

VvE Zuiderzee op Zuid, Biddinghuizen

Jaarrekening 2025

Biddinghuizen, 2 mei 2026,
(na tweede vergadering 10 augustus 2026)



Zuiderzee op Zuid

Inhoud

INTRODUCTIE	4
ALGEMEEN	4
FINANCIËLE POSITIE.....	5
BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (ACTIVA)	7
BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (PASSIVA)	9
STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025.....	10
GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	11
GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT	12
TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (ACTIVA)	13
TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (PASSIVA)	18
TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025	21
OVERIGE TOELICHTING	24

INTRODUCTIE

Aan de leden van de VvE Zuiderzee op Zuid

Geachte leden,

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2025 met betrekking tot de Vereniging van Eigenaars Zuiderzee op Zuid.

Dit verslag is opgesteld door het bestuur van de VvE Zuiderzee op Zuid, in samenwerking met NH Vastgoed en VvE Beheer.

Wij hebben deze jaarrekening opgesteld voor de leden van VvE Zuiderzee op Zuid met als doel VvE Zuiderzee op Zuid te informeren over de financiële situatie en deze in staat te stellen te voldoen aan de plicht de jaarrekening op te stellen. De jaarrekening is uitsluitend bestemd voor de leden van VvE Zuiderzee op Zuid en dient niet te worden verspreid aan of gebruikt te worden door anderen.

ALGEMEEN

1. Vaststelling jaarrekening 2023

Op de Algemene Leden Vergadering van 15 april 2025 is de jaarrekening 2023 vastgesteld. Een achttiental appartementseigenaren is een procedure gestart tegen de VvE, omdat zij van mening zijn dat de besluitvorming op de Algemene Leden Vergadering van 15 april 2025 nietig is, omdat de oproepingstermijn niet in acht is genomen.

De uitkomsten van deze procedure kunnen van invloed zijn op cijfers vergelijkende cijfers en toelichtingen in de jaarrekeningen 2024 en 2025.

2. Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de jaarrekening 2024 die is opgesteld door Lentink de Jonge Accountants & Adviseurs.

In verband met de vergelijkbaarheid van de cijfers is de presentatie gelijk gehouden aan die van Lentink de Jonge.

FINANCIËLE POSITIE**FINANCIËLE POSITIE**

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

Bedragen x € 1.000,-

	31-12- 2025	31-12- 2024
Beschikbaar op lange termijn		
Kapitaal	26	99
Voorzieningen	884	1.144
	<u>911</u>	<u>1.243</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	-84	-26
Financiële vaste activa	-60	-80
	<u>-144</u>	<u>-106</u>
Werkkapitaal	<u>767</u>	<u>1.137</u>

Dit bedrag is als volgt aangewend:

Vorderingen	83	123
Liquide middelen	1.111	1.175
	<u>1.193</u>	<u>1.298</u>
Af: kortlopende schulden	-426	-161
	<u>-426</u>	<u>-161</u>
Werkkapitaal	<u>767</u>	<u>1.137</u>

Jaarrekening

2025

VvE Zuiderzee op Zuid

FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

Bedragen x € 1.000,-

	31-12- 2025	31-12- 2024
Beschikbaar op lange termijn		
Kapitaal	26	99
Voorzieningen	884	1.144
	<u>911</u>	<u>1.243</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	-84	-26
Financiële vaste activa	-60	-80
	<u>-144</u>	<u>-106</u>
Werkkapitaal	<u>767</u>	<u>1.137</u>

Dit bedrag is als volgt aangewend:

Vorderingen	83	123
Liquide middelen	1.111	1.175
	<u>1.193</u>	<u>1.298</u>
Af: kortlopende schulden	-426	-161
Werkkapitaal	<u>767</u>	<u>1.137</u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (ACTIVA)

(na resultaatbestemming)

