

Jaarverslag 2023

Ook als VvE hebben we te maken met landelijke trends en ontwikkelingen. Na 2022 was 2023 een jaar waarin de inflatie terugliep en uiteindelijk uitkwam op 4,2%.

Een van die trends is dat steeds meer zaken geborgd moeten worden en gerapporteerd. Brandveiligheid is natuurlijk een belangrijk thema, maar ook allerlei apparatuur zoals liften, autodekken, ventilatie-apparatuur in de garage enz. moeten regelmatig onderhouden en gecontroleerd worden. De verzekering stelt eisen en daarbij horen ook een periodieke taxatie (moet in 2025 weer) en SCOPE 12 keuring van het elektrische systeem met de bijbehorende kosten. De wetgever stelt nieuwe eisen aan de rookafvoer. Dit komt later in de vergadering nog aan de orde. Dit soort zaken hebben natuurlijk ook effect op de exploitatierekening en de reserves.

Wanneer we puur naar het bedrag onder de streep kijken, hadden we in 2023 een goed jaar: een positief resultaat van € 1866. Maar daar vallen wel de nodige aantekeningen bij te maken.

Zoals de laatste jaren gebruikelijk, heeft ook het afgelopen jaar het bestuur zichzelf niet getrakteerd op een etentje of kerstgeschenk. Ook zijn kosten voor bestuursvergaderingen persoonlijk betaald.

De eerdergenoemde brandveiligheid is door moeizaam communiceren gedeeltelijk vertraagd en dat levert een "besparing" op van 1700 €.

De betaling 8000 € die we jaarlijks uitgeven aan onderhoud parkeerdekken is verschoven van december 2023 naar januari 2024.

Ook in 2023 hadden we de nodige problemen met de schoonmaak. Daardoor zijn zaken blijven liggen en hebben we 5889 € minder uitgegeven. Wij hebben in overleg met de ledenvergadering destijds een schema met minimale schoonmaak behoeftes vastgelegd en het is de bedoeling van het bestuur om dat schema komend jaar strikt te handhaven. Dit komt later in de vergadering nog ter sprake. De ramen van de hallen aan de buitenkant zijn sinds mei 2022 niet meer gewassen terwijl de schoonmaak toen al was neergelegd bij SSM.

Dit waren de "meevallers".

De tegenvallers zijn een enorme verhoging van de stroomkosten. De afrekening, die in januari is ontvangen, liet een verdubbeling van de stroomkosten zien van € 10129 naar € 20316. Hoewel het verbruik slechts toenam van 42 naar 47 MWh, zijn onze kosten dus meer dan verdubbeld. We hebben direct een mail gestuurd naar Engie om verduidelijking. We wachten nog op duidelijkheid.

Daarnaast een nieuwe motor draaideurautomaat (1190 €), reiniging afvoeren WTW (1530 €). Daarnaast waren er storingen aan de intercoms (1630 €), ook een item verder in de vergadering. Hierbij moet ik opmerken dat de 2 betreffende bewoners soepel meewerkten en een intercom zonder video accepteerden als oplossing tot de hele installatie zal worden vernieuwd.

Nu de begroting 2024 waarvan u al een voorlopige versie hebt gezien in de nieuwsbrief van december 2023.

De opstalverzekering gaat van 14547 € naar 15316 € ofwel een verhoging van 5,3 % (na een verhoging in 2023 van 11 %)

De beheerskosten VP&A gaan van 16199 € naar 17255 € (verhoging 6,5%). Om hier even op in te gaan. Het kost het bestuur veel tijd en moeite om VP&A op hun verantwoordelijkheden te wijzen en acties te laten uitvoeren. Dit resulteert in vertragingen wat betreft reparaties en administratieve zaken. De website waarop u als bewoners zaken kunt inzien is onvolledig en chaotisch.

Wij zijn als bestuur lid van VvE Belang, een belangenvereniging van VvE's waar je terecht kunt met vragen en informatie kunt inwinnen over wettelijke maatregelen. Op dit forum, maar ook in dagbladen, kun je regelmatig lezen over de ontevredenheid m.b.t. het werk van VvE beheerders. Met name de tijd die een beheerder kan besteden aan een bepaalde VvE. Ook hebben we af en toe contact met andere VvE besturen die dit beeld bevestigen. We hebben in het verleden weleens gesproken met een andere beheerder maar hebben niet de illusie dat we voor een vergelijkbaar contract bij een andere beheerder beter uit de voeten kunnen. Dit blijft een constante zorg.

