

Vergadering d.d. 7 april 2021

VvE Zwaan 1 tot en met 39



Agenda

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39, gevestigd te Zoeterwoude (071-015)

Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning)

Datum: woensdag 7 april 2021, aanvang 18:00 uur

Locatie: Digitale vergadering - Zwaan 1 tot en met 39, Zwaan 1 tot en met 39, Zoeterwoude

1. Opening

Welkom bij de digitale vergadering van de VvE Zwaan I.

Op de volgende pagina's wordt, op basis van de agenda en vergaderstukken, per agenda punt een korte toelichting gegeven. Tevens zal u gevraagd worden een stem uit te brengen op een aantal besluiten. Het uitbrengen van uw stem is mogelijk vanaf 5 dagen voor de vergaderdatum.

Informatie over het gebruik van de Vergaderapp kunt u vinden in de Toelichting VergaderApp.

Mocht u nog aanvullende vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de beheerder of dhr. Huigen

Alvast bedankt voor uw deelname.

2. Vaststellen van quorum en agenda

Het aantal aanwezige eigenaren en agenda dienen te worden vastgesteld:

- Vaststellen van het benodigde quorum;
- Vaststellen concept agenda.

Het quorum wordt achteraf na de vergadering vastgesteld en beschreven in de notulen.

3. Mededelingen

Met iedere vergadering worden een standaard aantal punten kort toegelicht en opgenomen in de notulen:

- Procedure reparatieverzoeken;
- Digitale correspondentie;
- Aangifte inkomstenbelasting.

4. Handhaving incassoprocedure

Met de vergaderstukken is de incassoprocedure, zoals deze op 2 juni 2014 is vastgesteld, meegestuurd. Deze dient voor de komende periode te worden vastgesteld:

- Vaststellen handhaving incassoprocedure.

5. Notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 13 februari 2020 dienen te worden vastgesteld:

- Vaststellen notulen vergadering 2020.

6. Vaststellen jaarrekening 2020 (zie bijlage)

De jaarrekening, zoals deze met de vergaderstukken is aangeleverd, dient te worden vastgesteld. De jaarrekening is vooruitlopend op de vergadering gecontroleerd en goedgekeurd door de kascontrole commissie:

- Besluitvorming exploitatieresultaat;
- Vaststellen jaarrekening;
- Verlenen decharge gevoerde administratie.

7. Vaststellen planmatig onderhoud

Het meerjaren onderhoudsplan is met de vergaderstukken aangeleverd. Deze is opgesteld in overleg met het bestuur van de vereniging en dient te worden vastgesteld. Hierbij dient er specifiek een besluit te worden genomen over het volgende voorstel:

- Het vaststellen van de - gewijzigde - budgetten voor het begrotingsjaar 2021;
- Het vaststellen van het meerjaren onderhoudsplan.

Met het vaststellen van de budgetten verleend u het bestuur het mandaat om binnen de gestelde budgetten de werkzaamheden, indien technisch noodzakelijk, aan te besteden.

8. Vaststellen begroting 2022 (zie bijlage)

De begroting en bijbehorende bijdragen voor het komende begrotingsjaar 2022 zijn met de vergaderstukken aangeleverd. De begroting is opgesteld in overleg met het bestuur van de vereniging en dient te worden vastgesteld:

- Vaststellen van de begroting en bijdrage 2022.

9. Maatwerk Energieadvies VvE Zwaan 1 t/m 39

In mei 2020 is een stemronde gehouden betreffende de offerte maatwerk energieadvies. Hier was onvoldoende belangstelling voor uit te laten voeren. Een eventuele aanbesteden wordt met deze vergadering opnieuw behandeld.

- bespreken maatwerk energieadvies;
- benoeming commissie duurzaamheid.

Kandidaten voor de commissie duurzaamheden kunnen zich vooruitlopend op deze vergadering aanmelden bij de beheerder.

10. (her)Benoeming kascontrole commissie

Conform de akte van splitsing is het mogelijk een commissie te benoemen die de controle doet op het gevoerde financiële beleid door het bestuur. Leden dien na twee jaar af te treden, maar kunnen zich wel herkiesbaar stellen. Benadrukt wordt dat het zeer wenselijk is een commissie vanuit de eigenaren te hebben.

- Gevraagd wordt of er kandidaten zijn die zich vooruitlopend op de vergadering (her)kiesbaar stellen voor de functie.

Leden kunnen dit aangeven bij de beheerder, zodat de eigenaren vooruitlopend op de vergadering geïnformeerd kunnen worden over de kandidaatstelling.

11. Rondvraag en sluiting

Sluiting van de vergadering.

- Let op: er volgt nog één scherm t.b.v. de bevestiging van de stemming. U dient hier eerst de resultaten te verzenden voordat u de vergadering verlaat.

