gebruikers, zoals door de Klant verleend of in overeenstemming met de instructies van de Klant. De Klant is verplicht alle vereiste maatregelen te nemen om veiligheidsrisico's te verminderen in geval van een storing in de Digitale Dienst, waaronder het verkrijgen van een tijdelijk vergrendelingssysteem of het verkrijgen van extra toezicht op de deuren ter voorkoming van onbevoegde toegang tot de Locatie.

11.12 Indien de Klant heeft gekozen voor KONE Information, is het volgende ook van toepassing:

De Klant zorgt ervoor dat deze over de vereiste rechten beschikt voor al het materiaal dat wordt weergegeven met behulp van KONE Information. De Klant mag geen materiaal tonen dat illegaal, aanstootgevend of intimiderend is.

## 12 HULPMIDDELEN VOOR INFORMATIE EN COMMUNICATIE

12.1 Indien de Klant gebruikmaakt van KONE Online, KONE Mobile, KONE E-Link, andere digitale hulpmiddelen van klantcommunicatie, API's van KONE, directe systeemintegraties tussen de Klant en KONE, en/of enige vorm van rapportage op maat door KONE (samen "Hulpmiddelen"), mag de Klant de Hulpmiddelen uitsluitend gebruiken voor interne doeleinden, het beheren van de Installatie(s) op de Locatie, het gebruiken van de services van KONE en het verrichten van serviceaanvragen met betrekking tot de Installatie(s). Alle serviceaanvragen die via de Hulpmiddelen worden aangevraagd, worden geacht te worden verricht door de bevoegde vertegenwoordigers van de Klant.

12.2 Hoewel KONE redelijke inspanningen verricht om erop toe te zien dat de informatie in de Hulpmiddelen juist is, is alle gegevensinformatie slechts een indicatie en niet betrouwbaar als basis voor het nemen van beslissingen. KONE geeft geen garanties dat de prestaties van haar Hulpmiddelen ononderbroken of vrij van fouten zal zijn. KONE kan de Hulpmiddelen op enig moment verder ontwikkelen of wijzigen.

## 13 TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING

13.1 Op dit Contract en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

13.2 Elk geschil tussen de Klant en KONE zal met uitsluiting van de gewone rechter worden beslecht door de Raad van Arbitrage voor Metaalnijverheid en -Handel te Den Haag.

13.3 In afwijking van het voorgaande artikel is KONE bevoegd het geschil te laten beslechten door de gewone rechter; in geval de Rechtbank bevoegd is door de Rechtbank in de plaats of het arrondissement waarin KONE is gevestigd.

## 14 DUUR EN BEÏNDIGING

14.1 Het Contract is van kracht voor de duur van de Aanvankelijke looptijd.

14.2 Tenzij het Contract ten minste 90 dagen voor het einde van de Aanvankelijke looptijd of een daaropvolgende looptijd schriftelijk wordt beëindigd, wordt het automatisch verlengd voor een periode die overeenkomt met de Aanvankelijke looptijd of voor een periode van 1 jaar, al naar gelang hetgeen langer is.

14.3 De Digitale Diensten zijn van kracht gedurende de Aanvankelijke looptijd en worden daarna verlengd voor een periode van 1 jaar, tenzij ze door één van de Partijen schriftelijk worden beëindigd ten minste 90 dagen voor het einde van de Aanvankelijke looptijd of een volgende looptijd. Beëindiging van een Digitale Dienst zoals hiervoor uiteengezet, heeft geen invloed op de andere Digitale Diensten of op de Diensten.

14.4 Indien de Diensten worden beëindigd en dit het technisch onhaalbaar, commercieel onredelijk of anderszins onpraktisch zou maken om de Digitale Diensten te leveren, kan KONE de Digitale Diensten zonder aansprakelijkheid met onmiddellijke ingang beëindigen door schriftelijke kennisgeving aan de Klant.

