

2023



# Jaarrekening 2023 VvE Cassandraplein / Muzenlaan

FINANCIËLE VERANTWOORDING VVE CASSANDRAPLEIN5 2023  
CHR. VAN KAMMEN

15 JANUARI 2024

## Algemeen

De erfpachtcanon is per januari 2024 met consumenten indexcijfer van september 2023 gestegen, waarbij de servicekosten, ten opzichte van 2023, iets zijn verhoogd. De stijging van de erfpacht per 1 januari 2024 bedraagt 0,2%. De nieuwe erfpachtcanon bedraagt, voor het eerst geïncasseerd 27 december 2023, €262,93 en €318,93.

Er zijn geen openstaande posten debiteuren.

We hebben nu dertien appartementen met commerciële huur, acht appartementen met familiebewoning, dus 17 eigenaren die het appartement zelf bewonen.

Het groot onderhoud van de afgelopen 12 jaar is voor het merendeel schilderwerk (65%) geweest met daarnaast dak reparaties (17%) en renovatie ramen 2<sup>e</sup> verdieping (7%). De duurzaamheidsinvesteringen (5%) bedragen de LED verlichting en de isolatie van de zijmuren.

Per eigenaar is dat gemiddeld per jaar een kostenpost van € 307,05

Onderhoud	Schilder	Duurzaamheid	Intercom	Ramen	Dak	Hydrofoor
2014	€ 61.225					
2015	€ 5.516					
2016						
2017	€ 14.055					€ 4.132
2018						
2019		€ 2.511	€ 1.265		€ 7.756	
2020	€ 6.679		€ 1.672	€ 1.253	€ 14.126	
2021	€ 3.654			€ 1.380		
2022		€ 4.900		€ 7.547	€ 1.624	
2023					€ 717	
<b>€ 140.014</b>	<b>€ 91.130</b>	<b>€ 7.411</b>	<b>€ 2.937</b>	<b>€ 10.080</b>	<b>€ 24.224</b>	<b>€ 4.132</b>
	65%	5%	2%	7%	17%	3%

Voor 2024/2025 is er in principe besloten over te gaan tot renovatie van de voor- en achterpui. In de VvE vergadering 16-05 2023 is het besluit genomen om dit traject te onderzoeken. Uit de daarna uitgestuurde enquête met daarin de renovatiebedragen op basis van 1<sup>e</sup> offerte en de geschatte invloed daarvan op de servicebedragen voor de komende 20 jaar komt voor 71% de voorkeur uit voor renovatie naar kunststof, 24 % voor onderhoud via schilderwerk, terwijl er 2 eigenaren niet hebben gereageerd. In principe is daarmee de keuze gevallen op de renovatie. In de te organiseren ALV op 27 maart 2024 zal dit besluit officieel worden bekrachtigd. De voorbereidende werkzaamheden zijn in januari gestart.

Het fonds voorzieningen kent een saldo van € 170.323,72 hetgeen een reservering op 31 december per eigenaar betekent van € 4.482,20

Het kostenbudget inclusief voorzieningsreservering per 1 januari 2024 bedraagt € 36.225 zodat service kosten iets stijgen naar € 78,00 en € 81,00. Afhankelijk van de goedkeuring van de renovatie lening van ca. € 700.000 en de start renovatie inclusief de overige nieuwe exploitatiekosten zal het bedrag service kosten voor 2025 stijgen naar ca. € 198 per eigenaar per maand.

## Financiële Gegevens Balans 2023 per 31 december 2023

De VvE hanteert het kasstelsel en 'balans' geeft overlopende posten weer

### ACTIVA

#### Liquide middelen

RABO rekening 738 € 1.144,77

RABO rekening 633 € 3.150,57

RABO rekening 397 € 80.000,00

ASN rekening 826 € 90.323,72

Kas € 0

#### Vorderingen

Debiteuren € 0

Nog te ontvangen rente € 797,45

Overlopende posten erfpacht € 10.338,77

### PASSIVA

Reserve € 2.041,79

#### Voorzieningen

Groot Onderhoud € 170.323,72

#### Schulden

Vooruitbetaald € 13.360,62(erfpacht en service)

Overlopende passiva € 29,15 (bankkosten)

