

## Jaarrekening 2022

### VvE Pius-Office



## ORGANISATIE VAN DE VERENIGING

### *Kamer van Koophandel:*

De vereniging is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 17267032.

### *Liquide middelen:*

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de vereniging bankrekening NL78 ABNA 0414 8960 92 (ABN-AMRO). Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2022:

25.321,80	NL78 ABNA 0414 8960 92 ABN-AMRO (Bank Betaalrekening)
17.388,61	NL73 ABNA 0245 6305 03 ABN-AMRO (Bank Spaarrekening)
11.105,19	NL29 SNSB 0922 1752 41 SNS Bank (Bank Spaarrekening)
-----	
53.815,60	

vb&t VvE Diensten voert vanuit haar beheerdersrol de betalingen uit voor uw vereniging. Wanneer planmatig onderhoud uitgevoerd wordt binnen de vereniging, zal niet altijd voldoende saldo aanwezig zijn op de betaalrekening van uw vereniging om de betreffende facturen te voldoen. Of wanneer hogere contractuele bedragen voldaan moeten worden, denk daarbij aan de jaarlijkse verzekeringspremie. De vereniging machtigt vb&t VvE Diensten om de benodigde gelden van de spaar- naar de lopende rekening te laten boeken. Mandaatbedragen inzake planmatig onderhoud worden separaat vastgesteld in de vergadering waarna deze ten laste van het reservefonds groot onderhoud gebracht worden.

vb&t VvE Diensten heeft intern een autorisatie- en procuratie procedure vast gesteld, welke te allen tijde waarborgt dat er sprake is van het 4-ogen principe. Om het risico tot onrechtmatig onttrekken van gelden van uw vereniging tot een minimum te mitigeren. Deze procedure wordt tevens jaarlijks getoetst door onze accountant en het SKW.

### *Bestuur:*

Het beleid van de vereniging wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de vereniging bestaat uit de volgende personen:

Dhr. F.M. Meulensteen (Bestuur / Bestuurslid)

### *Kascommissie:*

De jaarrekening en de onderliggende stukken dienen gecontroleerd te worden door de in de vergadering benoemde leden. De kascommissie bestaat uit:

Dhr. G.F.A. van de Donk

### *Beheer van de vereniging:*

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de vereniging verzorgd door vb&t vve diensten. Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

Pieter Baams (VvE-beheerder / Accountmanager)  
Secretariaat (Behandelaar eigendomsoverdracht)  
Martijn Snel (Medewerker financiële administratie)  
Servicedesk (Ontvanger reparatieverzoeken)  
Rudy Weerts (Uitvoerder planmatig onderhoud)

Postadres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 412  
5600 AK Eindhoven

Factuuradres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 463  
7500 AL Enschede

vve@vbtgroep.nl  
www.vbtvvediensten.nl  
KvK 56077262  
BTW-nr. NL8519.67.036.B01

Voor bezoekadressen  
raadpleeg de website.



vb&t vve diensten is een handelsnaam. Alle informatieverstrekking geschiedt vrijblijvend.

## EXPLOITATIERESULTAAT

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2022 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2022 per begrotingspost. Het exploitatieresultaat (per verdeelsleutel) over 2022 is als volgt samengesteld:

-2.609,15	Nog te bestemmen exploitatieresultaat
0,00	Nog te bestemmen exploitatieresultaat
-----	
-2.609,15	

## RESERVES VAN DE VERENIGING

Als onderdeel van het beleid van de vereniging worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud. Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de vergadering houdt de vereniging de volgende reserves aan, waarbij ook rekening gehouden is met een eventueel saldo op de tussenrekening groot onderhoud of een vastgesteld mandaat voor planmatig onderhoud:

56.437,34	Reservefonds groot onderhoud (B)
1.524,34	Algemene reserve (F)
-4.368,39	Tussenrekening groot onderhoud (T)
-----	
53.593,29	

## OVERIG

Deze jaarrekening is opgemaakt in euro's.

Postadres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 412  
5600 AK Eindhoven

Factuuradres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 463  
7500 AL Enschede

vve@vbtgroep.nl  
www.vbtvvediensten.nl  
KvK 56077262  
BTW-nr. NL8519.67.036.B01

Voor bezoekadressen  
raadpleeg de website.



vb&t vve diensten is een handelsnaam. Alle informatieverstrekking geschiedt vrijblijvend.

