

2025



# BEGROTING 2025

## VvE Cassandraplein / Muzenlaan

VVE CASSANDRAPLEIN MUZENLAAN 2025  
CHR. VAN KAMMEN

VERSIE 4 10 MAART 2025

## VERDELING SERVICEKOSTEN

In de afgelopen 15 jaar zijn de servicekosten volgens de gelijkwaardige methode 1/38<sup>e</sup> deel verdeeld (aantal breukdelen 6198, volgens splitsingsakte, gedeeld door 38 = 163,105/6198<sup>e</sup> deel), omdat de appartementen min of meer gelijkwaardig zijn, de verschillen werden in 2010 niet groot genoeg geacht om een andere kostenverdeling te rechtvaardigen. (o.a. balkon tegen badkamer met bad/iets grotere slaapkamer). De splitsingsakte kent echter wel het verschil van breukdelen 141/6198<sup>e</sup> en 171/6198<sup>e</sup>. De oorzaak is gelegen in het feit dat de projectontwikkelaar deze keuze in 2010 heeft gemaakt om de goedkopere aankoop van de garageplaats te verantwoorden. De erfpachtcanon is destijds ook hierop ingeregeld. Uit communicatie met de grondeigenaar "Grondvermogen" is duidelijk geworden dat zij niet persé deze verdeling zouden willen handhaven, als de ALV van de VvE anders zou willen besluiten, zolang het totaal verschuldigde bedrag maar intact blijft. Hiervoor hebben wij de notaris aangesproken en hebben drie alternatieven voor de servicekosten berekening voor 2025 uitgewerkt. Vooralsnog hanteren we optie 1 de 1/38<sup>e</sup> regel voor de verdeling van de servicekosten. Indien de vergadering een wijziging wil gaan invoeren zal deze per 1 januari 2026 worden ingevoerd. We zullen in de vergadering van 18 maart de drie opties voorleggen hoe we de breukdelen in de splitsingsakte kunnen gaan toepassen voor de berekening van erfpacht en servicekosten.

Herberekening Erfpacht en Service kosten 2025									
	OPTIE 1			OPTIE 2			OPTIE 3		
	huidige methode			Alle posten gelijkelijk verdeeld			BFM uitleg splitsingsakte		
	141/171	1/38		1/38			141/171		
Service volgens laatste berekening	erfpacht	service	totaal	erfpacht	service	totaal	erfpacht	service	totaal
Met parkeergarage 171	€ 329,92	€ 175,00	€ 504,92	€ 314,60	€ 175,00	€ 489,60	€ 329,92	€ 185,89	€ 515,81
Zonder parkeergarage 141	€ 272,04	€ 175,00	€ 447,04	€ 314,60	€ 175,00	€ 489,60	€ 272,04	€ 153,28	€ 425,32
Vershil met / zonder			€ 57,88			€ -			€ 90,49
							incl servicekostenPG € 124,44		
Vershil met huidige methode									
Met parkeergarage 171				€ -15,32	€ -	€ -15,32	€ -	€ 10,89	€ 10,89
Zonder parkeergarage 141				€ 42,56	€ -	€ 42,56	€ -	€ -21,72	€ -21,72

## RENOVATIE

### Kozijn renovatie

- ALV 27 maart 2024 / bestuursvergadering 18 december 2024

In de besluitvorming van de ALV is gekozen voor de renovatie van de kozijnen met behulp van een lening van het Nationaal Warmtefonds. De lening is goedgekeurd met als consequentie dat we per september de verhoogde servicekosten hebben ingevoerd. De subsidies voor advieswerk en kozijn renovatie zijn in 2024 aangevraagd. De subsidie voor advieswerk € 13.484,85 is ontvangen. De subsidie voor kozijnrenovatie, in combinatie met spouwmuurisolatie, is aangevraagd en deels toegekend. We hebben in 2024 reeds € 34.855,10 als voorschot ontvangen. We ontvangen, als kozijnproject is afgerond, nog € 14.937,90. We krijgen, omdat de aangevraagde spouwmuurisolatie voor de subsidie is afgekeurd, maar de helft van de mogelijke subsidie te weten € 49.793,00 i.p.v. van de aangevraagde € 99.586,00. We zouden daarmee bijna € 50.000,-- subsidie mislopen. We hebben als bestuur na deze mededeling van het RVO het ALV besluit, om de dakrenovatie uit te stellen naar 2036, in de bestuursvergadering van 18 december 2024 heroverwogen en de beslissing genomen de dakrenovatie, met mogelijke subsidie, naar voren te halen.