# Financiële Gegevens Exploitatie 2023

## LIQUIDITEITSREKENING PER 31 DECEMBER

### VvE Cassandraplein /Muzenlaan

	2023	2022
<b>Saldo Liquide Middelen 1 januari</b>		
RABO rekening 738	€ 1.287,75	€ 549,69
RABO rekening 633	€ 2.000,00	€ 12.125,68
Kas		
<b>Saldo lopende rekening</b>	<b>€ 3.287,75</b>	<b>€ 12.675,37</b>
RABO rekening 397	€ 60.000,00	€ 72.500,00
ASN voorziening rekening	€ 89.972,76	€ 61.502,43
<b>Saldo Voorzieningen rekening</b>	<b>€ 149.972,76</b>	<b>€ 134.002,43</b>
<b>Banksaldo Financiële Middelen</b>	<b>€ 153.260,51</b>	<b>€ 146.677,80</b>
<b>INKOMSTEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erfpacht/Service	€ 124.168,02	€ 102.198,80
Service kosten	€ 14.998,00	€ 14.884,00
Voorzieningsreservering	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Storeringen	€ -1.860,70	€ -2.784,20
Betaling Achterstand	€ 1.860,70	€ 2.784,20
Ontvangen verzekering eigen bijdrage /uitkering	€ 1.251,90	€ 554,60
Teruggave energie /derden	€ 1.148,30	€ 625,30
Ontvangen rente	€ 478,74	€ 6,96
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 162.044,96</b>	<b>€ 138.269,66</b>
<b>UITGAVEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Algemeen</b>		
Administratieve kosten	€ 2.866,62	€ 1.650,51
Verzekeringspremies	€ 3.094,70	€ 2.835,93
Bankkosten	€ 470,38	€ 331,29
Energie	€ 958,07	€ 552,00
Hoofd VvE kosten	€ 413,48	€ 353,40
Retour betaald eigenaren	€ 393,30	
<b>Onderhoud</b>		
Schoonmaakkosten	€ 4.696,92	€ 4.477,56
Klein onderhoud/Verzekeringsschades	€ 1.338,83	€ 3.680,97
Onderhoudsabonnementen	€ 1.580,74	€ 1.550,79
<b>Operationele kosten</b>	<b>€ 15.813,04</b>	<b>€ 15.432,45</b>
<b>Exploitatie resultaat operationeel</b>	<b>€ 2.063,90</b>	<b>€ 638,41</b>

<b>Groot Onderhoud</b>			
Schilderwerk			
Dak onderhoud	€	716,93	€ 1.624,02
Verlichting			
Intercom			
Hydrofoor			
Ramen 2e verdieping/lsero			€ 12.447,21
<b>Totaal onttrokken uit voorziening</b>	<b>€</b>	<b>716,93</b>	<b>€ 14.071,23</b>
<b>Erfpacht betalingen</b>			
Betaling Erfpacht Grondvermogen	€	124.156,44	€ 102.183,27
<b>Exploitatie Resultaat Erfpacht</b>	<b>€</b>	<b>11,58</b>	<b>€ 15,53</b>

## LIQUIDITEITSREKENING PER 31 DECEMBER

### VvE Cassandraplein /Muzenlaan

	2023	2022
<b>Banksaldo Financiële Middelen 1 januari</b>	<b>€ 153.260,51</b>	<b>€ 146.677,80</b>
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>€ 162.044,96</b>	<b>€ 138.269,66</b>
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>€ 140.686,41</b>	<b>€ 131.686,95</b>
<b>Eindsaldo Financiële Middelen 31 december</b>	<b>€ 174.619,06</b>	<b>€ 153.260,51</b>
<b>Saldo Bankafschrift 31 december</b>		
RABO rekening 738	€ 1.144,77	€ 1.287,75
RABO rekening 633	€ 3.150,57	€ 2.000,00
Kas		
<b>Saldo lopende rekening</b>	<b>€ 4.295,34</b>	<b>€ 3.287,75</b>
RABO rekening 397	€ 80.000,00	€ 60.000,00
ASN voorziening rekening 826	€ 90.323,72	€ 89.972,76
<b>Saldo Voorzieningen rekening</b>	<b>€ 170.323,72</b>	<b>€ 149.972,76</b>
<b>Totaal Banksaldo financieel jaaroverzicht</b>	<b>€ 174.619,06</b>	<b>€ 153.260,51</b>
<b>Verschil Banksaldo met Liq rekening</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>Voorziening per eigenaar</b>	<b>€ 4.482,20</b>	<b>€ 3.946,65</b>
<b>Mutatie RABO rekening 738 + 633</b>	<b>€ 1.007,59</b>	<b>€ -9.387,62</b>
<b>Mutatie RABO 397 + ASN 826</b>	<b>€ 20.350,96</b>	<b>€ 15.970,33</b>

<b>Overlopende posten balans</b>	2023	2022
<b>Totaal saldo vordering bijdragen per 31 december</b>		
Vooruit betaalde erfpacht januari	€ 10.338,77	€ -
Vooruitbetaalde administratiekosten		
Nog te ontvangen rente bankrekening	€ 797,45	€ 24,12
Nog te ontvangen van		
Ontvangen erfpacht service bijdrage januari	€ 13.360,62	€ 2.907,00
Nog te betalen erfpachtcanon januari		
Nog te betalen bankkosten december	€ 29,15	€ 27,32
Nog te betalen facturen		
Nog te ontvangen of te betalen factuur Enexis		