Binnen circa 15 minuten ontvangt u per e-mail de bevestiging van uw stemmen.

Memo's



Vereniging van Eigenaars Zwaan 1 tot en met 39

Incassoprocedure:

Aan : Vereniging van Eigenaars Zwaan 1 tot en met 39

Van : de beheerder

Datum : vastgesteld op 2 juni 2014

Op 18 december 2012 is door de vergadering van eigenaars de te hanteren incassoprocedure voor de vereniging van eigenaars vastgesteld. Door de wetwijziging van 1 juli 2012 betreffende buitengerechtelijke incassokosten dient de vastgestelde procedure licht gewijzigd te worden. De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de gewijzigde procedure.

- **Stap 1 :** Na 15 dagen achterstand stuurt Inzicht VvE Beheer een eerste herinnering.
- **Stap 2 :** Na 30 dagen achterstand stuurt Inzicht VvE Beheer een tweede en laatste herinnering. Hierbij wordt aangegeven dat conform de wetgeving van 1 juli 2012 minimaal € 40,= incassokosten in rekening gebracht worden indien het dossier uit handen gegeven moet worden.
- **Stap 3 :** Na 45 dagen achterstand stuurt het incassobureau een aanmaning inclusief minimaal € 40,00 buitengerechtelijke kosten. Schuldenaar heeft nog 14 dagen om te betalen.
- **Stap 4 :** Na 60 dagen achterstand wordt de gehele achterstand uithanden gegeven aan het incassobureau. Tevens wordt door het incassobureau extra dossierkosten in rekening gebracht.

Indien er geen betalingsafpraak gemaakt wordt volgen gerechtelijke stappen die kunnen leiden tot een executoriale verkoop. In de eerste drie stappen kan men nog altijd contact opnemen met Inzicht VvE Beheer om een betalingsafpraak te maken. Daarna dient u zich te richten tot de gerechtsdeurwaarder.

Neem bij een herinnering dus altijd contact op met de beheerder.

VvE Zwaan 1 t/m 39, Zoeterwoude

T.a.v. de heer B. Alblas

b.alblas@inzicht-vvebeheer.nl

Steeds B.V.

Phoenixstraat 49A
2611 AL Delft

Tel: 015-364 4050

E-mail:

info@steeds.nl

Website:

www.steeds.nl

Behandeld door:

Fabian Kratz

Doorkiesnummer:

015 – 364 4050

E-mail:

info@steeds.nl

Datum:

11 maart 2020

Onderwerp:

Maatwerk Energieadvies VvE Zwaan 1 t/m 39

Geachte heer Alblas,

Naar aanleiding van uw mail van 5 maart jl. bieden wij graag een offerte aan voor het opstellen van een Maatwerk Energieadvies voor VvE Zwaan 1 t/m 39 in Zoeterwoude.

Voor het opstellen van deze rapporten is Steeds SKW gecertificeerd. Onze bouwkundigen beschikken over het EPA-W certificaat. Dit betekent dat onze rapporten voldoen aan de eisen, die door subsidieverstrekkingen en financieringsinstanties worden verstrekt. Naast het opstellen van een maatwerk energieadvies, kan Steeds de VvE begeleiden in het totale verduurzamingsproces.

Omvang VvE

Het appartementencomplex is gebouwd in 1982. Het complex bestaat uit 1 bouwblok met in totaal 20 appartementen.

Opbouw van het rapport

In onze rapportage wordt het gebouw integraal bekeken. Het bestaande energieverbruik en de energielabels van de woningen worden in beeld gebracht. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden om de isolatie van het casco te verbeteren.

Tevens worden de installaties van de VvE in beeld gebracht. Dit betreft onder andere de algemene verlichting, liften, verwarming etc.

Tot slot bekijken we de mogelijkheden tot het zelf opwekken van energie door middel van zonnepanelen of zonnecollectoren.

Met deze opzet volgen wij de zogenaamde Trias Energetica; eerst zoveel mogelijk energie besparen door te isoleren, vervolgens de warmte die noodzakelijk is zo efficiënt mogelijk produceren en de energie die nog nodig is zo veel mogelijk zelf opwekken.

Verbeterpakketten

In het rapport staan 4 verbeterpakketten uitgewerkt. Dit betreft drie verbeterpakketten opklimmend in zwaarte voor wat betreft de voorgestelde verbeteringrepen op de aspecten isoleren, installaties en zelf opwekken van energie. Het vierde pakket betreft 0 op de meter pakket of indien technisch onmogelijk is het zeer energiezuinig pakket.

Per verbeterpakket ontvangt u een raming van de kosten, een berekening van de besparing, een berekening van de mogelijke subsidies en financiering. Tevens wordt per pakket de gevolgen voor het energielabel en de besparing op de CO2 uitstoot doorgerekend.

