

MEERJAREN ONDERHOUDSPLAN

VvE Westrak B

Westrak 1-14 en 50-65



Intro

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, waaronder onder meer het dak, de gevels en de trappenhuizen. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan mogelijkheden voor verduurzaming. Dit rapport is opgesteld met het oog op de lange termijn en dient als leidraad voor toekomstig onderhoud en investeringen.

TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

Voor deze rapportage is op technisch vlak uitgegaan van de volgende hoofdpunten:

- Verduurzaming van het dak
- Herstel van de beuken
- Het verhelpen van de huidige klachten

Met het verhelpen van deze punten wordt beoogd het onderhoudsniveau op peil te brengen en te borgen, zodat dit structureel kan worden opgenomen in het onderhoudsplan.

FINANCIELE UITGANGS PUNTEN

Met betrekking tot de benodigde financiële middelen is in deze rapportage uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het aangaan van een Toekomstbestendig Wonen Lening bij de gemeente Harderwijk via het SVn, ter hoogte van € 1.050.000
- Inbreng van eigen middelen door de VvE
- Maandelijkse bijdragen door de leden van de VvE

Prijspeil betreft 20 januari 2026

ALGEMENE GEGEVENS

OBJECT

Naam	: VvE Westrak B
Aantal eenheden:	:30
Adres	:Westrak 1-14 en 50-65
Postcode	:3844 LA
Plaats	: Harderwijk
Rapport opgesteld door	:Thijs Versteeg :Hettie Feenstra :Reint van de Wakker
Datum vrijgaven:	25 januari 2026

TECHNISCH

Voorgevel locatie	:West
Momumentaal	:Nee
Ligging van het object	:Stedelijk
Oppervlak	:2785 m2
Inhoud	:6325 m3
Bouwjaar	:1978

FINANCIEEL

Saldo	: € 88.000
Prijspeil	:20 januari 2026
BTW	:De bedragen in de begroting zijn inclusief BTW.
BTW tarief	:Hoog/laag tarief is toegepast: Hoog = 21%; Laag = 9%
Indexering:	: 5%, Waarbij het jaar 2026 als fundament wordt gehanteerd.

OVERIGE

Specuialistisch onderzoek : Er zijn asbest daken en gevelbeplatingen aanwezig. In 2014 zijn bij een groot aantal woningen de asbest gevelbeplatingen verwijderd.

VERDUURZAMEN GEBOUW

Het is de intentie het dak van het complex te vervangen. Voor de berekeningen in dit rapport is rekening gehouden met zowel een hellend dak als een plat dak. Hierbij worden de volgende werkzaamheden voorzien:

- Verwijderen van het asbesthoudende dak en vervanging door een geïsoleerd pannendak;
- Vervangen van het asbesthoudende dak en vervanging door geïsoleerde gevelpanelen.



• Naisoleren bitumendak
Huidige situatie



Mogelijke nieuwe situatie

- Naisoleren bitumendak



LEVENSVERRUIMENDE MAATREGELEN

Het is de intentie om alle beuken volledig na te lopen en te herstellen. In dit kader worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen van eventueel aanwezig asbest;
- Controle en volledig herstel van alle beuken;
- Volledige schilderbeurt van het hoofdgebouw en overige houtwerk.

Het asbest zal worden verwijderd op basis van een raamopdracht (RAO) geleverd door een professioneel bedrijf. Het huidige RAO-rapport is inmiddels verlopen. Bij goedkeuring van de lening zal een nieuw RAO-rapport worden opgesteld, waarbij de verwachte uitkomst overeenkomstig blijft met het vorige rapport.

