



## **Financieel Jaarverslag 2025**

### **VvE Telgterpoort**



## **Inleiding jaarverslag**

Voor u ligt het financieel jaarverslag van VvE Telgterpoort

In de jaarrekening is uitgegaan van de bepalingen zoals vermeld in de splitsingsakte. De VvE is niet BTW plichtig, alle in de jaarrekening genoemde bedragen zijn daarom inclusief BTW vermeld.

Het boekjaar van de Vereniging van Eigenaren is gelijk aan het kalenderjaar.

## **Inhoud van het jaarverslag**

In het jaarverslag treft u onderstaande onderdelen aan.

1. De balans zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
2. De resultatenrekening zoals deze is opgemaakt voor het boekjaar
3. Een specificatie van het openstaande crediteuren saldo
4. Een specificatie van de mutaties in het reservefonds
5. De begroting van het nieuwe jaar en de begroting en kosten van het boekjaar
6. De nieuwe bijdrage per index
7. Het aandeel per index in het reservefonds
8. De incassoprocedure

## **Kascontrolecommissie**

De kascontrolecommissie controleert de jaarstukken die door de VvE beheerder en/of het bestuur zijn opgemaakt. Daarna brengt de kascommissie advies uit aan de VvE vergadering.

De commissie moet uit minimaal 2 VvE leden bestaan en worden benoemd door de ledenvergadering. De leden kunnen afzonderlijk of gezamenlijk de controle uitvoeren. Bij akkoord wordt er een verklaring getekend.

Naast het controleren van de jaarcijfers heeft de kascontrolecommissie de mogelijkheid om het gehele jaar mee te kijken in de boekhouding.

## 1. Balans

| <i>Rekening</i>               | <i>Debet</i>      | <i>Credit</i>     | <i>Debet</i>     | <i>Credit</i>    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                               | <b>2025</b>       |                   | <b>2024</b>      |                  |
| Onderhoudsreserve             | 0,00              | 92.668,99         | 0,00             | 70.769,09        |
| Onderhoudsreserve lift        | 0,00              | 20.673,37         | 0,00             | 17.218,40        |
| Bank Betaalrekening           | 90.224,95         | 0,00              | 58.521,50        | 0,00             |
| Bank Spaarrekening            | 27.747,23         | 0,00              | 27.290,58        | 0,00             |
| Eigenaar debiteuren           | 0,00              | 1.216,24          | 0,00             | 521,82           |
| Crediteuren                   | 0,00              | 283,76            | 966,86           | 0,00             |
| Nog te ontvangen bedragen     | 3.513,99          | 0,00              | 9.522,32         | 0,00             |
| Positief exploitatieresultaat | 0,00              | 6.643,81          | 0,00             | 7.791,95         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>121.486,17</b> | <b>121.486,17</b> | <b>96.301,26</b> | <b>96.301,26</b> |
| <b>Eindsaldo</b>              |                   | <b>0,00</b>       |                  | <b>0,00</b>      |

## 2. Resultatenrekening

| <i>Rekening</i>               | <i>Debet</i>     | <i>Credit</i>    | <i>Debet</i>     | <i>Credit</i>    |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                               | <b>2025</b>      |                  | <b>2024</b>      |                  |
| Reservering onderhoud         | 18.000,00        | 0,00             | 18.000,00        | 0,00             |
| Verzekeringen                 | 4.673,13         | 0,00             | 4.326,95         | 0,00             |
| Verenigingskosten             | 6.626,66         | 0,00             | 5.806,29         | 0,00             |
| Onderhoud                     | 3.274,43         | 0,00             | 3.157,12         | 0,00             |
| Energie en water              | 3.660,07         | 0,00             | 3.315,94         | 0,00             |
| Schoonmaakkosten              | 5.468,14         | 0,00             | 5.405,54         | 0,00             |
| Onderhoud                     | 1.523,85         | 0,00             | 1.977,78         | 0,00             |
| Opbrengst VvE bijdrage        | 0,00             | 49.460,27        | 0,00             | 49.324,92        |
| Opbrengst rente               | 0,00             | 409,82           | 0,00             | 456,65           |
| Positief exploitatieresultaat | 6.643,81         | 0,00             | 7.791,95         | 0,00             |
| <b>Totaal</b>                 | <b>49.870,09</b> | <b>49.870,09</b> | <b>49.781,57</b> | <b>49.781,57</b> |
| <b>Eindsaldo</b>              |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>      |

### 3 Specificatie openstaande crediteuren

| Crediteur                                | Openstaand bedrag |
|------------------------------------------|-------------------|
| Vitens N.V.                              | 12,00             |
| Rabobank Nederland                       | 21,15             |
| Hezelaer Energy                          | 5,84              |
| Magistraal Schoonmaak & Bedrijfsdiensten | 244,77            |
| <b>Totaal crediteuren</b>                | <b>283,76</b>     |

#### *Toelichting op crediteuren*

- Bovenstaande openstaande crediteuren zijn (onderhouds)kosten die betrekking hebben op 2025 maar in 2026 zijn gefactureerd en/of zijn betaald/ontvangen.

