

Financieringsplan Meerjarenonderhoud

St. Jobsveem

Het opgestelde en aangenomen meerjarenonderhoudsplan heeft het bestuur, in het licht van de laatste ontwikkelingen (besparingen op offertes en mogelijk nieuw voorgedane zaken), bijgewerkt. Zie voor de opsomming van de wijzigingen Appendix 1.

Desalniettemin, staan in ons MJOP de komende jaren een aantal specifieke uitgaven, waar op dit moment onvoldoende reserve voor beschikbaar is.

Deze uitgaven betreffen ondermeer:

	Tijdbestek: 5 jaar	Tijdbestek: 10 jaar
(Kop)Gevel	€ 114.783	€ 292.051
Dakafwerkingen	€ 40.293	€ 86.752
Dakluiken	€ 106.760	€ 184.944
Liftinstallaties	€ 300.000	€ 343.585
Schilderwerk	€ 89.215	€ 264.039
Communicatie (bellentableaus)	€ 0	€ 62.286
Subtotaal	€ 651.051	€ 1.233.657

Het Bestuur heeft op basis van de planning van de specifieke uitgaven een verloopoverzicht gemaakt van de kosten en benodigde dotatie aan de reserve. Dit overzicht is vergelijkbaar met pagina 24 uit het MJOP. De laatste kolom geeft het saldo van de reserve aan over de verschillende jaren.

Reserve 257.915

Jaar	Onkosten vanuit MJOP	Eenmalige dotatie	Reservering	Saldo
2020	260.155		101.400	99.160
2021	301.468	185.000	112.287	94.979
2022	168.014		114.533	41.498
2023	80.797		116.823	77.524
2024	4.755		119.160	191.929
2025	166.756		121.543	146.716
2026	102.264		123.974	168.426
2027	185.751		126.453	109.129
2028	111.824		128.982	126.287
2029	177.724		131.562	80.125
2030	138.736		134.193	75.583
2031	159.265		136.877	53.195
2032	147.258		139.615	45.552
2033	20.927		142.407	167.032
2034	283.189		145.255	29.098
2035	155.855		148.160	21.403
2036	10.506		151.124	162.021
2037	107.199		154.146	208.968
2038	74.135		157.229	292.062
2039	15.134		160.373	437.301
2040	171.336		163.581	429.546
2041	170.492		166.853	425.907
2042	222.546		170.190	373.550
2043	262.316		173.593	284.828
2044	25.124		177.065	436.769

Het bedrag in reserve, in lijn met onze jaarrekening 2019, bedraagt € 257.915.

Dit bedrag wijkt in eerste instantie af van het bedrag aan reserve genoemd in het MJOP. De afwijking is ontstaan door een verkeerde opgave van het Bestuur aan de opstellers van het MJOP. Hierdoor was de reservepot in het MJOP d.d. 19 maart 2020 € 100.000 te hoog.

Tevens is er geen duidelijke reactie gekomen inzake de in het MJOP geplande reserveringen, waarbij vanaf 2020 € 110.000 jaarlijks, met 2% indexatie, aan de reservepot zou worden toegevoegd. Hiervoor bestonden absoluut geen financiële middelen. Deze twee bovengenoemde zaken hebben voor veel onduidelijkheid gezorgd. Het Bestuur biedt haar excuses aan voor de verwarring die hieruit is ontstaan.

Om de in het bovenstaande overzicht genoemde 'dotaties' jaarlijks te kunnen doen, alsmede de eenmalige behoefte van € 185.000 die nodig is voor de bekostiging van de reparaties/ onderhoud, heeft het bestuur 3 scenario's uitgewerkt over hoe de financiering kan worden vormgegeven.

De opties worden eerst kort toegelicht.

Optie 1:

Bewoners doen eenmalig een bijdrage om de onderhoudsreserve aan te vullen en toereikend te maken voor de investeringen die gedaan moeten worden.

