

VvE Carolina Parc

Conceptbegroting – oktober 2021



Inleiding

Het project Carolina Parc bestaat uit 4 onderdelen:

- VvE Hoofdsplitsing
- VvE Parkeergarage
- VvE Woontoren
- Huurtoren

Op de volgende pagina's treft u per VvE de begroting voor 2023 (vanaf de opleverdatum) aan. Alle VvE-onderdelen zijn hierin opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichte verzekeringen zoals die voor de opstal. Ook de onderhoudskosten voor algemene installaties, de schoonmaakkosten van de algemene ruimtes en de kosten voor onderhoud van de toegangssystemen. Kosten voor glasbewassing zijn nog niet opgenomen. De VvE kan na oprichting besluiten deze werkzaamheden vanuit de VvE te laten uitvoeren.

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. 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 de wettelijke dotatie van 0,5% van de herbouwwaarde.

Vergaderingen

Al tijdens de realisatie ontvangen de leden u de uitnodiging voor een eerste bijeenkomst, de zogenaamde 'oprichtingsvergadering'. Tijdens deze vergadering zal de begroting voor het eerste jaar formeel 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 het beheer van de VvE's voeren. Dit betekent dat wij in overleg met de besturen, onder andere, de volgende taken verrichten:

- Innemen van de bijdragen
- Voeren van de administratie van de VvE
- Afwikkelen van storingsen
- 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 140 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

Verzekeringen		
Bestuurdersaansprakelijkheid	€	225
Rechtsbijstand	€	500
Onderhoudskosten		
Tuinonderhoud	€	19.000
Verlichting	€	1.000
Lift	€	1.500
Energie en water		
Water	€	500
Elektra	€	7.000
Reservering Groot Onderhoud		
Reservering voor de tuin	€	2.000
Reservering overig	€	500
Kosten opstellen MJOP	€	500
Overige kosten		
Beheerkosten	€	1.500
Algemene kosten	€	1.500
Totale kosten	€	35.725

1)

Toelichting

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

Bijdrageoverzicht Hoofd-VvE

Bijdrage	
VvE Woningen	€ 20.363
VvE Garage	€ 3.573
Huurtoren	€ 11.789
Totaal	€ 35.725

Begroting VvE Parkeren

Verzekeringen		
Opstalverzekering	€	1.150
Aansprakelijkheidsverzekering	€	150
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	€	225
Rechtsbijstand	€	850
Onderhoudskosten		
Brandmeldcentrale	€	1.400
Alarmdienst Brandmeldcentrale	€	1.000
Garagedeur	€	900
Ventilatoren	€	1.000
Vuilwaterpomp	€	300
Schoonmaakkosten	€	1.100
Energie		
Elektrakosten	€	3.000
Reservering groot onderhoud		
Reservering garage	€	10.000
Opstellen MJOP	€	750
Overige kosten		
Beheerder	€	2.000
Algemene kosten	€	1.500
Hoofd-VvE		
Aandeel	€	3.573
Totale kosten	€	28.898

Toelichting

- 1) Betreft de beheerkosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de post 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. Nu is gerekend met de wettelijke norm van 0,5% van de herbouwwaarde.

Bijdrageoverzicht VvE Parkeren

Bouwnummer	Indexnummer	Breukdeel	Jaarbijdrage
Bergingen			
1	93	5	€ 150
2	94	6	€ 180
3	95	6	€ 180
4	96	6	€ 180
5	97	6	€ 180
6	98	6	€ 180
7	99	6	€ 180
8	100	7	€ 210
9	101	6	€ 180
10	102	5	€ 150
11	103	6	€ 180
12	104	7	€ 210
13	105	5	€ 150
14	106	5	€ 150
15	107	6	€ 180
16	108	7	€ 210
17	109	5	€ 150
18	110	5	€ 150
19	111	6	€ 180
20	112	7	€ 210
21	113	5	€ 150
22	114	5	€ 150
23	115	6	€ 180
24	116	7	€ 210
25	117	5	€ 150
26	118	5	€ 150
27	119	5	€ 150
28	120	7	€ 210
29	121	6	€ 180
30	122	5	€ 150
31	123	7	€ 210
32	124	7	€ 210
33	125	6	€ 180
34	126	5	€ 150
35	127	6	€ 180
36	128	7	€ 210
37	129	7	€ 210

