

VvE De Herentuyn

Conceptbegroting – januari 2024



Inleiding

Waaijer Projectrealisatie heeft ons gevraagd de begroting voor het eerste jaar op te stellen voor de Vereniging van Eigenaren De Herentuyn te Voorburg. Op de volgende pagina's treft u per VvE deze begroting aan. De VvE bestaat uit de volgende onderdelen:

- De overkoepelende hoofd-VvE
- Index 1: Ondersplitsing Parkeergarage
- Index 2: Verkeersweg
- Index 3: Ondersplitsing Woonblok Links
- Index 4: Ondersplitsing Woonblok Rechts
- Index 5: Commerciele Ruimte

In de begrotingen zijn alle VvE-onderdelen opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichte verzekeringen zoals die voor de opstal en aansprakelijkheid. Ook de onderhoudskosten van de verschillende onderdelen maken onderdeel uit van de begroting.

Een belangrijke post is die voor de reservering van het toekomstige Groot Onderhoud. De schil van het complex (gevel, dak, installaties) zal door de VvE's worden onderhouden. Vanaf het eerste moment zal er dan ook gestart moeten worden met het aanleggen van een reservefonds voor het toekomstige onderhoud. Het door een bouwkundige opgestelde meerjarenonderhoudsplan (MJOP) vormt hierbij het uitgangspunt. Dit plan zal gelijk na oplevering worden opgesteld. Naar aanleiding hiervan kan vastgesteld worden wat de jaarlijkse reservering moet zijn. In de begroting op de volgende pagina's is gerekend met een stelpost. Zodra het MJOP gemaakt is zal de reservering hierop aangepast worden. De genoemde begrotingsposten zijn op basis van het prijspeil januari 2024.

Vergaderingen

Al tijdens de ontwikkeling van het complex zullen wij de eigenaren uitnodigen voor een eerste bijeenkomst, de zogenaamde 'oprichtingsvergadering'. Tijdens deze vergadering zal de begroting voor het eerste jaar worden vastgesteld. Daarnaast zullen tijdens deze vergadering één of meerdere bestuurders per VvE moeten worden benoemd alsmede een kascommissie die aan het eind van het jaar de administratie controleert.

BKS Beheer zal het beheer van de VvE voeren. Dit betekent dat wij in overleg met het bestuur, onder andere, de volgende taken verrichten:

- Innemen van de bijdragen
- Voeren van de administratie van de VvE
- Afwikkelen van storingen, garantiemeldingen en schadegevallen
- Begeleiden van werkzaamheden in het kader van Groot Onderhoud
- Organisatie van de jaarlijkse ledenvergadering
- Opstellen van het jaarverslag en de begroting

BKS Beheer

Wij zijn een middelgrote VvE beheerder met ongeveer 160 VvE's in portefeuille. Wij opereren alleen in de driehoek Den Haag – Leiden – Rotterdam. Ons kantoor is gevestigd in Den Haag. Elke VvE heeft 1 vast aanspreekpunt. Wij beschikken over een 24-uurs alarmdienst. Op onze website (bksbeheer.com) treft u meer informatie.

Begroting Hoofd-VvE

A) Algemene kosten		
Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 300	
Rechtsbijstand	€ 750	
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 1.000	
Beheerkosten	€ 2.500	1)
Algemene kosten	€ 1.500	
Kosten opstellen MJOP	€ 1.500	
Subtotaal		€ 7.550
B) Onderhoudskosten Index 5 (Commerciele Ruimte)		
Opstalverzekering	€ 6.000	
Glasverzekering	€ 2.000	
Subtotaal		€ 8.000
C) Opstalverzekering index 1,3,4		
Opstalverzekering	€ 7.000	
Subtotaal		€ 7.000
D) Glasverzekering index 3,4		
Glasverzekering	€ 1.500	
Subtotaal		€ 1.500
E) Lift en Hydrofoor Index 3,4		
Lift	€ 3.000	
Hydrofoor	€ 800	
Reservering Groot Onderhoud Lift en Hydrofoor	€ 2.000	2)
Subtotaal		€ 5.800
F) Reservering Groot Onderhoud Dak		
Reservering Groot Onderhoud Dak	€ 6.667	2)3)
Subtotaal		€ 6.667
Totale kosten		
		€ 36.517

Toelichting

- 1) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.
- 2) Na de oplevering wordt een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld door een bouwkundige. Hierin worden alle VvE-onderdelen van het complex opgenomen. Nadat het MJOP klaar is kan nauwkeuriger de benodigde dotatie worden uitgerekend.
- 3) Betreft alle dakvlakken tot en met de waterkerende laag.

Bijdrageoverzicht Hoofd-VvE

		Breukdeel						
	Omschrijving	A	B	C	D	E	F	
A1	Parkeergarage	3085	0	3085	0	0	3085	
A2	Verkeersweg	0	0	0	0	0	0	
A3	Blok Links - west	1840	0	1840	1840	0,33	1805	
A4	Blok Rechts - oost	3525	0	3525	3525	0,67	3470	
A5	Com. Ruimte	1935	1935	0	0	0	2020	
	Totaal	10385	1935	8450	5365	1	10380	
		Kosten						
	Omschrijving	A	B	C	D	E	F	Totaal
A1	Parkeergarage	€ 2.243	€ -	€ 2.556	€ -	€ -	€ 1.981	€ 6.780
A2	Verkeersweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
A3	Blok Links - west	€ 1.338	€ -	€ 1.524	€ 514	€ 1.933	€ 1.159	€ 6.469
A4	Blok Rechts - oost	€ 2.563	€ -	€ 2.920	€ 986	€ 3.867	€ 2.229	€ 12.564
A5	Com. Ruimte	€ 1.407	€ 8.000	€ -	€ -	€ -	€ 1.297	€ 10.704
	Totaal	€ 7.550	€ 8.000	€ 7.000	€ 1.500	€ 5.800	€ 6.667	€ 36.517

