

Nieuwsbrief Financiering erkerproject

Samenvatting

Zoals bekend is het de bedoeling in de tweede helft van dit jaar de eerste fase van het erkerproject te realiseren. Dit betreft de vervanging van vier erkers bij de nummers 21. Daarna is het plan om twee jaar later de rest van het erkerproject af te ronden. Immers, tijdens de BALV van 14 februari j.l. bleek dat de meerderheid van de leden er de voorkeur aan geeft de rest van het investeringsprogramma in één keer uit te voeren in 2021.

Er zullen forse kosten gemoeid zijn met deze investeringen en op de ALV van 14 mei a.s. zal een eerste beslissing genomen moeten worden hoe wij dit willen betalen. Het bestuur ziet daartoe drie opties:

Bij *optie 1* wordt de ledenbijdrage per 1 juli aanzienlijk (met bijna 60%) verhoogd. Er wordt door de VVE gespaard voor de grote kosten die we moeten betalen in 2021 en 2022. Deze kosten worden dan geheel in één keer betaald. Na 2022 zijn we verlost van financiële verplichtingen betreffende de erkers.

Bij *optie 2* en bij *optie 3* zal een geringere verhoging per 1 juli worden ingevoerd. Deze zal ca. 10% bedragen. De verhoging zal gehandhaafd blijven tot begin 2021.

Op dat moment zal bij *optie 2* een forse eenmalige betaling moeten worden gedaan door de leden om de investeringskosten te betalen. Ook bij deze optie bestaan er na 2022 geen financiële verplichtingen meer inzake het erkerproject.

Bij *optie 3* zullen de leden geen eenmalige betaling hoeven te doen. In plaats daarvan wordt een lening aangetrokken die vervolgens in een periode van 8 tot 10 jaar zal worden terugbetaald uit een gedurende die tijd gehandhaafde extra bijdrage van zo'n 10%. De financiële verplichtingen betreffende de erkers blijven dus nog een aantal jaren doorlopen.

Op Algemene ledenvergadering te nemen besluiten

Op de ALV zal een besluit genomen moeten worden over de maandelijkse bijdrage. In onze bovengenoemde visie betreft dit dus een keuze tussen:

- Forse verhoging met ca. 60% per 1 juli om optie 1 kunnen realiseren;
- Geringe verhoging met ca. 10% per 1 juli voor de realisatie van hetzij optie 2, hetzij optie 3. Een definitieve keuze tussen deze 2 opties hoeft dan nog niet genomen te worden; deze kan in onze planning in feite worden uitgesteld tot de tweede helft van 2020.

Het bestuur zal in de komende weken bij de leden polsen naar welke optie hun voorkeur uitgaat. Reacties op deze notitie zijn van harte welkom.

Investeringskosten: Bedragen en Tijdschema

De totale kosten van het erkerproject zijn op dit moment nog onzeker. Voor advieskosten is in 2018 reeds meer dan € 17.500 uitgegeven. Voor de bouwkosten van fase 1 beschikken we op dit moment alleen nog maar over richtprijzen. Inclusief verdere advieskosten in dit jaar (met name technische omschrijving en tekeningen door BDA) schatten wij de totale kosten over 2019 in op ca. € 90.000.

De totale investeringskosten voor de tweede fase (de overige stramien) zijn moeilijk in te schatten op dit moment. Er van uitgaande dat uitvoering van deze fase in één keer enige kostenbesparingen kan opleveren lijkt ons vooralsnog een totaal bedrag van € 450.000 een redelijke aanname.

In totaal worden daarmee de kosten van het hele erkerproject voorlopig ingeschat op bijna **€ 560.000** (verdeeld over € 17.500 in 2018, ca. € 90.000 in 2019 en ca. € 450.000 in 2021).

