

VvE Herenstraat

Conceptbegroting – november 2025



Inleiding

Waaijer Projectrealisatie heeft ons gevraagd de begroting voor het eerste jaar op te stellen voor de Vereniging van Eigenaren Herenstraat te Voorburg. Op de volgende pagina's treft u deze begroting aan.

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.

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:

- Innen van de bijdragen
- Voeren van de administratie van de VvE
- Afwikkelen van storingen, garantiekwesties 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 180 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

Hieronder is de indicatieve begroting opgenomen voor het eerste jaar. De begroting is opgebouwd uit drie kostensoorten:

- A-kosten: gelden voor alle eigenaren en worden verdeeld op basis van de breukdelen uit de akte van splitsing.
- B-kosten: gelden alleen voor de eigenaren van de woonappartementen. Deze kosten worden evenredig verdeeld.
- C-kosten: gelden allen voor de eigenaren van de woonappartementen. Deze kosten worden verdeeld op basis van breukdeel

	A-kosten	B-Kosten	C-Kosten
Verzekeringen			
Opstal	€ 4.500		
WA	€ 500		
Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 260		
Rechtsbijstand	€ 600		
Onderhoud			
Schoonmaakkosten			€ 2.500
Contract liftonderhoud		€ 2.500	
Telefoonkosten lift		€ 400	
Contract hydrofoor		€ 700	
Reservering groot onderhoud	€ 11.500	€ 2.000	
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	€ 1.950		
Overige kosten			
Elektra		2000	
Water			300
Beheervergoeding	€ 2.500		
Algemene kosten (bankkosten, vergaderkosten, etc)	€ 1.500		
Totaal	€ 23.310	€ 7.600	€ 2.800

Toelichting

- 1) Betreft de kosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.

Bijdrageoverzicht

Index / Bouwnr	Huisnummer	Breuk A	Breuk B	Breuk C
1/38	40A	70	1	70
2/39	40B	70	1	70
5/40	40E	130	1	130
7/41	40G	125	1	125
3/42	40C	105	1	105
4/43	40D	90	1	90
6/44	40F	155	1	155
8	42	355	0	0
Totaal		1100	7	745

Index / Bouwnr	A-Kosten	B-Kosten	C-Kosten	Jaarkosten	Per maand
1/38	€ 1.483	€ 1.086	€ 263	€ 2.832	€ 236
2/39	€ 1.483	€ 1.086	€ 263	€ 2.832	€ 236
5/40	€ 2.755	€ 1.086	€ 489	€ 4.329	€ 361
7/41	€ 2.649	€ 1.086	€ 470	€ 4.204	€ 350
3/42	€ 2.225	€ 1.086	€ 395	€ 3.705	€ 309
4/43	€ 1.907	€ 1.086	€ 338	€ 3.331	€ 278
6/44	€ 3.285	€ 1.086	€ 583	€ 4.953	€ 413
8	€ 7.523	€ -	€ -	€ 7.523	€ 627
Totaal	€ 23.310	€ 7.600	€ 2.800	€ 33.710	