Optie 2:

De VvE leent geld en zal de lening (indien toegestaan door geldverstrekker) in 3 jaar aflossen. De jaarlijkse kosten zullen, gezien de kortere aflossingsperiode, hoger zijn in de eerste 3 tot 4 jaar.

Optie 3:

De VvE leent geld en zal de lening (indien toegestaan door geldverstrekker) in 10 jaar aflossen. Hiermee worden kosten meer gespreid, wat betekent een lagere maandelijkse last ten opzichte van optie 2.

Om vervolgens een beeld te geven wat deze opties feitelijk betekenen voor de eigenaarsbijdrage, zijn onderstaande overzichten opgesteld.

Hier is appartement 38D, met appartementsrecht 0,9125 als voorbeeld genomen.

De netto investering (over 5 jaar en 10 jaar) alsmede de nieuw berekende maandelijkse eigenaarsbijdrage is een goede maatstaf om een besluit op te baseren.

De netto investering = de eventuele eigen bijdrage + het verschil in eigenaarsbijdrage t.o.v. de huidige bijdrage inclusief een indexering (aan te nemen jaarlijkse verhoging).

Dus wat is de bewoner in dit voorbeeld meer kwijt dan de huidige eigenaarsbijdrage, over 5 jaar gerekend en over 10 jaar gerekend.

Voor alle drie de opties geldt dat iedere appartementseigenaar recht heeft op de RCE-subsidie. Gebaseerd op uitsluitend de uitgaven in het MJOP kan de subsidie in 2021 uitkomen op een teruggave van ongeveer € 800 (afhankelijk van het appartementsrecht en de gemaakte kosten onderhevig aan de subsidie regels).

De RCE-subsidie loopt officieel tot 2023, is echter afhankelijk van de beschikbaarheid van gelden van de overheid.

Aangezien het Bestuur op dit moment niet kan beoordelen wat de subsidie per appartementseigenaar bedraagt voor de komende jaren, is de uitkomst hiervan niet meegenomen in de totale 'netto investering'.

Optie 1 Bijdrage door eigenaren in 2021	<i>Jaarlijkse verhoging in %</i>					
		6,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rekenvoorbeeld op basis van appartement 38D (0,9125)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eenmalige bijdrage		1.688,22				
Maandelijkse eigenaarsbijdrage	192,10	204,59	208,68	212,85	217,11	221,45
Bijdrage jaarlijkse indexering 2%	192,10	195,94	199,86	203,86	207,94	212,09
Vershil in bijdrage		8,65	8,82	8,99	9,17	9,36
Netto investering (5 jaar)	2.228,10					
Netto investering (10 jaar)	2.824,25					

Optie 2 Lening aflossen in 3 jaar	<i>Jaarlijkse verhoging in %</i>					
		36,0%	0,5%	0,5%	-17,0%	2,0%
Rekenvoorbeeld op basis van appartement 38D (0,9125)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eenmalige bijdrage						
Maandelijkse eigenaarsbijdrage	192,10	261,26	262,57	263,88	219,02	223,40
Bijdrage jaarlijkse indexering 2%	192,10	195,94	199,86	203,86	207,94	212,09
Vershil in bijdrage		65,31	62,70	60,02	11,08	11,30
Netto investering (5 jaar)	2.525,06					
Netto investering (10 jaar)	3.245,13					

Optie 3 Lening aflossen in 10 jaar	<i>Jaarlijkse verhoging in %</i>					
		19,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Rekenvoorbeeld op basis van appartement 38D (0,9125)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eenmalige bijdrage						
Maandelijkse eigenaarsbijdrage	192,10	228,60	232,02	235,51	239,04	242,63
Bijdrage jaarlijkse indexering 2%	192,10	195,94	199,86	203,86	207,94	212,09
Vershil in bijdrage		32,66	32,16	31,65	31,11	30,53
Netto investering (5 jaar)	1.897,33					
Netto investering (10 jaar)	3.613,24					

Wat volgt nu?