### Subsidie 2025

Voor de dakrenovatie, warmtepomp en ventilatie is in 2024 een 2<sup>e</sup> aanvraag ingediend, toen nog niet bekend was dat enkele subsidie bedragen per 1 januari 2025 zouden stijgen. Na overleg begin 2025 met het RVO is besloten dat we de twee aanvragen van 2024, behalve het deel van de

warmtepomp, zouden intrekken en een nieuwe aanvraag 2025 zouden indienen. De aanvraag 2024 warmtepomp is inmiddels gehonoreerd met een subsidie van € 105.450,--.

Voor kozijnen, dak, ventilatie, projectbegeleiding hebben we een volledig nieuwe aanvraag ingediend, die per 5 maart is goedgekeurd. Waarmee we ten opzichte van de aanvragen 2024 in 2025 ruim € 100.000,-- extra aan subsidie hebben gerealiseerd.

PROJECTEN	SUBSIDIE
KOZIJN RENOVATIE + SCREENS	€ 154.500,00
DAKRENOVATIE	€ 36.042,50
GALERIJ: DAK, TEGELS BALUSTRADE	
VENTILATIE	€ 9.234,60
WARMTEPOMP	€ 115.710,00
Advies en Bijkomende kosten	€ 21.228,85
TOTAAL PROJECTEN	€ 336.715,95

Het totaal bedrag aan subsidie bedraagt nu € 336.715,95, waarbij een deel als voorschot zal worden ontvangen. Na de door het RVO goedgekeurde realisatie zal de uiteindelijke subsidie vaststelling plaats vinden, waarna het resterende deel zal worden uitbetaald.

## Dak renovatie

**ALV 27 maart 2024; Besluit 8** Na uitleg is de vergadering bijna unaniem van mening dat de vervanging dakbedekking moet plaatsvinden als het volgens de aangegeven levensduur in 2034 noodzakelijk is. Wel zal nog worden onderzocht of er op de huidige dakbedekking een isolatie laag kan worden gelegd en wat hiervan de kosten zijn en of dit dan past binnen het op dit moment beschikbare budget groot onderhoud. Tevens zal dan de eventuele beschikbare subsidie worden bekeken. Consequentie van het voorlopig niet kunnen plaatsen van zonnepanelen wordt ook met dit besluit geaccepteerd

- o **Het voorstel 8 tot vervanging dakbedekking in 2034 is aangenomen met 95%**
- o 35 stemmen voor
- o 2 tegen
- o 0 blanco
- o 1 mee met meerderheid

In de bestuursvergadering van 18 december zijn de volgende aspecten ter verantwoording van het bestuursbesluit besproken, :

- o Vrijmaken van de benodigde indexering 22,5% per 2034 over het vorig jaar gebudgetteerd bedrag van € 216.000 te weten € 48600; uitgaande van volledig nieuw dak
- o Meevallende offerte, vanwege 'bij-isoleren' i.p.v. volledig nieuw, met ongeveer € 100.000 tov eerder budget;
- o In verband met wegvallen dubbele subsidie voor de kozijnen, omdat spouwmuurisolatie niet meegerekend mocht worden, wordt met dakrenovatie de extra subsidie, niveau 2024, van ~€ 50.000 veilig gesteld, plus de daksubsidie van ~€ 31.000
- o Als daarnaast ook de subsidie voor de warmtepomp, die voor 31 december 2024 moest zijn aangevraagd, wordt meegenomen kan het resultaat zijn dat de bijdrage voor het voorzieningen fonds omlaag kan, zodat de maandelijkse bijdrage per appartement lager wordt.

