

(Concept) begroting VvE Marktgebouw

18-12-2024

MARKT GEBOUW

CONCEPT BEGROTING BEHEERVERENIGING

18-12-2024



Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u de (concept) begroting aan van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het Marktgebouw te Nieuw-Vennep.

De bijgevoegde (concept) begroting is opgesteld door de beoogde beheerder, VvE Beheer Amsterdam B.V. te Amsterdam en dient slechts ter indicatie van de te verwachten kosten met betrekking tot de diverse onderdelen. De begroting zal ten tijde van de 1^e algemene ledenvergadering definitief worden vastgesteld. Er kunnen dus nog afwijkingen optreden.

Aan deze (concept) begroting kunnen geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.

Houd er rekening mee dat de VvE-bijdrage van het parkeren via Yvastgoed B.V. is begroot en géén onderdeel is van deze begroting.

Met vriendelijke groet,

Team Marktgebouw



Startbegroting op jaarbasis

VVE Marktgebouw te Nieuw Vennepe

Kostensoort	Algemeen allen	1/96e	Gemeenschappelijk alleen woningen
Verzekering	€ 7.032,82		
Beheervergoeding (fin, adm, technisch)		€ 11.000,00	
Vergaderkosten		€ 300,00	
Bankkosten		€ 350,00	
Dagelijks onderhoud	€ 500,00		€ 2.500,00
Ontstoppingscontract	€ 750,00		
Schoonmaak			€ 7.500,00
Glasbewassing	€ -	€ -	€ -
Onderhoud hydrofoor (contract)			€ 350,00
* Toevoeging reservefonds op basis van 0,5% herbouwwaarde	€ 11.500,00		€ 50.000,00
Onderhoud Waterretentiedak (officieel bruin dak)			€ 500,00
Onderhoud Videofooninstallatie			€ 500,00
Onderhoud dakvalbeveiliging	€ 250,00		
Schoonmaak zonnepanelen			€ 500,00
Controle droge blusleidingen	€ 500,00		
Contract lift			€ 2.000,00
Onderhoud gemeenschappelijke WKO			€ 2.500,00
Electra gemeenschappelijke ruimten			€ 1.500,00
Water gemeenschappelijke ruimten			€ 250,00
Opstellen MJOP (eenmalig)	€ 1.000,00		€ 2.000,00
Taxatie (eenmalig)	€ 1.200,00		
Oplevering gemeenschappelijke ruimten (eenmalig)	€ 1.000,00		
Subtotaal Kosten	€ 23.732,82	€ 11.650,00	€ 70.100,00

Dit is een concept begroting, de begroting is geldig na goedkeuring door de eerste algemene ledenvergadering van de vereniging.

Bwnr	Index	Aandeel allen	1/96e	Aandeel	Algemeen allen	Algemeen 1/96e	Woning	Bedrag per maand
Bibliotheek	1	920	1		5.492,88	121,35	0,00	467,85
Commercieel	2	135	1		806,02	121,35	0,00	77,28
1	3	63	2	63	376,14	242,71	1.512,43	177,61
2	4	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
3	5	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
4	6	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
5	7	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
6	8	64	2	64	382,11	242,71	1.536,44	180,11
7	9	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
8	10	55	2	55	328,38	242,71	1.320,38	157,62
9	11	64	2	64	382,11	242,71	1.536,44	180,11
10	12	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
11	13	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
12	14	54	2	54	322,41	242,71	1.296,37	155,12
13	15	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
14	16	60	2	60	358,23	242,71	1.440,41	170,11
15	17	55	2	55	328,38	242,71	1.320,38	157,62
16	18	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
17	19	63	2	63	376,14	242,71	1.512,43	177,61
18	20	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
19	21	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
20	22	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
21	23	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
22	24	64	2	64	382,11	242,71	1.536,44	180,11
23	25	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
24	26	55	2	55	328,38	242,71	1.320,38	157,62
25	27	64	2	64	382,11	242,71	1.536,44	180,11
26	28	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
27	29	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
28	30	54	2	54	322,41	242,71	1.296,37	155,12
29	31	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
30	32	60	2	60	358,23	242,71	1.440,41	170,11
31	33	55	2	55	328,38	242,71	1.320,38	157,62
32	34	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
33	35	86	2	86	513,46	242,71	2.064,59	235,06
34	36	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
35	37	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
36	38	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
37	39	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
38	40	63	2	63	376,14	242,71	1.512,43	177,61
39	41	107	2	107	638,85	242,71	2.568,73	287,52
40	42	64	2	64	382,11	242,71	1.536,44	180,11
41	43	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
42	44	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
43	45	56	2	56	334,35	242,71	1.344,38	160,12
44	46	53	2	53	316,44	242,71	1.272,36	152,63
45	47	61	2	61	364,20	242,71	1.464,42	172,61
46	48	86	2	86	513,46	242,71	2.064,59	235,06
47	49	128	2	128	764,23	242,71	3.072,88	339,98
	Totaal	3975	96	2920	23.732,82	11.650,00	70.100,00	1977,74



Wat is een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als u een appartement koopt wordt u automatisch lid van de vereniging van eigenaren. U bent gezamenlijk eigenaar van het gebouw en heeft een aandeel in de kosten. U heeft het gebruiksrecht van uw appartementsrecht (woning, parkeerplaats ed.). U kunt uw lidmaatschap aan de VvE niet opzeggen.

