

Beste mede-eigenaren

De financiële situatie in Nederland was vorig jaar wat beter dan de jaren ervoor. De inflatie van vorig jaar kwam een half procent lager uit dan het jaar ervoor. Ook de bouw- en materiaalkosten lijken na een periode van sterke stijging in rustiger vaarwater terecht te komen met een inflatie van ca. 4,5 %.

Reserves

Het afgelopen jaar hebben we twee grote projecten afgerond. Het vervangen van de rookgasafvoeren heeft ons wat hoofdbreken gekost. Het stond in ons MJOP van 2020 gepland voor 2031 en in plaats van dertien rookgaskanalen was daar uitgegaan van één. We hebben hiervoor 114.131 € uitgegeven. We hebben ervoor gekozen om individuele kanalen te installeren, zodat vanaf nu iedere eigenaar daarvoor zelf (ook financieel) verantwoordelijk is. Dit item komt ook niet meer terug in het nieuwe MJOP dat dit jaar geactualiseerd gaat worden.

Het vervangen van de intercom is ook afgerond. De kosten bedroegen 46.595 € en dat is hoger dan de kosten in MJOP 2020 staat vermeld. Dit komt deels doordat de kosten in het MJOP zijn bepaald op prijspeil 2020. Omgerekend naar 2024 zou dat 43.791 € zijn. Daarnaast is er ook een toegangssysteem toegevoegd á 3.297 €.

Van de lift aan de Norbruislaan is de frequentieregelaar vervangen á 14230 € (in MJOP voor 2027 á 4420 €)

Wanneer we deze bedragen bij elkaar optellen, is onze totale reserve op dit moment 136.681 € (incl. de winst exploitatie 2024), in tegenstelling tot de 276.342 €, die in MJOP 2020 staat vermeld (zie hieronder).

Daarnaast is er nog een klein potje aan kerstversieringen á 215 €.

Afname Reserves VvE Waterliele 2024						
	Gr.Onderhoud	Parkeerliften	Garage	Exploitatie	Totaal reserves	Vlg MJOP 2020
Einde 2023	-€ 11.698,38	€ 194.645,20	€ 55.499,38			
Exploitiawinst 2023	-€ 2.059,28	€ 7.622,86	-€ 3.697,96	€ 1.865,62	€ 240.311,82	€ 249.858,00
Dotaties 2024	€ 40.334,04	€ 15.510,96	€ 6.206,04			
Kosten RGA	-€ 114.130,98					
Kosten Intercom	€ -46.311,07					
Kosten Lift	-€ 14.229,60					
Bijdrage RVO	€ 311,04					
Eind 2024	-€ 147.784,23	€ 217.779,02	€ 58.007,46	€ 8.678,40	€ 136.680,65	€ 276.342,00

Zoals in het verleden al opgemerkt, berust de onderverdeling van de reserves in de drie posten op de verschillende wijzen waarop de dotaties tot stand komen. Zolang het totaal aan het eind van het jaar voldoende is voor de te verwachten uitgaven het jaar erop zitten we aan de goede kant. Zie hiervoor de volgende staat:

Bijgewerkte Kapitalisatie van MJOP 2020

Jaar	Uitgaven per jaar	Reservering	Eindsaldo	Werkelijk uitgave	Werkelijk saldo	Werkelijk saldo	Verschil	Toelichting
2023	€ 6.214	€ 52.561	€ 225.595	€ 50.146	€ 59.665	€ 240.312	€ 14.717	Aangepast voor Zonnepanelen
2024	€ 1.815	€ 52.561	€ 276.342	€ 174.361	€ 62.051	€ 136.681	-€ 139.661	Aangepast voor Rookgaskanalen en Intercom
2025	€ 37.401	€ 52.561	€ 291.502	€ 37.401	€ 62.051	€ 161.331	-€ 130.171	
2026		€ 52.561	€ 344.063		€ 62.051	€ 223.382	-€ 120.681	
2027	€ 145.787	€ 52.561	€ 250.838	€ 145.787	€ 62.051	€ 139.646	-€ 111.192	
2028		€ 52.561	€ 303.399		€ 62.051	€ 201.697	-€ 101.702	
2029	€ 1.815	€ 52.561	€ 354.146	€ 1.815	€ 62.051	€ 261.933	-€ 92.213	
2030	€ 1.126	€ 52.561	€ 405.581	€ 1.126	€ 62.051	€ 322.858	-€ 82.723	
2031	€ 337.320	€ 52.561	€ 120.822	€ 337.320	€ 62.051	€ 47.589	-€ 73.233	