14.5 Zonder hun overige rechten en rechtsmiddelen te beperken, zijn beide Partijen gerechtigd het Contract met onmiddellijke ingang te beëindigen door middel van schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij, indien (aan) de andere Partij:

- surseance van betaling wordt verleend, beslag ter zake van substantiële schulden wordt gelegd en dit beslag ten minste één (1) maand wordt gehandhaafd, of indien de andere Partij faillissement aanvraagt of failliet wordt verklaard, of indien een curator, bewindvoerder of administratieve curator wordt benoemd met betrekking tot alle of een deel van de activa; of
- een wezenlijke schending van het Contract begaat en verzuimt deze schending recht te zetten binnen 30 dagen na ontvangst van een schriftelijke kennisgeving waarin de schending wordt beschreven en waarin melding wordt gemaakt van de mogelijkheid dat het Contract wordt beëindigd indien de schending niet wordt rechtgezet.

## 16 DIVERSEN

16.1 Dit Contract wordt van kracht na ondertekening door beide Partijen. Indien de Klant KONE echter voordien opdraagt of toestaat te beginnen met de uitvoering van de Diensten, wordt de Klant op dat moment geacht de voorwaarden van het Contract te hebben aanvaard.

16.2 De ondertekenaars verklaren dat ze bevoegd zijn om dit Contract namens de betreffende Partij aan te gaan. Indien ze daartoe niet bevoegd zijn, zijn de ondertekenaars persoonlijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de Partij.

veilige werkomgeving te bieden en/of gevaarlijke stoffen worden aangetroffen bij de Installatie(s) of op de Locatie, en de situatie niet binnen 30 dagen door de Klant wordt rechtgezet; of

(f) de Installatie(s) niet voldoet of voldoen aan de Wettelijke voorschriften of anderszins onveilig is naar bevinen van KONE en de Klant weigert de noodzakelijke reparaties of modernisering van de Installatie(s) uit te voeren om de situatie recht te zetten.

14.7 In plaats van het Contract te beëindigen kan KONE geheel naar eigen goeddunken beslissen de Diensten op te schorten totdat de omstandigheden die aanleiding geven tot de beëindiging zijn rechtgezet. KONE is gerechtigd om alle redelijke kosten en uitgaven die als gevolg van de opschorting en/of hervatting van de Diensten zijn gemaakt te verhalen.

14.8 Indien het Contract om een of andere reden wordt beëindigd, heeft KONE recht op volledige betaling door de Klant voor Diensten die zijn uitgevoerd voor de datum waarop de beëindiging van kracht wordt. Indien het Contract wordt beëindigd om een andere reden dan Contractbreuk door KONE, is de Klant daarnaast een schadevergoeding aan KONE verschuldigd van 30% van de Prijs die de Klant verschuldigd zou zijn geweest voor de resterende looptijd van het Contract indien het Contract niet zou zijn beëindigd, in aanvulling op eventuele andere verhaalsmogelijkheden waarover KONE mogelijk beschikt.

14.9 Diensten die worden geleverd door een Externe leverancier van toepassingen kunnen afzonderlijk worden verlengd of beëindigd in overeenstemming met de hiervoor geldende algemene voorwaarden.

14.10 Artikelen die vanwege hun aard bedoeld zijn om van kracht te blijven na beëindiging van het Contract, blijven van kracht. Na beëindiging kan KONE eventuele hardware of hulpmiddelen voor onderhoud die het eigendom zijn van KONE bij of uit de Installatie(s) verwijderen.

## 15. NALEVING

15.1 De Klant bevestigt dat noch de Klant, noch enige directeur, functionaris, vertegenwoordiger, begunstigde van de Klant, noch enige derde partij die de transactie financiert, onderworpen is aan nationale of internationale handelsbeperkingen, sancties, embargo's of andere beperkende maatregelen, waaronder die opgelegd door de Verenigde Naties, de Europese Unie en/of de Verenigde Staten ("Internationale Handelsbeperkingen"). Mocht de Klant of één van de eigenaren, directeuren, functionarissen, vertegenwoordigers, begunstigten of enige derde partij die de transactie financiert, onderworpen worden aan Internationale Handelsbeperkingen, dan dient de Klant KONE hier onmiddellijk van op de hoogte te stellen. 3.1 Het Contract is van kracht voor de duur van de Aanvankelijke looptijd.