In de komende ALV van 18 maart zal de vergadering worden verzocht dit bestuursbesluit te bekrachtigen.

Voor de dakrenovatie zijn 3 offertes aangevraagd, die het bestuur heeft bestudeerd. Begin maart is de opdracht voor een totaalbedrag van € 118.860,-- gegund aan ZND. Wel is gebleken dat met de vernieuwing van de dakdoorvoeren voor ventilatie en cv ketel ook hieraan het een en ander moet worden vervangen. Bij de cv ketel zal de rookgasafvoer, vanwege technische afkeur, en het expansievat moeten worden vervangen. Kosten voor deze operatie, inclusief onderhoud, bedragen € 518,27 en zijn voor rekening van eigenaar.

Uit onderzoek door Pulson Installatietechniek is gebleken dat de huidige RGA op 4 punten dient te worden afgekeurd:

1. Schroeven door aanvoerpijp verse lucht;
  2. Gebruik van PVC ipv PP;
  3. Te weinig ondersteuning/gebrek aan beugels;
  4. Gebrek aan stormbeugel, concentrisch 125/80.
- Bij het verwijderen of werkzaamheden aan de dikwandige aluminiumzijde van de RGA dient door de installateur te worden verklaard dat deze nog minstens tien jaar volgens de richtlijnen blijft functioneren. Bij deze RGA van 14 jaar oud is dit vanwege de geconstateerde corrosie niet het geval, dus dient de gehele RGA te worden vervangen.
  - Tevens dient hierbij het expansievat preventief te worden vervangen.

## Ventilatie

Vanwege de betere isolatie met de nieuwe kozijnen zullen we er ook voor moeten zorgen dat de ventilatie een verbetering ondergaat en met de nieuwe dakdoorvoeren is dat ook gemakkelijk te realiseren. Het bestuur heeft derhalve besloten ook deze renovaties in gang te zetten. Voor de 2<sup>e</sup> etage zijn twee nieuwe energiezuinige ventilatoren voorzien in badkamer en keuken. Met timer en vochtsensor en voor de keuken tevens met een CO<sub>2</sub>-sensor. Voor de 1<sup>e</sup> etage is een nieuw mechanisch ventilatiesysteem met CO<sub>2</sub> sensor in de begroting meegenomen. We overwegen nog de ventilator in het toilet in het project mee te nemen. Een flyer voor eigenaren en bewoners met voorschriften voor het ventileren van het appartement zal worden verstuurd. Voor het Ventilatieproject 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage zijn de kosten, die door de VvE gedragen worden, € 27.366,40 met een subsidie van € 9.234,60.

## Warmtepomp

In het kader van de verduurzaming is het bestuur ook creatief geworden ten aanzien van de benodigde aanpassingen aan de cv ketel. In de verduurzamingssubsidie is er ruimte voor het plaatsen van een warmtepomp en het dynamisch waterzijdig inregelen van de cv installatie. Deze twee toepassingen worden volledig in de VvE projectbegroting meegenomen.

## CV ketel

De huidige cv ketel van 2010 (restpartij) heeft ongeveer een levensduur van 15-20 jaar. We zullen dus snel een mogelijke vervangingsperiode tegemoet kunnen zien. We zullen, in de vergadering, de eigenaren de keuze laten of ze in dit renovatie traject hun cv ketel willen laten vervangen. Pulson Installatietechniek die ook de overige installatieaspecten in de renovatie verzorgt, heeft een aanbieding gedaan voor een nieuwe ketel:

**38 x Intergas HRE 28/24 CW4** levering en montage voor **€1.999,--** per stuk bij een 'gezamenlijke' aanschaf, waarbij onderhoud en deelvervanging van de bestaande installatie komen te vervallen. Hiervoor hebben we, voor wie dat wenst, een termijnbetalingsmogelijkheid in het leven geroepen.