De vereniging van eigenaren dient bij wet te worden opgericht. De rechten, plichten en grenzen staan weergegeven in de splitsingsakte en splitsingstekening die onderdeel van uw koopakte uitmaken. De splitsingsakte verwijst meestal naar een modelreglement bij splitsing (MR). Deze dient veelal als basis voor de uiteindelijke splitsingsakte.

In de splitsingsakte worden vele juridische zaken geregeld; voor wie het onderhoud is, wie waar aan meebetaalt, wat de wijze van besluitvorming binnen de VvE is, wat te doen bij wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen (veelal zijn dat verbouwingen van appartementen) etc..

Neemt u dan ook goede notie van deze bepalingen en vraag de makelaar of de notaris om uitleg als iets niet duidelijk is.

Taken van een VvE

“De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.”(MR2017)

Via de VvE en de vergadering wordt het gebouw/de VvE onderhouden en worden de gemeenschappelijke delen bijvoorbeeld verzekerd. Ook worden de financiën worden via de VvE geregeld.

Jaarlijkse algemene ledenvergadering

De vergadering besluit bij meerderheid over zaken die de VvE aangaan. Tijdens de vergadering wordt een jaarrekening en een begroting ter goedkeuring voorgelegd, ook zal een Meerjaren onderhouds plan (MJOP) ter goedkeuring voorgelegd worden.

Doorgaans beslist zij bij meerderheid van meer dan 50% maar voor sommige besluiten is een andere meerderheid nodig. U kunt dan denken aan verduurzamingsmaatregelen, het aangaan van leningen, weghalen of aanbrengen van installaties, wijzigen van de akte etc..



Tijdens de eerste vergadering (oprichtingsvergadering) wordt een aantal formele zaken behandeld. Zo zal vaak goedkeuring gegeven worden aan de begroting, het opstellen of goedkeuren van een MJOP, het kiezen van een bestuur en een kascommissie, het verzekeren van het gebouw/de VvE, het vaststellen van een beheerder (al dan niet ook technisch beheer) en het afsluiten van de nodige (onderhouds-)contracten en niet te vergeten het aanstellen van een bouwkundige partij die de VvE (nadat deze het bestuur heeft gemachtigd) en het bestuur ondersteund bij de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten.

Het bestuur en de kascommissie

In de algemene ledenvergadering wordt een bestuur gekozen. Het bestuur heeft de taak de VvE zo goed mogelijk te beheren. De taken van het bestuur zijn onder andere het opstellen van jaarstukken en begrotingen, het beheren van financiële stukken, het organiseren van vergaderingen en het afsluiten van verzekeringen. Ook zorgt het bestuur ervoor dat de besluiten die de vergadering neemt worden uitgevoerd. Deze taken kunnen aan een beheerder als VvE Beheer Amsterdam (VBA) worden uitbesteed.

De administratie zal vervolgens jaarlijks gecontroleerd moeten worden. Hiervoor kiest of benoemt een vergadering vaak een kascommissie bestaande uit al dan niet bewoners/eigenaars. Deze heeft éénmalig de taak om de administratie te controleren en geeft de vergadering advies. Deze kascommissietaak kost doorgaans een paar uur en kan digitaal worden gedaan.

Wie is VvE beheer Amsterdam

VvE Beheer Amsterdam (VBA) is zoals de naam doet vermoeden een Amsterdamse beheerder die onderdeel uitmaakt van de Pilaster Holding. Samen met het beheerkantoor in Alkmaar beheren zij ruim 1.400 VvE's in de regio groot Amsterdam en Noord-Holland. VBA beheert zelf zo'n 45.000 appartementsrechten (waarvan ca. 32.000 appartementen, de rest is parkeerplaats, bedrijfsruimte, garages ed.)

Wij zijn een grote vastgoedbeheerder die werkt voor verschillende partijen als particulieren, woningcorporaties en beleggers. Onze dienstverlening laat zich kort omschrijven door het financieel, bestuurlijk, administratief en/of technisch beheer van een VvE. Eigenlijk zo goed als alles dat komt kijken bij het beheren van een VvE.