<b>BEGROTING</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>KOSTEN</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>	<b>Budget</b>
<b>Algemeen</b>			
Administratieve kosten			
Beheerskosten	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Bestuur- en vergaderkosten	€ 500,00	€ 400,00	€ 500,00
Hoofd VvE kosten	€ 400,00	€ 400,00	€ 500,00
Website VvE + provider	€ 300,00	€ 300,00	€ 350,00
<b>Verzekeringen</b>			
Te betalen premies	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 3.300,00
<b>Bankkosten</b>			
Bankkosten en rente	€ 250,00	€ 250,00	€ 300,00
<b>Energie</b>			
Energie Elektriciteit	€ 600,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00
Energie Water			
<b>Onderhoud</b>			
Schoonmaakkosten	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.300,00
Glasbewassing 1e verdieping	€ 375,00	€ 375,00	€ 500,00
Glasbewassing 2e verdieping	€ 1.225,00	€ 1.225,00	€ 1.200,00
Klein onderhoud	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Abonnementen Onderhoud	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.800,00
<b>Groot Onderhoud Voorziening</b>			
Schilderwerk			
Dakonderhoud			
Hydrofoor vervangen			
<b>Diversen /Onvoorzien</b>	€ 900,00	€ 400,00	€ 275,00
Verlichting & intercom			
<b>Totaal operationele kosten</b>	<b>€ 15.050</b>	<b>€ 15.050</b>	<b>€ 16.225</b>
<b>Operationeel zonder glasbew.</b>	<b>€ 13.450</b>	<b>€ 13.450</b>	<b>€ 14.525</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Ottrekking voorziening			
Reservering voorziening	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Extra voorziening			
<b>Totaal Kostenbudget</b>	<b>€ 35.050</b>	<b>€ 35.050</b>	<b>€ 36.225</b>
<b>VOORSCHOTBEREKENING</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Basis voorschot service kosten	€ 29,50	€ 29,50	€ 31,85
plus voorziening	€ 43,86	€ 43,86	€ 43,86
	<b>€ 73,36</b>	<b>€ 73,36</b>	<b>€ 75,71</b>
<b>plus Glasbewassing 1e verdieping</b>	<b>€ 75,00</b>	<b>€ 75,00</b>	<b>€ 78,00</b>
<b>plus Glasbewassing 2e verdieping</b>	<b>€ 78,00</b>	<b>€ 78,00</b>	<b>€ 81,00</b>

### Betalen

*De tegoeden op de rekeningen in deze rubriek vallen onder het depositogarantiestelsel.  
Kijk voor meer informatie op [www.rabobank.nl/dgs](http://www.rabobank.nl/dgs).*

#### NL34 RABO 0106 2406 33 EUR Zakelijke rekening

Saldo 01-01-2023	2.000,00	C
Saldo 31-12-2023	3.150,57	C
Door u ontvangen rente in 2023	0,00	
Door u betaalde rente in 2023	0,00	

#### NL49 RABO 0149 4417 38 EUR Zakelijke rekening

Saldo 01-01-2023	1.287,75	C
Saldo 31-12-2023	1.144,77	C
Door u ontvangen rente in 2023	0,00	
Door u betaalde rente in 2023	0,00	

### Sparen

*De tegoeden op de rekeningen in deze rubriek vallen onder het depositogarantiestelsel.  
Kijk voor meer informatie op [www.rabobank.nl/dgs](http://www.rabobank.nl/dgs).*

#### NL31 RABO 3289 8223 97 EUR Rabo BedrijfsSparRekening

Saldo 01-01-2023	60.000,00	C
Saldo 31-12-2023	80.000,00	C
Door u ontvangen rente in 2023	18,82	



Saldo 31 december € 90.323,72



← Overzicht

Overzicht Zelf regelen Contact en service Zoeken Uitloggen

ASN Sparen Zakelijk

NL60 ASNB 8821 0008 26

€ 90.407,26

Sparen

Opnemen

Bij en af Kijk vooruit Details

[Transacties downloaden](#) [Vanaf laatste download](#)

▼ Zoeken & filteren

Inzicht in uw geld

5 januari

10 december 2023 t/m  
9 januari 2024

€

Creditrente 01-12-23 tot 01-01-24

Inkomsten  
€ 83,54

+83,54

Uitgaven  
€ 9,08

24 december 2023

Kosten klantonderzoek VvE Cassandraplein/Muzenlaan Periode:  
december 2023 21% BTW BTW bedrag: 1,58 BTW nummer DVB:  
NL009413327B01

Beginsaldo € 90.332,80  
Eindsaldo € 90.407,26

-9,08