Indien we niet komen tot een voldoende aantal vervangingen, zal de aanbieding wellicht heroverwogen moeten worden. Bij een individuele aanschaf, bij eender welke leverancier, zal een nieuwe installatie per appartement ongeveer €2.600,-- gaan kosten. Indien je besluit niet tot de aanschaf van een nieuwe ketel over te gaan bij de dak-vernieuwing zal er individueel € 518,27 worden gefactureerd.

## NWF LENING

In januari zijn de eerste facturen van de renovatie ingediend wat tot gevolg heeft dat we nu ook echt rente moeten gaan betalen. De rente op de lening bedraagt voor de gehele looptijd van 20 jaar een vaste **rente van 2,77%**.

Voor 2025 is er aan rente €18.931,68 en aan aflossing €26.693,31 berekend met per 31 december een saldo van de lening van €668.929,--. De maandelijkse annuïteit bedraagt €3.802,08, waarbij de verhouding rente en aflossing per jaar wijzigt. In de servicekosten per maand per appartement is €100,-- aan aflossing en rente gecalculeerd.

We mogen per jaar 20% boetvrij aflossen van de lening, (€140.000,--). De lening per appartement bedraagt 1/38<sup>e</sup> deel van € 700.000,-- → €18.421,06. In de ALV wordt de interesse gepolst voor deze extra aflossing. Tevens hebben we bij het NWF nagevraagd welke consequenties deze extra aflossing gaat hebben op de te betalen rente en aflossing. De looptijd van 20 jaar van de lening blijft gelijk. Het bedrag aan rente en aflossing, door de VvE te betalen, zal dan op basis van het resterende leenbedrag worden verminderd met het bedrag dat een aantal eigenaren heeft afgelost. Voor de overige eigenaren blijft de situatie gelijk. Bij eventuele verkoop kan dit wel een verschil in vraagprijs opleveren, die bij potentiële kopers tot verwarring kan leiden over de vraagprijs. In de verkoopbrochure moet dan wel duidelijk worden aangegeven, net als bij de afkoop van de erfpachtcanon, dat er bedragen zijn afgelost die de waarde van de woning vermeerderen.

Eigenaren die hierin interesse hebben kunnen dit tijdens de ALV kenbaar maken. Een eigenaar kan zijn resterende deel van de lening in een keer aflossen, waarbij de totale aflossing door de VvE per jaar niet hoger mag zijn dan € 140.000,--. Voor bewoners / eigenaars lijkt de extra aflossing, gezien de IB belastingaftrek van de betaalde rente, minder interessant.

## VOORZIENING

De afgelopen jaren hebben we € 20.000,-- per jaar gereserveerd voor groot onderhoud (€ 43,86 per maand per appartement). Door het naar voren halen van een aantal grote posten in groot onderhoud besparen we op de indexering van deze gebudgetteerde bedragen, tevens vallen een aantal opdrachten goedkoper uit dan gebudgetteerd. Als we dit in de bijdrage gaan verrekenen kunnen we, zonder calamiteiten, tot 2036 de voorzieningenbijdrage verlagen naar € 11.400,-- (€25,-- per appartement per maand).

## DMJOP

In overleg met BFM is het DMJOP voor de komende 20 jaar vastgesteld, waarbij we in 2025 al een aantal grote onderdelen gaan uitvoeren, zoals hierboven beschreven. Jaarlijks wordt het DMJOP geïndexeerd. Elke 5 jaar dient het DMJOP herzien te worden, waarbij de voorzieningsreservering natuurlijk sterk afhankelijk is van deze mogelijke wijzigingen. De eerste aanpassing zal dan in 2031 plaatsvinden.

Voor de volgende projecten Groot Onderhoud zal de vergadering naar een voorkeursvolgorde worden gevraagd:

- A. Voordeur kozijn met brievenbussen en galerijkozijn
- B. Galerij balustrade en tegels
- C. 19x trappenhuis tapijt en schilderwerk
- D. Tussenschermen en plafondplaat balkons (z.s.m. na renovatie kozijnen realiseren)
- E. Balkonhekken 1<sup>e</sup> etage

Het bestuur zal dan gezien de voorkeur, de noodzaak en het beschikbare budget besluiten over de termijn van invoering.