Begroting Index 1 - Parkeergarage

Verzekeringen		
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€	300
Rechtsbijstand	€	750
Onderhoudskosten		
Speedgate	€	1.500
CO/LPG installatie	€	2.500
Sprinklerinstallatie	€	1.500
Vuilwaterpomp	€	500
Ventilatie	€	1.000
Brandblusmiddelen	€	500
Brandmeldcentrale	€	2.000
Alarmdienst Brandmeldcentrale	€	500
Schoonmaakkosten	€	2.500
Overige kosten	€	1.000
Energie		
Elektrakosten	€	6.000
Reservering groot onderhoud		
Reservering garage	€	2.400
Opstellen MJOP	€	750
Overige kosten		
Beheerder	€	2.450
Algemene kosten	€	1.500
Hoofd-VvE		
Aandeel	€	6.780
Totale kosten	€	34.430
Parkeerplaatsafsluiting bewoners woonblokken		
Schuifhekken	€	2.000

Toelichting

- 1) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.
- 2) Na de oplevering wordt een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld door een bouwkundige. Hierin worden alle VvE-onderdelen van het complex opgenomen. Nadat het MJOP klaar is kan nauwkeuriger de benodigde dotatie worden uitgerekend.

Bijdrageoverzicht Index 1 - Parkeergarage

Kosten per plaats per jaar - commercieel gedeelte	€	351
Kosten per plaats per jaar - bewoners woonblokken	€	410

Begroting Index 3 – Woonblok West

Verzekeringen		
Bestuurdersaansprakelijkheid	€	300
Rechtsbijstand	€	750
Onderhoudskosten		
Zonnepanelen	€	500
Reservering groot onderhoud		
Jaarlijkse Reservering	€	6.600 2)
Opstellen MJOP	€	1.500
Overige kosten		
Beheerder	€	2.519 1)
Algemene kosten	€	500
Hoofd-VvE		
Aandeel	€	6.469
Totale kosten	€	19.138

Toelichting

- 3) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.
- 4) Na de oplevering wordt een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld door een bouwkundige. Hierin worden alle VvE-onderdelen van het complex opgenomen. Nadat het MJOP klaar is kan nauwkeuriger de benodigde dotatie worden uitgerekend.

Bijdrageoverzicht Index 3 – Woonblok West

Index	Berging	Breukdeel	Jaarbijdrage	Maandbijdrage
1		130	€ 1.352	€ 113
2		210	€ 2.184	€ 182
3		170	€ 1.768	€ 147
4		165	€ 1.716	€ 143
5	106	140	€ 1.456	€ 121
6	107	175	€ 1.820	€ 152
7	108	135	€ 1.404	€ 117
8	109	135	€ 1.404	€ 117
9	110	185	€ 1.924	€ 160
10	111	140	€ 1.456	€ 121
11	112	230	€ 2.392	€ 199
	113	5	€ 52	€ 4
	114	5	€ 52	€ 4
	115	5	€ 52	€ 4
	116	5	€ 52	€ 4
	117	5	€ 52	€ 4
		1840	€ 19.138	

Begroting Index 4 – Woonblok Oost

Verzekeringen	
Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 300
Rechtsbijstand	€ 750
Onderhoudskosten	
Daktuin / galerijen	€ 3.000
Zonnepanelen	€ 500
Intercom	€ 300
Vuilwaterpomp	€ 600
Ventilatoren	€ 600
Schoonmaak algemene ruimtes	€ 3.500
Reservering groot onderhoud	
Jaarlijkse Reservering	€ 15.600 2)
Opstellen MJOP	€ 1.500
Overige kosten	
Beheerder	€ 5.954 1)
Algemene kosten	€ 1.000
Hoofd-VvE	
Aandeel	€ 12.564
Totale kosten	€ 46.168

Toelichting

- 5) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.
- 6) Na de oplevering wordt een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld door een bouwkundige. Hierin worden alle VvE-onderdelen van het complex opgenomen. Nadat het MJOP klaar is kan nauwkeuriger de benodigde dotatie worden uitgerekend.

Bijdrageoverzicht Index 4 – Woonblok Oost

Index	Breukdeel	Jaarbijdrage	Maandbijdrage
12	90	€ 1.179	€ 98
13	95	€ 1.244	€ 104
14	160	€ 2.096	€ 175
15	165	€ 2.161	€ 180
16	165	€ 2.161	€ 180
17	160	€ 2.096	€ 175
18	155	€ 2.030	€ 169
19	130	€ 1.703	€ 142
20	130	€ 1.703	€ 142
21	130	€ 1.703	€ 142
22	130	€ 1.703	€ 142
23	135	€ 1.768	€ 147
24	120	€ 1.572	€ 131
25	130	€ 1.703	€ 142
26	65	€ 851	€ 71
27	90	€ 1.179	€ 98
28	130	€ 1.703	€ 142
29	130	€ 1.703	€ 142
30	130	€ 1.703	€ 142
31	130	€ 1.703	€ 142
32	105	€ 1.375	€ 115
33	195	€ 2.554	€ 213
34	190	€ 2.488	€ 207
35	190	€ 2.488	€ 207
36	185	€ 2.423	€ 202
37	90	€ 1.179	€ 98
	3525	€ 44.989	