

## Inleiding

Citystone Group heeft ons, VvE Company, gevraagd om op basis van een concept begroting voor het eerste jaar op te stellen voor de VvE Rhijnstaete te Leiderdorp en daarmee ook inzicht te geven in de maandelijkse Vve-lasten per woning, e.e.a. afhankelijk van de wijze waarop de Vve wenst om te gaan met het al dan niet extern laten beheren van de VvE, de schoonmaak en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.

## VvE Company

Wij voeren het beheer voor ongeveer 250 VvE's in de driehoek Haarlem-Alphen aan den Rijn-Den Haag. Ons kantoor is gevestigd in Katwijk. VvE Company is een SKW gecertificeerd beheerder, wij hechten grote waarde aan persoonlijk contact met de bewoners van "onze VvE's" en kunnen de VvE volledig ontzorgen op administratief, secretariael en technisch gebied.

## Vergaderingen

Al tijdens de realisatie van het appartementengebouw zullen wij de eigenaren uitnodigen voor een eerste bijeenkomst, de zogenaamde 'oprichtingsvergadering'. Tijdens deze vergadering zal de wijze van beheer en de hieruit volgende 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.

## Vve lasten en begroting

De begroting en VvE lasten per maand zijn afhankelijk van de wijze waarop de VvE wenst om te gaan met de uitvoering van het beheer van de Vve en het onderhoud van de tuin. Op de volgende pagina's treft u het overzicht aan van de maandelijkse Vve lasten per woning, afhankelijk van de beheervariant. 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 ruimte en de kosten voor de glasbewassing 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 worden onderhouden. Vanaf het eerste moment zal er dan ook gestart moeten worden met het aanleggen van een reservefonds voor het toekomstige onderhoud. In opdracht van Citystone Group zal VvE Company Bouwkundig Advies B.V. een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de VvE opstellen op basis van de NEN 2767. Dit plan zal gelijk na oplevering worden opgesteld. Naar aanleiding hiervan kan vastgesteld worden wat de jaarlijkse reservering moet zijn. In de bijgevoegde begroting is gerekend met een stelpost. Zodra het MJOP gemaakt is zal de reservering hierop aangepast worden. Als een VvE besluit geen plan op te stellen dan is het verplicht jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde toe te voegen aan de reserve.

De VvE kan besluiten zaken zoals administratie, schoonmaak, glasbewassing en tuinonderhoud in eigen beheer uit te voeren (variant 3). Voor de woningen kan dat tot 30% van de maandelijkse bijdragen schelen en de kosten voor de tuin helemaal zouden kunnen worden voorkomen. Het is aan de gezamenlijke leden om daar een besluit over te nemen.

## VvE bijdrage en begroting

VvE Rhijnstaete	Variant 1 100% ontzorgd	Variant 2 Extern beheer	Variant 3 Eigen beheer
Bouwnummer	Bijdrage p/m	Bijdrage p/m	Bijdrage p/m
1 - woning met tuin en berging	€ 442	€ 312	€ 266
2 - woning met tuin en berging	€ 385	€ 265	€ 226
3 - woning met tuin en berging	€ 421	€ 294	€ 251
4 - woning met berging	€ 424	€ 297	€ 253
5 - woning met berging	€ 374	€ 256	€ 218
6 - woning met berging	€ 396	€ 273	€ 233
7 - Vrijstaande villa	€ 63	€ 0	€ 0

### Begroting van de jaarlijkse uitgaven

<i>Uitgaven</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Bedrag</i>	<i>Bedrag</i>
Verzekering opstal	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600
Verzekering glas	€ 250	€ 250	€ 250
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 400	€ 400	€ 400
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€ 300	€ 300	€ 300
Rechtsbijstandverzekering	€ 350	€ 350	€ 350
Ongevallenverzekering	€ 50	€ 50	€ 50
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud woningen	€ 500	€ 500	€ 500
Dagelijks onderhoud - Daken (Bitumen)	€ 500	€ 500	€ 500
Dagelijks onderhoud - Valbeveiliging	€ 500	€ 500	€ 500
Onderhoud installaties - Hydrofoor	€ 450	€ 450	€ 450
Onderhoud installaties - Elektrische toegangsdeur	€ 250	€ 250	€ 250
Onderhoud installaties - Lift	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Onderhoud installaties - MV alg ruimtes	€ 250	€ 250	€ 250
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak algemene (1x per week)	€ 2.000	-	-
Dagelijks onderhoud - Glasbewassing	€ 1.750	-	-
Dagelijks onderhoud - Reinigen PV Panelen (1x/jaar)	€ 500	-	-
Nutsvoorzieningen - Elektra	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Verenigingskosten - Administratie en beheer	€ 3.000	€ 3.000	-
Verenigingskosten - Bankkosten	€ 200	€ 200	€ 200
Verenigingskosten - Vergaderkosten	€ 200	-	-
Dotatie onderhoudsreserve	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750
<b>Totaal</b>	<b>€ 24.800</b>	<b>€ 20.350</b>	<b>€ 17.350</b>
Dagelijks onderhoud - Periodiek onderhoud tuin	€ 5.250	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 5.250</b>	-	-

[www.vvecompany.nl](http://www.vvecompany.nl)