## PROJECTBEGROTING

In de projectbegroting zijn alle financiële aspecten van uitgaven en inkomsten naast elkaar gezet. Ten opzichte van het eerder gebudgetteerde bedrag uit eigen voorziening van € 59.700,-- is er nu voor 2025 nog € 28.374,30 benodigd.

De exercitie voor de 9% BTW op een gedeelte van de renovatie uren kozijn en dak is door de dak aannemer bevestigd in het orderbedrag incl. BTW. Voor de kozijnen krijgen we hierover nog uitsluitsel.

PROJECTEN	KOSTEN PULSON	START	SUBSIDIE	TOTALE KOSTEN	NETTO KOSTEN
KOZIJN RENOVATIE + SCREENS	€ 16.287	Q1 2025	€ 154.500,00	€ 694.464,60	€ 539.965
DAKRENOVATIE	€ 18.404,81	Q2 2025	€ 36.042,50	€ 118.860,00	€ 82.818
GALERIJ: DAK, TEGELS BALUSTRADE		Q2 2025			€ -
VENTILATIE	€ 27.366,40	Q1/2 2025	€ 9.234,60	€ 45.771,21	€ 36.537
WARMTEPOMP	€ 125.400,00	Q2/3 2025	€ 115.710,00	€ 125.400,00	€ 9.690
Advies en Bijkomende kosten			€ 21.228,85	€ 23.845,84	€ 2.617
TOTAAL PROJECTEN	€ 187.457,81		€ 336.715,95	€ 1.008.341,65	€ 671.625,70
				Lening NWF	€ 700.000,00
				EIGEN BIJDRAGE	€ -28.374,30
				Uitgegeven 2024	€ 23.845,84
				Netto 2025	€ -52.220,14

Projectbegroting/Financieringsopzet 8 maart 2025						
renovatie kozijnen + dak + ventilatie + warmtepomp						
Uitgaven			Financiering			
Bedrag (€)			Bedrag (€)			
4.	Notaris	Marks Wachters	€ 735,95	Lening NWF		€ 700.000,00
4.	Opdracht BFM	DMJOP	€ 3.327,50			
1.	Opdracht Horsten	kunststof puien HR++triple	€ 561.440,00	voorschot 2024 *		
1.	Markant Topplaza	kleur RAL 7016 houtnerf	€ 101.250,00			
1.	Opdracht Pulson uren	voorbereiding/nawerk koz	€ 14.217,50	SUBSIDIE	Kozijnen	€ 154.500,00
1.	Opdracht Pulson	materiaal	€ 2.069,10		Dakisolatie	€ 36.042,50
1.	Opdracht BFM	Project coördinatie *	€ 15.488,00		Ventilatie	€ 9.234,60
4.	Huisnr's/bel/Verl/div	inkoop	€ 3.977,46		Thermostaat	€ 4.560,00
4.	Isotech Muurisolatie	reeds betaald 2022	€ 4.900,00		Projectbegeleiding	€ 7.744,00
4.	Kleuradvies	JID	€ 756,25			
4.	Asbest inventarisatie	MGN	€ 580,80			
4.	Energiebouwadvies	EBA Marc Weyhenke	€ 8.263,50	Subsidie	EPA Maatwerk/DMJOP	€ 13.484,85
	VvE	bestuurskosten	€ 1.304,38			
2.	Offerte Dakrenovatie	dak vernieuwing	€ 118.860,00			
2.	Galerij / Voordeur	indicatie				
2.	Opdracht Pulson uren	airco / RGA	€ 18.404,81			
2.	Opdracht Pulson	ventilatie CO2 gestuurd	€ 27.366,40	Subsidie	Warmtepomp	€ 105.450,00
3.	Opdracht Pulson	warmtepomp Aurea	€ 119.700,00	Subsidie	waterzijdig inregelen	€ 5.700,00
3.	Opdracht Pulson	waterzijdig inregelen	€ 5.700,00			
	Totaal		€ 1.008.342		Totale Subsidie	€ 336.715,95
4.	Reeds betaald uit voorziening 2022/2024/2025		€ 23.845,84			€ 1.036.716
				Benodigd uit eigen middelen 2024 - 2025		-€ 52.220,14

## OPERATIONELE KOSTEN

Het budget voor de operationele kosten bedraagt voor 2025 € 23.689,-- hetgeen een voorschot basis servicekosten per maand per appartement betekent van € 51,95.

