

### **Informatie met betrekking tot de conceptbegroting op jaarbasis.**

Wanneer u een appartement koopt wordt u van rechtswege lid van een vereniging van eigenaars. Op basis van dit lidmaatschap moet u een bijdrage gaan betalen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en delen. In de eerste vergadering, die over het algemeen drie maanden voor oplevering wordt gehouden, wordt een begroting op jaarbasis voorgelegd waar de eigenaars met elkaar een besluit over moeten nemen.

Vooruitlopend op deze eerste vergadering hebben wij op verzoek van Ontwikkelcombinatie BPD - De Nijs B.V. een conceptbegroting op jaarbasis opgesteld. Op die manier is het voor (potentiele) kopers mogelijk om een beeld te krijgen van de te verwachten maandelijkse bijdrage aan de vereniging. Deze begroting is bijgevoegd bij dit bericht. Ten aanzien van bijgevoegde conceptbegroting willen wij het volgende opmerken.

De begroting is opgesteld door rekening te houden met de bepalingen in de akte van splitsing (verdeling van kosten en breukdelen) en bedragen die gemiddeld per jaar worden betaald door vergelijkbare bestaande complexen. De bedragen zijn derhalve ramingen. Afhankelijk van de wijze waarop het gebouw uiteindelijk wordt gebruikt en de uitgangspunten die gelden op het moment van opleveren, worden de bedragen concreter en de bijdrage daarmee exacter. Specifiek willen wij met betrekking tot de posten verzekeringen en reserveringen het volgende opmerken.

#### *Kosten verzekeringen*

Deze bedragen zijn begroot door rekening te houden met een herbouwwaarde van EUR 38.115.000,00. Dit bedrag is gerelateerd aan de bouwsom (incl. BTW) verbonden aan het realiseren van het gehele complex en het aandeel van het wooncomplex daarin. Ook is rekening gehouden met de premies die momenteel gemiddeld genomen worden gerekend door verzekeringsmaatschappijen. Op het moment dat de eerste vergadering wordt voorbereid wordt de herbouwwaarde nogmaals getoetst door rekening te houden met de ontwikkelingen in de markt (indexaties). Tevens wordt dan rekening gehouden met de premies die op dat moment worden gehanteerd door maatschappijen.

#### *Reserveringen*

Ook de post reserveringen is nog een raming. Het bedrag is daarmee niet gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan of de norm van 0,50% van de herbouwwaarde die geldt vanaf 1 januari 2018. Wel is de verwachting dat op basis van informatie die momenteel beschikbaar is, ervaring bij andere projecten en rekening houdend met de regels die gelden voor het opstellen van een MJOP het bedrag lager kan zijn dan het bedrag dat geldt op basis van de norm van 0,50%.

Het is de bedoeling om de komende periode een meerjarenonderhoudsplan op te stellen welk plan vervolgens in de eerste vergadering aan de eigenaars wordt voorgelegd. Op die manier kan in de eerste vergadering een correct besluit worden genomen ten aanzien van de jaarlijks te plegen reservering zoals deze is opgenomen in de begroting. De post reserveringen die op dat moment wordt gepresenteerd is dan ook gebaseerd op dit plan.

Aanvullend merken we op dat er in de reservering een verschil zit tussen een pleinwoning en een

kadewoning in blok 5. Een pleinwoning is zelf verantwoordelijk voor onderhoud aan de gevel en het dak. Deze delen vallen dus niet onder de vereniging en er wordt niet voor gereserveerd. Bij een kadewoning valt dit wel onder de vereniging en dient daar ook voor gereserveerd te worden. Bij een kadewoning is dit dus opgenomen in de bijdrage. Hetzelfde geldt voor de zonnepanelen.

---

Vereniging van Eigenaars Hoofdsplitsing Slachthuisterrein

---

Begroting op Jaarbasis

**INKOMSTEN**

A Bijdragen eigenaars	30.620,04
B Bijdragen eigenaars	5.000,04
C Bijdragen eigenaars	15.249,96
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>50.870,04</b>

**UITGAVEN**

**A Uitgaven conform herbouwwaarde**

**Verzekeringen**

Opstalverzekering	18.500,00
Glasverzekering	4.625,00
WA-verzekering	1.850,00
Rechtsbijstandverzekering	3.225,00
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	220,00
Ongevallenverzekering	50,00
Taxatie	2.150,00

**Totaal A** **30.620,00**

**B Uitgaven conform verdeelsleutel (pergola en vide)**

**Onderhoudskosten**

Algemeen onderhoud	1.000,00
Groenvoorziening	5.000,00

**Totaal B** **5.000,00**

**C Uitgaven conform aantal woningen (garages en beheer)**

**Huisvestingskosten**

Elektra	4.000,00
Schoonmaakkosten	750,00

**Onderhoudskosten**

Onderhoud apparatuur (inclusief reservering)	4.000,00
--	----------

**Kosten administratie en bestuurlijke begeleiding**

Vergoeding administratie	2.850,00
--------------------------	----------

**Bestuurs- en diverse kosten**

1.250,00

**Ondersteuning derden**

Technisch beheer	1.150,00
------------------	----------

**Reservering**

Groot onderhoud

10.000,00**Totaal C****15.250,00****Totaal uitgaven A-C****50.870,00****Specificatie bijdragen****p/mnd**