Benodigde stukken

Ten behoeve van het opstellen van de rapportage hebben wij gegevens nodig voor onze deskresearch.

De benodigde gegevens zijn:

- De laatste jaarafrekening van het collectieve gas- en elektraverbruik;
- Het individueel energieverbruik van de aanwezige woningtypen;
- De Meerjarenonderhoudsplanning voor de komende 15 jaren (MJOP);
- Het saldo van de onderhoudsreserve en de hoogte van de onderhoudsdotatie;
- Bouwtekeningen (plattegronden, gevels, doorsneden en details).

De kosten

De kosten voor de totale rapportage inclusief een presentatie op een informatieavond bedraagt **€ 4.050,-** exclusief BTW.

Indien er geen bouwtekeningen aanwezig zijn, dan worden deze door ons opgevraagd bij het archief van de betreffende gemeente. Wij brengen hiervoor € 365,- in rekening. De kosten voor het maken van afdrukken of scans belasten wij één op één door op basis van de rekening van de betreffende gemeente.

Subsidie

Wij willen u erop wijzen dat er momenteel een basis subsidie van max. **€ 1.680,-** beschikbaar is voor het maken van dit maatwerkrapport, waardoor de VvE uiteindelijk netto minder kwijt is aan dit advies. Pas wanneer de VvE daadwerkelijk besluit om 2 of meer maatregelen uit het advies te gaan uitvoeren, kan de subsidie oplopen tot een max. van **€ 2.600,-**. Indien de VvE ook besluit om het MJOP door Steeds te laten actualiseren bedraagt de subsidie max. **€ 3.900,-**.

De aanvraag van de subsidie kunnen wij helpen verzorgen met dien verstande dat:

- De subsidie slechts éénmalig kan worden aangevraagd na het afronden van de werkzaamheden;
- Iedere bewoner ook eigenaar is;
- De subsidie niet meer mag bedragen dan 75% van de factuur (incl. BTW);
- De extra subsidies alleen mogelijk zijn bij het vervolgtraject.

Facturatie

Facturatie vindt als volgt plaats:

- 40% bij opdracht
- 40% na levering van het conceptrapport
- 20% na presentatie van het rapport op een informatieavond

Deze aanbieding doen wij 3 maanden gestand.

Wij hopen u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Indien u zich in onze aanbieding kunt vinden, verzoeken wij u om één exemplaar voor akkoord en opdracht ondertekend aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,



Henk de Jong
Directeur Steeds BV

Voor akkoord en opdracht:

Datum:
Plaats:

Notulen 13 februari 2020

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39, gevestigd te Zoeterwoude (071-015)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 13 februari 2020, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 20; aantal stemmen vertegenwoordigd: 14 (70 procent)

1. Opening

Naast de vertegenwoordigde appartementsrechten [zie presentielijst] zijn tevens bij de vergadering aanwezig namens de beheerder:

- De heer Kerkman, bestuur
- De heer Havez, bestuur
- De heer B. Alblas, Inzicht VvE Beheer BV

De beheerder opent om 19:30 uur de vergadering en heet de aanwezigen eigenaars van harte welkom.

2. Vaststellen quorum en de agenda

De vereniging van eigenaars Zwaan 1 tot en met 39, gevestigd te Zoeterwoude heeft in totaal 20 stemmen. Er zijn 14 stemmen, al dan niet bij volmacht, vertegenwoordigd. Dit is voldoende om een rechtsgeldige vergadering te houden.

Besluit: Vaststellen van de agenda

De agenda van de vergadering van 13 februari 2020 wordt ongewijzigd vastgesteld door de vergadering.

3. Mededelingen

Individuele zaken:

De beheerder informeert dat de vergadering alleen bedoeld is om gemeenschappelijke zaken te behandelen. Het verzoek is individuele zaken buiten de vergadering te houden.

Reparatieverzoeken:

De beheerder informeert de vergadering dat reparatieverzoeken bij voorkeur per email, en voorzien van een duidelijke omschrijving en de noodzakelijk contactgegevens, gemeld dienen te worden. Dit kan op het volgende emailadres: info@inzicht-vvebeheer.nl Indien het een calamiteit betreft dient de melding altijd telefonisch plaats te vinden.

Digitale correspondentie:

Inzicht VvE Beheer voert de correspondentie zo veel als mogelijk digitaal en op het bekende emailadres van de eigenaren. Veranderingen hierin vragen wij u dan vriendelijk aan ons door te geven. Hiermee blijft u de correspondentie van de vereniging gewoon ontvangen. Mocht u nog geen emailadres aan ons doorgegeven te hebben, kunt u dit sturen aan info@inzicht-vvebeheer.nl o.v.v. uw naam en adres. Na ontvangst versturen wij u de correspondentie digitaal toe.