Bedragen in Euro

ACTIVA		31-12- 2025	31-12- 2024
Vaste Activa			
Materiële Vaste Activa	1		
Inventaris, Gebouwen en Installaties		83.746	25.457
Financiële vaste activa	1a		
Lening Uitgeleend geld		60.000	80.000
Vlottende activa			
Vorderingen	2		
Overige vorderingen en overlopende activa		82.829	123.342
Liquide middelen	3	1.110.556	1.174.846
TOTAAL ACTIVA		1.337.131	1.403.645

(na resultaatbestemming)

Bedragen in Euro

ACTIVA		31-12- 2025	31-12- 2024
Vaste Activa			
Materiële Vaste Activa	1		
Inventaris, Gebouwen en Installaties		83.746	25.457
Financiële vaste activa	1a		
Lening Uitgeleend geld		60.000	80.000
Vlottende activa			
Vorderingen	2		
Overige vorderingen en overlopende activa		82.829	123.342

BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (PASSIVA)

(na resultaatbestemming)

Bedragen in Euro

PASSIVA		31-12- 2025	31-12- 2024
Reserves en fondsen			
Algemene Reserve	4	26.455	98.758
Voorzieningen	5		
Voorziening voor groot onderhoud		884.370	1.143.975
Kortlopende schulden	6		
Crediteuren		126.718	69.709
Overige schulden en overlopende passiva		299.589	91.203
TOTAAL PASSIVA		1.337.131	1.403.645

STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025

Bedragen in Euro

		REALISATIE 2025	BEGROTING 2025	VERSCHIL 2025	REALISATIE 2024
BATEN					
Ledenbijdragen	7	550.006	550.000	6	575.001
Overige baten	8	562	0	562	13.802
Som der baten		550.569	550.000	569	588.803
LASTEN					
Kosten van beheer en administratie					
Afschrijvingen	9	15.549	10.000	5.549	8.601
Exploitatielasten	10	348.992	375.150	-26.158	363.293
Algemene lasten	11	267.440	175.100	92.340	196.611
Som der lasten		631.981	560.250	71.731	568.505
Saldo voor financiële baten en lasten		-81.412	-10.250	-71.162	20.298
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	10.530	12.000	-1.470	14.108
Rentelasten en soortgelijke lasten	13	-1.421	-1.750	329	-1.482
Som financiële baten en lasten		9.109	10.250	-1.141	12.626
Saldo baten en lasten		-72.303	0	-72.303	32.924
Resultaatbestemming					
Algemene Reserve		-72.303	0	-72.303	32.924

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van de VvE Zuiderzee op Zuid bestaan voornamelijk uit belangenbehartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huiseigenaren inzake appartementencomplex Zuiderzee op Zuid te Biddinghuizen.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

VvE Zuiderzee op Zuid (Vereniging van eigenaars gebouw "Zuiderzee op Zuid" nabij de Harderdijk te Biddinghuizen) is statutair gevestigd aan de Brugstraat 42, 1775BG Middenmeer, maar is feitelijk gevestigd te Biddinghuizen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 51247526.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van verkrijgingsprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Baten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Vorderingen en liquide middelen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Vorderingen worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Onderhoudsvoorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat (saldo) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal der baten en het totaal der lasten. Ontvangsten en uitgaven worden in de staat van baten en lasten toegekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. Bij de toekenning wordt een bestendige gedragslijn gevolgd. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met de aan een periode toe te rekenen bedragen die in een andere periode zijn of worden ontvangen, dan wel betaald.

Lasten algemeen

De lasten worden toegerekend aan de bestedingen in het kader van de doelstelling, de kosten van werving van baten aan de beheerkosten.

Afschrijvingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (ACTIVA)**1. Materiële vaste activa (totaal)***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde	37.567
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.110
	25.457

Mutaties 2025

Investeringsen	72.583
Afschrijvingen	-14.294
	58.290

Boekwaarde per 31 december 2025

Aanschaffingswaarde	110.150
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-26.404
Boekwaarde per 31 december 2025	83.746

Afschrijvingspercentages

Inventaris 10%, Gebouwen 5%, Installaties 33,33%

Materiële vaste activa**Inventaris***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde	37.567
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.110
	25.457

Mutaties 2025

Investeringsen	0
Afschrijvingen	-6.008
	-6.008

Boekwaarde per 31 december 2025

Aanschaffingswaarde	37.567
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-18.118
Boekwaarde per 31 december 2025	19.448

Afschrijvingspercentages

Inventaris 10,00%

Materiële vaste activa**Gebouwen***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde

0

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

0

0*Mutaties 2025*

Investerings

44.171

Afschrijvingen

-1.104**43.067***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde

44.171

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

-1.104**Boekwaarde per 31 december 2025****43.067***Afschrijvingspercentages*

Gebouwen

10,00%

Materiële vaste activa**Installaties***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde

0

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

0**0***Mutaties 2025*

Investerings

28.412

Afschrijvingen

-7.181**21.231***Boekwaarde per 1 januari 2025*

Aanschaffingswaarde

28.412

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen

-7.181**Boekwaarde per 31 december 2025****21.231***Afschrijvingspercentages*

Installaties

33,33%

ACTIVA	31-12- 2025	31-12- 2024
--------	----------------	----------------

Vaste Activa**1a. Financiële vaste activa**

Lening uitgeleend geld	60.000	80.000
------------------------	--------	--------

Het saldo van de lening uitgeleend geld is gesplitst opgenomen op de balans. Het bedrag dat binnen 12 maanden wordt afgelost, is opgenomen onder de overige vorderingen. Het deel dat langer dan een jaar uitgeleend wordt, is opgenomen onder de financiële vaste activa.

ACTIVA	31-12- 2025	31-12- 2024
--------	----------------	----------------

Vlottende activa**2. Vorderingen****Overige vorderingen en overlopende activa**

Overige vorderingen	35.493	106.997
Overlopende activa	47.336	16.345

82.829	123.342
---------------	----------------

Overige vorderingen

Te vorderen inzake ledenbijdragen	14.207	69.265
Te verrekenen in verband met investering warmtepompboilers*	20.000	20.000
Te ontvangen schade-uitkeringen	1.286	6.915
Overige vorderingen (op leden)	0	0
Nog te ontvangen bedragen energie en water	0	10.818

35.493	106.998
---------------	----------------

*In 2019 is in totaal € 758.321 geïnvesteerd in het plaatsen van warmtepompboilers in alle appartementen. Daarvoor is € 233.350,- aan SDE-subsidie ontvangen, zodat per saldo een investering van € 524.971,- resteerde. Op voorstel van het bestuur is dit voor € 155.728,- gefinancierd uit de algemene reserve en is er € 169.243,- ten laste van de reserve groot onderhoud gebracht. Er resteerde dan nog een bedrag van € 200.000,- welke jaarlijks voor € 20.000,- zal worden doorbelast bij de energie afrekeningen. Zie ook de opmerking bij financiële vaste activa.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	3.850	2.237
Vooruitontvangen facturen	32.956	0
Te ontvangen rente	10.530	14.108
	47.336	16.345

3. Liquide middelen

NL56 INGB 0006 2424 17	Betaal	70.722	86.148
NL93 INGB 0006 1889 83	Betaal	72.083	832
NL26 RABO 0339 7883 56	Betaal	7.657	81.975
NL26 RABO 0339 7883 56	Spaar	150.000	0
INGB K 859-46718	Spaar	809.998	1.005.891
INGB A 859-46717	Spaar	0	0
Kruisposten (creditcard saldo)	Betaal	96	0
		1.110.556	1.174.846

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025 (PASSIVA)

