

Introductie Newomij VvE Beheer en informatie over de maandelijkse bijdrage.

Introductie

Newomij VvE Beheer is een organisatie die het beheer uitvoert van ongeveer 500 verenigingen van eigenaars in Nederland met een concentratie in de Randstad. Newomij VvE Beheer is een onderdeel van de Newomij Groep te Naarden, een vastgoedonderneming. Tot 2014 zijn de VvE beheer activiteiten uitgevoerd onder de naam N.V. Bank voor de Bouwnijverheid.

Het beheer van verenigingen van eigenaars is een veelomvattende activiteit dat alleen goed kan worden uitgevoerd in een volledig daarop gerichte organisatie. Daarom is voor het VvE beheer ruim vijftig jaar geleden al een aparte afdeling opgericht. Naast het VvE beheer bemiddelt Newomij in het afsluiten van verzekeringen en het verstrekken van financieringen aan de professionele vastgoed belegger.

Taken Newomij VvE Beheer

De werkzaamheden die Newomij VvE Beheer voor de verenigingen verricht bestaan uit het voeren van de financiële administratie en bestuurlijke begeleiding.

Onder de financiële administratie wordt verstaan het voeren van het debiteuren en crediteuren beheer, waaronder het incasseren van de bijdragen en het namens de vereniging betalen van facturen. Daarnaast wordt een ledenadministratie gevoerd, maken wij het financieel jaarverslag en de begroting.

Bestuurlijke begeleiding wil zeggen dat wij de VvE besturen ondersteunen bij het uitvoeren van haar taken, waaronder de organisatie van de jaarlijkse vergadering van eigenaars.

Ook is een onderdeel het technisch beheer van de vereniging. Hieronder verstaan wij het kunnen melden van storingen aan het gemeenschappelijk eigendom, het op gaan stellen van een meerjarenonderhoudsplan en het begeleiden van grootonderhoudswerkzaamheden.

Deze werkzaamheden worden ondersteund door Beheer Online dat via onze website te bereiken is. VvE besturen en eigenaars hebben hiermee online de beschikking over alle voor hen relevante en actuele informatie van de VvE.

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.

De begroting is opgesteld door rekening te houden met de bepalingen in de concept 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 33.000.000,00. Dit bedrag is gerelateerd aan de bouwsom (incl. BTW) verbonden aan het realiseren van het complex. 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. Bij het opstellen van de conceptbegroting is bepaald wat het aandeel is per gebouwonderdeel. Dit is gedaan omdat de 'grondgebonden' woningen zelfstandig verantwoordelijk zijn voor het onderhoud aan de woning. Dit geldt niet voor de appartementencomplexen B, D, F en L. De eigenaars van een appartement binnen deze complexen zijn met elkaar verantwoordelijk voor het in stand houden van de gemeenschappelijke zaken en delen hiervan en moeten daarvoor reserveren. Het te reserveren bedrag voor deze complexen is gebaseerd de norm van 0,50% van de ingeschatte herbouwwaarde per complex die geldt vanaf 1 januari 2018.

Op basis van bovenstaande hopen wij u een beeld gegeven te hebben en wij lichten die graag nader toe tijdens de eerste VvE vergadering. Deze eerste vergadering wordt naar verwachting drie maanden voor oplevering door ons op verzoek van de ontwikkelaar wordt georganiseerd. Tijdens deze vergadering wordt naast bovenstaande aspecten ook stilgestaan bij onder andere de volgende onderwerpen:

- Informatie over wat een vereniging van eigenaars is en welke uitgangspunten er gelden
- Verkiezing bestuur en commissies (kascommissie en wellicht een technische commissie)
- Enkele mandateringen aan het bestuur
- Informatie over de opleveringen
- Informatie over het op gaan stellen van een huishoudelijk reglement welk document leefregels bevat

Wij gaan ervan uit u hiermee een bijdrage geleverd te hebben. Mocht u naar aanleiding hiervan vragen hebben dan zijn wij bereikbaar via onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Newomij VvE Beheer

Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf te Muiden

Conceptbegroting op jaarbasis (prijspeil 2019)

INKOMSTEN

A	Bijdragen eigenaars	22.654,20
B	Bijdragen eigenaars	42.001,56
C	Bijdragen eigenaars	34.419,84
D	Bijdragen eigenaars	16.250,04
E	Bijdragen eigenaars	19.750,08
F	Bijdragen eigenaars	13.249,92
G	Bijdragen eigenaars	20.600,16
H	Bijdragen eigenaars	349,20
I	Bijdragen eigenaars	364,80
	Totaal inkomsten	169.639,80

UITGAVEN

A Algemene kosten (alle apprechten conform verdeelsleutel)

Verzekeringen

Opstalverzekering	14.000,00
Glasverzekering	3.200,00
WA-verzekering	1.600,00
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	250,00
Rechtsbijstandverzekering	2.000,00
Taxatie	1.600,00
	22.650,00