Zoals de bijgewerkte kapitalisatie van het MJOP tot 2031 laat zien, zou die reserve tot dat moment voldoende moeten zijn. Een uitdaging wordt echter het onderhoud en de vervanging van de parkeerinstallatie die in MJOP

geschat wordt op 261.000 € in 2031. Bij een voorlopige inventarisatie blijken de kosten voor vervanging op dit moment al tussen de 720.000 € en 820.000 € te bedragen (incl. BTW). Wat dat betreft wachten we op het nieuwe MJOP 2025. Overigens is de reservering wettelijk vastgesteld op 0,5% van de herbouwwaarde (in ons geval 100.000 € per jaar) of zoveel als in een MJOP is vastgelegd.

Exploitatie 2024

Wat betreft de exploitatie was het afgelopen jaar beter.

Hieronder de grootste mee-, en tegenvallers van 2024 in de exploitatierekening.

Verdeelsleutel	Grootboekrekening	Totaal 2024	2023	Begroting 2024	Vershil	Begroting 2025
Tegenvallers						
Kosten						
4111 Parkeerliften	Onderhoud parkeerliften	€ 11.773,37	€ 854,96	€ 8.400,00	€ 3.373,37	€ 12.000
	Onderhoud/ontstoppen					
4150 Algemene kosten	riolering	€ 8.322,03	€ 2.005,69	€ 2.250,00	€ 6.072,03	€ 2.250
4360 Servicekosten	Onderhoud lift	€ 7.658,76	€ 6.484,51	€ 6.000,00	€ 1.658,76	€ 7.000
					€ 11.104,16	
Meevallers						
4110 Servicekosten	Onderhoud bouwkundig	€ 4.755,09	€ 6.035,42	€ 6.500,00	€ -1.744,91	€ 6.500
4330 Servicekosten	Onderhoud brandbeveiliging	€ 1.184,81	€ 1.282,89	€ 3.000,00	€ -1.815,19	€ 3.000
4430 Servicekosten	Elektraverbruik alg ruimten	€ 4.965,32	€ 15.199,45	€ 11.100,00	€ -6.134,68	€ 6.750
4500 Servicekosten	Schoonmaken	€ 11.168,02	€ 8.038,56	€ 13.300,00	€ -2.131,98	€ 13.500
4800 Algemene kosten	Honorarium	€ 13.255,00	€ 16.199,40	€ 16.900,00	€ -3.645,00	€ 15.736
					€ -15.471,76	

De wissel van schoonmaakbedrijf SSM naar Hoevenaar heeft het niveau van reiniging verhoogd. Zo werden de ramen van de hallen voor het eerst in 2 jaar weer van buiten en binnen gewassen. Ook de communicatie en de organisatie van de schoonmaakwerkzaamheden zijn vereenvoudigd. De kosten zijn desondanks ruim binnen de begroting gebleven.

In 2024 hebben we voor het eerst volledig profijt gehad van onze investering in zonnepanelen. De totale stroomkosten zijn, o.a. hierdoor, beperkt gebleven tot 4965 €.

Vanwege ondermaatse prestaties van VP&A hebben we afgelopen jaar een korting van 3650 € weten te bedingen. Voor het komende jaar hebben we nog geen contract afgesloten. We willen weer kijken of een andere partij vooral betere service kan bieden.

Bij de ontstoppingen was er een flinke post voor reparatie van een riolafvoer (6000 €). Het eerdergenoemde onderhoud van de parkeerdekken was 3300 € duurder dan begroot, en we verwachten dat dat de komende jaren weer kan gebeuren.

Al met al komen we voor 2024 uit op een positief saldo van **8678 €**.