### 4 Specificatie mutaties reservefondsen

| Reservefondsen                                 | Bedrag            |
|------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Onderhoudsreserve</b>                       |                   |
| Beginsaldo                                     | 70.769,09         |
| 01-01-2025 Resultaat verdeling 2024            | 5.749,90          |
| 13-08-2025 WAP cl 72829 wp 535198 -MEERINZICHT | 5.961,50          |
| 31-12-2025 Resevering onderhoud 2025           | 16.000,00         |
| 31-12-2025 Overboeken saldo                    | 150,00            |
| 31-12-2025 Corr boeking balans post            | 5.961,50-         |
| Eindsaldo                                      | 92.668,99         |
| <b>Onderhoudsreserve lift</b>                  |                   |
| Beginsaldo                                     | 17.218,40         |
| 01-01-2025 Resultaat verdeling 2024            | 2.042,05          |
| 30-11-2025 Werkzaamheden volgens offerte       | 587,08-           |
| 31-12-2025 Resevering onderhoud 2025           | 2.000,00          |
| Eindsaldo                                      | 20.673,37         |
| <b>Totaal reservefondsen</b>                   | <b>113.342,36</b> |

#### *Toelichting reservefonds*

- De VvE reserveert door middel van bovenstaande reservefonds(en) voor toekomstig planmatig onderhoud. Zie daarvoor het Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP). In tegenstelling tot de akte worden de gelden uit het reservefonds niet op aparte rekeningen geplaatst, maar wordt daarvoor de reguliere spaarrekening van de VvE gebruikt.

## 5. Begroting nieuw jaar

| Omschrijving                 | Begroting<br>2025 | Kosten<br>2025   | Begroting<br>2026 |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Reservering onderhoud        | 16.000,00         | 16.000,00        | 18.000,00         |
| Res onderhoud lift           | 2.000,00          | 2.000,00         | 2.000,00          |
| <b>Reservering onderhoud</b> | <b>18.000,00</b>  | <b>18.000,00</b> | <b>20.000,00</b>  |
| Opstalverzekering            | 2.550,00          | 2.967,00         | 2.815,00          |
| Glasverzekering              | 420,00            | 464,00           | 445,00            |
| WA verzekering               | 420,00            | 451,81           | 440,00            |
| Rechtsbijstandverzekering    | 420,00            | 460,99           | 450,00            |
| Bestuurdersaansprakelijk     | 280,00            | 289,33           | 290,00            |
| Ongevallenverzekering        | 40,00             | 40,00            | 40,00             |
| <b>Verzekeringen</b>         | <b>4.130,00</b>   | <b>4.673,13</b>  | <b>4.480,00</b>   |
| Verenigingskosten/Opstart    | 400,00            | 966,78           | 400,00            |
| Administratie- en beheer     | 5.100,00          | 5.278,99         | 5.300,00          |
| Vergaderkosten               | 200,00            | 150,50           | 200,00            |
| Bankkosten                   | 270,00            | 230,39           | 240,00            |
| <b>Verenigingskosten</b>     | <b>5.970,00</b>   | <b>6.626,66</b>  | <b>6.140,00</b>   |
| Onderhoud lift               | 1.775,00          | 2.064,43         | 2.100,00          |
| Storingen lift               | 800,00            | 0,00             | 800,00            |
| Onderhoud brandveiligheid    | 0,00              | 1.210,00         | 605,00            |
| Onderhoud aut. deuren        | 0,00              | 0,00             | 500,00            |
| Onderhoud dakbeveiliging     | 500,00            | 0,00             | 500,00            |
| <b>Onderhoud exploitatie</b> | <b>3.075,00</b>   | <b>3.274,43</b>  | <b>4.505,00</b>   |
| <b>Exploitatiekosten</b>     | <b>31.175,00</b>  | <b>32.574,22</b> | <b>35.125,00</b>  |
| Elektraverbruik alg. ruim    | 6.850,00          | 3.594,87         | 5.500,00          |
| Waternverbruik alg. ruimte   | 100,00            | 65,20            | 100,00            |
| <b>Energie en water</b>      | <b>6.950,00</b>   | <b>3.660,07</b>  | <b>5.600,00</b>   |
| Schoonmaak alg. ruimten      | 2.500,00          | 2.692,47         | 3.000,00          |
| Glazen wassen                | 4.500,00          | 2.530,90         | 3.000,00          |
| <b>Schoonmaakkosten</b>      | <b>7.000,00</b>   | <b>5.223,37</b>  | <b>6.000,00</b>   |
| Kleine herstellingen         | 2.000,00          | 502,15           | 2.000,00          |
| Onderhoud groenvoorzienin    | 2.200,00          | 1.021,70         | 2.000,00          |
| <b>Onderhoud service</b>     | <b>4.200,00</b>   | <b>1.523,85</b>  | <b>4.000,00</b>   |
| <b>Servicekosten</b>         | <b>18.150,00</b>  | <b>10.407,29</b> | <b>15.600,00</b>  |
| <b>Totaal begroot 2025</b>   | <b>49.325,00</b>  |                  |                   |
| <b>Totaal begroot 2026</b>   | <b>50.725,00</b>  |                  |                   |