Ingekomen stukken en verzoeken:

Door de beheerder zijn geen ingekomen stukken of verzoeken ontvangen.

Incassoprocedure:

De beheerder informeert de vergadering dat bij de vergaderstukken de incassoprocedure, zoals deze is vastgesteld op 18 december 2012, is bijgevoegd. Hiermee zijn alle [nieuwe] eigenaars bekend met de vastgestelde incassoprocedure. De procedure is aangepast op de in juli 2012 gewijzigde wetgeving. Deze wetgeving verplicht de debiteur te informeren over de minimale kosten die in rekening gebracht worden als buiten gerechtelijke kosten. Deze kosten zijn vastgesteld op minimaal € 40,00 [prijsspeil 2012] en omvatten een percentage van de openstaande schuld. De kosten kunnen dus hoger worden bij een grotere achterstand. De vergadering besluit de procedure te handhaven.

Aangifte inkomstenbelasting:

De Belastingdienst ziet het reservefonds van uw vereniging van eigenaars als een spaar- of belegbezit. Het reservefonds is van alle leden van de vereniging van eigenaars. Bij de inkomstenbelasting moet iedere appartementseigenaar zijn of haar aandeel in het reservefonds dan ook opgeven in box 3. Hoe groot uw aandeel is, kunt u inzien in de digitale administratie van uw vereniging: middels uw inloggegevens krijgt u inzage hierin.

4. Notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 13 maart 2019 worden door de beheerder per pagina inhoudelijk en tekstueel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen en deze worden door de beheerder en het bestuur voor akkoord getekend. De notulen zijn hiermee vastgesteld.

Besluit: Vaststellen van de notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 13 maart 2019 door de vergadering ongewijzigd vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2019

De beheerder geeft een toelichting op de jaar- en resultatenrekening 2019 van de vereniging van eigenaars Zwaan 1 tot en met 39 te Zoeterwoude. Hierbij informeert de beheerder de eigenaren dat vooruitlopend op deze vergadering zowel de financiële afdeling van Rijnhart Wonen, als de kascommissie de jaarstukken 2019 heeft gecontroleerd. Bij deze controles zijn geen bijzonderheden geconstateerd.

De kascommissie adviseert de vergadering de jaarstukken vast te stellen en decharge te verlenen aan beheerder en bestuurder voor de gevoerde financiële administratie. Hierna geeft de beheerder een toelichting op de jaar- en resultaatrekening 2019.

- De post crediteuren betreffen de bankkosten over het laatste kwartaal 2019. De factuur hiervoor is eind 2019 ontvangen en begin 2020 voldaan.
- In 2019 is een glasschade hersteld, echter zijn de kosten niet ingediend bij de verzekeraar. De beheerder informeert dat dit inmiddels wel plaatsgevonden heeft. Ten tijde van het opstellen van de notulen heeft de uitkering, minus eigen risico, plaatsgevonden.

Na de toelichting van de beheerder en de goedkeurende verklaring van de kascommissie, besluit de vergadering als volgt:

Besluit: Besluitvorming omtrent het exploitatieresultaat 2019

De vergadering besluit, met algemene stem, het resultaat over 2019 ten laste van het reservefonds te laten komen.

Besluit: Vaststellen jaarrekening 2019

De vergadering besluit met algemene stem om de jaar- en resultaatrekening 2019 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit: Verlenen decharge

De vergadering besluit met algemene stem om de beheerder en bestuurder decharge te verlenen over de gevoerde administratie 2019.

6. Vaststellen planmatig onderhoud

De beheerder geeft een korte toelichting op het meerjaren onderhoudsplan. De planning is voor een periode van 20 jaar opgesteld naar aanleiding van een visuele inspectie van het complex. Hierdoor zijn de meest voorkomende kostenbepalende werkzaamheden begroot en kan de vereniging gericht reserveren voor werkzaamheden aan gevel, dak of andere kostenbepalende werkzaamheden. Het meerjaren onderhoudsplan is echter wel een werkdocument wat ieder jaar bijgesteld kan worden door. Het meerjaren onderhoudsplan houdt geen rekening met onvoorziene omstandigheden.

De werkzaamheden 2020 bestaan voor een groot deel uit preventieve posten; per melding wordt in overleg met het bestuur de noodzaak tot herstel beoordeeld. Indien er geen technische noodzaak is om tot uitvoering over te gaan, schuiven de budgetten een jaar op. Ook is opgenomen het vervangen van de houten boeiboorden in Trespa. Met de vergadering gehouden in 2019 is de vervanging al besproken door de vergadering; in het meerjaren was voor 2020 het extra budget hiervoor opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan. De vergadering besluit nu tot het overgaan van de werkzaamheden.