Index 1 (blok 1)

1.168,80

Index 2 (blok 2)

929,26

Index 3 (blok 3 en 4)

715,47

Index 4 (blok 5)

1.055,57

Index 5 (blok 6)

370,07

**Totaal****50.870,04**

---

**Vereniging van Eigenaars Slachthuissterrein A3**

---

**Begroting op Jaarbasis**

**INKOMSTEN**

<b>A</b>	Bijdragen eigenaars	21.350,04
<b>B</b>	Bijdragen eigenaars	5.249,88
<b>C</b>	Bijdragen eigenaars	3.000,12
<b>D</b>	Bijdragen eigenaars	9.467,40
<b>E</b>	Bijdragen eigenaars	5.667,96
<b>F</b>	Bijdragen eigenaars	1.001,16
	<b>Totaal inkomsten</b>	<b>45.736,56</b>

**UITGAVEN**

<b>A</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel bergingen</b>	
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektra	750,00
	Schoonmaak	500,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	1.000,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	19.100,00
	<b>Totaal A</b>	<b>21.350,00</b>
<b>B</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel trappenhuis en lift</b>	
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektra	750,00
	Schoonmaak	500,00
	Glasbewassing (gemeenschappelijke ruimtes)	500,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	1.250,00
	Onderhoud apparatuur	500,00
	Abonnement liften	1.000,00
	Onderhoud liften	750,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	2.500,00
	<b>Totaal B</b>	<b>5.250,00</b>

<b>C</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel entree en intercom</b>	
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektra	500,00
	Schoonmaak	250,00
	Glasbewassing (gemeenschappelijke ruimtes)	250,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	1.000,00
	Onderhoud apparatuur	1.000,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	<u>2.500,00</u>
	<b>Totaal C</b>	<b>3.000,00</b>
<b>D</b>	<b>Uitgaven gelijke delen</b>	
	<b>Kosten administratie en bestuurlijke begeleiding</b>	
	Vergoeding administratie	3.450,00
	<b>Bestuurs- en diverse kosten</b>	750,00
	<b>Ondersteuning derden</b>	
	Technisch beheer	2.350,00
	<b>Bijdragen derden</b>	
	Exploitatiebijdragen derden (bijdrage hoofdsplitsing)	<u>2.918,16</u>
	<b>Totaal D</b>	<b>9.468,16</b>
<b>E</b>	<b>Uitgaven conform breukdeel</b>	
	<b>Bijdragen derden</b>	
	Exploitatiebijdragen derden (bijdrage hoofdsplitsing)	<u>5.667,48</u>
	<b>Totaal E</b>	<b>5.667,48</b>
<b>F</b>	<b>Uitgaven zonnepanelen</b>	
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud zonnepanelen (incl. reservering)	<u>1.000,00</u>
	<b>Totaal F</b>	<b>1.000,00</b>
	<b>Totaal uitgaven A-F</b>	<b>45.735,64</b>

<b>Specificatie bijdragen</b>		<b>p/mnd</b>
Index 85	Bouwnummer 301	117,20
Index 86	Bouwnummer 302	86,77
Index 87	Bouwnummer 303	84,12
Index 88	Bouwnummer 304	82,17
Index 89	Bouwnummer 305	82,17
Index 90	Bouwnummer 306	82,17
Index 91	Bouwnummer 307	82,17

Index 92	Bouwnummer 308	100,43
Index 93	Bouwnummer 309	82,17
Index 94	Bouwnummer 310	82,17
Index 95	Bouwnummer 311	82,17
Index 96	Bouwnummer 312	82,17
Index 97	Bouwnummer 313	82,17
Index 98	Bouwnummer 314	141,25
Index 99	Bouwnummer 315	102,56
Index 100	Bouwnummer 316	99,19
Index 101	Bouwnummer 317	210,21
Index 102	Bouwnummer 318	210,21
Index 103	Bouwnummer 319	210,21
Index 104	Bouwnummer 320	210,21
Index 105	Bouwnummer 321	210,21
Index 106	Bouwnummer 322	210,21
Index 107	Bouwnummer 323	210,21
Index 108	Bouwnummer 324	210,21
Index 109	Bouwnummer 325	141,25
Index 110	Bouwnummer 326	144,60
Index 111	Bouwnummer 327	139,56
Index 112	Bouwnummer 401	58,31
Index 113	Bouwnummer 402	58,31
Index 114	Bouwnummer 403	58,31
Index 115	Bouwnummer 404	58,31
<b>Totaal</b>		<b>45.736,56</b>

