Park Beresteyn te Voorschoten

Conceptbegroting – december 2021

NIERSMAN BOUW | ONTWIKKELING | VASTGOED

WDevelop vastgoed ontwikkeling

BKS BEHEER BV

Inleiding

Het project Park Beresteyn bestaat uit 5 Verenigingen van Eigenaren (VvE's):

- Parkvereniging
- VvE Gebouw A - Hugo
- VvE Gebouw B - Ariena
- VvE Gebouw C - Antonius
- VvE Parkeren

Op de volgende pagina's treft u per VvE de begroting aan. Alle bekende 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 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 kan het beheer van de VvE's voeren. Dit betekent dat wij in overleg met de besturen, 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 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.

Conceptbegrotingen

Begroting - Parkvereniging

Kosten		
Verzekeringen		
Opstalverzekering	600	
WA-verzekering	150	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	250	
Rechtbijstandverzekering	250	
Groot Onderhoud		
Reservering Groot Onderhoud	10.000	
Onderhoud park		
Beheerzone Parkbos	26.272	
Beheerzone Directe omgeving hoofdgebouw en woongebouwen	26.627	
Diversen		
Kosten beheer VvE	1.499	
Overige kosten (klein onderhoud, bank- en vergaderkosten)	1.000	
Totale kosten		**66.648**

Bijdrageoverzicht – Parkvereniging

De jaar- en maandbijdrage worden bepaald aan de hand van de in de splitsingsakte opgenomen breukdelen. De jaarkosten zijn opgenomen in de begrotingen van de betreffende ondersplitsingen

Ondersplitsing	**Breukdeel**	**Jaarkosten**
Gebouw A - Hugo	339	21.315
Gebouw B - Ariena	260	16.348
Gebouw C - Antonius	191	12.009
Het Gastenhuis	210	13.204
Parkeergarage	60	3.773
	1.060	**66.648**

Begroting - Gebouw A - Hugo

Kosten		
Verzekeringen		
Opstalverzekering	2.890	1)
WA-verzekering	241	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	250	
Rechtbijstandverzekering	500	
Groot Onderhoud		
Reservering Groot Onderhoud	31.762	2)
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	2.000	3)
Installaties/gemeenschappelijke zaken		
Onderhoud Lift	2.000	
Onderhoud Zonnepanelen	500	
Onderhoud WKO-installatie	24.696	
Onderhoud Hydrofoor (Duijvelaar)	750	
Diversen		
Schoonmaak	7.500	4)
Kosten beheer VvE	3.245	5)
Elektra	1.000	
Water	100	
Digitale concierge	864	
Overige kosten (klein onderhoud, bank- en vergaderkosten)	1.000	
Bijdrage Parkvereniging (zie begroting Parkvereniging)	21.315	
Totale kosten		**100.614**

Bijdrageoverzicht – Gebouw A - Hugo

De jaar- en maandbijdrage worden bepaald aan de hand van de in de akte opgenomen breukdelen.

Appartement	Bouwnummer	Breukdeel	Jaarkosten	Maandkosten
A6	1	17	5.046	420
A7	2	16	4.749	396
A8	3	16	4.749	396
A9	4	17	5.046	420
A10	5	17	5.046	420
A11	6	16	4.749	396
A12	7	20	5.936	495
A13	8	17	5.046	420
A14	9	16	4.749	396
A15	10	21	6.233	519
A16	11	20	5.936	495
A17	12	17	5.046	420
A18	13	16	4.749	396
A19	14	21	6.233	519
A20	15	20	5.936	495
A21	16	17	5.046	420
A22	17	27	8.014	668
A23	18	28	8.310	693
		339	**100.614**	

Toelichting

1) De opstalverzekering en W.A.-verzekering worden na de oplevering gebaseerd op de getaxeerde herbouwwaarde. Voor nu is uitgegaan van de stichtingskosten van de gebouwen.
2) Een VvE is verplicht om jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde aan het reservefonds toe te voegen of een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te laten stellen waarin een andere jaarlijkse toevoeging wordt berekend.
3) Dit zijn de kosten om een MJOP door ons op te laten stellen om te bepalen welk bedrag jaarlijks gereserveerd moet worden voor toekomstig onderhoud.
4) Dit betreft de wekelijkse schoonmaak van de algemene ruimtes van de VvE.
5) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.