VERHELPE VAN DE HUIDIGE KLACHTEN

GROOT ONDERHOUD | VERDUURZAMEN GEBOUW

Bij het aangaan van een Toekomstbestendig Wonen Lening bij de gemeente Harderwijk via het SVn, ter hoogte van € 1.050.000, kunnen de volgende klachten worden verholpen in het kader van verduurzaming van het gebouw:

- Dakrandafwerking van de bitumen daken van de woningen.
- Vervangen van dakramen;
 - Westrak 50
 - Westrak 53
 - Westrak 61

Daarnaast zijn er nog meer dakramen die vanwege hun leeftijd aan vervanging toe zijn.

GROOT ONDERHOUD | LEVENSVERRUIMENDE MAATREGELEN

Onderstaand overzicht geeft per huisnummer een notatie van de door de leden gemelde klachten met betrekking tot de beuken. Hierbij geldt dat de werkelijke lijst van klachten uitgebreider is dan hieronder weergegeven. De notities zijn een letterlijke weergave van de meldingen zoals door de VvE-leden ingediend.

Nummer 1

- Houtrot achtergevel
- Lek glas achtergevel

Nummer 2

- Glaslatten rot op gevelkozijn.

Nummer 4

- Slaapkamerraam tuinzijde, tuindeur is rot en kozijn woonkamer heeft houtrot

Nummer 8

- Raam, glaslat verrot

Nummer 12

- Raam etage rot en scharnier roest
- Badkamer vochtproblemen

Nummer 13

- Ramen sluiten slecht, veiligheidssloten voordeur

Nummer 14

- Houtrot kozijn
- Schilderwerk voordeur

Nummer 50

- Schilderwerk erg slecht
- Leckage bij raam keuken

Nummer 51

- Schilderwerk is matig
- Houtrot op balkon

Nummer 54

- Scharnier balkondeur stuk.

Nummer 59

- Schilderwerk slecht

Nummer 63

- Vocht in glas kantel keukenraam
- Verrot raam woonkamer
- Balkondeur buiten achterstallig onderhoud, tekenen van rotte plekken
- Kozijnen slaapkamer buiten, verf afbladderen, tekenen van rotte plekken
Balkonbalk, verf afgebladderd en tekenen van rotte plekken
- Raam kleine slaapkamer loopt stroef

Nummer 65

- Schilderwerk erg slecht
- Glaslatten rot

Bij het nalopen van de beuken is het tevens de bedoeling om het hang- en sluitwerk te controleren. Hierbij wordt aandacht besteed aan meldingen van gebreken en aan alle bewegende onderdelen die vervanging of herstel behoeven.

ONDERDELEN OP DE LANGERE TERMIJN VERWERKT IN HET MJOP

Onderstaand zijn de onderdelen genoteerd die in de komende jaren in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) zullen worden verwerkt. Deze werkzaamheden zullen na afronding van de grote verbouwing worden opgepakt, zodat het onderhoud op gestructureerde en toekomstbestendige wijze kan worden uitgevoerd. De notities zijn een letterlijke weergave van de meldingen zoals door de VvE-leden ingediend.

Nummer 1

- Ventilatiegaten metselwerk dicht, meerdere schades aan het metselwerk, vensterbanken stuk

Nummer 51

- Scheur in coating loop dek

Algemeen

1. Coating laat los bij lantaarn Scheur in coating bij voordeur 51
2. Voegwerk bij nummer 50 langs trap valt uit. Geen open stootvoegen. Muurtjes tussen 59-60 gaan los staan.
3. Kitvoegen vervangen.
4. Dilatatie kitvoegen stuk

ONDERDELEN OP DE LANGERE TERMIJN NIET VERWERKT IN HET MJOP

Onderstaand overzicht bevat de klachten en werkzaamheden die op de lange termijn zullen worden opgepakt, evenals de taken die vallen onder klein onderhoud. Hierbij wordt uitgegaan van algemene categorieën van werkzaamheden en niet van specifieke huisnummers, aangezien meerdere bewoners soortgelijke klachten hebben gemeld. Punten worden beschouwd als niet noodzakelijk en zullen daarom uitsluitend op verzoek tijdens de vergadering worden ingebracht, waarna een stemming zal plaatsvinden en, indien van toepassing, een eenmalige extra bijdrage zal worden gevraagd naast de standaard verplichte bijdrage. Indien er echter voldoende financiële middelen in de kas aanwezig zijn, kan ervoor worden gekozen deze kosten hieruit te voldoen, mits hierbij niet wordt afgeweken.

