



# Conceptbegroting VvE





# Conceptbegroting VvE

## INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE CONCEPTBEGROTING OP JAARBASIS VAN VVE WONINGEN KAVEL 5B/6.

Wanneer u een appartement koopt wordt u van rechtswege lid van een vereniging van eigenaars. Op basis van dit lidmaatschap moet u een bijdrage gaan betalen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en delen. In de eerste vergadering, die over het algemeen drie maanden voor oplevering wordt gehouden, wordt een begroting op jaarbasis voorgelegd waar de eigenaars met elkaar een besluit over moeten nemen.

Vooruitlopend op deze eerste vergadering hebben wij op verzoek van ODE een conceptbegroting op jaarbasis opgesteld. Op die manier is het voor (potentiele) kopers mogelijk om een beeld te krijgen van de te verwachten maandelijkse bijdrage aan de vereniging. Deze begroting is bijgevoegd bij dit bericht. Ten aanzien van bijgevoegde conceptbegroting willen wij het volgende opmerken.

De begroting is opgesteld door rekening te houden met de bepalingen in de akte van splitsing (verdeling van kosten en breukdelen) en bedragen die gemiddeld per jaar worden betaald door vergelijkbare bestaande complexen. De bedragen zijn derhalve ramingen. Afhankelijk van de wijze waarop het gebouw uiteindelijk wordt gebruikt en de uitgangspunten die gelden op het moment van opleveren, worden de bedragen concreter en de bijdrage daarmee exacter. Specifiek willen wij met betrekking tot de posten personeelskosten, verzekeringen en reserveringen het volgende opmerken.

### **Personeelskosten**

Ten aanzien van vermelde kosten is vermeld dat dit een P.M. post is. Door ODE wordt voor de periode van 1 jaar een overeenkomst afgesloten met Butler Point voor het leveren van verschillende services. De hieraan verbonden kosten worden het eerste jaar gedragen door ODE. Na een jaar kunnen de eigenaars met elkaar bepalen of zij de samenwerking voort willen zetten. Afhankelijk van de afspraken die dan worden gemaakt heeft dit een effect op de maandelijkse bijdrage.

### **Kosten verzekeringen**

Deze bedragen zijn begroot door rekening te houden met een herbouwwaarde van EUR 30.000.000,00. Dit bedrag is gerelateerd aan de bouwsom (incl. BTW) verbonden aan het realiseren van het gehele complex. Ook is rekening gehouden met de premies die momenteel gemiddeld genomen worden gerekend door verzekeringsmaatschappijen. Op het moment dat de eerste vergadering wordt voorbereid wordt de herbouwwaarde nogmaals getoetst door rekening te houden met de ontwikkelingen in de markt (indexaties).

Tevens wordt dan rekening gehouden met de premies die op dat moment worden gehanteerd door maatschappijen.

### **Reserveringen**

Ook de post reserveringen is nog een raming. Het bedrag is daarmee niet gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan of de norm van 0,50% van de herbouwwaarde die geldt vanaf 1 januari 2018. Wel is de verwachting dat op basis van informatie die momenteel beschikbaar is, ervaring bij andere projecten en rekening houdend met de regels die gelden voor het opstellen van een MJOP het bedrag lager kan zijn dan het bedrag dat geldt op basis van de norm van 0,50%.

Het is de bedoeling om de komende periode een meerjarenonderhoudsplan op te stellen welk plan vervolgens in de eerste vergadering aan de eigenaars wordt voorgelegd. Op die manier kan in de eerste vergadering een correct besluit worden genomen ten aanzien van de jaarlijks te plegen reservering zoals deze is opgenomen in de begroting. De post reserveringen die op dat moment wordt gepresenteerd is dan ook gebaseerd op dit plan.

### **Bijdrage parkeerplaatsen**

De bedragen vermeld in de bijlage zijn de bedragen die betrekking hebben op het wooncomplex. De meeste kopers van een appartement kopen zeer waarschijnlijk ook een parkeerplaats. Ook voor deze parkeerplaats is een bijdrage verschuldigd. Deze is verschuldigd aan de vereniging waar de parkeerplaats een onderdeel van is. Ten aanzien van de bijdrage die zeer waarschijnlijk voldaan moet gaan worden kan gemeld worden dat deze naar verwachting ongeveer EUR 50,00 is.