15.2 De Klant bevestigt dat de Klant:

- niet optreedt als tussenpersoon voor, of namens, enige derde partij die onderworpen is aan Internationale Handelsbeperkingen;
- geen producten, waaronder reserveonderdelen of componenten, gekocht van KONE zal verkopen of leveren aan (a) partijen die onderworpen zijn aan Internationale Handelsbeperkingen, of (b) aan Noord-Korea, Cuba, Syrië, Iran, Rusland, Wit-Rusland, de Krim, Venezuela of de bezette gebieden van Oekraïne, of zal gebruiken in deze landen/gebieden; en
- niet zal handelen op enige andere manier die de toepasselijke Internationale Handelsbeperkingen zou omzeilen.

15.3 KONE is niet aansprakelijk voor schade, kosten of uitgaven die de Klant of anderen kunnen oplopen als KONE door Internationale Handelsbeperkingen geen producten kan leveren.

15.4 Beide Partijen zullen voldoen aan alle toepasselijke wetten en voorschriften met betrekking tot boekhouding, witwassen van geld, financiering van terrorisme, omkoping, corruptie en belastingheffing. Beide partijen komen ook overeen dat zij noch enige van hun werknemers, agenten of vertegenwoordigers, enige steekpenning, smeergeld of andere on gepaste betaling of voordeel, direct of indirect, zullen aanbieden, beloven, geven, vragen, ermee instemmen te ontvangen of accepteren van of aan enige persoon of entiteit, inclusief enige overheidsfunctionaris, om enig zakelijke, voordeel of gunst te verkrijgen of te behouden in verband met het Contract of enige andere activiteit.

15.5 Indien de Klant, direct of via zijn eigenaren, begunstigten, vertegenwoordigers of enige derde partij die de transactie financiert, onderworpen wordt aan Internationale Handelsbeperkingen, of de Klant anderszins de bepalingen uit dit artikel schendt of niet naleeft, wordt dit beschouwd als een materiële schending die KONE het recht geeft dit Contract met onmiddellijke ingang te beëindigen zonder enige aansprakelijkheid voor schade en vrijgesteld wordt van verdere contractuele verplichtingen jegens de Klant.

15.6 De Klant zal KONE en de aan haar gelieerde ondernemingen vrijwaren voor alle claims, procedures en onderzoeken en alle kosten, verliezen of schade die voortvloeien uit diens niet-naleving van dit artikel.

15.7 KONE heeft een meldingskanaal (<https://www.kone.com/en/sustainability/ethics-and-compliance/kone-compliance-line/>) beschikbaar voor het melden van nalevingsproblemen.

16.3 Het Contract vormt de volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de Diensten en prevaleert boven alle eerdere onderhandelingen, verklaringen en overeenkomsten tussen de Partijen, indien aanwezig.

16.4 Het Contract en de reikwijdte van de Diensten van KONE mogen alleen worden aangepast door middel van een schriftelijke overeenkomst die is ondertekend door de bevoegde vertegenwoordigers van beide Partijen. Een verklaring van afstand van rechten of verplichtingen onder dit Contract moet een schriftelijke vorm hebben.

16.5 KONE kan onderaannemers inzetten bij de vervulling van haar verplichtingen uit hoofde van het Contract. KONE kan dit Contract aan een ander bedrijf in de KONE-groep toewijzen zonder toestemming van de Klant. Voor elke andere overdracht van het Contract is de voorafgaande schriftelijke toestemming van KONE vereist. Ongeacht eventuele overdracht van het eigendom van de Locatie of wijziging van de beheerder, blijft het Contract tussen de Partijen volledig van kracht tenzij het wordt beëindigd door KONE.