- Kromme deuren
- Houtwolcementplaten laten los
- Dorpels schuurtjes verkeerd aangebracht.
- Loodlijnen schuurtjes te strak op dorpels.

BIJSTELLEN MJOP

- Het verdient aanbeveling jaarlijks een analyse te doen uitvoeren, inhoudende een vergelijking van de werkelijke stand met de prognose zoals vastgelegd in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
- Aanbevolen wordt om het MJOP met een frequentie van eenmaal per vijf jaar te herzien.
- Bij een positief verschil tussen de begrote en de werkelijke kosten heeft de Vereniging van Eigenaren de mogelijkheid om dit verschil terug te laten storten op de eigen rekening volgens de vastgestelde verdeelsleutel, de maandelijkse bijdrage te verlagen, of deze gelijk te houden. Tevens kan er worden gekozen om een extra buffer op te bouwen.
- Het MJOP is door ons opgesteld met de motivatie om proactief te kunnen sturen, zodat toekomstige uitgaven beter beheersbaar zijn en onverwachte financiële injecties kunnen worden voorkomen.

MAANDELIJKE BIJDRAGE VVE

Code	Huisnummer	Jaartal											
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A-01	Westrak 1	€ 428.87	450.31	472.83	496.47	521.29	547.35	574.72	603.46	633.63	665.31	698.58	733.51
A-02	Westrak 2	€ 268.04	281.44	295.51	310.29	325.80	342.10	359.20	377.16	396.02	415.82	436.61	458.44
A-03	Westrak 3	€ 268.04	281.44	295.51	310.29	325.80	342.10	359.20	377.16	396.02	415.82	436.61	458.44
A-04	Westrak 4	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-05	Westrak 5	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-06	Westrak 6	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-07	Westrak 7	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-08	Westrak 8	€ 242.83	254.97	267.72	281.10	295.16	309.92	325.41	341.68	358.77	376.71	395.54	415.32
A-09	Westrak 9	€ 268.04	281.44	295.51	310.29	325.80	342.10	359.20	377.16	396.02	415.82	436.61	458.44
A-10	Westrak 10	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-11	Westrak 11	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-12	Westrak 12	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-13	Westrak 13	€ 375.25	394.02	413.72	434.40	456.12	478.93	502.88	528.02	554.42	582.14	611.25	641.81
A-14	Westrak 14	€ 428.87	450.31	472.83	496.47	521.29	547.35	574.72	603.46	633.63	665.31	698.58	733.51
A-15	Westrak 64	€ 160.83	168.87	177.31	186.18	195.49	205.26	215.52	226.30	237.61	249.49	261.97	275.07
A-16	Westrak 62	€ 187.63	197.01	206.87	217.21	228.07	239.47	251.45	264.02	277.22	291.08	305.63	320.92
A-17	Westrak 56	€ 160.83	168.87	177.31	186.18	195.49	205.26	215.52	226.30	237.61	249.49	261.97	275.07
A-18	Westrak 54	€ 187.63	197.01	206.87	217.21	228.07	239.47	251.45	264.02	277.22	291.08	305.63	320.92
A-19	Westrak 65	€ 214.43	225.15	236.41	248.23	260.64	273.67	287.35	301.72	316.81	332.65	349.28	366.74
A-20	Westrak 63	€ 268.04	281.44	295.51	310.29	325.80	342.10	359.20	377.16	396.02	415.82	436.61	458.44
A-21	Westrak 61	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-22	Westrak 60	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-23	Westrak 59	€ 348.45	365.87	384.16	403.37	423.54	444.72	466.95	490.30	514.82	540.56	567.59	595.96
A-24	Westrak 58	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-25	Westrak 57	€ 214.43	225.15	236.41	248.23	260.64	273.67	287.35	301.72	316.81	332.65	349.28	366.74
A-26	Westrak 55	€ 268.04	281.44	295.51	310.29	325.80	342.10	359.20	377.16	396.02	415.82	436.61	458.44
A-27	Westrak 53	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-28	Westrak 52	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-29	Westrak 51	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
A-30	Westrak 50	€ 321.65	337.74	354.62	372.35	390.97	410.52	431.05	452.60	475.23	498.99	523.94	550.14
Maand:		variabel	€ 9,627.02	€ 10,108.37	€ 10,613.79	€ 11,144.48	€ 11,701.70	€ 12,286.79	€ 12,901.13	€ 13,546.19	€ 14,223.49	€ 14,934.67	€ 15,681.40
Jaar:		€ 94,781.00	€ 115,524.25	€ 121,300.46	€ 127,365.49	€ 133,733.76	€ 140,420.45	€ 147,441.47	€ 154,813.54	€ 162,554.22	€ 170,681.93	€ 179,216.03	€ 188,176.83