De grootste posten hierin zijn: Beheerskosten BFM, Verzekering, Schoonmaak.

In de concept begroting voor 2026 is rekening gehouden met een overall prijsstijging van 3,5%, hetgeen een stijging van € 8 per app/per maand zou betekenen. Aan het eind van 2025 zal de begroting 2026 worden geactualiseerd.



Begroting VvE Cassandraplein 5	vanaf	2025	2026
KOSTEN	1-9 2024		
Algemeen	€ 2.550	€ 10.010	€ 11.225
Verzekeringen	€ 3.300	€ 3.500	€ 3.750
Bankkosten	€ 300	€ 475	€ 490
Energie	€ 1.000	€ 1.100	€ 1.250
Onderhoud	€ 8.800	€ 8.275	€ 9.400
Diversen /Onvoorzien	€ 275	€ 329	€ 308
<b>Totaal operationele kosten</b>	<b>€ 16.225</b>	<b>€ 23.689</b>	<b>€ 26.423</b>
<b>Operationele kosten per appartement</b>	<b>€ 427</b>	<b>€ 623</b>	<b>€ 695</b>

## BEGROTING SERVICE KOSTEN

De erfpachtcanon is per 1 januari 2025 op basis van consumenten indexcijfer september 2024 met 1,0346 (3,46%) gestegen, waarbij de servicekosten zijn aangepast aan de nieuwe tarieven. De nieuwe erfpachtcanon, voor het eerst geïncasseerd 27 december 2024, voor januari 2025 bedraagt €272,04 (141) en €329,92 (171).

In de begroting 2025 zijn de BFM kosten van € 7.556,-- voor administratief, financieel en technisch beheer meegenomen. De totale operationele kosten komen hiermee op €23.689,--. Met het opschorten van het BFM beheer komen de kosten voor technisch beheer 2025 waarschijnlijk (deels) vrij te vallen.

De aflossing en rente 2025 NWF lening bedraagt € 45.625,-- (rente € 18.932,--/aflossing € 26.693,--), De verhouding rente / aflossing wijzigt per jaar, het totaal bedrag blijft gelijk.

- De rente van de Energiebespaarlening is aftrekbaar voor de inkomstenbelasting van de individuele leden die als hoofdbewoner staan geregistreerd;
- Dit geldt ook voor de erfpachtcanon per eigenaar als hoofdbewoner;

De bijdrage voorzieningen wordt teruggebracht, tot 2036, van €20.000,-- naar €11.400,-- indien in die tussentijd zich geen calamiteiten voordoen.

Het totale kostenbudget 2025 komt op €80.714, gesplitst naar 1/38<sup>e</sup> deel per appartement per maand:

- Basis voorschot servicekosten € 51,95
- Voorziening bijdrage € 25,00
- Aflossing rente lening NWF €100,05
- Totaal bedrag per maand €177,00
- Verrekening rente 2024 € -2,00
- **Bijdrage voor 2025 €175,00**

