

Voorstel begroting 2020 Vereniging van Eigenaren De Werf. Ter bespreking in Deelnemersvergadering van 17 januari.

Het bestuur heeft zich ingespannen om een zo goed mogelijke begroting voor de vereniging van eigenaren voor het jaar 2020 op te stellen. Dit om :

- Inzicht te geven aan de deelnemers van de te verwachten kosten
- Een onderbouwing te geven van de deelnemerskosten (servicekosten)
- Te voldoen aan de verplichting voor het maken van een begroting en/of de noodzakelijke storting in het onderhoudsfonds voor het gebouw
- Mogelijkheid te creëren voor het bestuur om contracten af te sluiten binnen de vastgestelde begroting.

Onderstaand een verdere toelichting en onderbouwing

1. Begroting van de Stichting

Begroting VVE de Werf 2020			versie dd. 15/01/2020	
Uitgaven	begroting	toelichting	Inkomsten	Begroting
Verzekeringen	€ 2.800,00	Cf. voorstel bestuur aan DV	Bijdragen bewoners kosten VVE	€ 33.359,04
Schoonmaak gezamenlijke ruimten	€ 3.000,00	cf. prijsopgave Schilten ;		
Elektra gezamenlijke ruimten	€ 2.500,00	cf. opgave Gaslicht en verbruik 10000 kW		
Water openbare ruimten (EVIDES	€ 250,00	cf. vaste prijs en verbruik 75 m3		
Verwarming (HVC)	€ 1.600,00	cf. vaste prijs en verbruik 42 GJ		
ICT en televisie gezamenlijke ruimten	€ 400,00	cf. opgave KPN WIFI en 1 TV		
Bankkosten	€ 100,00			
Kosten VVE- Belang	€ 100,00			
Overige lasten (waterschap/rioolrechten/afval)	€ 300,00	Schatting		
Onvoorzien	€ 250,00			
Bijdrage beheer Technische installatie	€ 4.660,00	zie onder		
Bijdrage beheer Beheer commissie	€ 700,00	zie onder		
Storting in onderhoudsfonds	€ 20.016,24	zie onder	negatief resultaat 2020	€ 3.317,20
Totaal	€ 36.676,24	€ -		€ 36.676,24

Genoemde bedragen zijn de bedragen voor het gehele jaar. De werkelijke kosten zullen dus naar rato lager worden. Toelichting per onderdeel

- Verzekering ; Wordt straks nader toegelicht; opgenomen bedrag is cf. voorkeur bestuur

- Schoonmaak ; op basis van een eerste schoonmaakschema is een prijs opgevraagd. Het schema is aangepast en definitief gemaakt. 3 schoonmaakbedrijven dienen voor het eind van de maand hun offerte in en kan bedrag definitief worden
- Elektra ; samen met de technische commissie is een schatting gemaakt van het jaarlijks elektragebruik. Op basis hiervan zal op het moment dat definitieve oplevering bekend is, aanvragen worden gedaan bij 3 leveranciers. Huidig bedrag is opgave van Gaslicht.com.
- Water ; voornamelijk kosten aansluiting. Beperkt gebruik geraamd
- Verwarming ; voornamelijk de vaste kosten; beperkt gebruik geraamd
- ICT en TV ; cf. globale prijsopgave KPN voor 1 tv aansluiting en 1 x Wifi voor gebouw; voor 2020 inclusief eenmalige aansluitkosten en apparatuur. Aansluitingen zullen pas later in het jaar worden aangevraagd.
- Bankkosten ; spreekt voor zich
- Kosten VVE belang ; als bestuur willen we graag lid worden van een belangenvereniging van Verenigingen van Eigenaren. Is altijd praktisch.
- Overige lasten ; we weten het nog niet zeker, maar we zullen best nog wel aanslagen krijgen voor bijv. waterschap, afval en riolering.
- Onvoorzien ; spreekt voor zich
- Deze gepresenteerde begroting sluit met een beperkt negatief resultaat van € 3317,20. Gezien de vele onzekerheden en schattingen een voor nu acceptabel resultaat.

2. Bijdrage beheer technische commissie

Technische commissie			begroting 2020		Specificatie Jaarbudget Technische Cie.
Lift keuring Lift instituut	€	500,00	cf. opgave commissie	Bijdrage uit begroting	€ 4.660,00
Lift onderhoud contract	€	2.500,00	idem		
Telefoonkosten lift	€	360,00	idem		
Noodverlichting en brandblussers controle	€	250,00	idem		
Intercom / belbord/ elektrische deuren	€	250,00	idem		
zonnepanelen	€	250,00	idem		
hydrofoor	€	300,00	idem		
Klein onderhoud en kleine kosten	€	250,00	idem		
Totaal	€	<u>4.660,00</u>			<u>€ 4.660,00</u>

De technische commissie zal naast het opstellen en het uitvoeren van het meerjarenonderhouds plan (MJOP) ook uitvoering geven aan het noodzakelijke jaarlijkse onderhoud. Hiervoor heeft de technische cie. een eerste globale begroting opgezet.

3. Bijdrage beheercommissie

Beheer commissie			begroting 2020		Specificatie Jaarbudget Beheer cie.	
Tuinhuis	€	250,00	Voorlopige aanname bestuur; nader in te vullen door Cie.		Bijdrage uit begroting bestuur	€ 700,00
Logeerkamer	€	100,00	idem		Overige inkomsten	p.m.
Atelier	€	250,00	idem			
Tuin	€	100,00	idem			
Totaal	€	700,00				€ 700,00

Ook de beheer commissie zal elk jaar een begroting gaan opstellen van de kosten die zij gaan verwachten voor het komende jaar. Is voor het komend jaar nog zeer lastig. Vandaar in deze fase alleen een zeer globaal concept.