- Voor het jaar 2026 wijkt het jaarbedrag af van het maandbedrag vermenigvuldigd met twaalf. Dit komt doordat gedurende de eerste vier maanden het oude tarief wordt gehanteerd en voor de resterende maanden het nieuwe tarief van toepassing is.
- Het bedrag kan jaarlijks, met inachtneming van de vastgestelde voor- of achterstand ten opzichte van het TBC-plan, worden bijgesteld in de eerste Algemene Ledenvergadering waarin tevens de jaarrekening wordt vastgesteld.
- Op de genoemde berekening kan een kleine afwijking zitten

BASIS UITGAVEN VVE

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Verzekeringen(totaal)	€ 4,761	€ 4,999	€ 5,249	€ 5,511	€ 5,787	€ 6,076	€ 6,380	€ 6,699	€ 7,034	€ 7,386	€ 7,755	€ 8,143
Allianz, Bedrijvenpakketverzekering	€ 1,691	€ 1,776	€ 1,864	€ 1,958	€ 2,055	€ 2,158	€ 2,266	€ 2,379	€ 2,498	€ 2,623	€ 2,754	€ 2,892
De Goudste, Opstal	€ 2,805	€ 2,945	€ 3,093	€ 3,247	€ 3,409	€ 3,580	€ 3,759	€ 3,947	€ 4,144	€ 4,351	€ 4,569	€ 4,798
Allianz, Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 265	€ 278	€ 292	€ 307	€ 322	€ 338	€ 355	€ 373	€ 392	€ 411	€ 432	€ 453
Huisvestingskosten(totaal)	€ 221	€ 232	€ 244	€ 256	€ 269	€ 282	€ 296	€ 311	€ 327	€ 343	€ 360	€ 378
Nuts voorziening electra	€ 221	€ 232	€ 244	€ 256	€ 269	€ 282	€ 296	€ 311	€ 327	€ 343	€ 360	€ 378
Jaarlijkse onderhoud(totaal)	€ 8,370	€ 9,207	€ 10,128	€ 11,140	€ 12,255	€ 13,480	€ 14,828	€ 16,311	€ 17,942	€ 19,736	€ 21,710	€ 23,881
Klein onderhoud**	€ 8,370	€ 9,207	€ 10,128	€ 11,140	€ 12,255	€ 13,480	€ 14,828	€ 16,311	€ 17,942	€ 19,736	€ 21,710	€ 23,881
Kosten Beheer(totaal)	€ 8,168	€ 13,576	€ 14,255	€ 14,968	€ 15,716	€ 16,502	€ 23,708	€ 24,894	€ 26,138	€ 27,445	€ 28,818	€ 38,402
VvE Beheer	€ 7,778	€ 8,167	€ 8,575	€ 9,004	€ 9,454	€ 9,927	€ 10,423	€ 10,944	€ 11,492	€ 12,066	€ 12,670	€ 13,303
Overige kosten	€ 390	€ 410	€ 430	€ 451	€ 474	€ 498	€ 523	€ 549	€ 576	€ 605	€ 635	€ 667
Op/bijstellen MJOP		€ 5,000					€ 6,381					€ 8,144
Affossing + rente Vve Lening	€ 38,965	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448	€ 58,448
Totale uitgaven	€ 60,485	€ 86,463	€ 88,324	€ 90,324	€ 92,475	€ 94,789	€ 103,661	€ 106,663	€ 109,889	€ 113,358	€ 117,091	€ 129,252