De Algemene Vergadering dient te besluiten over de vervolgstappen.

Voor elk besluit is, gezien de omvang en belang, tenminste 2/3 meerderheid noodzakelijk.

Ter voorbereiding op de ALV wilt het Bestuur de zienswijze van meerdere bewoners peilen, alvorens het Bestuur een voorstel ter besluitvorming aan de ALV voorlegt.

Het eerste besluit is over de vorm van de eenmalige bijdrage:

- **een eigen bijdrage (door eigenaren) of**
- **een lening.**

In het geval besloten wordt **een lening** af te sluiten, moet vervolgens besloten worden over de aflossingsperiode, aangezien deze van impact is op de jaarlijkse lasten en de duur:

- een aflossingsperiode van 3 jaar of
- een aflossingsperiode van 10 jaar.

Appendix 1 – Wijzigingen op het goedgekeurde MJOP

Toegevoegd:

- Onder 'Dakafwerkingen' i.v.m. geconstateerde lekkages € 15.000 toegevoegd in 2020
- Onder 'Algemeen' i.v.m. de gerealiseerde berging voor de cilinders van de dakluiken € 5.000 toegevoegd in 2020
- Onder 'Algemeen' i.v.m. de gerealiseerde toiletruimte € 5.000 toegevoegd in 2020
- Onder 'Algemeen' i.v.m. reparaties en toepassen van magnetische sluitmechanismes aan de automatische deuren € 17.000 toegevoegd in 2020

Naar beneden bijgesteld:

- Onder 'Buitenwandafwerkingen' i.v.m. lagere offerte bedragen voor het herstel van de Kopgevel de bedragen in diversen jaren naar beneden bijgesteld. Voor 2020 bedraagt deze wijziging € 25.000, de jaren '22, '25 en '28 € 10.000
- Onder 'Beveiliging' i.v.m. lagere offerte bedragen voor het herstel de Dakluiken het bedrag in 2020 naar beneden aangepast met € 75.000

Verschuivingen:

- Onder 'Beveiliging' is de investering in 2034 naar beneden bijgesteld met € 100.000, welke we verdeeld hebben in de jaren 2023 en 2027, beide € 50.000 toegevoegd. De Dakluiken zijn in 2020 nagelopen, hier zijn meer cilinders vervangen dan initieel gedacht. I.p.v. één grote investering in 2034, verwachten we eerder deelreparaties in dichterbij gelegen jaren.
- Onder 'Transport' zijn de investeringen voor de liftinstallaties in de jaren 2020, 2021 en 2023 samengevoegd in het jaar 2021 en verhoogd naar de waarde van de ontvangen offerte voor nieuwe liften in lijn met het advies van de TC en het Bestuur.

In vergelijking met pagina 22 van het goedgekeurde MJOP hebben bovenstaande wijzigingen het volgende effect op de totaal bedragen per jaar.

Jaar	Onkosten vanuit MJOP	(Nieuw) Onkosten vanuit MJOP	Verschillen
2020	376.679	260.155	-116.524
2021	66.264	301.468	235.204
2022	178.014	168.014	-10.000
2023	98.120	80.797	-17.323
2024	4.755	4.755	-
2025	176.755	166.756	-9.999
2026	102.264	102.264	-
2027	135.751	185.751	50.000
2028	121.824	111.824	-10.000
2029	134.140	177.724	43.584
2030	138.737	138.736	-1
2031	159.266	159.265	-1
2032	147.258	147.258	-
2033	20.927	20.927	-
2034	383.189	283.189	-100.000
2035	155.855	155.855	-
2036	10.506	10.506	-
2037	107.199	107.199	-
2038	74.135	74.135	-
2039	15.134	15.134	-
2040	171.336	171.336	-
2041	170.492	170.492	-
2042	222.546	222.546	-
2043	262.316	262.316	-
2044	25.124	25.124	-