

# VvE De Brink

## Conceptbegroting – mei 2026



# Inleiding

Waaijer Projectrealisatie heeft ons gevraagd de begroting voor het eerste jaar op te stellen voor de Vereniging van Eigenaren De Brink. Op de volgende pagina's treft u deze begrotingen aan. De VvE-structuur is als volgt:

- Er is een Hoofd-VvE
- Er is een VvE (ondersplitsing) voor de 9 woonappartementen
- Er is een VvE (ondersplitsing) voor de 2 commerciële ruimtes

In de begrotingen zijn alle VvE-onderdelen opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichte verzekeringen zoals die voor de opstal en aansprakelijkheid. Ook de onderhoudskosten van de verschillende onderdelen maken onderdeel uit van de begroting.

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 een stelpost. Zodra het MJOP gemaakt is zal de reservering hierop aangepast worden.

## *Vergaderingen*

Al tijdens de ontwikkeling van het complex zullen wij de eigenaren uitnodigen voor een eerste bijeenkomst, de zogenaamde 'oprichtingsvergadering'. Tijdens deze vergadering zal de begroting voor het eerste jaar worden vastgesteld. Daarnaast zullen tijdens deze vergadering één of meerdere bestuurders per VvE moeten worden benoemd alsmede een kascommissie die aan het eind van het jaar de administratie controleert.

BKS Beheer zal het beheer van de VvE voeren. Dit betekent dat wij in overleg met het bestuur, onder andere, de volgende taken verrichten:

- Innen van de bijdragen
- Voeren van de administratie van de VvE
- Afwikkelen van storingen, 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 180 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](http://bksbeheer.com)) treft u meer informatie.

## Begroting Ondersplitsing A1 (Woonappartementen)

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Verzekeringen</b>               |                 |
| Bestuurdersaansprakelijkheid       | € 212           |
| Ongevallenverzekering              | € 42            |
| Rechtsbijstand                     | € 750           |
|                                    |                 |
| <b>Onderhoudskosten</b>            |                 |
| Onderhoud Daktuin                  | € 1.000         |
| Schoonmaakkosten                   | € 1.600         |
|                                    |                 |
| <b>Reservering groot onderhoud</b> |                 |
| Jaarlijkse Reservering             | € 7.500         |
| Opstellen MJOP                     | € 1.500         |
|                                    |                 |
| <b>Overige kosten</b>              |                 |
| Beheerder                          | € 2.200         |
| Algemene kosten                    | € 500           |
|                                    |                 |
| <b>Hoofd-VvE</b>                   |                 |
| Aandeel                            | € 16.341        |
|                                    |                 |
| <b>Totale kosten</b>               | <b>€ 31.645</b> |

## Bijdrageoverzicht (Index A1)

| Index | Omschrijving | Breukdeel | Jaarbijdrage | Maandbijdrage |
|-------|--------------|-----------|--------------|---------------|
| 3     | Appartement  | 125       | € 3.529      | € 294         |
| 4     | Appartement  | 135       | € 3.811      | € 318         |
| 5     | Appartement  | 130       | € 3.670      | € 306         |
| 6     | Appartement  | 96        | € 2.710      | € 226         |
| 7     | Appartement  | 96        | € 2.710      | € 226         |
| 8     | Appartement  | 96        | € 2.710      | € 226         |
| 9     | Appartement  | 116       | € 3.275      | € 273         |
| 10    | Appartement  | 116       | € 3.275      | € 273         |
| 11    | Appartement  | 166       | € 4.686      | € 391         |
| 12    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 13    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 14    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 15    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 16    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 17    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 18    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 19    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
| 20    | Berging      | 5         | € 141        | € 12          |
|       |              | 1121      | € 31.645     |               |