Begroting - Gebouw B - Ariena

Kosten		
Verzekeringen		
Opstalverzekering	2.248	1)
WA-verzekering	188	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	250	
Rechtbijstandverzekering	500	
Groot Onderhoud		
Reservering Groot Onderhoud	24.704	2)
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	2.000	3)
Installaties/gemeenschappelijke zaken		
Onderhoud Lift	2.000	
Onderhoud Zonnepanelen	500	
Onderhoud WKO-installatie	19.208	
Onderhoud Hydrofoor (Duijvelaar)	750	
Diversen		
Schoonmaak	7.000	4)
Kosten beheer VvE	2.524	5)
Elektra	750	
Water	100	
Digitale concierge	672	
Overige kosten (klein onderhoud, bank- en vergaderkosten)	1.000	
Bijdrage Parkvereniging (zie begroting Parkvereniging)	16.348	
Totale kosten		**80.742**

Bijdrageoverzicht – Gebouw B - Ariena

De jaar- en maandbijdrage worden bepaald aan de hand van de in de akte opgenomen breukdelen.

Unit	Bouwnummer	Breukdeel	Jaarkosten	Maandkosten
A24	19	17	5.279	440
A25	20	15	4.658	388
A26	21	16	4.969	414
A27	22	17	5.279	440
A28	23	17	5.279	440
A29	24	15	4.658	388
A30	25	20	6.211	518
A31	26	17	5.279	440
A32	27	15	4.658	388
A33	28	21	6.521	543
A34	29	20	6.211	518
A35	30	17	5.279	440
A36	31	27	8.385	699
A37	32	26	8.074	673
		260	**80.742**	

Toelichting

1) De opstalverzekering en W.A.-verzekering worden na de oplevering gebaseerd op de getaxeerde herbouwwaarde. Voor nu is uitgegaan van de stichtingskosten van de gebouwen.
2) Een VvE is verplicht om jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde aan het reservefonds toe te voegen of een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te laten stellen waarin een andere jaarlijkse toevoeging wordt berekend.
3) Dit zijn de kosten om een MJOP door ons op te laten stellen om te bepalen welk bedrag jaarlijks gereserveerd moet worden voor toekomstig onderhoud.
4) Dit betreft de wekelijkse schoonmaak van de algemene ruimtes van de VvE.
5) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.

Begroting - Gebouw C - Antonius

Kosten		
Verzekeringen		
Opstalverzekering	1.766	[1]
WA-verzekering	148	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	250	
Rechtbijstandverzekering	500	
Groot Onderhoud		
Reservering Groot Onderhoud	19.410	[2]
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	2.000	[3]
Installaties/gemeenschappelijke zaken		
Onderhoud Lift	2.000	
Onderhoud Zonnepanelen	500	
Onderhoud WKO-installatie	15.092	
Onderhoud Hydrofoor (Duijvelaar)	750	
Diversen		
Schoonmaak	6.500	[4]
Kosten beheer VvE	1.983	[5]
Elektra	700	
Water	100	
Digitale concierge	528	
Overige kosten (klein onderhoud, bank- en vergaderkosten)	1.000	
Bijdrage Parkvereniging (zie begroting Parkvereniging)	12.009	
Totale kosten		**65.236**

Bijdrageoverzicht – Gebouw C - Antonius

De jaar- en maandbijdrage worden bepaald aan de hand van de in de akte opgenomen breukdelen.

Unit	Bouwnummer	Breukdeel	Jaarkosten	Maandkosten
A38	33	17	5.806	484
A39	34	16	5.465	455
A40	35	16	5.465	455
A41	36	17	5.806	484
A42	37	17	5.806	484
A43	38	16	5.465	455
A44	39	20	6.831	569
A45	40	17	5.806	484
A46	41	16	5.465	455
A47	42	17	5.806	484
A48	43	22	7.514	626
		191	**65.236**	