16.6 Voor bepaalde Digitale Diensten is voor een goede werking vereist dat de toegangscontrole-oplossing voor de Installatie(s) en/of Locatie wordt omzeild. De Klant stemt hiermee in en verklaart dat KONE en/of de Externe leverancier van toepassingen niet aansprakelijk is voor alle hieruit voortvloeiende schade of kosten.

16.7 KONE kan de Klant uiterlijk 60 dagen voor het verloop van de huidige contractperiode op de hoogte stellen dat deze Algemene voorwaarden bij aanvang van de volgende Contractperiode zullen worden bijgewerkt. De bijgewerkte Algemene voorwaarden zullen van toepassing zijn vanaf het begin van de volgende contractperiode, tenzij de Klant binnen 30 dagen na kennisgeving bezwaar aantekent tegen genoemde wijzigingen. In het geval dat de Klant bezwaar aantekent, en op voorwaarde dat beide Partijen niet anders overeenkomen, blijven de huidige Algemene voorwaarden van toepassing.

16.8 KONE onderhoudt gedurende de looptijd van het Contract een algemene aansprakelijkheidsverzekering bij met een gerenommeerde verzekeringsmaatschappij met de gebruikelijke voorwaarden voor een dergelijke verzekeringspolis

16.9 KONE behoudt zich het recht voor deze Algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen.

16.10 Indien één of meerdere bepalingen in deze Algemene voorwaarden op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft hetoverige in deze Algemene voorwaarden volledig van toepassing. Partijen zullen dan in overleg treden om die bepalingen te vervangen, waarbij zoveel als mogelijk het doel van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen.

16.11 De titels en de artikelen van deze Algemene voorwaarden dienen uitsluitend om de lezing en overzichtelijkheid daarvan te vergemakkelijken en hebben geen andere betekenis. De inhoud van de Algemene voorwaarden wordt niet beïnvloed of geïnterpreteerd door de titels en kopjes boven de artikelen.

## 17. CONTACTGEGEVENS KONE

Postadres: Postbus 24005, 2490 AA, Den Haag  
 Bezoekadres: Rijn 10, 2491 BG, Den Haag  
 Telefoonnummer: 070 317 1000  
 E-mailadres: [nederland@kone.com](mailto:nederland@kone.com)

## KONE ALGEMENE SERVICEVOORWAARDEN

### ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ONDERHOUDSDIENSTEN

KONE Algemene Voorwaarden VA v.1.5 – incl Digitale Diensten, Oktober 2021

#### DEFINITIES

Termen met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als in het Contract.

Bovendien hebben de volgende termen hebben de volgende betekenis:

Term	Beschrijving
Aanvankelijke looptijd	De aanvankelijke contracttermijn, zoals overeengekomen in het Contract.
Algemene voorwaarden	Deze algemene voorwaarden voor onderhoudsdiensten.
Contract	Het contract dat wordt aangegaan tussen KONE en de Klant voor de levering van de Diensten, waaronder deze Algemene voorwaarden en alle andere bijlagen bij het contract. Het Contract mag de vorm van een aanvaarde aanbestedingsbrief hebben.
Diensten	De diensten die KONE uitvoert, zoals overeengekomen in het

2.4 KONE doet er alles aan om haar verplichtingen krachtens het Contract na te komen. KONE kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden voor vertraging of verzuim als dergelijke vertraging of verzuim wordt veroorzaakt door omstandigheden die redelijkerwijs niet in haar macht liggen. In geval van een vertraging voert KONE haar verplichtingen uit zo snel als dat redelijkerwijs mogelijk is.