** Hierbij is, in afwijking van de overige posten, bij de vaststelling rekening gehouden met een indexering van 10%.

Toelichting basis uitgaven VVE

Bij de bepaling van de verzekeringskosten is uitgegaan van het prijspeil 2025. Gelet op de gerealiseerde grootschalige verbouwing kan bij een in 2028 uit te voeren hertaxatie blijken dat deze kosten lager uitvallen dan thans begroot.

Voor het klein onderhoud is uitgegaan van de uitgaven over het jaar 2025. Ondanks de verwachting dat de daadwerkelijke uitgaven lager zullen zijn, is deze post gehandhaafd en geïndexeerd met 10%, waarbij deze post mede wordt beschouwd als een voorziening voor onvoorziene kosten.

Met het oog op het actualiseren van het MJOP is voorzien in een reservering van een bedrag, eenmaal per vijf jaar.

MJOP

		JAARTAL											
Code	Hoofdgroep	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
21	Buitenwanden				€ 10,000	€ 10,500							
22	Binnenwanden												
23	Vloeren												
24	Trappen en hellingen												
27	Daken	€ 616,120											
31	Buitenwandopeningen		€ 312,220										
34	Balustrades en leuningen												
37	Dakopeningen	€ 41,205											
41	Buitenwandafwerking												
43	Vloerafwerking			€ 12,500			€ 2,500			€ 2,894			€ 3,350
44	Trap- en hellingsafwerking			€ 5,000			€ 1,000			€ 1,158			€ 1,341
45	Plafondafwerking												
46	Schilderwerk		€ 100,000					€ 63,814	€ 67,004				€ 81,445
47	Dakafwerking	€ 117,027									€ 58,000		
51	Warmteopwekking												
52	Afvoeren	€ 30,000											
53	Water												
57	Luchtbehandeling												
90	Terrein												
99	Algemeen										€ 145,000		
Totaal		€ 804,352	€ 412,220	€ 17,500	€ 10,000	€ 10,500	€ 3,500	€ 63,814	€ 67,004	€ 4,052	€ 203,000	€ 0	€ 86,136

- De prijsstelling van de grote verbouwing is gebaseerd op de door Bernard Timmer opgestelde raming, waarbij juni 2025 als peildatum geldt.
- De prijsstelling van het schilderwerk is gebaseerd op de door Bernard Timmer opgestelde raming, met juni 2025 als peildatum. Voor de daaropvolgende jaren is bij de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 5%.
- De prijsstelling voor het vervangen van de loodlijnen is gebaseerd op de door Van Panhuis uitgevoerde werkzaamheden in november 2025. Voor de daaropvolgende jaren is bij de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 5%. Tevens is in deze post een bedrag opgenomen voor het vervangen van de balkondaken, mede gebaseerd op dezelfde werkzaamheden en raming.
- De overige genoemde kosten zijn schattingen, waarbij offertes uit 2025, tevens het oude nu nog actieve MJOP als leidraad zijn gebruikt. Voor de daaropvolgende jaren is bij de berekening rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 5%.

