



Conceptbegroting – November 2016



Inleiding

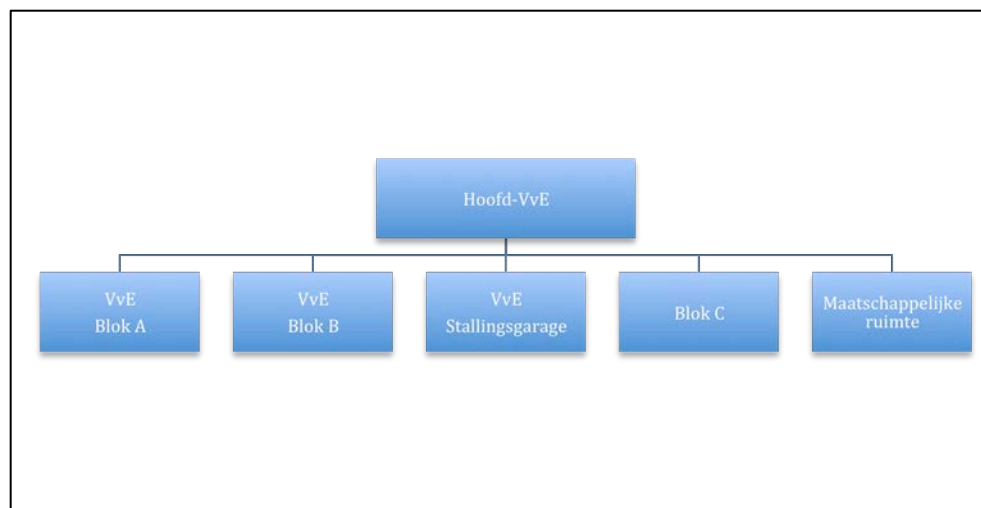
Schouten B.V. heeft ons gevraagd de begroting op te stellen voor de Vereniging van Eigenaren (VvE) ZuiderDuineN te Den Haag.

Op de volgende pagina's treft u deze begroting aan. Alle VvE-onderdelen zijn hierin opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichte verzekeringen zoals die voor de opstal. Ook de onderhoudskosten voor de lift, de schoonmaakkosten van de algemene ruimtes maken onderdeel uit van de begroting.

Een belangrijke post in de begroting is die voor de reservering van het toekomstige Groot Onderhoud. De schil van het complex (gevel, dak) en de aanwezige installaties zoals de liften zullen door de VvE 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.

Verskillende VvE's.

Het complex bestaat uit een aantal onderdelen en uit verschillende VvE's. Hieronder een schematische weergave



De Hoofd-VvE is het overkoepelende orgaan waar de andere onderdelen lid van zijn. Via de Hoofd-VvE loopt bijvoorbeeld de opstalverzekering, het onderhoud van de daktuinen en van de buitenparkeerplaatsen. De hoofd-VvE heeft vijf leden die conform hun breukdeel de kosten betalen.

Naast de Hoofd-VvE zijn er nog 3 VvE's. Dit zijn die van Blok A, Blok B en de stallingsgarage. De overige 2 onderdelen, Blok C en de Maatschappelijke Ruimte zijn geen VvE's maar zijn wel lid van de Hoofd-VvE

Alle vier de VvE's hebben een eigen bestuur (een bestuurder van bijvoorbeeld Blok A of B mag tevens zitting hebben in het bestuur van de hoofd-VvE of die van de Stallingsgarage). De vier VvE's hebben hun eigen begroting en vergaderen minimaal

eens per jaar om de jaarstukken vast te stellen, de begroting voor het komende jaar vast te stellen en besluiten te nemen over noodzakelijk onderhoud aan het complex.

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 moeten worden benoemd alsmede een kascommissie die aan het eind van het jaar de administratie controleert.

BKS Beheer zal als het beheer wordt uitgevoerd, 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
- Afwikkelen van 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 100 VvE's in portefeuille. Wij opereren alleen in de driehoek Den Haag – Leiden – Rotterdam. Ons kantoor is gevestigd in Voorburg. Elke VvE heeft 1 vast aanspreekpunt. Wij beschikken over een 24-uurs alarmdienst. Op onze website (bksbeheer.com) treft u meer informatie. Referenties zijn: VvE Résidence Château Bleu te Den Haag, VvE Garden Village te Voorschoten, VvE Nieuw Westeinde te Voorburg en VvE Landgoed de Schouwenburgh te Wassenaar.