4. Storting in het onderhoudsfonds

De storting in het onderhoudsfonds dient gebaseerd te zijn op de meerjaren onderhoudsplanning. Deze is nog niet beschikbaar. Volgens het reglement moeten we dan 0,5 % van de herbouwwaarde storten in het fonds. Dit is gebaseerd op de navolgende berekening

Herbouwwaarde exclusief fundering

Herbouwwaarde ten behoeve vaststellen verzekering en bedrag tbv
reservefonds

			incl BTW	
aanneemovereenkomst	24-5- 2019			
opgave Rob en begroting		€	4.174.500,00	
kosten fundatie , woningborg, e.d.		€	343.640,00	
bouwkosten gebouw ex fundering		€	3.830.860,00	
herbouwwaarde indexering	4,50%	€	172.388,70	
bouwkosten + % index		€	4.003.248,70	0,50% € 20.016,24

Voor de huidige begroting is een herbouwwaarde van ruim € 4 miljoen opgenomen. Ter indicatie een herbouwwaarde van € 4,4 miljoen geeft een storting van € 22.000.

Tot zover de opstelling van de kostenkant. Op jaarbasis een bedrag van ruim € 36.000,- . Dat zullen we in 2020 zeker niet gaan uitgeven (sommige kosten zullen er nog niet zijn, of maar gedurende een kleiner deel van het jaar). Ook weten we dat we een onderhoudsarm gebouw hebben. De reservering van een 0,5 % is waarschijnlijk veel meer als zou blijken uit de MJOP (voorbeeld de reservering voor het MJOP van het appartementencomplex Schaerweide (14 appartementen) bedraagt € 7000,-)

5. Inkomsten

De enige inkomsten zijn de bijdragen van de deelnemers. Deze bijdragen (ook wel servicekosten genoemd) zijn in de deelnemersvergadering van 16 maart 2018 besproken en globaal vastgesteld op basis van een norm bedrag van € 0,90 per m2.

Hiervan kan volgend overzicht worden gegeven.

Bijdragen bewoners op basis van splitsings akte en begroting 2020	afgesproken maandbijdrage		Factor cf. splitsingsakte	maanden	jaar bijdrage	Voorstel 10 % verhoging per maand		jaar bijdrage		
	Deelnemersvergadering	16 maart 2018				maand	jaar bijdrage			
Appartement 1	€	221,40	0,0876	12	€	2.656,80	€	243,54	€	2.922,48
Appartement 2	€	228,60	0,0905	12	€	2.743,20	€	251,46	€	3.017,52
Appartement 3	€	201,60	0,0798	12	€	2.419,20	€	221,76	€	2.661,12
Appartement 4	€	252,00	0,0997	12	€	3.024,00	€	277,20	€	3.326,40
Appartement 5	€	216,90	0,0858	12	€	2.602,80	€	238,59	€	2.863,08
Appartement 6	€	234,90	0,0929	12	€	2.818,80	€	258,39	€	3.100,68
Appartement 7	€	217,80	0,0862	12	€	2.613,60	€	239,58	€	2.874,96
Appartement 8	€	234,90	0,0929	12	€	2.818,80	€	258,39	€	3.100,68
Appartement 9	€	233,10	0,0922	12	€	2.797,20	€	256,41	€	3.076,92
Appartement 10	€	219,60	0,0869	12	€	2.635,20	€	241,56	€	2.898,72
Appartement 11	€	266,40	0,1055	12	€	3.196,80	€	293,04	€	3.516,48
Totaal	€	2.527,20	1	12	€	30.326,40	€	2.779,92	€	33.359,04

Het destijds vastgestelde bedrag betekende een inkomsten van ruim € 30.000. Gezien de huidige (te) hoge begroting qua kosten van € 36.000 een redelijk verschil. Omdat de bijdrage in 2018 is vastgesteld is een indexering sowieso noodzakelijk. Daarom stellen we nu als bestuur voor de bijdrage met 10 % te verhogen tot de genoemde bijdragen.

Deze verhoogde bijdrage leidt dan tot een fictief tekort in 2020 van € 3000,- . Dit zal in werkelijk anders zijn . Mede omdat de deelnemersbijdrage over 11 maanden zal worden geïnd (vanaf 1 februari) en de kosten waarschijnlijk over maximaal 9 maanden zullen bestaan.

Op basis van bovenstaande willen we als bestuur het volgende voorstellen

1. De bovenstaande begroting voor 2020 vast te stellen en het bestuur de ruimte te bieden om binnen de genoemde bedragen de noodzakelijke verplichtingen aan te gaan.
2. De deelnemers bijdrage voor 2020 vast te stellen cf. bovenstaande tabel. Per 1 februari de genoemde bedragen maandelijks per de eerste van de maand aan de penningmeester over te maken.
3. De technische commissie en de beheercommissie ook de ruimte te geven om binnen de vastgestelde begroting de noodzakelijke verplichtingen aan te gaan. Tevens wel het verzoek aan de genoemde commissies om zo snel mogelijk de begroting verder te concretiseren.
4. Bij sterke afwijking van de begroting zal het bestuur de deelnemers tijdig informeren en nieuwe afspraken maken

Het bestuur