Toelichting werkzaamheden MJOP

2026

- Verwijderen asbest dak
- Plaatsen nieuw geïsoleerde pannendak
- Plaatsen nieuw geïsoleerde gevelpanelen TBV vervangen dak
- Na isoleren bitumendak

2027

- Verwijderen asbest in gevelpanelen
- Vervangen gevelpanelen
- Vervangen enkelglas door HR++. **
- Verhelpen houtrot in alle beukdelen
- Gehele hoofdgebouw en overige houtwerk schilderen.

2028

- Vloeren aanhechten
- Dilatatie vloeren/gevel nakijken/herstellen

2029

- Nalopen/herstellen gevels achterzijde en voorzijde

2030

- Schilderwerk betonnen delen complex

2031

- Vloeren aanhechten
- Dilatatie vloeren/gevel nakijken/herstellen

2032

- Schilderen + nalopen achterzijde hoofdgebouw

2033

- Schilderen + nalopen voorzijde hoofdgebouw
- Schilderen overige houtwerk

2034

- Vloeren aanhechten
- Dilatatie vloeren/gevel nakijken/herstellen

2035

- Vervangen loodlijnen balkons
- Eventueel vervangen dakbedekking balkons

2036

- Geen werkzaamheden gepland

2037

- Schilderen + nalopen voorzijde hoofdgebouw
- Vloeren aanhechten
- Dilatatie vloeren/gevel nakijken/herstellen

*** glas is voor koste bewoner, overige kosten voor VvE*

VERWACHTE JAARREKENING/BALANS

Onderdeel	JAARTAL											
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Inkomsten leden	€ 94,782	€ 115,524	€ 121,300	€ 127,365	€ 133,734	€ 140,420	€ 147,441	€ 154,814	€ 162,554	€ 170,682	€ 179,216	€ 188,177
Inkomsten Overige	€ 450	€ 450	€ 505	€ 520	€ 535	€ 551	€ 568	€ 585	€ 603	€ 621	€ 639	€ 658
Totaal inkomsten	€ 95,232	€ 115,974	€ 121,805	€ 127,886	€ 134,269	€ 140,971	€ 148,009	€ 155,399	€ 163,157	€ 171,303	€ 179,855	€ 188,835
Donatie reserve fonds	€ 37,500	€ 28,500	€ 31,000	€ 32,000	€ 36,000	€ 48,500	€ 48,000	€ 60,000	€ 62,000	€ 70,000	€ 78,000	€ 75,000
Uitgaven algemeen(vast)	€ 55,615	€ 86,463	€ 83,074	€ 84,811	€ 86,687	€ 88,711	€ 97,279	€ 93,262	€ 95,819	€ 98,584	€ 101,578	€ 112,964
Totale vaste uitgaven	€ 93,115	€ 114,963	€ 114,074	€ 116,811	€ 122,687	€ 137,211	€ 145,279	€ 153,262	€ 157,819	€ 168,584	€ 179,578	€ 187,964
Balans einde boekjaar	€ 2,117	€ 1,012	€ 7,732	€ 11,074	€ 11,582	€ 3,760	€ 2,730	€ 2,136	€ 5,339	€ 2,719	€ 277	€ 871
Uitgaven MJOP	€ 0	€ 166,572	€ 17,500	€ 10,000	€ 10,500	€ 3,500	€ 63,841	€ 67,004	€ 4,052	€ 203,000	€ 0	€ 68,136
Uitgaven lening	€ 804,352	€ 245,648										
Totale uitgaven groot onderhoud	€ 804,352	€ 412,220	€ 17,500	€ 10,000	€ 10,500	€ 3,500	€ 63,841	€ 67,004	€ 4,052	€ 203,000	€ 0	€ 68,136
Totale uitgaven incl lening	€ 897,467	€ 527,183										
Totale uitgaven Excl lening	€ 93,115	€ 281,535	€ 131,574	€ 126,811	€ 133,187	€ 140,711	€ 209,120	€ 220,266	€ 161,871	€ 371,584	€ 179,578	€ 256,100
Balans einde boekjaar zonder correctie	€ 2,117	-€ 165,560	-€ 9,768	€ 1,074	€ 1,082	€ 260	-€ 61,111	-€ 64,868	€ 1,287	-€ 200,281	€ 277	-€ 67,265
Balans einde boekjaar met correctie	€ 2,117	€ 0	€ 0	€ 1,074	€ 1,082	€ 260	€ 0	€ 0	€ 1,287	€ 0	€ 277	€ 0
Bedrag te verrekenen betaalrekening		€ 83,000	€ 0				€ 0	€ 0		€ 0		€ 0
Bedrag te verrekenen reserve fonds		€ 82,560	€ 9,768				€ 61,111	€ 64,868		€ 200,281		€ 67,265
Totaal te verrekenen		€ 165,560	€ 9,768				€ 61,111	€ 64,868		€ 200,281		€ 67,265
Restand lening	€ 245,648	€ 0										
Totaal reserve fonds	€ 68,280	€ 14,220	€ 35,452	€ 67,452	€ 103,452	€ 151,952	€ 138,841	€ 133,973	€ 195,973	€ 65,692	€ 143,692	€ 151,427
Totaal betaal rekening	€ 85,502	€ 2,502	€ 2,502	€ 3,576	€ 4,659	€ 4,919	€ 4,919	€ 4,919	€ 6,205	€ 6,205	€ 6,483	€ 6,483
Totaal vermogen	€ 153,782	€ 16,722	€ 37,954	€ 71,028	€ 108,111	€ 156,871	€ 143,760	€ 138,892	€ 202,178	€ 71,897	€ 150,175	€ 157,910