Bedragen in Euro

PASSIVA **31-12-2025** **31-12-2024****4. Reserves en fondsen**

Algemene Reserve 0 98.758

Algemene Reserve

Stand per 1 januari	98.758	65.834
Resultaatbestemming boekjaar	-72.303	32.924

Stand per 31 december	26.455	98.758
-----------------------	---------------	---------------

5. Voorzieningen **31-12-2025** **31-12-2024****Voorziening voor groot onderhoud**Groot onderhoud gebouwen **884.370** **1.143.975**

	Stand per 1-1-2025	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31-12-2025
Groot onderhoud gebouwen	1.143.975	215.000	-474.606	884.370

Voor de voorziening voor groot onderhoud is een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Om de 4 jaar wordt het MJOP geactualiseerd. Het MJOP is opgesteld door VvE Belang. De laatste actualisatie hiervan heeft plaatsgevonden op 1 januari 2024. In de Algemene Leden Vergadering d.d. 29 augustus 2024 is het MJOP vastgesteld.

Bedragen in Euro

PASSIVA	31-12-2025	31-12-2024
---------	------------	------------

6. Kortlopende schulden

Crediteuren	126.718	69.709
--------------------	---------	--------

Crediteuren	126.718	69.709
-------------	----------------	---------------

Overige schulden en overlopende passiva**Overlopende passiva**

Te verrekenen met eigenaars inzake energie	75.422	22.705
Nog te betalen beheerderslasten NH	0	0
Nog te betalen accountantskosten	0	5.500
Nog te ontvangen facturen	0	2.998
Nog te betalen kosten (oa Molecaten)	224.167	60.000
Vooruitontvangen ledenbijdragen	0	0
Overige schulden	0	0
	299.589	91.203

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Met betrekking tot de jaren 2020 tot en met 2022 zijn door een leverancier bedragen in rekening gebracht inzake voorschotten voor afvalafvoer en onderhoud. Deze facturen zijn door het voormalige bestuur om hen moverende redenen niet in de jaarrekening opgenomen. Een deel van de facturen is (onder protest) betaald.

Het restant ad € 243.584 is opgenomen onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

In 2023 is een vaststellingsovereenkomst tussen deze leverancier en de VVE getekend, waarin als één van de items het bedrag ad € 243.584 zal worden kwijtgescholden door de leverancier. In deze vaststellingsovereenkomst is de VVE een verplichting aangegaan tot de aankoop van grond en damwanden om en nabij het appartementencomplex Zuiderzee Op Zuid.

Leden, die gezamenlijk 475 stemmen van een totaal van 10.000 stemrechten binnen de VVE vertegenwoordigen, zijn een juridische procedure gestart omdat zij van mening zijn dat het besluit inzake de vaststellingsovereenkomst niet rechtsgeldig is genomen en nietig is.

Momenteel loopt het hoger beroep in deze juridische procedure. Gezien de onzekerheid over de uitkomsten van de procedure is de vaststellingsovereenkomst nog niet geëffectueerd.

Voor het onderhoud van de damwanden in de vaststellingsovereenkomst is een voorziening voor groot onderhoud gevormd.

TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2025

Bedragen in Euro

	REALISATIE 2025	BEGROTING 2025	VERSCHIL 2025	REALISATIE 2024
7. Ledenbijdragen				
Ledenbijdragen	550.006	550.000	6	575.001
8. Overige baten				
Overige baten	562	0	562	13.802
9. Afschrijvingen				
Materiële vaste activa	15.549	10.000	5.549	8.601
<i>Afschrijving materiële vaste activa</i>				
Inventaris	15.549	10.000	5.549	8.601
Overige bedrijfslasten				
10. Exploitatielasten				
Dotatie voorziening groot onderhoud	215.000	215.000	0	220.958
Lasten werkzaamheden bouwkundig	0	0	0	0
Lasten werkzaamheden dak en schoorsteen	40	3.400	-3.360	3.317
Lasten brandmeld- en blusinstallaties	5.305	8.400	-3.095	8.114
Lasten liften	11.488	12.750	-1.262	11.047
Lasten toegang	2.351	12.900	-10.550	12.497
Lasten technische installaties	27.901	25.550	2.351	3.321
Lasten riolering	8.502	8.200	302	7.928
Parkbeheer inclusief groenvoorziening	719	22.500	-21.781	19.735
Ongediertebestrijding	2.659	3.000	-341	2.612
Lasten warmtepompen	0	0	0	16.087
Klein onderhoud algemeen	53.713	37.700	16.013	35.506
Schoonmaaklasten	17.792	22.500	-4.708	19.793
Lasten glasbewassing	3.523	3.250	273	2.378
	348.992	375.150	-26.158	363.293