## INCASSO PROCEDURE

De verenigingsbijdragen vormen voor verenigingen doorgaans de enige inkomstenbron. Een niet betalende eigenaar heeft invloed op de jaarcijfers en uiteindelijk gevolgen voor andere eigenaren. Wij hanteren onderstaande incasso procedure. Wij voegen deze jaarlijks toe, zodat u op de hoogte bent van de gevolgen bij het niet of niet volledig betalen van alle vorderingen die de vereniging op u heeft. Tevens vormt dit de machtiging voor beheerder e/o bestuurder om te kunnen handelen conform deze incassoprocedure.

### 1. Opeisbaarheid

Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaar is verschuldigd. De eigenaren zijn verplicht de voorschotbijdrage uiterlijk de eerste dag van een nieuwe periode, veelal maandelijks, (= maand 1) bij vooruitbetaling aan de vereniging te voldoen. Het verschuldigde bedrag is vanaf die datum opeisbaar.

Verder vallen onder deze incassoprocedure ook eventuele overige vorderingen die de vereniging heeft op een eigenaar. Te denken valt daarbij o.a. aan door de vergadering vastgestelde eenmalige bijdragen, kosten van door de vereniging geleverde sleutels, zenders etc, afrekeningen van individuele energiekosten en door de vereniging opgelegde boetes. Standaard is de betalingstermijn 14 dagen tenzij de vergadering anders besluit.

### 2. Herinnering

Bij niet tijdige betaling zal in de regel na 21 dagen in de kalendermaand (= maand 1) de eigenaar een betalingsherinnering toegestuurd krijgen, indien het verschuldigde bedrag niet of niet volledig is voldaan aan de vereniging. Er wordt verzocht alsnog te betalen binnen 14 dagen.

### 3. Aanmaning

In de regel zal na 21 dagen van de opvolgende kalendermaand (= maand 2) de eigenaar een aanmaning toegestuurd krijgen, waarbij ook de voorschotbijdrage van een mogelijke nieuwe kalendermaand is betrokken wanneer het verschuldigde bedrag niet of niet volledig is voldaan. In de aanmaning is aangegeven, dat de openstaande vordering ter incasso uit handen wordt gegeven aan een gerechtsdeurwaarder, wanneer de vordering niet binnen vijftien dagen nadat de brief bezorgd is bij de eigenaar voldaan wordt. Hierbij worden termijnen en kosten gehanteerd conform de wettelijke incassokosten regeling (wet WIK). De eigenaar is in deze incassostap eveneens € 37,00 (tarief 2023, dit tarief wordt jaarlijks geïndexeerd) aan administratiekosten verschuldigd aan vb&t VvE Diensten. Dit bedrag wordt direct toegevoegd aan de openstaande vordering.

### 4. Gerechtsdeurwaarder

Halverwege van de opvolgende kalendermaand (= maand 3) krijgt de gerechtsdeurwaarder opdracht de volledige vordering, dat wil zeggen tot en met de huidige maand te incasseren. Na het moment dat de vordering ter incasso is overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder is een betalingsregeling via vb&t VvE Diensten niet meer mogelijk. De gerechtsdeurwaarder zal de volledige vordering verhogen met rente en buitengerechtelijke kosten. De buitengerechtelijke kosten zijn afhankelijk van de hoogte van het te incasseren bedrag conform de wet WIK. De gerechtsdeurwaarder zal de in gebreke zijnde eigenaar aanschrijven ter voorkoming van een gerechtelijke procedure. Als dit niet tot volledige betaling leidt, zal het minnelijke traject zijn afgerond en de gerechtelijke procedure starten.

Het doel van de gerechtelijke procedure is om uiteindelijk een uitspraak te hebben van de rechter waarmee beslag kan worden gelegd op onder andere het appartementsrecht, zodat dit appartementsrecht zonodig openbaar kan worden verkocht. De kosten in het gerechtelijke traject zijn vastgesteld door het Ministerie van Justitie en zijn eveneens volledig voor rekening van de in gebreke zijnde eigenaar. Daarnaast is de eigenaar in kwestie onder andere ook griffierecht en ambtelijke deurwaarderskosten verschuldigd.

### 5. Kosten incassoprocedure

Kosten aan deze incassoprocedure die niet of niet volledig kunnen worden verhaald op de eigenaar in kwestie zullen ten laste komen van de vereniging.