Toelichting verwachte jaarrekening/balans

In 2027 is er sprake van een tekort van € 166.560, zijnde het bedrag waarmee de uitgaven de inkomsten overstijgen. Dit tekort wordt opgevangen door aanwending van middelen uit het eigen vermogen.

Per einde boekjaar bedraagt het saldo op de betaalrekening € 85.502 en het saldo van het reservefonds € 96.780, hetgeen tezamen een totaal vormt van € 182.282. Na verrekening resteert een saldo van € 2.502 op de betaalrekening en € 14.220 in het reservefonds.

In 2028 is er sprake van een overschrijding van € 9.768 ten opzichte van het inkomen. Deze overschrijding wordt gedekt uit eigen financiële middelen, te weten €9.768 ten laste van het reservefonds.

In 2032 is er sprake van een overschrijding van € 61.111 ten opzichte van het inkomen. De overschrijding heeft betrekking op een grotere uitgaven conform MJOP voor het schilderwerk aan de achterzijde van het complex. Deze overschrijding wordt gedekt uit eigen financiële middelen, te weten €61.111 ten laste van het reservefonds.

In 2033 is er sprake van een overschrijding van € 64.868 ten opzichte van het inkomen. De overschrijding heeft betrekking op een grotere uitgaven conform MJOP voor het schilderwerk aan de voorzijde van het complex inclusief al het andere houtwerk. Deze overschrijding wordt gedekt uit eigen financiële middelen, te weten €64.868 ten laste van het reservefonds.

In 2035 is er sprake van een overschrijding van €200.281 ten opzichte van het inkomen. De overschrijding heeft betrekking op een grotere uitgaven conform MJOP voor het vervangen van de loodlijnen incl. vervangen dakleer balkon. Deze overschrijding wordt gedekt uit eigen financiële middelen, te weten €200.281 ten laste van het reservefonds.

In 2037 is er sprake van een overschrijding van € 67.265 ten opzichte van het inkomen. De overschrijding heeft betrekking op een grotere uitgaven conform MJOP voor het schilderwerk aan de achterzijde van het complex, vloeren aanhechten en dilataties nalopen en repareren. Deze overschrijding wordt gedekt uit eigen financiële middelen, te weten €67.265 ten laste van het reservefonds.