---

**Vereniging van Eigenaars Slachthuissterrein A4**

---

**Begroting op Jaarbasis**

**INKOMSTEN**

<b>A</b>	Bijdragen eigenaars	20.999,52
<b>B</b>	Bijdragen eigenaars	2.299,68
<b>C</b>	Bijdragen eigenaars	8.749,44
<b>D</b>	Bijdragen eigenaars	10.499,04
<b>E</b>	Bijdragen eigenaars	11.004,84
<b>F</b>	Bijdragen eigenaars	9.561,36
<b>G</b>	Bijdragen eigenaars	1.000,44
	<b>Totaal inkomsten</b>	<b>64.114,32</b>

**UITGAVEN**

<b>A</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel appartementen</b>	
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	1.500,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	<u>19.500,00</u>
	<b>Totaal A</b>	<b>21.000,00</b>
<b>B</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel eengezinswoningen</b>	
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	500,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	<u>1.800,00</u>
	<b>Totaal B</b>	<b>2.300,00</b>
<b>C</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel binnenzijde</b>	
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektra	500,00
	Schoonmaak	250,00
	Glasbewassing (gemeenschappelijke ruimtes)	250,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud gebouw	1.000,00
	Onderhoud apparatuur	500,00
	Abonnement liften	750,00



	Onderhoud liften	500,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	<u>5.000,00</u>
	<b>Totaal C</b>	<b>8.750,00</b>
<b>D</b>	<b>Uitgaven conform verdeelsleutel binnentuin</b>	
	<b>Huisvestingskosten</b>	
	Elektra	1.500,00
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Groenvoorziening	4.000,00
	<b>Reservering</b>	
	Groot onderhoud	<u>5.000,00</u>
	<b>Totaal D</b>	<b>10.500,00</b>
<b>E</b>	<b>Uitgaven gelijke delen</b>	
	<b>Onderhoudskosten bergingen</b>	
	Onderhoud gebouw (incl. reservering)	1.000,00
	<b>Kosten administratie en bestuurlijke begeleiding</b>	
	Vergoeding administratie	3.650,00
	<b>Bestuurs- en diverse kosten</b>	750,00
	<b>Ondersteuning derden</b>	
	Technisch beheer	2.500,00
	<b>Bijdragen derden</b>	
	Exploitatiebijdragen derden (bijdrage hoofdsplitsing)	<u>3.106,44</u>
	<b>Totaal E</b>	<b>11.006,44</b>
<b>F</b>	<b>Uitgaven conform breukdeel</b>	
	<b>Bijdragen derden</b>	
	Exploitatiebijdragen derden (bijdrage hoofdsplitsing)	<u>9.560,40</u>
	<b>Totaal F</b>	<b>9.560,40</b>
<b>G</b>	<b>Uitgaven zonnepanelen</b>	
	<b>Onderhoudskosten</b>	
	Onderhoud zonnepanelen (incl. reservering)	<u>1.000,00</u>
	<b>Totaal G</b>	<b>1.000,00</b>
	<b>Totaal uitgaven A-G</b>	<b>64.116,84</b>

<b>Specificatie bijdragen</b>		<b>p/mnd</b>
Index 116	Bouwnummer 501	127,93
Index 117	Bouwnummer 502	127,93
Index 118	Bouwnummer 503	127,93
Index 119	Bouwnummer 504	127,93
Index 120	Bouwnummer 505	127,93
Index 121	Bouwnummer 506	127,93
Index 122	Bouwnummer 507	127,93
Index 123	Bouwnummer 508	127,93
Index 124	Bouwnummer 509	127,93
Index 125	Bouwnummer 510	127,93
Index 126	Bouwnummer 511	127,93
Index 127	Bouwnummer 512	127,93
Index 128	Bouwnummer 513	88,93
Index 129	Bouwnummer 514	88,93
Index 130	Bouwnummer 515	88,93
Index 131	Bouwnummer 516	88,93
Index 132	Bouwnummer 517	88,93
Index 133	Bouwnummer 518	88,93
Index 134	Bouwnummer 519	85,58
Index 135	Bouwnummer 520	229,53
Index 136	Bouwnummer 521	229,53
Index 137	Bouwnummer 522	229,53
Index 138	Bouwnummer 523	229,53
Index 139	Bouwnummer 524	229,53
Index 140	Bouwnummer 525	229,53
Index 141	Bouwnummer 526	229,53
Index 142	Bouwnummer 527	229,53
Index 143	Bouwnummer 528	229,53
Index 144	Bouwnummer 529	229,53
Index 145	Bouwnummer 530	229,53
Index 146	Bouwnummer 531	229,53
Index 147	Bouwnummer 532	229,53
Index 148	Bouwnummer 533	204,65
<b>Totaal</b>		<b>64.114,32</b>