Toelichting

1) De opstalverzekering en W.A.-verzekering worden na de oplevering gebaseerd op de getaxeerde herbouwwaarde. Voor nu is uitgegaan van de stichtingskosten van de gebouwen.
2) Een VvE is verplicht om jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde aan het reservefonds toe te voegen of een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te laten stellen waarin een andere jaarlijkse toevoeging wordt berekend.
3) Dit zijn de kosten om een MJOP door ons op te laten stellen om te bepalen welk bedrag jaarlijks gereserveerd moet worden voor toekomstig onderhoud.
4) Dit betreft de wekelijkse schoonmaak van de algemene ruimtes van de VvE.
5) Betreft de administratiekosten voor het beheer van de VvE. De kosten voor begeleiding groot onderhoud zijn opgenomen in de reservering Groot Onderhoud.

Begroting - Parkeergarage

Kosten		
Verzekeringen		
Opstalverzekering	662	[1]
WA-verzekering	150	
Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	250	
Rechtbijstandverzekering	500	
Groot Onderhoud		
Reservering Groot Onderhoud	8.823	[2]
Opstellen Meerjarenonderhoudsplan	2.000	[3]
Installaties/gemeenschappelijke zaken		
Onderhoud Speedgate	900	
Onderhoud CO/LPG isntallatie	2.100	
Onderhoud Overige installaties	2.500	
Diversen		
Kosten beheer VvE	1.997	
Elektra	3.000	[4]
Water	250	[5]
Overige kosten (klein onderhoud, bank- en vergaderkosten)	1.000	
Bijdrage hoofdsplitsing	3.773	
Totale kosten		**27.904**

Bijdrageoverzicht – Parkeergarage

De jaar- en maandbijdrage worden bepaald aan de hand van de in de akte opgenomen breukdelen.

Unit	Breukdeel	Jaarkosten	Maandkosten
A49	1	340	28
A50	1	340	28
A51	1	340	28
A52	1	340	28
A53	1	340	28
A54	1	340	28
A55	2	681	57
A56	1	340	28
A57	1	340	28
A58	2	681	57
A59	2	681	57
A60	1	340	28
A61	1	340	28
A62	2	681	57
A63	2	681	57
A64	1	340	28
A65	2	681	57
A66	2	681	57
A67	1	340	28
A68	1	340	28
A69	1	340	28
A70	1	340	28
A71	1	340	28
A72	1	340	28
A73	2	681	57
A74	1	340	28
A75	1	340	28
A76	2	681	57
A77	2	681	57
A78	2	681	57
A79	2	681	57
A80	2	681	57
A81	1	340	28
A82	1	340	28
A83	1	340	28
A84	1	340	28
A85	1	340	28
A86	1	340	28

A87	1	340	28
A88	1	340	28
A89	2	681	57
A90	2	681	57
A91	2	681	57
A92	1	340	28
A93	1	340	28
A94	1	340	28
A95	1	340	28
A96	1	340	28
A97	1	340	28
A98	1	340	28
A99	1	340	28
A100	1	340	28
A101	1	340	28
A102	1	340	28
A103	1	340	28
A104	1	340	28
A105	1	340	28
A106	1	340	28
A107	1	340	28
A108	1	340	28
A109	1	340	28
A110	1	340	28
A111	1	340	28
A112	1	340	28
A113	1	340	28
A114	1	340	28
	82	**27.904**	

Toelichting

1) De opstalverzekering en W.A.-verzekering worden na de oplevering gebaseerd op de getaxeerde herbouwwaarde. Voor nu is uitgegaan van de stichtingskosten van de gebouwen.
2) Een VvE is verplicht om jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde aan het reservefonds toe te voegen of een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op te laten stellen waarin een andere jaarlijkse toevoeging wordt berekend.
3) Dit zijn de kosten om een MJOP door ons op te laten stellen om te bepalen welk bedrag jaarlijks gereserveerd moet worden voor toekomstig onderhoud.
4) Binnen de VvE zal gebruikt worden gemaakt van een intelligent laadsysteem voor elektrische auto's. De verrekening loopt via de VVE via E-Flux. Voor een zware hoofdaansluiting is een schatting opgenomen. Daarnaast valt onder deze post de kosten voor de algemene verlichting en alle aanwezige installaties (speedgate e.d.).
5) Dit betreft een schatting.