#### 3. UITSLUITINGEN OP DE VERPLICHTINGEN VAN KONE

3.1 Tenzij anders overeengekomen in het Contract, zijn de volgende werkzaamheden en/of onderdelen uitgesloten van de Diensten en worden deze afzonderlijk in rekening gebracht indien deze door KONE worden uitgevoerd of geleverd:

- Reparatie en vervanging van verlichtingselementen en batterijen;
- Bijvullen en vervangen van wormkast olie en het afvoeren van afgewerkte olie;
- Vervanging van de machine, aandrijving, besturingskast, bedieningspanelen, informatie schermen, draagkabels en, bij hydraulische liften, cilinders en zuigers;
- Reparatie en vervanging van onderdelen en/of andere werkzaamheden die het gevolg zijn van Externe Oorzaken/Uitgesloten gebeurtenissen;

	Contract.
Digitale Diensten	KONE API Services, KONE Residential Flow, Access en Visit, KONE Elevator Call, KONE Information, KONE Elevator Music, evenals toekomstige Digitale Diensten aangeboden door KONE, inclusief maar niet beperkt tot wijzigingen, updates of nieuwe versies.
Externe leverancier van toepassingen	Een derde partij die diensten verleent aan de Klant die gebruikmaakt van de KONE API Services.
Externe Oorzaken/Uitgesloten gebeurtenissen	(a) brand, rook, water, vocht of eerdere blootstelling aan dergelijke elementen, (b) overbelasting of het zetten van een gebouw, (c) abnormale temperatuur, luchtvochtigheid of andere ongunstige omstandigheden, (d) schommelingen of onderbrekingen in, of uitval van het elektriciteitsnet of communicatienetwerken, (e) computervirussen, hacking of cyberaanvallen, (f) onjuist gebruik, sabotage, diefstal of vandalisme aan de Installatie(s), (g) druktesten of testen bij volle belasting of op volle snelheid, (h) werkzaamheden aan de Installatie(s) uitgevoerd door iemand anders dan KONE, (i) verouderde Installatie(s) of onderdelen en (j) andere oorzaken waarop KONE redelijkerwijs geen invloed kan uitoefenen (waaronder geen storing geconstateerd).
Gebruikers	De natuurlijke personen die de eindgebruikers zijn van de Digitale Diensten.
Installatie(s)	De liften, roltrappen en automatische deuren die worden genoemd in het Contract en de onderdelen daarvan.
Klant	De Partij met wie KONE een Contract heeft gesloten.
KONE	De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KONE B.V., statutair gevestigd te Voorburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder registratienummer 27075288.
Locatie	Het gebouw of de gebouwen waarin de Installatie(s) zich bevindt of bevinden.
Normale werkuren	Door KONE wordt onder normale, reguliere werkuren en/of kantooruren verstaan: de uren op maandag t/m vrijdag van 08.00 uur tot 16.30 uur, met uitzondering van officiële feestdagen.
Partij of Partijen	De Klant en/of KONE.
Prijs/Vergoeding	De door de Klant te betalen jaarlijkse vergoeding voor uitvoering van de Diensten, zoals overeengekomen in het Contract.
Startdatum	De datum die in het Contract is vastgelegd als de startdatum
Wettelijke voorschriften	Alle toepasselijke Nederlandse wet- en regelgeving over de toestand en het onderhoud van de Installatie(s). Daar waar Nederlandse wet- en regelgeving ontbreekt of daar waar Europese wetgeving prevaleert, zal Europese wet- en regelgeving van toepassing zijn.

## 1. TOEPASSELIJKE ALGEMENE VOORWAARDEN

1.1 Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing op het Contract tussen Partijen, voor zover van de Algemene voorwaarden niet door Partijen uitdrukkelijk en schriftelijk is afgeweken.

1.2 De toepasselijkheid van eventuele inkoop- of andere voorwaarden van de Klant is en wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen.

1.3 Deze Algemene voorwaarden zijn de Klant ter beschikking gesteld en/of meegestuurd met de offerte en zijn steeds te raadplegen via de website [www.kone.nl](http://www.kone.nl) en kunnen daar als PDF worden gedownload. Deze Algemene voorwaarden zullen op verzoek kosteloos worden toegezonden.