Besluit: Vaststellen van het meerjaren onderhoudsplan

De vergadering besluit met algemene stem om het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook gaat de vergadering akkoord met het vervangen van de boeiboorden in Trespa. Met het vaststellen van de budgetten, verleend de vergadering het bestuur het mandaat om binnen de vastgestelde budgetten de werkzaamheden aan te besteden.

7. Vaststellen begroting 2021

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op de begroting 2021. De begroting is opgesteld conform de akte van splitsing van de vereniging en de budgetten zijn gebaseerd op de gerealiseerde budgetten van het afgelopen boekjaar. Binnen de begroting 2021 zijn enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. Echter blijft de totale jaarbegroting gelijk aan het huidige begrotingsjaar 2020 en daarmee blijft ook de VvE bijdrage in 2021 ongewijzigd.

Besluit: Vaststellen van de begroting 2021

De vergadering besluit met algemene stem om de begroting 2021 en bijbehorende bijdrages ongewijzigd vast te stellen.

8. Aanbrengen zonnepanelen

Met de vorige vergadering is het aanbrengen van zonnepanelen besproken. De beheerder heeft, zoals besproken, een offerte opgevraagd voor het aanbrengen van de panelen. Uitgangspunt van de offerte is dat de panelen voor rekening en risico van de eigenaar aanbracht kunnen worden, dit na toestemming van de vereniging is en dat iedere eigenaar een gelijke opbrengst kan verwachten. De panelen worden aangesloten op de individuele aansluiting van de woning.

De offerte en mogelijkheden worden besproken met de vergadering. Aangezien hierover, maar ook over aanvullende mogelijkheden van subsidie of verduurzamen, meer vragen zijn stelt de beheerder voor om [1] een quick-scan te laten opstellen van het complex waarbij bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn van subsidie en verduurzamen, en dat [2] er in het najaar een extra vergadering gepland wordt om de uitkomsten te bespreken. Ook kan er dan een toelichting worden gegeven door de installateur op de uitgebrachte offerte. Dit voorstel wordt zeer gewaardeerd door de vergadering.

9. Rondvraag en sluiting

Met de rondvraag zijn de volgende punten besproken:

Gevelmetselwerk:

Enkele eigenaren geven aan dat er scheuren in het metselwerk zichtbaar zijn. De beheerder stelt voor na de vergadering een rondgang te plannen met het bestuur voor een opname hiernaar. Beoordeeld dient te worden of herstel wenselijk is.

Toestemming Zwaan 39:

Vooruitlopend op de vergadering heeft de eigenaar van Zwaan 39 een verzoek tot toestemming ingediend om de bergingsdeur te verbreden. De vergadering verleend de eigenaar toestemming hiervoor onder voorwaarde dat dit geheel voor eigen rekening en risico wordt uitgevoerd.

De vergadering wordt om 20:30 uur gesloten en de aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng. De presentielijst is digitaal beschikbaar gesteld.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

Concept Jaarrekening 2020



VvE Zwaan 1 - 39
Koperhoek 76d
3162LA RHOON

Rhoon, 3 februari 2021

Betreft : Verklaring van de kascontrole voor: VvE Zwaan 1 - 39

Geachte eigenaar,

Hierbij het door ons gegeven advies over de kascontrole.

Afgegeven door kascommissieleden:

Rijnhart Wonen

De kascommissie van: Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39 verklaart dat zij de jaarrekening 2020 hebben gecontroleerd.

De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2020 .

De kascommissie (namens Rijnhart Wonen) heeft geen onregelmatigheden geconstateerd in de financiële stukken.

Wel adviseert de kascommissie om bij de notulen een actiepunten en besluitenlijst toe te voegen en bedragen waarover een besluit is genomen op te nemen in de notulen.

Mocht u aanvullende vragen hebben, dan ontvangen wij deze graag.

Met vriendelijke groet,

Rijnhart Wonen

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1 tot en met 39

Balans- en resultaatrekening:

In de jaar- en resultaatrekening zijn enkele bedragen opgenomen die een korte aanvulling nodig hebben. Deze is in overleg met het bestuur opgesteld.

2. Vooruitbetaalde posten

Het vooruitbetaalde bedrag betreft de wa verzekering van de vereniging.

4. Liquide middelen

Hier zijn opgenomen het saldo per 31 december 2020 van de betaal- en spaarrekening van uw vereniging van eigenaars.

5. Algemene reserve

De eindstand van dit reservefonds is € 136.352,80. Dit bedrag is als volgt opgebouwd; een beginstand van € 126.413,15, een dotatie in 2020 van € 10.061,36 en een negatief resultaat bij het afsluiten van het boekjaar van € 121,71.