38	130	5	€	150
39	131	7	€	210
40	132	7	€	210
41	133	9	€	270
42	134	9	€	270
43	135	5	€	150
50	136	7	€	210
51	137	6	€	180
58	138	9	€	270
59	139	7	€	210
66	140	6	€	180
67	141	7	€	210
74	142	6	€	180
75	143	7	€	210
79	144	6	€	180
80	145	5	€	150
81	146	5	€	150
82	147	7	€	210
83	148	5	€	150
84	149	5	€	150
85	150	5	€	150
86	151	6	€	180
87	152	6	€	180
88	153	6	€	180
89	154	6	€	180
Parkeerplaatsen				
	155	10	€	300
	156	10	€	300
	157	10	€	300
	158	10	€	300
	159	10	€	300
	160	10	€	300
	161	10	€	300
	162	10	€	300
	163	10	€	300
	164	10	€	300
	165	10	€	300
	166	10	€	300
	167	10	€	300
	168	10	€	300
	169	10	€	300
	170	10	€	300

	171	10	€	300
	172	10	€	300
	173	10	€	300
	174	10	€	300
	175	10	€	300
	176	10	€	300
	177	10	€	300
	178	10	€	300
	179	10	€	300
	180	10	€	300
	181	10	€	300
	182	10	€	300
	183	10	€	300
	184	10	€	300
	185	10	€	300
	186	10	€	300
	187	10	€	300
	188	10	€	300
	189	10	€	300
	190	10	€	300
	191	10	€	300
	192	10	€	300
	193	10	€	300
	194	10	€	300
	195	10	€	300
	196	10	€	300
	197	10	€	300
	198	10	€	300
	199	10	€	300
	200	10	€	300
	201	10	€	300
	202	10	€	300
	203	10	€	300
	204	10	€	300
	205	10	€	300
	206	10	€	300
	207	10	€	300
	208	10	€	300
	209	10	€	300
	210	10	€	300
	211	10	€	300
	212	10	€	300

	213	2	€ 60
	214	2	€ 60
	215	2	€ 60
Totaal		964	€ 28.898

Begroting VvE Woontoren

Verzekeringen		
Opstal	€	6.800
Aansprakelijkheid	€	600
Bestuurdersaansprakelijkheid	€	225
Rechtsbijstand	€	850
Onderhoudskosten		
Liftonderhoud	€	5.000
Schoonmaakkosten algemene ruimtes	€	5.500
Hydrofoor	€	1.000
Intercom / elektrische deuren	€	1.000
Brandbeveiliging	€	700
Energie & water		
Elektrakosten	€	12.000
Water	€	500
Reservering groot onderhoud		
Reservering appartementen	€	54.000
Opstellen MJOP	€	2.000
Overige kosten		
Beheerder	€	7.500
Deelauto's	€	10.080
Algemene kosten	€	3.000
Hoofd-VvE		
Aandeel	€	20.363
Totale kosten	€	131.118

2)

1)

Toelichting

- 1) Betreft de beheerkosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de post 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. Nu is gerekend met de wettelijke norm van 0,5% van de herbouwwaarde.

Bijdrageoverzicht VvE Woontoren

Bouwnummer	Indexnummer	Breukdeel	Jaarbijdrage	Maandbijdrage
1	4	112	€ 2.606	€ 217
2	5	80	€ 1.861	€ 155
3	6	143	€ 3.327	€ 277
4	7	155	€ 3.606	€ 300
5	8	126	€ 2.931	€ 244
6	9	99	€ 2.303	€ 192
7	10	137	€ 3.187	€ 266
8	11	157	€ 3.653	€ 304
9	12	125	€ 2.908	€ 242
10	13	98	€ 2.280	€ 190
11	14	138	€ 3.210	€ 268
12	15	157	€ 3.653	€ 304
13	16	126	€ 2.931	€ 244
14	17	99	€ 2.303	€ 192
15	18	137	€ 3.187	€ 266
16	19	157	€ 3.653	€ 304
17	20	125	€ 2.908	€ 242
18	21	98	€ 2.280	€ 190
19	22	138	€ 3.210	€ 268
20	23	157	€ 3.653	€ 304
21	24	126	€ 2.931	€ 244
22	25	99	€ 2.303	€ 192
23	26	137	€ 3.187	€ 266
24	27	157	€ 3.653	€ 304
25	28	125	€ 2.908	€ 242
26	29	98	€ 2.280	€ 190
27	30	138	€ 3.210	€ 268
28	31	157	€ 3.653	€ 304
29	32	126	€ 2.931	€ 244
30	33	99	€ 2.303	€ 192
31	34	137	€ 3.187	€ 266
32	35	157	€ 3.653	€ 304
33	36	125	€ 2.908	€ 242
34	37	98	€ 2.280	€ 190
35	38	138	€ 3.210	€ 268
36	39	157	€ 3.653	€ 304
37	40	126	€ 2.931	€ 244
38	41	99	€ 2.303	€ 192

39	42	137	€ 3.187	€ 266
40	43	157	€ 3.653	€ 304
41	44	246	€ 5.723	€ 477
42	45	233	€ 5.421	€ 452
Totaal		5636	€ 131.118	