Bedragen in Euro

	REALISATIE 2025	BEGROTING 2025	VERSCHIL 2025	REALISATIE 2024
7. Ledenbijdragen				
Ledenbijdragen	550.006	550.000	6	575.001
8. Overige baten				
Overige baten	562	0	562	13.802
9. Afschrijvingen				
Materiële vaste activa	15.549	10.000	5.549	8.601
<i>Afschrijving materiële vaste activa</i>				
Inventaris	15.549	10.000	5.549	8.601
Overige bedrijfslasten				
10. Exploitatielasten				
Dotatie voorziening groot onderhoud	215.000	215.000	0	220.958
Lasten werkzaamheden bouwkundig	0	0	0	0
Lasten werkzaamheden dak en schoorsteen	40	3.400	-3.360	3.317
Lasten brandmeld- en blusinstallaties	5.305	8.400	-3.095	8.114
Lasten liften	11.488	12.750	-1.262	11.047
Lasten toegang	2.351	12.900	-10.550	12.497
Lasten technische installaties	27.901	25.550	2.351	3.321
Lasten riolering	8.502	8.200	302	7.928
Parkbeheer inclusief groenvoorziening	719	22.500	-21.781	19.735
Ongediertebestrijding	2.659	3.000	-341	2.612
Lasten warmtepompen	0	0	0	16.087
Klein onderhoud algemeen	53.713	37.700	16.013	35.506
Schoonmaaklasten	17.792	22.500	-4.708	19.793
Lasten glasbewassing	3.523	3.250	273	2.378
	348.992	375.150	-26.158	363.293

Bedragen in Euro

	REALISATIE 2025	BEGROTING 2025	VERSCHIL 2025	REALISATIE 2024
11. Algemene lasten				
Administratielasten	33.655	34.000	-345	39.006
Advieslasten	0	5.400	-5.400	5.960
Juridische lasten	43.925	25.000	18.925	42.716
Verzekeringen	29.859	31.000	-1.141	30.860
Lasten vergaderingen	3.515	5.000	-1.485	5.506
Contributies en abonnementen	2.648	1.750	898	1.542
Bestuurs- en overige vergoedingen	8.875	8.000	875	7.752
Overige verenigingslasten	9.354	4.000	5.354	3.439
Retributiekosten Molecaten	125.000	60.000	65.000	60.000
Overige algemene lasten	10.610	950	9.660	-170
	267.440	175.100	92.340	196.611

Financiële baten en lasten**12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rentebaten bank	10.530	12.000	-1.470	14.108
-----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

13. Rentelasten en soortgelijke lasten

Rentelasten bank	-1.421	-1.750	329	-1.482
------------------	---------------	---------------	------------	---------------

OVERIGE TOELICHTING

Bestemming saldo 2025

Het bestuur stelt voor het nadelig saldo over 2025 ad € 72.303,24 ten laste te brengen van de algemene reserve. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Leden Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening bestuur:

Biddinghuizen, 30 juni 2026; tweede vergadering 10 augustus 2026

.....	W. van Nijhuis	Voorzitter ad interim
.....	D. Sijtsma	Secretaris
.....	P. Rensburg	Penningmeester