

Aan: Leden van de VvE M.K. Gandhiplein 1 t/m 154
Van: Bestuur
Datum: november 2023

Toelichting bij begroting 2024

In de vergadering van 30 november 2023 staan onder andere de Begroting 2024 en het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op de agenda. In dit document geeft het bestuur een korte toelichting bij de begroting.

11. VvE Bijdrage

Dit bedrag betreft de totaalsom van de VvE-bijdragen waarmee:

- ▶ de lopende kosten voor boekjaar 2024 gedekt moeten worden (exploitatieresultaat)
- ▶ de dotatie aan de voorziening groot onderhoud 2024 gedaan wordt – uit deze voorziening moeten de posten uit het MJOP (in de toekomst) worden voldaan

Het bestuur probeert de dagelijkse exploitatie van onze VvE zo kostenefficiënt mogelijk uit te voeren; o.a. door zaken waar mogelijk zelf uit te voeren (klein onderhoud, minder uitbesteding aan MVGM dan een gemiddelde VvE doet). Het exploitatieresultaat tot oktober 2023 ligt rond het nulpunt, maar de jaarlijkse afrekening voor energie moet nog komen en een kleine tegenvaller in de periode november-december zal betekenen dat het exploitatieresultaat over 2023 negatief zal uitkomen. Gelukkig hebben we in de afgelopen 5 jaar een algemene reserve gevormd; het negatieve exploitatieresultaat kunnen we ten laste van deze reserve brengen zo lang deze een positief saldo heeft.

Daarnaast heeft de hogere inflatie ook impact op de bedragen in het MJOP. Om de onderhoudsreserve op peil te houden voor het in het MJOP opgenomen toekomstige geplande onderhoud is een verhoging van de jaarlijkse dotatie aan deze reserve met circa 10% nodig.

Deze situatie leidt ertoe dat het bestuur voorstelt de maandelijkse bijdrage in 2024 te verhogen met 10% (ten opzichte van 2023). In het document waarin de begroting 2024 opgenomen is, zijn tevens de nieuwe maandelijkse bijdragen voor 2024 per appartement (en garage) opgenomen. We verwachten hiermee een (licht) positief exploitatieresultaat 2024 te kunnen behalen én de projecten in het MJOP 2024 uit te kunnen voeren.

De inflatie ligt op dit moment in NL op een heel hoog niveau en de financiële markten zijn volatiel. Het is afwachten hoe dit zich in het komende jaar ontwikkelt. Dit betekent dat de onzekerheden rond de begroting en het MJOP groter zijn dan in afgelopen jaren. Dit kan betekenen dat wij in tegenstelling tot afgelopen jaren (waarin we na een verhoging de maandelijkse bijdrage steeds een paar volgende jaren ongewijzigd konden houden) volgend jaar weer genoodzaakt zijn de maandelijkse bijdragen te verhogen.

12. Rente

Gezien de omvang van ons tegoed bij banken heeft onze VvE de afgelopen 2 jaren bij een aantal banken negatieve rente in rekening gebracht gekregen. Hoewel de rente inmiddels aardig is gestegen, hebben we besloten in de begroting 2024 nauwelijks renteopbrengsten op te nemen. Na de besluitvorming in de vergadering van 30 november a.s. (o.a. over binnenterrein, onderhoud liften) zal het bestuur kijken of een deel van ons tegoed bij banken in korte termijndeposito's kan worden vastgezet. Dit levert meer rente op, maar vereist het nodige voorwerk zo is in 2023 gebleken.

