



# Vereniging van Eigenaars Spolderparkveste

Zwolle, april 2025

## Begrotingen 2025

### Inhoud

- a. Concept exploitatiebegroting 2025
- b. Concept begroting groot onderhoud 2025
- c. Concept meerjarenplan (m.j.o.p.) 2025-2034
- d. Toelichting begrotingen 2025 letter a t/m c

Uitgebracht aan:  
De leden van de  
Vereniging van Eigenaars  
Spolderparkveste te Zwolle

# Concept Exploitatiebegroting 2025

Inkomsten			
		Begroting	
Rubriek	Omschrijving	Bedrag	Subtotaal
Logeerkamer	12 app.* 12 mnd. *€ 285	41040	41040
Sleutellabels toegangsdeuren	Aantal overnachtingen	150	150
<b>Totaal</b>	Per label € 27	54	54
		<b>41244</b>	<b>41244</b>
Uitgaven			
		Begroting	
Rubriek	Omschrijving	Bedrag	Subtotaal
<b>Algemene beheerskosten</b>			
Bankkosten	Rabobank	230	
Administratiekosten	Administratiekosten	1.800	
Contributie	Belangenver. Van Eig.	91	
Huur boiler	Energiewacht	180	
Automatisering	Kosten jaarlijkse licenties	150	
Waterschaps- en gem. belastingen	GBLT	82	
Diverse beheerskosten	Diversen	250	<b>2.783</b>
<b>Assurantiën</b>			
Gebouwen	Centraal Beheer Achmea	1568	
Glas	Centraal Beheer Achmea	202	
Aansprakelijkheid	Centraal Beheer Achmea	215	
Bestuurdersaansprakelijkheid	Centraal Beheer Achmea	198	
Rechtsbijstand	Centraal Beheer Achmea	256	
Assurantiebelasting	Centraal Beheer Achmea	254	
	Centraal Beheer Achmea	512	<b>2.949</b>
<b>Elektriciteit</b>			
Voorschotbedragen elektra			
Jaarafrekening	12 * € 429	5148	
	raming	200	<b>5.348</b>
<b>Onderhoud en Reparatie</b>			
Dakinspectie	Jaarlijkse inspectie	650	
Klein Onderhoud	Diversen o.a. lampen, planten	500	
Lift	Fa. Kone	2074	
Tuinonderhoud	Fa. v.d. Weerd	2010	
Vuilwaterpomp	Fa. Duijvelaar	614	
Brandblussers	Fa. Dogger	175	<b>5.973</b>
<b>Reservering groot onderhoud</b>	Reservering Groot Onderhoud	19.808	<b>19.808</b>
<b>Schoonmaak</b>			
	Keus 12 maanden à ca. € 843	10116	
	Extra werkzaamheden onvoorzien	0	<b>10.116</b>
<b>Water</b>	Vitens per maand € 6	72	
<b>Totaal</b>	Jaarafrekening	7	<b>79</b>
		<b>47.056</b>	<b>47.056</b>

## Concept Begroting Groot Onderhoud 2025

Rubriek	Begroting
Bestrating	0
Binnenschilderwerk	0
Brandbeveiliging	0
Buitenschilderwerk	0
Dak	0
Gebouwonderhoud	3.000
Lift	7.925
Sanitair en Riolering	0
Tuinaanleg	500
Verl. en intercom	
Vloerbedekking	0
Vuilwaterpomp	0
Zonnepanelen	0
<b>Totaal</b>	<b>11.425</b>



