

Financieel Jaar verslag V.v.E Ruitersbosch ALV 25 april 2023

1. Afrekening 2022

Uitgaven

Veel vaste kosten zijn 3-4% omhooggegaan tgv de jaarlijkse indexatie:

- Verzekeringen gebouw
- Onderhoud Hydrofoor

Post Vergoeding bestuur is conform de vrijwilligers vergoeding €1800 per bestuurslid.

Post Schoonmaak. De regulier schoonmaak van het complex. De extra schoonmaak van de hellingbaan, het loopdeel op de terrassen en buitenom de groene aanslag loopt door in 2023; de kosten vallen in 2023.

Post Service Contract Lift. De grote renovatie is uitgevoerd, iets later dan begroot, waardoor de kosten iets hoger uitkwamen:

Oud contract: €4.899,09

Nieuw contract: €2,448,51

Met deze grote renovatie kan de VvE weer 20 jaar verder.

Post Hydrofoorpomp. Regulier onderhoud (2x per jaar). De pompen zijn niet vervangen.

Post Garagedeuren. Geen kosten dit jaar.

Post Verkoop. Dit zijn de kosten van verkochte hek zenders. We hadden in 2022 een aantal kapotte zenders op voorraad die nu afgeschreven zijn.

Post Administratie. Dit jaar bestaat deze post uit een paar grotere delen: Het 20-jarig jubileum, kosten van het etentje waren €864. De rest zijn bankkosten (€191), Website (€99). VEH (€65), Kerk zaalhuur (€113), Bloemen (€70) overlijden vd Meulen (oud-voorzitter) en kleinere kosten.

Post Elektra. De VvE heeft een variabel contract met 25% korting op de 1^e 10.000 Kwahr. De prijzen zijn bijna elke kwartaal verhoogd. De liften hebben samen 6.690 Kwahr verbruikt op een totaal verbruikt van 38.829 Kwahr. Met een Kwahr prijs van €0,385 geeft dat €2.575, - aan elektra kosten voor de liften.

Inkomsten

Post Service bijdragen. Iets hoger dan begroot, wat komt door de €5,- voor elke hek zender van diegenen die geen P-plek hebben.

Post T-Mobile. Jaarlijks indexatie per juli was iets hoger.

Post Verkoop. Er is 1 handzender verkocht. De huidige voorraad (1) staat op de balans.

Post Elektra Inkomsten. Ontvangen van de VvE-Tuinen en opladen e-Bike in een berging.

Post Uitkeringen. Er zijn 2 appartementen van eigenaar gewisseld en 1 verhuizing heeft plaats gevonden.

Post Interesten. We hebben €34 negatieve rente betaald in de eerste 6 maanden. Bij de jaarafsluiting €9 rente ontvangen.

Mutaties Reserve Fonds

Financieel Jaar verslag V.v.E Ruitersbosch ALV 25 april 2023

Post Klein onderhoud. Allerlei klusjes van onze aannemer (€1678) o.a. lekkage op dak van de toren, deel betaling vervanging slot tuindeur (€78), Anti-duivenstrips (€44) en reparatie (€126) aan het bel plateau Langestraat (boutjes gaan langzaam los zitten door dicht slaan van de deur).

Post Groot Onderhoud. De lift renovatie.

2. Begroting 2023

Uitgaven

Van sommige grote posten weten we al de jaarbedragen (al betaald).

Deze meeste posten (Verzekering, Liftcontract, Keuringen, Hydrofoorpomp, Elektrakosten) stijgen elk jaar.

Post Vergoeding bestuur. De vrijwilligers vergoeding wordt €1900 in 2023.

Post Schoonmaak. Is inclusief extra schoonmaak buitenom, hellingbaan en terrassen van groenaanslag ontdoen (€250).

Post Service contract Schindler. Afgesproken indexatie is 3% de eerste 5 jaren, echter geeft Schindler dit jaar aan dat dit 7.42% gaat worden. We hebben protest aangetekend.

Post Garagedeuren. De reparatie kosten van medio februari.

Post Administratie. Door gestegen bankkosten, VEH, Web, Zaalhuur en een VOG wordt €600 begroot.

Post Elektra. Kosten dalen weer, maar nog steeds hoger dan 2022. De allocatie lift komt op €4.080. Totale verbruik van het hele complex geschat op ongeveer 39.000 Kwhr.

Post Water. Stabiel op € 50.

Post Toevoeging Reserve Fonds. Er moet flink worden gespaard om alle onderhoudskosten te kunnen betalen. Het deel Lift blijft de komende 20 jaar >€11.000 per jaar om de volgende lift renovatie in 2042 te kunnen betalen.

Inkomsten

Post Service bijdragen. In 2021 was de gedachte dat de SB voor een aantal jaren vastgezet kon worden op €45.500, maar dat blijkt nu achterhaalt te zijn. De SB stijgt door de flink gestegen elektra kosten (van <€10.000 naar > €23.000) en door het vervangen van de pvc-dakbedekking op alle daken. Daarmee is het noodzakelijk om een eenmalige bijdrage te innen voor de Lift renovatie. Zie verder de Meerjaren Begroting en Reservefondsen.

Post T-mobile. Jaarhuur wordt jaarlijks in juli met de CPI-index aangepast.

Andere posten. Worden niet begroot, zijn dan meevallers.

Mutaties Reserve Fonds

Post Klein onderhoud. Kleine reparaties begroot op jaarlijks €2.500.