## SKW STEEKPROEFCONTROLE

In het kader van SKW-certificering (Samen Kwaliteit Waarborgen) dient de vereniging toestemming te verlenen aan het SKW om bij steekproeven de dossiers van de vereniging in te mogen zien, zodat het SKW kan beoordelen of vb&t VvE Diensten zich houdt aan de voorwaarden die gesteld zijn aan het certificaat. Bij vaststellen van de jaarstukken is de vereniging akkoord dat het SKW een steekproef mag uitvoeren.

Postadres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 412  
5600 AK Eindhoven

Factuuradres:  
vb&t vve diensten  
Postbus 463  
7500 AL Enschede

vve@vbtgroep.nl  
www.vbtvvediensten.nl  
KvK 56077262  
BTW-nr. NL.8519.67.036.B01

Voor bezoekadressen  
raadpleeg de website.



vb&t vve diensten is een handelsnaam. Alle informatieverstrekking geschiedt vrijblijvend.



## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Pius-Office (8148)

<b>Balans</b>		
Activa / Bezittingen / Debet	<b>2022 balans</b>	<b>2021 balans</b>
1. Debiteuren	1.537,65	-980,00
4. Liquide middelen	53.815,60	59.610,21
<b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b>	<b>55.353,25</b>	<b>58.630,21</b>
<b>Passiva / Schulden / Credit</b>	<b>2022 balans</b>	<b>2021 balans</b>
10. Algemene reserve	1.524,34	2.137,75
11. Onderhoudsreserve	52.068,95	52.775,11
12. Exploitatieresultaat	-2.609,15	-613,41
14. Crediteuren	667,32	200,00
15. Overlopende posten	3.701,79	4.130,76
<b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b>	<b>55.353,25</b>	<b>58.630,21</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Pius-Office (8148)

<b>Resultatenrekening</b>				
Kosten / Debet	<b>2022 Begroting</b>	<b>2022 Werkelijk</b>	<b>2021 Begroting</b>	<b>2021 Werkelijk</b>
Algemene kosten volgens breukdeel	56.059,00	58.668,11	66.000,00	66.614,35
Opbrengsten	-56.059,00	-56.058,92	-66.000,00	-66.000,08
Overige opbrengsten	0,00	-0,04	0,00	-0,86
Exploitatieresultaat	0,00	-2.609,15	0,00	-613,41
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Pius-Office (8148)

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2022</b> Werkelijk	<b>2021</b> Werkelijk
<b>1. Debiteuren</b>		
Achterstand	1.537,65	0,00
Voorstand	0,00	-980,00
<b>Totaal</b>	<b>1.537,65</b>	<b>-980,00</b>
<b>4. Liquide middelen</b>		
ABN AMRO rekening courant NL78 ABNA 041.48.96.0	25.321,80	31.089,17
SNS Bank Spaarrekening NL29.SNSB.0922.1752.41	11.105,19	11.132,43
ABN AMRO vermogensspaarrek.NL 73 ABNA 0245 63	17.388,61	17.388,61
<b>Totaal</b>	<b>53.815,60</b>	<b>59.610,21</b>
<b>10. Algemene reserve</b>		
Algemene reserve (zie specificatie)	1.524,34	2.137,75
<b>Totaal</b>	<b>1.524,34</b>	<b>2.137,75</b>
<b>Specificatie: 10. Algemene reserve - Algemene reserve</b>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
01-01-2022 Beginsaldo		2.137,75
30-09-2022 Resultaat 2021	613,41	
<b>Totaal</b>	<b>613,41</b>	<b>2.137,75</b>
<b>11. Onderhoudsreserve</b>		
Reservefonds groot onderhoud (zie specificatie)	56.437,34	53.785,46
Tussenrekening groot onderhoud	-4.368,39	-1.010,35
<b>Totaal</b>	<b>52.068,95</b>	<b>52.775,11</b>
<b>Specificatie: 11. Onderhoudsreserve - Reservefonds groot onderhoud</b>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
01-01-2022 Beginsaldo		53.785,46
22-11-2022 Afrekening resultaat HV 2021 / Correctie		3.690,32
31-12-2022 Reservering afrekening exploitatie 2022 HV	3.538,44	
Dotaties Reservefonds groot onderhoud		2.500,00
<b>Totaal</b>	<b>3.538,44</b>	<b>59.975,78</b>
<b>12. Exploitatieresultaat</b>		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-2.609,15	-613,41
<b>Totaal</b>	<b>-2.609,15</b>	<b>-613,41</b>
<b>14. Crediteuren</b>		
Crediteuren (zie specificatie)	667,32	200,00
<b>Totaal</b>	<b>667,32</b>	<b>200,00</b>



## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Pius-Office (8148)

<i>Toelichting op de Balans</i>	<b>2022 Werkelijk</b>	<b>2021 Werkelijk</b>
<b>Specificatie: 14. Crediteuren - Crediteuren</b>		<b>Saldo</b>
<i>Rivez Assurantiën &amp; Risicobeheer. - Postbus 949 - 5700 AX Helmond</i>		226,88
<i>VvE Piuslaan/Geldropseweg Hoofdsplitsing - Postbus 412 - 5600 AK Eindhoven</i>		440,44
<b>Totaal</b>		<b>667,32</b>
<b>15. Overlopende posten</b>		
<i>Nog te betalen bedragen (zie specificatie)</i>	3.701,79	4.130,76
<b>Totaal</b>	<b>3.701,79</b>	<b>4.130,76</b>
<b>Specificatie: 15. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen</b>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>
<i>01-01-2022 Beginsaldo</i>		4.130,76
<i>16-11-2022 8145 / Afrekening jaarexploitatie 2021</i>	3.690,32	
<i>31-12-2022 Reservering afrekening exploitatie 2022 HV</i>		3.538,44
<i>31-12-2022 Reservering BTW specificatie (ink.fact-4 BJ 2023)</i>		163,35
<i>31-12-2022 Pius HV / kosten vb&amp;t opstellen BTW spec 20/21</i>	440,44	
<b>Totaal</b>	<b>4.130,76</b>	<b>7.832,55</b>



## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Pius-Office (8148)

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2022 Begroting	2022 Werkelijk	2021 Begroting	2021 Werkelijk
<b>Algemene kosten volgens breukdeel</b>				
Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid	240,00	226,88	300,00	226,88
Onderhoud - Klein onderhoud	1.000,00	1.568,74	1.000,00	1.490,25
Onderhoud - Glasbewassing	1.680,00	1.732,56	1.500,00	1.673,94
Bijdrage VvE Wonen warmwatervoorziening	200,00	0,00	200,00	200,00
Verenigingskosten - Administratie en beheer	2.850,00	2.875,44	2.800,00	2.799,84
Verenigingskosten - Bankkosten	260,00	321,54	250,00	258,00
Verenigingskosten - Overig / Diverse	250,00	163,35	425,00	440,44
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Afdracht aan hoofdvereniging	47.079,00	49.279,60	57.025,00	57.025,00
<b>Totaal</b>	<b>56.059,00</b>	<b>58.668,11</b>	<b>66.000,00</b>	<b>66.614,35</b>
<b>Opbrengsten</b>				
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	-56.059,00	-56.058,92	-66.000,00	-66.000,08
<b>Totaal</b>	<b>-56.059,00</b>	<b>-56.058,92</b>	<b>-66.000,00</b>	<b>-66.000,08</b>
<b>Overige opbrengsten</b>				
Rente opbrengsten bank	0,00	0,00	0,00	-0,86
Overige opbrengsten	0,00	-0,04	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,86</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>				
Exploitatieresultaat	0,00	-2.609,15	0,00	-613,41
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.609,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-613,41</b>





**VERENIGING VAN EIGENAARS Appartementengebouw Piuslaan/Geldropseweg Hoofdvereniging**  
**Exploitatieoverzicht 2022**

Baten:	Begroting boekj. 2021	Werkelijk boekj. 2021	VVE-Appart. A-1, 60 won./60 bergingen	VVE Plus Off. A-2, comm. r.	VVE Garages A-3, 15 gar.
Vooranschoudbijdragen	-143.024,00	-143.024,00	-91.610,80	-49.279,60	-2.133,60
Vergoeding zandinstaten	-17.500,00	-17.000,00	-9.857,07	-6.800,00	-342,93
Bank- en reñie opbrengst	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totaal baten</b>	<b>-160.524,00</b>	<b>-160.024,00</b>	<b>-101.467,87</b>	<b>-56.079,60</b>	<b>-2.476,53</b>