# Fi Meerjarenprognose

Groot onderhoud	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	Totaal	Gem. p.j.	Gem.p.m.	Per app. p.m
Bestrating	0	0	0	3.300	0	0	0	5.000	0	0	8.300	830	69	6
Binnenschildenwerk	0	0	0	4.000	0	0	0	0	0	0	4.000	400	33	3
Brandbeveiliging	0	0	0	640	0	0	0	640	0	0	1.280	128	11	1
Buittenschildenwerk	0	0	3.500	0	0	0	32.000	0	0	0	35.500	3.550	296	25
Dak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebouwonderhoud	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	30.000	3.000	250	21
Lift	7.925	9.922	41.140	0	0	0	23.595	0	0	0	82.582	8.258	688	57
Sanitair en Riolering	0	1.500	0	0	1.500	0	0	0	1.500	0	4.500	450	38	3
Tuinaanleg	500	0	0	4.500	0	0	0	0	5.000	0	10.000	1.000	83	7
Verl. en intercom	0	500	0	0	0	500	0	0	500	0	1.500	150	13	1
Vloerbedekking	0	0	0	0	5.400	0	0	0	0	0	5.400	540	45	4
Vuilwaterpomp	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonnepanelen	0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0	10.000	1.000	83	7
<b>Subtotaal</b>	<b>11.425</b>	<b>14.922</b>	<b>47.640</b>	<b>25.440</b>	<b>9.900</b>	<b>3.500</b>	<b>58.595</b>	<b>8.640</b>	<b>10.000</b>	<b>3.000</b>	<b>193.062</b>	<b>19.306</b>	<b>1.609</b>	<b>134</b>

0

Onderhoudscontr.	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	Totaal	Gem. p.j.	Gem.p.m.	Per app. p.m
Brandblussers	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	1.750	175	15	1
Dakinspectie	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	6.000	600	50	4
Lift	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	2.074	20.740	2.074	173	14
Vuilwaterpomp	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	6.140	614	51	4
Klein divers onderhoud	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5.000	500	42	3
Tuinonderhoud	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	2.010	20.100	2.010	168	14
<b>Subtotaal</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>5.973</b>	<b>59.730</b>	<b>5.973</b>	<b>498</b>	<b>41</b>

Vaste lasten	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	Totaal	Gem. p.j.	Gem.p.m.	Per app. p.m
Alg. beh. kosten	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	2.783	27.830	2.783	232	19
Assurantien	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	2.949	29.490	2.949	246	20
Electriciteit	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	5.348	53.480	5.348	446	37
Schoonmaken	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	10.116	101.160	10.116	843	70
Water	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	790	79	7	1
<b>Subtotaal</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>21.275</b>	<b>212.750</b>	<b>21.275</b>	<b>1.773</b>	<b>148</b>

Totaal	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	Totaal	Gem. p.j.	Gem.p.m.	Per app. p.m
Groot onderhoud	11.425	14.922	47.640	25.440	9.900	3.500	58.595	8.640	10.000	3.000	193.062	19.306	1.609	134
Onderhoudscontr.	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	5.973	59.730	5.973	498	41
Vaste lasten	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	21.275	212.750	21.275	1.773	148
<b>Totaal</b>	<b>38.673</b>	<b>42.170</b>	<b>74.888</b>	<b>52.688</b>	<b>37.148</b>	<b>30.748</b>	<b>85.843</b>	<b>35.888</b>	<b>37.248</b>	<b>30.248</b>	<b>465.542</b>	<b>46.554</b>	<b>3.880</b>	<b>323</b>

Prijspeil 2025 (Lifonderhoud etc. 2024) , voorzover bekend i - alle bedragen in euro

## Ledenvergadering 29-4-2025 - agendapunt 8d - toelichting begrotingen 2025

### **Algemeen**

De inhoudsopgave van deze toelichting is als volgt

- a. concept-begroting verwachte exploitatie-inkomsten en - uitgaven
- b. concept-begroting verwachte uitgaven groot onderhoud
- c. meerjarenonderhoudsplan (m.j.o.p.)
- d. toelichting begrotingen 2025 letter a.t/m c.

### **a. exploitatiebegroting 2025**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
De concept-begroting 2025 sluit met een tekort van € 5.812		
De inkomsten zijn	41.244	36.924
De uitgaven zijn	47.056	44.401
Per saldo een tekort van	<u>5.812</u>	<u>7.477</u>
af: raming rentebaten	-550	-450
	<u>5.262</u>	<u>7.027</u>

Het exploitatietekort over 2024 was geraamd op € 7.477

Het werkelijke tekort 2024 is uitgekomen op € 3.835

In de begrote uitgaven 2025 is opgenomen een toevoeging aan het reservefonds van € 19.808.