13. Contracten voor installaties en diensten

Voor deze kosten verwachten wij in 2024 een stijging van ruim 12% ten opzichte van de begroting 2023. De belangrijkste reden hiervoor is de stijging van energiekosten die zich, na het vaststellen van de begroting 2023, verder in negatieve zin ontwikkeld heeft. Een andere reden voor de kostenstijging ligt in het feit dat leveranciers inflatie verder inprijzen. In sommige leverancierscontracten is een algemene bepaling opgenomen dat de fee jaarlijks geïndexeerd zal worden op basis van een indexcijfer. Andere partijen zullen naar verwachting ook met voorstellen voor hogere kosten voor 2024 komen. Het bestuur zal hier kritisch naar blijven kijken en indien nodig een offerteronde starten.

14. Onderhoudskosten

Dit betreffen de kosten voor dagelijks onderhoud inzake:

- ▶ Kleine onvoorziene posten
- ▶ Liftinstallaties – eventuele kosten bovenop de jaarlijkse reguliere contractkosten (13.1).

De verwachte kosten 2024 voor klein onderhoud aan de liftinstallaties (14.2) hebben we laten stijgen op basis van inflatie. In 2023 heeft voornamelijk geen klein onderhoud aan liften plaatsgevonden (zie ook toelichting MJOP voor groot onderhoud aan liften), maar dit is geen gegeven voor de toekomst gezien de leeftijd van ons complex en (dus) de liftinstallaties. De reservering voor overig klein onderhoud hebben we verlaagd ten opzichte van 2023 op basis van de ontwikkeling van de werkelijke kosten in 2023. Deze post fluctueert over de jaren heen nogal en hoewel er in 2023 t/m september nauwelijks sprake was van dergelijke kosten, is het goed in de begroting wel een post te blijven opnemen.

15. Premies verzekeringen

De herbouwwaarde van het VvE-gebouw is de grondslag voor de premieberekening van de afgesloten verzekeringen. Jaarlijks wordt deze waarde geïndexeerd op basis van de gemiddelde bouwkosten. Ook het historisch gemiddelde schadeverloop speelt een rol bij het bepalen van de nieuwe jaarpremie door de verzekeraars. In 2023 heeft op advies van de verzekeraar een inspectieronde plaatsgevonden op basis waarvan de herbouwwaarde van het gebouw omhoog is bijgesteld. Het bestuur verwacht als gevolg hiervan een stijging in de premie van de opstalverzekering. Daarnaast zullen alle verzekeraars inflatie inprijzen bij de volgende prolongatieronde. Overall verwachten we een stijging van circa 12% ten opzichte van de verzekeringspremie in 2023.

16. Verenigingskosten

De grootste component onder de verenigingskosten betreffen de kosten van beheerder MVGM. Deze zullen in 2024 als gevolg van indexatie naar verwachting stijgen. De overige verenigingskosten betreffen kosten voor algemene zaken, zoals beheer-, bank-, vergader-, algemene- en bestuurskosten. In de realisatie t/m oktober 2023 is zichtbaar dat de werkelijke kosten tot en met september al ongeveer op het niveau van de begrote kosten voor geheel 2023 liggen. Dit komt voornamelijk door kosten die gemaakt zijn in relatie tot de extra buitengewone ALV in februari 2023. Voor 2024 heeft het bestuur een hogere inschatting van verenigingskosten opgenomen omdat onder deze noemer de reservering voor het vergoeden van de kosten van de parkeervergunning van de bewoners van de laagbouw is opgenomen. (totaal EUR 2.800) In de vergadering van 30 november 2023 wordt dit verder besproken als onderdeel van de update over het binnenterrein.

13. Dotatie onderhoudsreserve ('reservefonds')

Dit betreft de dotatie aan de onderhoudsreserve ('reservefonds'). Via het reservefonds 'sparen' wij als VvE voor toekomstige uitgaven voor groot onderhoud. De dotatie in het fonds is gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOP) van onze VvE. In het MJOP staat een overzicht van het te verwachten onderhoud over de komende jaren en een inschatting van de bijbehorende kosten. De dotatie 2024 stijgt met 10%; deze stijging is noodzakelijk om het groot onderhoud zoals opgenomen in het MJOP 2024 te kunnen betalen.