7. Overlopende posten

De nog te betalen bedragen hebben betrekking op de bankkosten december 2020.

8. Dotatie onderhoudsreserve

Conform de begroting is het bedrag toegevoegd aan het reservefonds. Dit bedrag is zichtbaar bij punt 5 op de balans.

9. Onderhoudskosten

De kosten voor het klein dagelijks onderhoud zijn met € 1.293,51 binnen de begroting gebleven.

10. Verzekering

De kosten voor de opstal- en wa verzekering zijn in 2020 helaas gestegen en hierdoor zijn de gerealiseerde kosten hoger uitgevallen dan begroot.

11. Verenigingskosten

De kosten voor de administratie- en beheer zijn conform de begroting gerealiseerd. De bankkosten iets hoger uitgevallen. De overige kosten hebben betrekking op het opvragen van een uittreksel KvK.

14. Exploitatieresultaat

Hier is opgenomen het resultaat over 2020. Dit bedrag is zichtbaar bij punt 5 op de balans.

16. Overige opbrengsten

In 2020 is een bedrag van € 10,00 aan rente ontvangen.

Balans en Resultaatrekening

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39, gevestigd te Zoeterwoude (071-015)

Boekjaar Begroting 2020 - Periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Balans per 31 december 2020

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
1. Debiteuren	0,00	5. Algemene reserve	136.352,80
debiteuren	0,00	reservefonds planmatig onderhoud	126.413,15
		dotatie reservefonds	10.061,36
		bestemming exploitatieresultaat	-121,71
		uitgaven planmatig onderhoud	0,00
2. Overlopende posten	225,68	6. Crediteuren	0,00
vooruit betaalde bedragen	225,68	crediteuren	0,00
nog te ontvangen bedragen	0,00		
3. Tussenrekeningen	0,00	7. Overlopende posten	11,73
tussenrekeningen algemeen	0,00	nog te betalen bedragen	11,73
doorbelastingen	0,00	vooruit ontvangen bedragen	0,00
tussenrekening schades	0,00		
tussenrekening incassokosten	0,00		
4. Liquide middelen	136.138,85		
betaalrekening	26.233,48		
spaarrekening	109.905,37		
	<u>136.364,53</u>		<u>136.364,53</u>

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39, gevestigd te Zoeterwoude (071-015)

Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2020 Begroting	2020 Werkelijk	Vershil
8. Dotatie onderhoudsreserve	10.061,36	10.061,36	0,00
dotatie reservefonds	10.061,36	10.061,36	0,00
9. Onderhoudskosten	2.038,08	1.575,20	462,88
dagelijks onderhoud/reparatieverzoeken	1.752,32	1.293,51	458,81
contract rioolontstopping	285,76	281,69	4,07
10. Verzekering	2.019,25	2.665,37	-646,12
opstalverzekering	1.793,75	2.154,09	-360,34
aansprakelijkheid vereniging	225,50	220,84	4,66
glasverzekering	0,00	290,44	-290,44
11. Verenigingskosten	2.671,54	2.620,18	51,36
vergaderkosten	75,00	37,50	37,50
administratie- en beheerkosten	2.444,54	2.444,64	-0,10
bankkosten	152,00	123,04	28,96
overige verenigingskosten	0,00	15,00	-15,00
14. Exploitatieresultaat	0,00	-121,71	121,71
TOTAAL Kosten / Debet	16.790,23	16.800,40	-10,17

Opbrengsten / Credit

	2020 Begroting	2020 Werkelijk	Vershil
15. Ledenbijdrage	16.790,23	16.790,40	-0,17
16. Overige ontvangsten	0,00	10,00	-10,00
rente	0,00	10,00	-10,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	16.790,23	16.800,40	-10,17

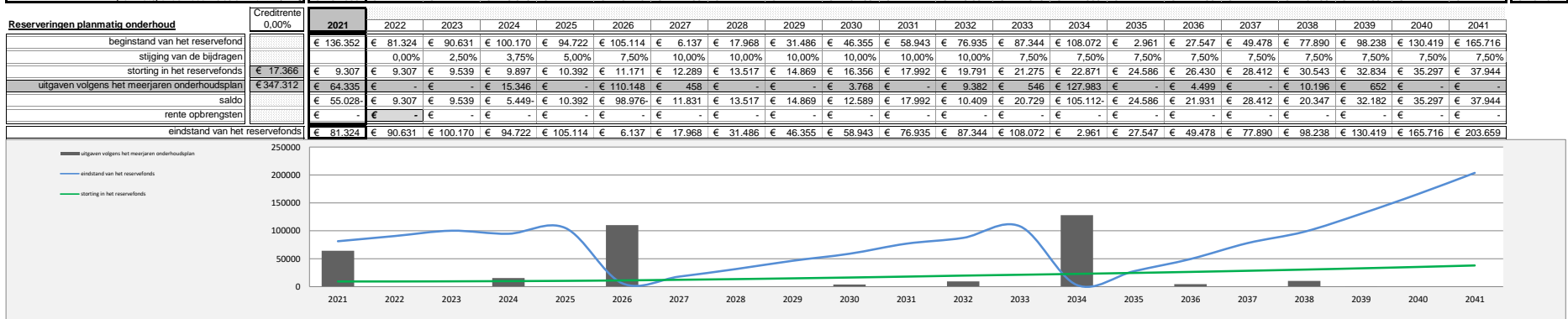
**Meerjaren Onderhoudsrapportage
en – begroting**