Post Groot Onderhoud. Vervangen van de PVC laag op het terras (woningen Langestraat 67A-G), onder de tegels. Er is nog steeds lekkage in de garage onder het terras. Ergens zit

Financieel Jaar verslag V.v.E Ruitersbosch ALV 25 april 2023

dus een lek in de PVC laag, waar water doorheen sijpelt en in de garage, op auto's terecht komt. Dit probleem speelt al jaren en steeds zijn er acties in gang gezet om het lek op te sporen en te repareren. Dit heeft tot dusver niet het gewenste resultaat. Onze aannemer gaf aan dat de enigste oplossing nu is om de dakbedekking PVC (het terras is een dak) te vervangen. Ook de Vereniging Eigen Huis gaf het advies om de PVC laag te vervangen, omdat PVC een levensduur heeft van 25 jaar. Het ligt er nu 23 jaar op. In ons onderhoudsplan stond de controle van de terras-dakbedekking in 2030 (omdat de gedachte was dat PVC 30-40 jaar meegaat). Dat is nu naar voren gehaald. Omdat er ook regelmatig lekkage op het dak van de woontoren is geweest, staat dat nu voor 2024 in het onderhoudsplan, daarna volgen de daken van de laagbouw Langestraat en Nieuweg. De kosten daarvoor zijn geschat aan de hand van de gangbare €100/m² prijs. Voorkeur is dan om niet weer PVC te nemen maar een betere dakbedekking (Bitumen of EPDM). Offertes moeten de kosten nog bevestigen. Er ligt ook een vraag om te onderzoeken of het plaatsen van zonnepanelen gunstig voor de VvE uit kan pakken. Bij het plaatsen van zonnepanelen moet het dak zeker in orde zijn om 25 jaar mee te gaan. De zonnepanelen staan niet in ons onderhoudsplan!

3. Meerjaren Begroting en Reservefonds

De komende 5 jaar zijn er veel grote onderhoudskosten. Het toegangshek van de garage is bijna einde levensduur (en met de vraag of een stillere versie mogelijk is). Ook de Hydrofoorinstallatie is >22 jaar oud. Het buiten-schilderwerk komt er weer aan (elke 8 jaar).

Met de Lift renovatie is een gat geslagen in het reservefonds. De eerdere gedachte dat het gat gedurende de komende jaren weer gevuld gaat worden is nu achterhaald, doordat het noodzakelijk is om de lekkage in de parkeergarage zo snel mogelijk aan te pakken, en daarna ook de daken van de hoogbouw.

a) Service Bijdragen

De verhoging van de SB naar €75.000 per jaar en 2% jaarlijkse indexatie om stijgende uitgaven te compenseren. Dit lopende jaar zijn de ontvangsten dan 5 maanden oude SB en 7 maanden nieuwe SB.

Hiermee worden de grote uitgaven gedekt die we de komende 5 jaren zullen krijgen en wordt er daarnaast flink gespaard. Na 2028 kan gekeken worden of de SB verlaagd kan worden, zodat we ook na 2042, na de 2^e lift renovatie nog steeds voldoende in kas hebben.

b) Eenmalige Storting

Een eenmalige van €35.000 totaal voor de Lift betalende appartementen. Zie rekenblad wat dit betekent per appartement. Het is een bijdrage in 1 keer of, indien dit niet mogelijk is, om in 12-maandelijke termijnen te betalen.

De berekening van de eenmalige bijdrage is als volgt:

De tabel op de volgende bladzijde geeft de begrote toevoegingen aan het Reserve Fonds over de afgelopen 22 jaar. Daar zijn natuurlijk onttrekkingen op geweest (met name kleine reparaties). Het eindresultaat Lift van het Reserve Fonds is na die onttrekkingen ongeveer + €52.000. De Lift renovatie uitgave was €86.000 en met een eenmalige storting van €35.000 wordt dit recht getrokken.

**Financieel Jaar verslag
V.v.E Ruitersbosch
ALV 25 april 2023**

JAAR	PLANNING TOEVOEGING Res.Fonds		
	ALG	LIFT	TOTAAL
2001	€ 16.000	€ 4.017	€ 20.017
2002	€ 18.500	€ 4.000	€ 22.500
2003	€ 17.500	€ 5.000	€ 22.500
2004	€ 18.500	€ 5.500	€ 24.000
2005	€ 18.667	€ 5.333	€ 24.000
2006	€ 18.900	€ 3.200	€ 22.100
2007	€ 9.450	€ 1.550	€ 11.000
2008	€ 9.500	€ 1.500	€ 11.000
2009	€ 9.500	€ 1.500	€ 11.000
2010	€ 9.500	€ 1.500	€ 11.000
2011	€ 9.500	€ 1.500	€ 11.000
2012	€ 9.500	€ 1.500	€ 11.000
2013	€ -	€ -	€ -
2014	€ -	€ -	€ -
2015	€ -	€ -	€ -
2016	€ -	€ -	€ -
2017	€ 3.000	€ 1.000	€ 4.000
2018	€ 3.000	€ 1.000	€ 4.000
2019	€ 3.000	€ 1.000	€ 4.000
2020	€ 6.000	€ 2.000	€ 8.000
2021	€ 8.438	€ 6.558	€ 14.996
2022	€ 2.934	€ 8.715	€ 11.649
TOTAAL	€ 191.389	€ 56.373	€ 247.762