## 6. Nieuwe bijdrage per index

| Index            | Bijdrage oud<br>Per maand | Bijdrage nieuw<br>per maand |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Telgterpoort 14  | 168,99                    | 172,80                      |
| Telgterpoort 13  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 12  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 11  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 10  | 194,02                    | 198,40                      |
| Telgterpoort 15  | 135,19                    | 138,24                      |
| Telgterpoort 16  | 137,70                    | 140,80                      |
| Telgterpoort 17  | 142,70                    | 145,92                      |
| Telgterpoort 18  | 142,70                    | 145,92                      |
| Telgterpoort 19  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 24  | 168,99                    | 172,80                      |
| Telgterpoort 23  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 22  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 21  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 20  | 194,02                    | 198,40                      |
| Telgterpoort 25  | 135,19                    | 138,24                      |
| Telgterpoort 26  | 137,70                    | 140,80                      |
| Telgterpoort 27  | 142,70                    | 145,92                      |
| Telgterpoort 28  | 142,70                    | 145,92                      |
| Telgterpoort 29  | 162,73                    | 166,40                      |
| Telgterpoort 30  | 227,82                    | 232,96                      |
| Telgterpoort 1-5 | 533,54                    | 562,86                      |
| Telgterweg 3-3A  | 86,69                     | 91,45                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Parkeerplaats    | 10,72                     | 11,31                       |
| Berging          | 5,36                      | 5,66                        |
| Berging          | 5,36                      | 5,66                        |
| <b>Totaal</b>    | <b>4.110,41</b>           | <b>4.227,05</b>             |

## 7. Aandeel in het reservefonds per index

| Index                |                                | Aandeel reservefonds |
|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Telgterpoort 14      | M.R. Draaijer                  | 4.590,04             |
| Telgterpoort 13      | K. Schrijver                   | 4.420,03             |
| Telgterpoort 12      | R. Kleijer                     | 4.420,03             |
| Telgterpoort 11      | J.F. Scherjon                  | 4.420,03             |
| Telgterpoort 10      | C. Westerink                   | 5.270,04             |
| Telgterpoort 15      | W. van den Belt                | 3.672,03             |
| Telgterpoort 16      | N. Besselsen                   | 3.740,03             |
| Telgterpoort 17      | B.A. Hoftijzer                 | 3.876,03             |
| Telgterpoort 18      | F.G. Fransen                   | 3.876,03             |
| Telgterpoort 19      | Roerganger Vastgoed B.V        | 4.420,03             |
| Telgterpoort 24      | A. de Boer                     | 4.590,04             |
| Telgterpoort 23      | C.C. Hoeve- Hamstra            | 4.420,03             |
| Telgterpoort 22      | J.G. Reinsma-de Boer           | 4.420,03             |
| Telgterpoort 21      | A.M. Grootjans                 | 4.420,03             |
| Telgterpoort 20      | C. van Diepenbeek              | 5.270,04             |
| Telgterpoort 25      | M.C. Griffioen                 | 3.672,03             |
| Telgterpoort 26      | H.M. Hendrikse-Bastiaans       | 3.740,03             |
| Telgterpoort 27      | P.E. Schouten                  | 3.876,03             |
| Telgterpoort 28      | D. Kikkert                     | 3.876,03             |
| Telgterpoort 29      | M.W.E. Bergmann-van der Kruijf | 4.420,03             |
| Telgterpoort 30      | J. Blommers                    | 6.188,05             |
| Telgterpoort 1-5     | Dahlia B.V.                    | 15.716,87            |
| Telgterweg 3-3A      | G.B. de Vries                  | 2.553,66             |
| Parkeerplaats        | G.B. de Vries                  | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Parkeerplaats        | Dahlia B.V.                    | 315,92               |
| Berging              | G.B. de Vries                  | 157,96               |
| Berging              | Dahlia B.V.                    | 157,96               |
| Bergingkast 3e etage | J. Blommers                    | 0,00                 |
| <b>Totaal</b>        |                                | <b>113.342,34</b>    |