De kosten van de elektra zijn voor het komend jaar slecht te begroten. Er zijn grote onduidelijkheden over de nota 2023. Daarnaast valt niet precies in te schatten wat de (financiële) opbrengsten zullen zijn van de zonnepanelen. Wat betreft de salderingsregeling, de subsidieaanvraag (die op dit moment wordt beoordeeld) en de problemen met het elektriciteitsnet (we weten niet of op bepaalde momenten onze panelen worden uitgeschakeld vanwege overbelasting van het net) zijn de effecten onduidelijk. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze post op niveau 2023 te houden.

Ook voor komend jaar hebben we ervoor gekozen om ook de dotaties met de inflatie mee te laten stijgen.

Later in deze vergadering komen we uitgebreid te spreken over de problematiek van de rookgasafvoeren. Dit gaat het komend jaar een substantiële investering vergen. Grofweg 110000 €. Daarnaast hebben we afgelopen jaar 32520 € uitgegeven aan zonnepanelen. Beide bedragen worden niet of niet juist genoemd in MJOP 2020. Wat betreft de rookafvoer: er staat abusievelijk maar 1 kanaal genoemd á 6768 € te vervangen in 2031. Ook moet komend jaar de intercom-installatie vervangen worden, ruwweg ook een 35000 €. Dit staat in het MJOP voor 37056 in 2021. Deze zaken hebben gezamenlijk een behoorlijk effect op de totale reserves. Zoals bekend hebben we 3 reserverekeningen. Algemeen, Garage en Parkeerdekken. Dit komt doordat de bijdragen anders worden berekend. Bij Reserve Algemeen wordt het berekend naar het splitsingsdeel dat u heeft gekocht terwijl het bij Reserve Parkeerdekken en Reserve Garage voor iedere eigenaar gelijk is. Dat wil niet zeggen dat het geld dat bij Reserve Parkeerdekken staat niet voor iets anders gebruikt kan worden, zolang er op het moment dat ze vervangen moeten worden er daarvoor voldoende reserve in kas is. In MJOP 2020 is er sprake van een kapitalisatie waarin je kunt zien hoeveel geld er op enig moment aanwezig moet zijn voor grote investeringen. Ik heb de kapitalisatie bijgewerkt voor de genoemde investeringen (Zie Kapitalisatie incl. Zonnepanelen en RGA) en ze naast het MJOP gelegd. Ook zijn de totale reserves voor de jaren 2020 t/m 2023 aangepast aan de werkelijke grootte. Kolommen B, C en D laten zien hoe het MJOP de reserves berekend heeft. Kolommen E, F en G laten zien hoe de intercom verplaatst is van 2021 naar 2024 en de investering zonnepanelen is verrekend in 2023 en ook hoe de rookgasafvoeren vanaf 2024 op de reserves drukken. U kunt zien dat te verwachten uitgaven (in kolom B) kunnen worden voldaan uit te verwachten aanwezige reserves (in kolom G). Dit geldt zelfs voor 2031 wanneer de complete vervanging van de parkeerdekken op het programma staat. Ook ziet u dat de achterstand (rode cijfers) op het MJOP 2020 rond 2037 is ingelopen, er van uitgaande dat er in de komende jaren niets verandert in uitgaven en dotaties. Uiteraard moet volgend jaar weer een nieuw MJOP worden opgesteld en zullen veranderingen zoals o.a. het niet meer gemeenschappelijk vervangen van rookgasafvoeren en onderhoud van zonnepanelen dan worden verwerkt.

Al met al kunnen we stellen dat de financiële situatie van VvE Waterlelie op dit moment gezond is. Dit is mede dankzij de verhoging van de bijdrage in de laatste jaren. Zoals eerder geschetst zullen de exploitatiekosten in de nabije toekomst alleen maar toenemen, en daarmee ook uw maandelijkse bijdrage. Dit is wellicht geen leuk vooruitzicht, maar ook alle andere kosten van levensonderhoud zullen stijgen. En wonen in een goed onderhouden flatgebouw is ook een hoop waard.