## 2. LEVERING VAN DE DIENSTEN DOOR KONE

2.1 KONE voert de Diensten uit in overeenstemming met het Contract. Bij het uitvoeren van de Diensten verricht KONE redelijke inspanningen om de Installatie(s) in goede bedrijfsconditie te houden. KONE maakt gebruik van getraind en adequaat begeleid personeel voor het uitvoeren van de Diensten en verleent de Diensten in overeenstemming met de Wettelijke voorschriften

2.2 KONE voert de Diensten uit tijdens Normale werkuren. Tenzij anders overeengekomen in het Contract, zijn werkzaamheden die worden uitgevoerd buiten de Normale werkuren niet inbegrepen in de Prijs en worden deze apart in rekening gebracht door KONE.

2.3 Als de Klant aanvullende Diensten aanvraagt buiten de reikwijdte van het Contract, kan KONE dergelijke Diensten aanbieden (maar is zij daartoe niet verplicht). Indien KONE ermee instemt om deze aanvullende Diensten te leveren, brengt KONE deze apart in rekening.

- (e) Schoonmaken van het liftinterieur, deuren, glazen schachten, kooiverlichting en/of ernstige vervuiling;
- (f) Inspecties of testen van de Installatie(s) door autoriteiten, keuringsinstanties of andere derde partijen;
- (g) Onderhoud aan en reparatie van het lokale netwerk (LAN) van de Locatie;
- (h) Onderhoud, reparatie en vervanging van de toegangscontrolesystemen, communicatieapparatuur (zoals infoschermen, tv's, muzieksystemen) en overige door derden aangesloten en/of geleverde randapparatuur, zoals alarmsystemen, doormeldsystemen, intercomsystemen, brandmelders en dergelijke.
- (i) Indien de Installatie(s) oorspronkelijk niet is of zijn geleverd en geïnstalleerd door KONE: installatie, reparatie en/of vervanging van onderdelen of aanvullende materialen als gevolg van tekortkomingen in de kwaliteit van de Installatie(s), materialen of vakmanschap van de fabrikant of de installateur;
- (j) Aanpassingen aan de Installatie(s) of extra werkzaamheden die vereist zijn wegens nieuwe of gewijzigde Wettelijke voorschriften;
- (k) Reparatie en vervanging van onderdelen die naar het redelijke oordeel van KONE verouderd zijn en andere modernisering van de Installatie(s);
- (l) Alle kosten van elektrische energie;
- (m) Voor liften: reparatie, vervanging of aanpassing van de kooi, liftschachten, poorten, deurpanelen, deurkozijnen, kooi- en schacht dorpels en decoratieve werkzaamheden;
- (n) Voor roltrappen: reparatie of vervanging van leuningen, interne en externe balustrades, framebekleding, plinten, dekpanelen, vloerplaten, treden, tredekettingen, kamplaten, decoratieve afwerkingen en andere panelen;
- (o) Voor automatische deuraandrijvingen: reparatie, vervanging of aanpassingen aan de deur(en) waar de automatische aandrijving aan gekoppeld is, evenals de constructie waar de automatische aandrijving op gemonteerd is ondergeleiding en/of ondergeleidingsprofielen, scharnieren, glaslatprofielen, glasbreuk, deurbeslag, afichtingsprofielen. Verlichting, netspanning en schakelvoorzieningen aan de voedingszijde, met inbegrip van, maar niet beperkt tot de hoofdschakelaars of de isolatieschakelaar van de deur.

## 4. VERPLICHTINGEN VAN DE KLANT

4.1 De Klant brengt KONE onmiddellijk op de hoogte indien zich één of meer van de volgende situaties voordoen:

- (a) Storingen in de Installatie(s) of Digitale Diensten of ongevallen waarbij de Installatie(s) is of zijn betrokken;
- (b) Gevaarlijke stoffen, zoals asbest, op de Locatie en de plaats waar deze zich zouden bevinden;
- (c) Wijziging of geplande wijziging in het gebruik van de Installatie(s);
- (d) Fusie, verhuizing, overname, eigendomsverandering of adreswijziging;
- (e) wijzigingen in de facturatiegegevens en contactpersonen.