Totaal

22.650,00

B Uitgaven in gelijke delen

Personeelskosten

Gebouwmanger	P.M.
--------------	------

Huisvestingskosten

Elektraverbruik	1.500,00
-----------------	----------

Onderhoudskosten

Algemeen onderhoud	1.500,00
Groenvoorziening	15.000,00

Administratievergoeding

9.250,00

	Bestuurs- en diverse kosten	2.250,00
	Technisch Beheer	7.500,00
	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud terrein	<u>5.000,00</u>
	Totaal	42.000,00
C	Uitgaven parkeergarage/kelder	
	Huisvestingskosten	
	Elektraverbruik	8.000,00
	Schoonmaakkosten	3.000,00
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud gebouw	7.000,00
	Onderhoud apparatuur	5.000,00
	Abonnement liften	2.625,00
	Onderhoud liften	1.300,00
	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud	<u>7.500,00</u>
	Totaal	34.425,00
D	Uitgaven Appartementen Blok B (4)	
	Huisvestingskosten	
	Elektraverbruik	1.000,00
	Schoonmaakkosten (incl glasbew alg ruimtes)	1.000,00
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud gebouw	750,00
	Abonnement lift	1.000,00
	Onderhoud lift	500,00
	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud	<u>12.000,00</u>
	Totaal	16.250,00
E	Uitgaven Appartementen Blok D (8)	
	Huisvestingskosten	
	Elektraverbruik	1.000,00
	Schoonmaakkosten (incl glasbew alg ruimtes)	1.000,00
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud gebouw	750,00
	Abonnement lift	1.000,00
	Onderhoud lift	500,00

	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud	<u>15.500,00</u>
	Totaal	19.750,00
F	Uitgaven Appartementen Blok F (5)	
	Huisvestingskosten	
	Elektraverbruik	1.000,00
	Schoonmaakkosten (incl glasbew alg ruimtes)	1.000,00
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud gebouw	750,00
	Abonnement lift	1.000,00
	Onderhoud lift	500,00
	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud	<u>11.000,00</u>
	Totaal	13.250,00
G	Uitgaven Appartementen Blok L (10)	
	Huisvestingskosten	
	Elektraverbruik	1.250,00
	Schoonmaakkosten (incl glasbew alg ruimtes)	2.000,00
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud gebouw	1.500,00
	Abonnement lift	1.250,00
	Onderhoud lift	600,00
	Reserveringen	
	Toekomstig onderhoud	<u>14.000,00</u>
	Totaal	20.600,00
H	Uitgaven Woningen G en H	
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud vuilwaterpomp (incl. contract)	<u>350,00</u>
	Totaal	350,00
I	Uitgaven Woningen K en P	
	Onderhoudskosten	
	Onderhoud vuilwaterpomp (incl. contract)	<u>350,00</u>
	Totaal	350,00
	Totaal uitgaven	169.625,00

Specificatie bijdragen

Bijdragen der eigenaars	p/m p/eig
Woning met indexnummer 1	117,34
Woning met indexnummer 2	121,29
Woning met indexnummer 3	475,84
Woning met indexnummer 4	450,60
Woning met indexnummer 5	450,60
Woning met indexnummer 6	413,58
Woning met indexnummer 7	107,27
Woning met indexnummer 8	113,38
Woning met indexnummer 9	325,61
Woning met indexnummer 10	296,87
Woning met indexnummer 11	303,26
Woning met indexnummer 12	303,26
Woning met indexnummer 13	303,26
Woning met indexnummer 14	303,26
Woning met indexnummer 15	284,10
Woning met indexnummer 16	284,10
Woning met indexnummer 17	125,42
Woning met indexnummer 18	401,99
Woning met indexnummer 19	376,67
Woning met indexnummer 20	233,20
Woning met indexnummer 21	233,20
Woning met indexnummer 22	364,01
Woning met indexnummer 23	121,28
Woning met indexnummer 24	117,51
Woning met indexnummer 25	126,62
Woning met indexnummer 26	127,03
Woning met indexnummer 27	127,03
Woning met indexnummer 28	126,42
Woning met indexnummer 29	283,84
Woning met indexnummer 30	325,39
Woning met indexnummer 31	401,09
Woning met indexnummer 32	178,46
Woning met indexnummer 33	205,17
Woning met indexnummer 34	240,80
Woning met indexnummer 35	176,98
Woning met indexnummer 36	203,70
Woning met indexnummer 37	228,92
Woning met indexnummer 38	395,15
Woning met indexnummer 39	95,23
Woning met indexnummer 40	88,40
Woning met indexnummer 41	90,20
Woning met indexnummer 42	93,07
Woning met indexnummer 43	88,76
Woning met indexnummer 44	93,97
Woning met indexnummer 45	117,16
Woning met indexnummer 46	94,87
Woning met indexnummer 47	94,69
Woning met indexnummer 48	89,66
Woning met indexnummer 49	102,24
Woning met indexnummer 50	90,74

Woning met indexnummer 51	112,30
Parkeerplaats met indexnummer 52	2,34
Parkeerplaats met indexnummer 53	2,34
Parkeerplaats met indexnummer 54	2,34
Parkeerplaats met indexnummer 55	2,34
Parkeerplaats met indexnummer 56	2,34
Parkeerplaats met indexnummer 57	2,52
Parkeerplaats met indexnummer 58	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 59	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 60	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 61	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 62	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 63	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 64	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 65	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 66	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 67	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 68	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 69	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 70	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 71	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 72	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 73	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 74	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 75	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 76	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 77	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 78	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 79	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 80	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 81	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 82	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 83	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 84	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 85	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 86	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 87	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 88	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 89	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 90	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 91	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 92	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 93	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 94	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 95	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 96	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 97	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 98	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 99	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 100	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 101	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 102	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 103	34,04

Parkeerplaats met indexnummer 104	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 105	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 106	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 107	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 108	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 109	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 110	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 111	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 112	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 113	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 114	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 115	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 116	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 117	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 118	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 119	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 120	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 121	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 122	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 123	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 124	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 125	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 126	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 127	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 128	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 129	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 130	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 131	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 132	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 133	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 134	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 135	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 136	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 137	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 138	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 139	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 140	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 141	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 142	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 143	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 144	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 145	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 146	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 147	34,04
Parkeerplaats met indexnummer 148	34,04

Totaal per jaar

169.639,80