Kosten:	5800/5800	5600/5600	3363/5800	2320/5800	117/5800
<b>1. Gemeensch. kosten voor alle app. rechten, A1 A2 A3</b>					
verdeling o.b.v. breukdeel .../5000e: deel	8.400,00	10.616,38	6.155,67	4.246,55	214,16
Verzekering - Combinatiepolis	500,00	419,63	243,43	167,93	8,47
Verzekering - Eigen risico	5.000,00	5.437,48	3.152,80	2.174,99	109,69
Klein dagelijks onderhoud	13.900,00	14.115,50	8.184,56	5.646,20	284,74
Schoonmaak/huismeester	4.200,00	6.024,79	3.493,34	2.409,92	121,53
Groenvoorziening/terrein	7.500,00	8.413,82	4.878,56	3.365,53	169,73
Lift	380,00	376,43	218,26	150,57	7,59
Hydrofoor	280,00	245,03	142,08	98,01	4,94
Slagboom	280,00	272,40	157,95	108,98	5,49
Contiënnumitie (incl. schoonmaak)	45.534,00	45.536,22	26.403,16	18.214,49	918,58
Contract - REDO	6.400,00	6.395,44	3.708,25	2.558,18	129,01
Honorarium vb&l	150,00	247,81	143,69	99,12	5,00
Bankkosten	300,00	332,69	191,10	133,08	6,71
Verenigingskosten Overig	25.000,00	25.000,00	14.495,68	10.000,00	504,31
Reservering groot onderhoud	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
Gasverbruik kantoren (obv tussenneters)	9.070,00	9.072,60	9.072,60		
<b>2. Kosten 100% Kantoren A2</b>					
Gasverbruik kantoren (obv tussenneters)	100/100	100/100	100/100	100/100	100/100
<b>3. Kosten 100% Woningen A1</b>					
Gasverbruik woningen (obv tussenneters)	32.130,00	32.128,20	32.130,00		
<b>4. Kosten CV Wonen en Kantoren, A1 en A2</b>					
Onderhoud CV	100/100	100/100	70/100	30/100	
<b>5. Kosten elektra Algemeen thv A1, A2 en A3</b>					
Elektra: voor melemr. E88085	100/100	100/100	600/1000	395/1000	5/1000
		2.936,68	1.702,01	1.120,49	14,18
<b>6. Kosten Wonen/Kantoren oby 40/60, A1 en A2</b>					
Waterverbruik	100/100	100/100	60/100	40/100	
	200,00	128,54	77,12	51,42	
<b>7. Kosten Wonen en Garages, A1 en A3</b>					
Contract Rijsenboek	71/71	71/71	65/71		6/71
Reservering en onderhoud daken en hwa	800,00	875,00	801,06		73,94
	500,00	500,00	457,75		42,25
<b>Totale kosten</b>	<b>160.524,00</b>	<b>166.974,84</b>	<b>106.736,47</b>	<b>59.618,03</b>	<b>2.620,34</b>
<b>Exploitatie saldo</b>		<b>8.950,84</b>	<b>5.268,60</b>	<b>3.538,43</b>	<b>143,81</b>

0,00  
500,00 € 17.000 is stelpost, daaowerkelijk gefactureert € 18.297  
0,00 onvoorzien

2.216,38 fors hogere indexering én verhoogde premiepromillage lvm schadehistorie 2018-2022  
-80,17 vergoeding aan verzekeraar lvm een niet voor uitkering komende glasschade  
437,48 twee opvallende facturen Wissing (vervengen breedstralers gavelis € 1.035) herstel stormschade (€ 1.103, na aftrek ER € 1.000 slechts € 103 uitgekeerd)  
215,50 nulbeurt nieuwe schoonmaker € 1.297, effect op inkoopvoordeel vanaf april zichtbaar.  
1.824,79 extra beplanting aangebracht € 1.995  
913,82 liftheuring niet gebudgetteerd en extra factuur Orma vervanging V-snaar lift rechts  
-3,57  
-34,97  
-7,60  
2,22  
-4,56  
97,81 stijging bankkosten door nieuwe regels om kosten te berekenen, afhankelijk van aantal mutaties  
32,68 externe kascontrole en kosten BTW specificatie € 250 (over te boeken naar VVE Plus Offices)  
0,00

2,60

-1,80

0,00

2.836,68 kosten netwerkzansluiting, loopt dispuut met REDO om 50% van deze kosten te dekken. Is door beheerder wel gefactureerd.

-71,46

75,00  
0,00

8.950,84