## INKOMSTEN

<b>A</b>	Bijdragen eigenaars	155.781,12
<b>B</b>	Bijdragen eigenaars	4.999,68
<b>Totaal inkomsten</b>		<b>155.781,12</b>

## UITGAVEN

<b>A</b>	<b>Uitgaven algemeen conform verdeelsleutel</b>	
	<b>Personeelskosten</b>	
	Huismeester / gebouwmanager	P.M.
	<b>Verzekeringen</b>	
	Opstalverzekering	14.550,00
	Glasverzekering	3.650,00
	WA-verzekering	1.450,00
	Rechtsbijstandverzekering	2.550,00
	Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	350,00
	Ongevallenverzekering	50,00
	Taxatie gebouw	2.175,00
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektraverbruik	7.500,00
	Schoonmaakkosten binnenzijde	15.000,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	4.500,00
	Onderhoud apparatuur	1.750,00
	Abonnement liften	6.750,00
	Onderhoud liften	1.500,00
	<b>Administratiekosten</b>	
	Kosten beheer	6.600,00
	<b>Bestuurs en divers kosten</b>	1.250,00
	<b>Ondersteuning derden</b>	
	Technisch beheer	3.950,00
	<b>Bijdragen derden</b>	
	Bijdrage hoofdsplitsing (kosten beheer en ramen wassen)	12.205,36
	<b>Reserveringen</b>	
	Groot onderhoud	65.000,00
<b>Totaal uitgaven A</b>		<b>150.780,36</b>
<b>B</b>	<b>Uitgaven naar rato aantal zonnepanelen</b>	
	<b>Onderhoud gebouw</b>	
	Onderhoud apparatuur (zonnepanelen)	5.000,00
<b>Totaal verdeelsleutel C</b>		<b>5.000,00</b>
<b>Totaal uitgaven A en B</b>		<b>155.780,36</b>

## SPECIFICATIE BIJDRAGEN

Bijdragen der eigenaars	p/m p/eig
Appartement met indexnummer 47	168,56
Appartement met indexnummer 48	283,93
Appartement met indexnummer 49	382,47
Appartement met indexnummer 50	358,44
Appartement met indexnummer 51	312,77
Appartement met indexnummer 52	168,56
Appartement met indexnummer 53	283,93
Appartement met indexnummer 54	627,64
Appartement met indexnummer 55	399,30
Appartement met indexnummer 56	312,77
Appartement met indexnummer 57	168,56
Appartement met indexnummer 58	283,93
Appartement met indexnummer 59	399,30
Appartement met indexnummer 60	312,77
Appartement met indexnummer 61	168,56
Appartement met indexnummer 62	283,93
Appartement met indexnummer 63	420,93
Appartement met indexnummer 64	589,18
Appartement met indexnummer 65	312,77
Appartement met indexnummer 66	168,56
Appartement met indexnummer 67	283,93
Appartement met indexnummer 68	420,93
Appartement met indexnummer 69	312,77
Appartement met indexnummer 70	168,56
Appartement met indexnummer 71	283,93
Appartement met indexnummer 72	384,88
Appartement met indexnummer 73	360,84
Appartement met indexnummer 74	312,77
Appartement met indexnummer 75	168,56
Appartement met indexnummer 76	283,93
Appartement met indexnummer 77	627,64
Appartement met indexnummer 78	399,30
Appartement met indexnummer 79	312,77
Appartement met indexnummer 80	168,56
Appartement met indexnummer 81	283,93
Appartement met indexnummer 82	399,30
Appartement met indexnummer 83	312,77
Appartement met indexnummer 84	168,56
Appartement met indexnummer 85	283,93
Appartement met indexnummer 86	382,47
Appartement met indexnummer 87	358,44
Appartement met indexnummer 88	312,77
<b>Totaal</b>	<b>160.780,80</b>