Let op! Het bovenstaande aandeel in het reservefonds hoort bij de aangifte die u in **2026** doet.  
U ontvangt van ons jaarlijks een overzicht van het reservefonds voor uw belastingaangifte in februari.

## **8. Incasso procedure VvE Telgterpoort**

De VvE bijdragen vormen voor VvE's doorgaans de enige inkomstenbron. Een niet betalende eigenaar heeft invloed op de jaarcijfers en uiteindelijk gevolgen voor andere eigenaren. Wij hanteren onderstaande incasso procedure. Deze procedure voegen we jaarlijks toe aan de jaarcijfers en komt ter sprake in de ledenvergadering. Zo bent u op de hoogte van de gevolgen bij het niet of niet volledig betalen van uw bijdrage.



### **VvE bijdrage**

De VvE bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld in de ledenvergadering. Uw bijdrage is afhankelijk van de totale begroting en uw eigen breukdeel (vastgesteld in de splitsingsakte).

De periodieke VvE bijdrage wordt maandelijks in rekening gebracht en is een voorschotbijdrage. Een voorschotbijdrage moet vooraf betaald worden. Voorbeeld: de maandelijks bijdrage voor de maand mei moet worden voldaan uiterlijk op 1 mei.

### **Eigen verantwoordelijkheid tijdig betalen**

De VvE bijdrage worden door NederWoon zoveel mogelijk via automatische incasso geïncasseerd. Dit gebeurt standaard op de 1<sup>e</sup> werkdag van de maand. Zo heeft u geen omkijken naar de betalingen. Ook wijzigingen in de VvE bijdrage (na een besluit van de vergadering) worden automatisch door ons doorgevoerd.

Maakt u geen gebruik van automatische incasso, dan bent u zelf verantwoordelijk voor een tijdige betalingen.

### **Wat gebeurt er als u vergeet tijdig te betalen?**

#### Herinnering

Bij het uitblijven van een betaling ontvangt u een herinnering. U krijgt dan alsnog de tijd om de betaling binnen enkele werkdagen te voldoen, zonder bijkomende kosten.

#### 14-dagenbrief

Mocht na de herinnering een reactie uitblijven, dan sturen wij u een 14-dagenbrief. In deze brief geven wij aan dat dit de laatste herinnering is en dat we daarna de vordering uit handen zullen geven aan een incassobureau. Tevens worden de kosten vermeld die u extra kwijt bent als we de vordering uit handen geven.

#### Incassotraject

Mocht er na bovenstaande 2 brieven nog geen gehele betaling zijn ontvangen of betalingsregeling zijn getroffen die na wordt gekomen, dan neemt het incassobureau de vordering over. In dat geval komen de buitengerechtelijke incassokosten voor uw rekening. De hoogte van de bijkomende kosten zijn vastgesteld in de wet 'maximering incassokosten'.

### **Wat doet een incassobureau?**

Het incassobureau zal de eigenaar aanschrijven en alsnog proberen het achterstallige bedrag te incasseren. Lukt dat niet, dan zal een deurwaarder worden ingeschakeld die aan de rechter zal vragen de wanbetaler in een vonnis te veroordelen tot betaling. Met dat vonnis kan een deurwaarder desnoods beslag leggen op het appartement om op die manier alsnog betaling te verkrijgen, zonder dat daarvoor de medewerking van de wanbetaler noodzakelijk is. In uiterste gevallen zal het appartement uiteindelijk geveild worden.

### **Voorkom een achterstand**

We hopen natuurlijk dat het niet zover hoeft te komen. Heeft u een achterstand neemt u dan altijd zelf contact op met het bestuur/NederWoon en kom met een betalingsvoorstel.