## Begroting VvE Cassandraplein Muzenlaan

Begroting VvE Cassandraplein 5				
KOSTEN	vanaf	2025	2026	
Algemeen	1-9 2024	VERSIE 2		
Administratief beheer		€ 2.220	€ 2.290	
Financieel beheer Beheerskosten	€ 1.200	€ 2.220	€ 2.290	
Technisch beheer reservering		€ 3.125	€ 3.200	
Bestuur- en vergaderkosten	€ 500	€ 1.500	€ 1.470	
Hoofd VvE kosten	€ 500	€ 445	€ 475	
Website VvE + provider	€ 350	€ 500	€ 1.500	
<b>Verzekeringen</b>				
Te betalen premies	€ 3.300	€ 3.500	€ 3.750	
<b>Bankkosten</b>				
Bankkosten en rente	€ 300	€ 475	€ 490	
<b>Energie</b>				
Energie Elektriciteit	€ 1.000	€ 1.100	€ 1.250	
Energie Water				
<b>Onderhoud</b>				
Schoonmaak/glasbewassing	€ 5.000	€ 4.900	€ 5.950	
Klein onderhoud	€ 2.000	€ 1.500	€ 1.500	
Abonnementen Onderhoud	€ 1.800	€ 1.875	€ 1.950	
<b>Groot Onderhoud Voorziening</b>				
Schilderwerk				
Dakonderhoud				
Hydrofoor vervangen				
<b>Diversen /Onvoorzien</b>	€ 275	€ 329	€ 308	
Verlichting & intercom				
<b>Totaal operationele kosten</b>	<b>€ 16.225</b>	<b>€ 23.689</b>	<b>€ 26.423</b>	
<b>operationele kosten per appartement</b>		€ 623	€ 695	
<b>Voorzieningen</b>				
Ottrekking voorziening		€ 30.000	€ 237.000	
Reservering voorziening	€ 20.000	€ 11.400	€ 11.400	
Aflossing Lening Warmtefonds	€ 45.625	€ 26.693	€ 27.442	
Rente Lening Warmtefonds		€ 18.932	€ 18.183	
<b>Totaal Kostenbudget</b>	<b>€ 81.850</b>	<b>€ 80.714</b>	<b>€ 83.448</b>	
<b>VOORSCHOTBEREKENING</b>	<b>1-9 2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	
Aantal Breukdelen				
Breukdeel per eigenaar	sep-24	jan-25		
Basis voorschot service kosten	€ 35,58	€ 51,95	€ 57,95	
Voorziening + aflossing/rente NWF	€ 143,91	€ 125,05	€ 125,05	
rente inkomsten 2024		€ -2,00		
<b>Servicekosten per maand</b>	<b>€ 179,50</b>	<b>€ 175,00</b>	<b>€ 183,00</b>	



## SAMENVATTING DMJOP 2025 – 2044

21-1-2025	Benodigde Voorzieningen VvE Cassandraplein Muzenlaan					
BFM	MJOP jan 2024 - 2044		HvH/Ehd	Start	Cyclus	Totaal
21	Buitenwanden					
	2110	impregneren/ voegen metselwerk	245m <sup>2</sup>	2036	12	€ 6.580
	2110	Loodslabben opgaand werk	20 ml	2060	48	€ -
	2110	Kopgevel Spouwmuurisolatie Isotech	245m <sup>2</sup>	2022	60	€ 4.900
31	Buitenwandopeningen					€ -
	3120	Ventilatioerooster zie luchtbehandeling				€ -
	3120	Kozijnen buiten kunststof triple glas	756 m <sup>2</sup>	2025	48	€ 561.440
	3121	Afwerking nieuwe kozijnen		2025	48	€ 47.040
	3120	Zonwering elektrisch	78	2025	25	€ 101.250
	3130	Kozijn entree (+ postkast/ rooster) alu		2026	48	€ 9.500
32	Binnenwandopeningen					€ -
	3230	Kozijn Galerij met draaideur buitenwand		2026	48	€ 6.000
	3224	Deur noodtrappenhuis buitenwand		2029	48	€ 3.000
34	Balustrades en leuningen					€ -
	3410	Balkonhekken 1e etage 8/11	19	2032	30	€ 28.500
	3411	Tussenschermen 1e etage 8/11	19	2031	30	€ 19.000
	3420	Balustrade Galerij incl dakbedekking	205/159ml	2027	30	€ 32.000
	3421	Binnentrapleuning metaal alu rond	20 ml	2027	48	€ 1.000
41	Buitenwandafwerkingen					€ -
	monter	Voegen metselwerk				€ -
	4112	Gevelbekleding aluminium golf	342 m <sup>2</sup>	2060	48	€ -
43	Vloerafwerkingen					€ -
	4321	Trappenhuis 1e etage mat/traploper	3/19 m <sup>2</sup>	2028	10	€ 20.650
	4322	Galerij: Dreen Ceramica plus ~€200/250	162 m <sup>2</sup>	2027	48	€ 35.000
	4322	Trappenhuis natuursteen voeg	20 m <sup>2</sup>	2072	48	€ -
	4324	Noodtrappenhuis			48	€ -
46	Schilderwerk					€ -
	4621	Buitenschilderwerk Metselwerk	106/245 m <sup>2</sup>	2036	12	€ 6.000
	4622	Trappenhuis stuc wanden plafonds deur	52+12 m <sup>2</sup>	2036	12	€ 12.500
	4623	Tussenschotten balkons 1e verd (3411)	21	2030	12	€ -
	4623	Omlijsting balkons	19	2030	12	€ 7.500