## Begroting Ondersplitsing A2 (Commerciële Ruimtes)

|                                     |          |          |
|-------------------------------------|----------|----------|
| <b>Verzekeringen</b>                |          |          |
| Bestuurdersaansprakelijkheid        | € 212    |          |
| Ongevallenverzekering               | € 42     |          |
| Rechtsbijstand                      | € 1.200  |          |
|                                     |          |          |
| <b>Groot Onderhoud</b>              |          |          |
| Jaarlijkse reservering              | € 4.000  |          |
| Kosten opstellen MJOP               | € 1.500  |          |
| Subtotaal                           |          | € 6.954  |
|                                     |          |          |
| <b>Beheer- &amp; Vergaderkosten</b> |          |          |
| Kosten beheerder                    | € 1.500  |          |
| Bankkosten                          | € 400    |          |
| Vergaderkosten                      | € 300    |          |
| Subtotaal                           |          | € 2.200  |
|                                     |          |          |
| <b>Overige kosten</b>               |          |          |
| Aandeel in de hoofd-VvE             | € 10.613 |          |
| Algemene kosten                     | € 500    |          |
|                                     | € 2.000  |          |
| Subtotaal                           |          | € 13.113 |
|                                     |          |          |
|                                     |          |          |
| Totale kosten                       |          | € 22.267 |

## Bijdrageoverzicht (Index A2)

|       |                    | Breukdeel       |
|-------|--------------------|-----------------|
| Index | Omschrijving       | A               |
| A21   | Commerciële Ruimte | 125             |
| A22   | Commerciële Ruimte | 1603            |
|       | Totaal             | 1728            |
|       |                    |                 |
|       |                    | Kosten          |
| Index | Omschrijving       | Totaal per Jaar |
| A21   | Commerciële Ruimte | € 1.611         |
| A22   | Commerciële Ruimte | € 20.656        |
|       | Totaal             | € 22.267        |

## Begroting Hoofd-VvE

|  |         |          |
|--|---------|----------|
| <b>Verzekeringen (Breuk A)</b>                   |         |          |
| Bestuurdersaansprakelijkheid                     | € 212   |          |
| Opstalverzekering                                | € 5.600 |          |
| Glasverzekering                                  | € 700   |          |
| Rechtsbijstand                                   | € 1.200 |          |
| Ongevallenverzekering                            | € 42    |          |
| Aansprakelijkheidsverzekering                    | € 600   |          |
|  |         |          |
| <b>Overige kosten (Breuk A)</b>                  |         |          |
| Jaarlijkse reservering                           | € 5.000 |          |
| Kosten opstellen MJOP                            | € 1.500 |          |
| Algemene kosten                                  | € 500   |          |
| Subtotaal  |         | € 15.354 |
|  |         |          |
| <b>Beheer- &amp; Vergaderkosten (Breuk B)</b>    |         |          |
| Kosten beheerder                                 | € 1.900 |          |
| Bankkosten                                       | € 400   |          |
| Vergaderkosten                                   | € 300   |          |
| Subtotaal  |         | € 2.600  |
|  |         |          |
| <b>Installaties en daktuin Index 1 (Breuk C)</b> |         |          |
| Lift   | € 3.000 |          |
| Elektrakosten                                    | € 1.500 |          |
| Overige installaties                             | € 1.500 |          |
| Reservering Groot Onderhoud                      | € 3.000 |          |
| Subtotaal  |         | € 9.000  |
|  |         |          |
|  |         |          |
| Totale kosten                                    |         | € 26.954 |

## Bijdrageoverzicht (Hoofd-VvE)

|       |                     | Breukdeel |         |         |                 |
|-------|---------------------|-----------|---------|---------|-----------------|
| Index | Omschrijving        | A         | B       | C       |                 |
| A1    | Woningen            | 1121      | 50      | 100     |                 |
| A2    | Commerciële Ruimtes | 1728      | 50      | 0       |                 |
|       | Totaal              | 2849      | 100     | 100     |                 |
|       |                     | Kosten    |         |         |                 |
| Index | Omschrijving        | A         | B       |         | Totaal per Jaar |
| A1    | Woningen            | € 6.041   | € 1.300 | € 9.000 | € 16.341        |
| A2    | Commerciële Ruimtes | € 9.313   | € 1.300 | € -     | € 10.613        |
|       | Totaal              | € 15.354  | € 2.600 | € 9.000 | € 26.954        |