vereniging : Zwaan 1 tot en met 39
 VVE nummer : VVE 071-015
 doel overzicht : planmatig onderhoud 2021

renovatie : n.v.t.
 prijspeil : 2021
 indexatie : 3,0%

NL-SIB codering	Omschrijving werkzaamheden	aanvang	eenheid	toelichting	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	totaal
Planmatig onderhoud																										
Daken:																										
47.12.20	[partieel] Herschikken van de dakpannen	1	pst.	6						€ 2.800																€ 2.800
47.12.20	[partieel] Vervangen van kapotte dakpannen	1	pst.	12						€ 4.390																€ 4.390
47.12.30	Vervangen dakpannen	2040	m²	48																						€ 60.000
Aanvullend budget t.b.v. energietransitie																										
52.13.30	[partieel] Herstel goten	1	pst.	6						€ 1.750																€ 1.750
52.13.71	Schoonmaken bakgoten	130	m³	5						€ 1.250																€ 1.250
Gevels:																										
21.11.30	[partieel] Herstel gevelmetselwerk	1005	m²	6												€ 1.625							€ 1.625			€ 3.250
21.11.30	Vervangen gevelvoegwerk	1005	m²	36						€ 35.000																€ 35.000
Aanvullend budget t.b.v. energietransitie																										
21.11.71	Reinigen gevelmetselwerk	1005	m²	18						€ 5.000																€ 5.000
21.11.71	Hydrofoberen gevelmetselwerk	1005	m²	18						€ 7.500																€ 7.500
21.18.42	Vervangen van de dilataties	18	m³	12						€ 1.415						€ 1.415										€ 1.415
31.18.30	Inwassen raamdorpelstenen	90	m³	24						€ 4.050																€ 4.050
52.12.30	Vervangen van de hemelwaterafvoeren	54	m³	24						€ 3.150						€ 1.415										€ 1.415
21.11.99	Benaderings- en steigerkosten	1	pst.	6						€ 2.000						€ 2.000							€ 2.000			€ 6.000
Bergingen:																										
47.11.25	Overlagen van de dakbedekking	165	m²	24						€ 4.500																€ 4.500
47.11.25	Overlagen dakranden en kleine reparaties	1	pst.	12						€ 4.500																€ 4.500
21.11.30	[partieel] Herstel gevelmetselwerk	156	m²	6				€ 2.750																		€ 8.250
21.11.30	Vervangen gevelvoegwerk	156	m²	36				€ 7.450					€ 2.750							€ 2.750						€ 7.450
21.11.71	Reinigen gevelmetselwerk	156	m²	18				€ 1.125																		€ 1.125
21.11.71	Hydrofoberen gevelmetselwerk	156	m²	18				€ 2.050																		€ 2.050
52.12.30	Aanbrengen lorro's	12	stl.	24						€ 3.466																€ -
31.41.60	Buittenschilderwerk : houten bouwdelen	90	m²	6						€ 5.475						€ -										€ -
31.41.99	Buittenschilderwerk : [partieel] herstel houtrot	1	pst.	6						€ 1.475						€ -										€ -
Meerprijs : vervangen in Trespa																										
										€ 16.500																€ -
Terrein:																										
00.00.99	Vervangen riolering + herstraten	1	pst.	1						€ 16.125																€ -
Overige budgetten:																										
00.00.99	Taxatie herbouwwaarde	1	pst.	6						€ 590							€ 365									€ 1.095
totaal planmatigonderhoud					€ 61.271	€ -	€ -	€ 13.375	€ -	€ 90.490	€ 365	€ -	€ -	€ 2.750	€ -	€ 6.455	€ 365	€ 83.000	€ -	€ 2.750	€ -	€ 5.875	€ 365	€ -	€ -	€ 165.790
totaal planmatigonderhoud inclusief bouwkostenstijging					€ 61.271	€ -	€ -	€ 14.615	€ -	€ 104.903	€ 436	€ -	€ -	€ 3.588	€ -	€ 8.935	€ 520	€ 121.888	€ -	€ 4.284	€ -	€ 9.710	€ 621	€ -	€ -	€ 269.502
planmatig onderhoud inclusief 5,0% opslag					€ 64.335	€ -	€ -	€ 15.346	€ -	€ 110.148	€ 458	€ -	€ -	€ 3.768	€ -	€ 9.382	€ 546	€ 127.983	€ -	€ 4.499	€ -	€ 10.196	€ 652	€ -	€ -	€ 282.977