47	Dakafwerkingen			2025		€	135.000
	4711	Dakbedekking APP 1 / toplaag	570 m <sup>2</sup>	2025	39 / 20	€	-
	4711	Dakbedekking APP 2 / toplaag	415 m <sup>2</sup>	2025	39 / 20	€	-
	4711	Dakbedekking APP 3 / toplaag	18 m <sup>2</sup>	2025	39 / 20	€	-
	4711	Dakbedekking APP 4 / toplaag	5 m <sup>2</sup>	2025	39 / 20	€	-
	4711	Dakrandafwerking 1 trim/ bitumen	131 ml	2025	20	€	-
	4711	Dakrandafwerking 2 trim/ bitumen	103 ml	2025	20	€	-
	4711	Dakrandafwerking 3 trim/ bitumen	17 ml	2025	20	€	-
	4711	Dakrandafwerking 4 trim/ bitumen	11 ml	2025	20	€	-
	4721	Demontage en Montage installaties	15	2025		€	8.400
51	Warmteopwekking					€	-
	5120	Vervangen cv ketel kosten eigenaar	Eigenaar			€	-
	5124	Rookgas afvoer CV / doorvoeren	38	2025	15	€	24.400
	5124	Hybride warmtepomp incl thermostaat	38	2025		€	119.700
	5124	Waterzijdig inregelen +montahe therm		2025		€	8.600
52	Afvoeren					€	-
	5211	HWA zink	55 ml	2048	24	€	-
53	Water					€	-
	5314	Hydrofoor	1	2036	18	€	10.000
57	Luchtbehandeling					€	-
	5710	Ventilatie unit 1e verdieping 19x	19	2026	48	€	9.120
	5720	Ventilatoren 2e verdieping B T K	57	2025	48	€	17.000
	5730	Thermostaten	38	2025	48	€	-
63	Verlichting					€	-
	6311	LED armaturen galerij incl montage	8	2025	36	€	1.000
	6321	Noodverlichting galerij montage	3	2025	36	€	500
64	Communicatie					€	-
	6422	Deurmeldinstallatie intercom	1	2034	15	€	4.000
	6422	Deurbellen galerij	38	2025	15	€	2.500
67	Gebouwbeheersvoorzieningen					€	-
	6710	Valbeveiliging dak	1	2045	25	€	-
81	Losse verkeerinventarisatie					€	-
	8111	Postkasten + pakketpost	40	2026	48	€	8.500
		projectbegeleiding				€	9.500
		Totaal 2024- 2044				€	1.260.080
	2,5%	Indexering elk jaar 2,5%					
		Indexering				€	30.703
		Totaal + index				€	1.285.884
		Cumulatief 2024-2044				€	1.285.884
		Aanvulling voorziening				€	306.240
		Subsidie				€	266.155
		Lening				€	700.000
		Eindejaar saldo berekend				€	116.511
		Aanvulling/app/mnd 2025- 2036				€	25,00