

# VvE WOOD

Conceptbegroting – september 2024



# Inleiding

Waterland Real Estate heeft ons gevraagd de begroting voor het eerste jaar op te stellen voor de Vereniging van Eigenaren WOOD te Leidschendam. Op de volgende pagina's treft u deze begroting aan.

In de begroting 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. De wettelijke norm is 0,5% van de herbouwwaarde of een reservering op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Na oplevering zal er dan ook een MJOP worden opgesteld zodat de benodigde dotatie kan worden vastgesteld. Omdat er ook nog geen herbouwwaarde bekend is (dit wordt vastgesteld door de verzekering na oplevering) is gerekend met een jaarlijkse toevoeging van € 1.000,- per appartement.

## ***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](http://bksbeheer.com)) treft u meer informatie.

# Begroting

<b>Verzekeringen</b>	
Opstal	€ 5.100
WA	€ 450
Bestuurdersaansprakelijkheid	€ 240
Rechtsbijstand	€ 650
<b>Onderhoud</b>	
Schoonmaakkosten	€ 4.000
Contract liftonderhoud	€ 3.000
Telefoonkosten lift	€ 400
Contract hydrofoor	€ 700
Contract vuilwaterpompen	€ 1.000
Reservering groot onderhoud	€ 15.000
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	€ 1.950
<b>Overige kosten</b>	
Opstellen Huishoudelijk reglement	€ 1.500
Elektra	€ 3.000
Water	€ 300
Beheervergoeding (incl eenmalige opstartkosten)	€ 4.430 1)
Algemene kosten	€ 1.500
<b>Totaal</b>	€ 43.220

<b>Parkeren</b>	
Opstal	€ 200
Reservering groot onderhoud	€ 2.000
Algemene kosten	€ 500
<b>Totaal</b>	€ 2.700
Per parkeerplaats (18 stuks) per jaar	€ 150

## 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 / Bouwnummer	Aandeel Appartement	Jaarkosten	Per maand
1	60,13	€ 2.053	€ 171
2	59,84	€ 2.043	€ 170
3	88,89	€ 3.035	€ 253
4	88,89	€ 3.035	€ 253
5	124,25	€ 4.242	€ 353
6	60,13	€ 2.053	€ 171
7	59,84	€ 2.043	€ 170
8	88,89	€ 3.035	€ 253
9	88,89	€ 3.035	€ 253
10	124,25	€ 4.242	€ 353
11	60,13	€ 2.053	€ 171
12	59,84	€ 2.043	€ 170
13	88,89	€ 3.035	€ 253
14	88,89	€ 3.035	€ 253
15	124,25	€ 4.242	€ 353
Totaal	1266	€ 43.220	