Begroting – Hoofd-VvE

Opstalverzekering	€ 15.000
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 2.500
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 225
Beheerderskosten	€ 1.400
Onderhoud binnentuin	€ 6.000
Reservering Groot Onderhoud	€ 2.300
Totaal	€ 27.425

Bijdrageoverzicht – Hoofd VvE

Onderdeel	A-nummer	Breukdeel	Jaarbijdrage
Blok A	1	2435	€ 6.129
Blok B	2	2435	€ 6.129
Blok C	3	2800	€ 7.048
Maatsch. Ruimte	4	1575	€ 3.965
Stallinggarage	5	1650	€ 4.153
Totaal		10895	€ 27.425

Begroting – Stallingsgarage

Bijdrage aan Hoofd-VvE	€ 4.153
Schoonmaakkosten	€ 1.000
Beheerderskosten	€ 1.200
Onderhoud Toegangshek	€ 900
Onderhoud Ventilatoren	€ 800
Onderhoud Brandbeveiliging	€ 1.000
Reservering Groot Onderhoud	€ 6.000
Totaal	€ 15.053

Bijdrageoverzicht – Stallingsgarage

A-nummers	Bouwnummers	Breukdeel	Bijdrage per plaats per jaar
A67-A-132	1-66	1/66e deel	€ 228

Begroting - Blok A

Bijdrage aan Hoofd-VvE	€ 6.129
Algemene Elektra	€ 1.000
Onderhoud Lift	€ 1.900
Onderhoud Hydrofoor	€ 650
Water	€ 100
Schoonmaakkosten	€ 5.000
Beheerderskosten	€ 3.500
Reservering Groot Onderhoud	€ 9.183
Rechtsbijstandsverzekering	€ 600
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 225
Totaal	€ 28.288

Bijdrageoverzicht - Blok A

A-nummer	Bouwnr	Breukdeel	Jaarbijdrage	Maandbijdrage	Maandbijdrage p-plaats*	Totaal
A6	1	23	€ 1.531	€ 128	€ 19	€ 147
A7	2	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A8	3	21	€ 1.398	€ 116	€ 19	€ 135
A9	4	24	€ 1.597	€ 133	€ 19	€ 152
A10	5	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A11	6	23	€ 1.531	€ 128	€ 19	€ 147
A12	7	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A13	8	21	€ 1.398	€ 116	€ 19	€ 135
A14	9	24	€ 1.597	€ 133	€ 19	€ 152
A15	10	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A16	11	23	€ 1.531	€ 128	€ 19	€ 147
A17	12	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A18	13	21	€ 1.398	€ 116	€ 19	€ 135
A19	14	24	€ 1.597	€ 133	€ 19	€ 152
A20	15	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
A21	16	36	€ 2.396	€ 200	€ 38	€ 238
A22	17	21	€ 1.398	€ 116	€ 19	€ 135
A23	18	24	€ 1.597	€ 133	€ 19	€ 152
A24	19	20	€ 1.331	€ 111	€ 19	€ 130
Totaal		425	€ 28.288			

* De bijdrage voor de parkeerplaatsen wordt per jaar in rekening gebracht.

Begroting - Blok B

Bijdrage aan Hoofd-VvE	€ 6.129
Algemene Elektra	€ 1.000
Onderhoud Lift	€ 1.900
Onderhoud Hydrofoor	€ 650
Water	€ 100
Schoonmaakkosten	€ 5.000
Beheerderskosten	€ 3.500
Reservering Groot Onderhoud	€ 9.183
Rechtsbijstandsverzekering	€ 600
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 225
Totaal	€ 28.288

Bijdrageoverzicht - Blok B

A-nummer	Bouwnr	Breukdeel	Jaarbijdrage	Maandbijdrage	Maandbijdrage p-plaats*	Totaal
A25	20	23	€ 1.517	€ 126	€ 19	€ 145
A26	21	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A27	22	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A28	23	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A29	24	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A30	25	23	€ 1.517	€ 126	€ 19	€ 145
A31	26	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A32	27	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A33	28	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A34	29	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A35	30	23	€ 1.517	€ 126	€ 19	€ 145
A36	31	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A37	32	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A38	33	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A39	34	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A40	35	38	€ 2.506	€ 209	€ 38	€ 247
A41	36	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
A42	37	22	€ 1.451	€ 121	€ 19	€ 140
A43	38	21	€ 1.385	€ 115	€ 19	€ 134
Totaal		429	€ 28.288			

* De bijdrage voor de parkeerplaatsen wordt per jaar in rekening gebracht.