4.2 Indien de Installatie(s) gevaarlijk is of zijn voor personen, dient de Klant de Installatie(s) buiten gebruik stellen totdat het personeel van KONE op de Locatie arriveert. De Klant is verantwoordelijk voor het minimaliseren van de schade die kan optreden als gevolg van storingen of defecten aan de Installatie(s) of de Digitale Diensten of als gevolg van Uitgesloten Gebeurtenissen.

4.3 De Klant zal het personeel van KONE een veilige en adequate werkomgeving bieden. De Klant zal het personeel van KONE ongehinderd toegang verlenen tot de Installatie(s), met inbegrip van parkeerplaatsen in de buurt van de Installatie(s) zodat zware gereedschappen en reserveonderdelen gemakkelijk naar de Installatie(s) kunnen worden gebracht.

4.4 De Klant verleent medewerking aan KONE waar dat redelijkerwijs door KONE wordt gevraagd. De Klant verstrekt alle informatie met betrekking tot de Installatie(s) die door KONE wordt gevraagd en ziet erop toe dat de verstrekte informatie volledig en correct is. De Klant dient te voldoen aan alle toepasselijke Wettelijke voorschriften, met inbegrip van de voorschriften met betrekking tot werkveiligheid en alle toepasselijke normen met betrekking tot de veiligheid van bestaande Installatie(s).

4.5 Indien de Klant vaststelt dat de Installatie(s) diensten nodig heeft of hebben die buiten de reikwijdte van dit Contract vallen, stelt de Klant KONE in de gelegenheid om een offerte uit te brengen. Indien de Klant ervoor kiest om dergelijke diensten te laten uitvoeren door een derde partij, behoudt KONE zich het recht voor om de Prijs aan te passen.

16 JUL 2012



V.v.E. Waterlelie  
P/a VP&A Vastgoedmanagement B.V.  
Postbus 1310  
3430 BH NIEUWEGEIN  
T.a.v. de heer J. Kuijt

Albert Plesmanstraat 24  
Postbus 264  
3770 AG Barneveld

Telefoon: 0342 425 500  
Fax: 0342 425 509  
Storing: 0342 425 505

info@skylift.nl  
www.skylift.nl

Datum: 11 juli 2012

Betreft: Eén liftinstallatie Burgemeester Norbruislaan 480-542  
Eén liftinstallatie Gerhardstraat 1-65 te Utrecht

KvK: 08127112  
BTW: NL 813499951B01  
Rabobank: 33.78.07.000

Ons kenmerk: 2012-17312-TJA-TMA

Geachte heer Kuijt,

Hiermee bevestigen wij uw opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden conform onze eerdere offerte met kenmerk 2012-17312-TJA d.d. 19 maart 2012.

Type overeenkomst:	Uitgebreide Service
Kosten keurende instantie:	Inclusief
Storing buiten werkuren:	Inclusief
Ingangsdatum:	27 oktober 2012
Onderhoudsvisites per jaar:	4 beurten per liftinstallatie
Contractduur:	5 jaar (prolongerend)*
Opzegtermijn:	3 maanden
Prijspeil:	2012
Indexeringsformule:	Raad voor Onroerende Zaken peilmaand augustus
Betalingsvoorwaarden:	1 termijn vooruit

De kosten per jaar bedragen: € 3.294,--  
Exclusief BTW.

\* In verband met het afsluiten van een vijfjarige service overeenkomst, zullen wij 25 oktober 2012 kosteloos twee nieuwe universele analoge spreekluistersystemen monteren.

Wij danken u voor uw opdracht en wij zullen zorg dragen voor een correcte uitvoering. Uw contactpersoon voor alle zaken omtrent onderhoud is de heer D. van der Haar.

Voor aanvullende vragen kunt u altijd contact opnemen met de heer T. Jansen.

Hoogachtend,  
SkyLift B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Jansen", is written over a faint circular stamp or watermark.