De jaarlijkse toevoeging dient te worden bepaald op een 0,5% van de herbouwwaarde. Na aftrek van het zgn. eigenaarsbelang van € 360.000 (per appartement € 30.000), is de toevoeging in 2025 0,5% van € 3.961.600 ofwel € 19.808.

De stijging van de herbouwwaarde resulteert in een hogere verzekeringspremie in 2025 - € 2.949 (premie 2024 € 2.866).

### **b. Begroting Groot onderhoud 2025**

De uitgaven groot onderhoud worden in de concept-begroting geraamd op € 11.425.

Ter toelichting op de diverse posten o.a.

#### gebouwenonderhoud € 3.000

de jaarlijkse 'vaste' kostenpost betreft met name ramen.

#### lift € 7.925

De grote kosten 2024 zijn niet uitgevoerd maar doorgeschoven naar 2025, met name revisiedeuren € 6.897 en de kosten van de upgrade van de spreek-/louterserbinding van 2G naar 4G. De upgrade is uitgevoerd in 2024; de betaling van de kosten ad. € 1.028 is in 2025.

Na overleg met Kone kunnen werkzaamheden groot onderhoud lift ad € 6.897 en 2006 ad € 9.922 mogelijk worden doorgeschoven naar het verwachte groot onderhoud lift in 2027.

De hierin begrepen besturingskast dient eens in de 20 jaar te worden vervangen.

Als besloten wordt om een tractie lift (electrische) te plaatsen, zou de besparing op stroomkosten en vastrecht uit kunnen komen op jaarlijks € 3.000

Het bestuur zal in contact blijven met Kone over het groot onderhoud.

Belangrijke punten zijn de risico's om verder te gaan met de hydraulische lift of overgaan naar een electrische lift.



### c. Meerjarenprognose groot onderhoud (m.j.o.p.) - periode 2025-2034

In de mjop wordt zichtbaar gemaakt de grote onderhouds-uitgaven die naar verwachting in de volgende 10 jaar zullen worden uitgevoerd.

#### lift

##### - verwachte uitgaven

Onderstaande informatie is conform de van Kone ontvangen geactualiseerde meerjarenbegroting d.d. 2 februari 2024.

2025	6840 o.a. revisie schuifdeuren en cabinedeur
2026	9922 noodverlichting en plunjerpakking
2027	41140 vervanging hydraulische lift o.a. besturingskast
	<u>57902</u>
2031	<u>23595</u> vervanging schuifdeuren en cabinedeur

Van groot belang is om tijdig voldoende financiële middelen in het reservefonds beschikbaar te hebben voor de onderhoudskosten/vervanging van de lift in 2027.

#### zonnepanelen

-geraamde uitgaven 2028, zeer voorlopig € 10.000  
verder overleg dient nog plaats te vinden.

#### overig groot onderhoud

- voorlopig staat gepland voor 2027 een tussentijdse update m.b.t. buitenschilderwerk  
- een aantal andere posten in 2028 zullen nader aan de orde worden gesteld in de ledenvergadering 2025

#### reservefonds

Het fonds ultimo 2024 is groot € 46.244

Op basis van de begrotingen 2024 zal het verloop van het reservefonds er volgt zijn

saldo fonds 31-12-2024	46.244
af: exploitatieverlies 2024	<u>-3.835</u>
definitief saldo reservefonds ult. 2024	42.409
af: begroting raming uitgaven groot onderhoud	<u>-11.425</u>
saldo exclusief exploitatietekort 2025	30.984
dotatie reservefonds 2025 t.l.v. de exploitatie	<u>19.808</u>
verwacht saldo reservefonds ult. 2024	<u>50.792</u>

Door de hoger vast te stellen maandelijkse bijdrage, **vanaf ingaande 1 juli 2025**, zal het reservefonds nog verder moeten toenemen. Er moeten in 2027 voldoende geldmiddelen zijn voor de betalingen van groot onderhoud. In 2027.