Diverse contracten																											
00.00.56	Contract onderhoud rioolontstopping	20	pst.	1		€ 286	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 5.600	
totaal contracten					€ 286	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 280	€ 5.600	
contracten onderhoud inclusief bouwkostenstijging					€ 286	€ 288	€ 297	€ 306	€ 315	€ 325	€ 334	€ 344	€ 355	€ 365	€ 376	€ 388	€ 399	€ 411	€ 424	€ 436	€ 449	€ 463	€ 477	€ 491	€ 506	€ 516	€ 7.749
planmatig onderhoud inclusief 0% opslag					€ 286	€ 288	€ 312	€ 321	€ 331	€ 341	€ 351	€ 362	€ 372	€ 384	€ 395	€ 407	€ 419	€ 432	€ 445	€ 458	€ 472	€ 486	€ 501	€ 516	€ 531	€ 546	€ 8.122
Reservering dagelijks onderhoud																											
00.09.08	Reserveringen t.b.v. het dagelijks onderhoud	20	pst.	1		€ 1.635	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 30.800	
totaal reserveringen					€ 1.635	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 30.800	
dagelijks onderhoud inclusief bouwkostenstijging					€ 1.635	€ 1.586	€ 1.634	€ 1.683	€ 1.733	€ 1.785	€ 1.839	€ 1.894	€ 1.951	€ 2.009	€ 2.070	€ 2.132	€ 2.196	€ 2.262	€ 2.329	€ 2.399	€ 2.471	€ 2.545	€ 2.622	€ 2.700	€ 2.781	€ 2.866	€ 41.036
planmatig onderhoud inclusief 5% opslag					€ 1.716	€ 1.666	€ 1.715	€ 1.767	€ 1.820	€ 1.875	€ 1.931	€ 1.989	€ 2.048	€ 2.110	€ 2.173	€ 2.238	€ 2.305	€ 2.375	€ 2.446	€ 2.519	€ 2.595	€ 2.673	€ 2.753	€ 2.835	€ 2.920	€ 3.008	€ 44.753

Concept Begroting 2022



VvE 071-015 : Begroting 2022		begroting 2022	begroting 2021	type I 20 app. 5,00%	20 app. 100%		
I Lasten verdeeld conform de splitsingsakte		bedragen zijn inclusief BTW					
■ Storting t.b.v. reservefonds		€ 9.306,76	€ 9.306,76	€ 465,34	€ 9.306,76		
- storting reservefonds							
■ Verzekeringen							
- opstalverzekering [inclusief glas]		€ 2.275,00	€ 2.525,00	€ 113,75	€ 2.275,00		
- glasverzekering		€ 275,00	€ -	€ 13,75	€ 275,00		
- aansprakelijkheidverzekering		€ 236,25	€ 225,00	€ 11,81	€ 236,25		
■ Niet planmatig onderhoud							
- dagelijks onderhoud		€ 1.665,51	€ 1.716,29	€ 83,28	€ 1.665,51		
- contractenonderhoud		€ 288,40	€ 286,32	€ 14,42	€ 288,40		
■ Verenigingskosten							
- beheervergoeding		€ 2.568,29	€ 2.505,65	€ 128,41	€ 2.568,29		
- bankkosten		€ 134,00	€ 152,00	€ 6,70	€ 134,00		
- vergaderkosten		€ 50,00	€ 74,00	€ 2,50	€ 50,00		
II Overige lasten							
■ Overige lasten							
- onvoorziene kosten		€ -	€ -	€ -	€ -		
totaal lasten		€ 16.799,21	€ 16.791,02	€ 839,96	€ 16.799,21		
III Baten							
■ baten							
- VvE-bijdragen		€ 16.799,21	€ 16.791,02	€ 839,96	€ 16.799,21		
- rente		€ -	€ -	€ -	€ -		
- overige baten		€ -	€ -	€ -	€ -		
totaal baten		€ 16.799,21	€ 16.791,02	€ 839,96	€ 16.799,21		
VvE 071-015 Bijdrage 2022							
type	indexen	adressen	aantal app.	bijdrage per appartement 2022	bijdrage per app. per maand 2022	bijdrage per app. per maand 2021	verschil 2021 2022
I	1 t/m 20	Zwaan 1 tot en met 39	20 app.	€ 839,96	€ 70,00	€ 69,96	100,05%