Benodigde financiering

Uiteraard dienen deze kosten op den duur geheel worden opgebracht door de leden. Op dit moment beschikken we nog over ongeveer € 200.000 liquiditeiten (gespreid over 3 spaarrekeningen en 1 betaalrekening). In eerste instantie kunnen we daar op terugvallen. Echter, naast het erkerproject staan ons in de komende jaren enige andere grote uitgaven te wachten die niet kunnen worden uitgesteld. In totaal schatten wij de uitgaven onder het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) voor de jaren tot en met 2023 als volgt in:

	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
MJOP exclusief erkers	65,000	66,438	110,658	165,801	29,500
Erkerproject	<u>90,000</u>		<u>450,000</u>		
Totaal	155,000	66,438	560,658	165,801	29,500

Na de verhoging van de servicebijdrage in juli 2018 bedroegen de inkomsten in de tweede helft van dat jaar € 116.000. Daarvan was € 103.000 benodigd voor “normale, basisactiviteiten” en kon € 13.000 geallokeerd worden voor het erkerproject.

Bij handhaving van deze € 13.000 per halfjaar zouden wij vanaf juli 2018 tot en met het afronden van het erkerproject eind 2021 in totaal € 91.000 gespaard hebben voor de erkers (3½ jaar). Met andere woorden: € 469.000 minder dan de nu door ons ingeschatte totale kosten van € 560.000.

Logisch dat we dan in de loop van 2021 geld tekort zouden komen. Volgens onze prognoses zou dit tekort bij ongewijzigde servicebijdragen neerkomen op € 300.000 à € 350.000 in 2021, oplopend tot tot ruim € 400.000 in de loop van 2022. Wij gaan er daarbij vanuit dat de VVE te allen tijde *minimaal* € 50.000 liquiditeiten moet kunnen aanhouden.

Vraag: hoe gaan we dit probleem oplossen? Wij zien daarvoor de 3 opties, genoemd in de aan het begin van deze Nieuwsbrief vervatte samenvatting.

Optie 1 (sparen tot 2022 voor het hele bedrag)

In deze optie zou in onze berekening de huidige totale bijdrage per juli 2019 verhoogd moeten worden met € 11.000 per maand. Tot en met einde 2021 (30 maanden) wordt er dan € 330.000 extra toegevoegd aan de financiering van het erkerproject. Bovenop de eerder genoemde € 91.000 die bij ongewijzigde servicebijdragen nu al bestemd is voor de erkers hebben we dan in totaal € 421.000 voor het project gespaard. Nog steeds zo'n € 140.000 onder de veronderstelde kosten, maar door gebruik te maken van onze huidige extra liquiditeiten kunnen we de kosten betalen. Mocht de komende tijd blijken dat de extra € 11.000 per maand te hoog of te laag is, dan kan dit bedrag in 2020 of 2021 worden aangepast. Na de voltooiing (en betaling) van het erkerproject zou de extra bijdrage verlaagd kunnen worden, zij het dat wel rekening gehouden moet worden met andere geplande forse uitgaven onder het MJOP in 2022.

Een extra totale bijdrage van € 11.000 per maand betekent een verhoging met bijna 60% van de huidige bijdrage.

Rekenvoorbeeld optie 1

Als rekenvoorbeeld volgt hier wat dit per 1 juli zou betekenen voor een eigenaar die thans € 330 servicebijdrage per maand betaalt:

	<u>Nu</u>	<u>Verhoging per 1 juli 2019</u>
Basisbijdrage	293.00	293.00
Extra bijdrage voor erkers	<u>37.00</u>	<u>225.36</u>
Totaal bijdrage per maand	330.00	518.36

Optie 2 (sparen met 10% plus een eenmalige bijdrage in 2021)

De verhoging per 1 juli 2019 wordt beperkt tot ca.10%. De totale VVE-bijdrage over het hele jaar 2019 komt dan uit op ruim € 243.000. Dit stelt ons in staat om voor het gehele jaar 2019 een bedrag van € 40.000 toe te voegen aan het erkerproject (€ 13.000 over de eerste helft en € 27.000 over de tweede).

Rekenvoorbeeld optie 2

Voor de eigenaar die nu € 330 per maand betaalt betekent dit het volgende:

	<u>Nu</u>	<u>Verhoging per 1 juli 2019</u>
Basisbijdrage	293.00	293.00
Extra bijdrage voor erkers	<u>37.00</u>	<u>69.22</u>
Totaal bijdrage per maand	330.00	362.22

De extra maandelijkse bijdrage van € 69,23 voor deze eigenaar blijft gehandhaafd tot eind 2021. Ergens in dat jaar moet de 2^e fase van het erkerproject betaald worden. Wij schatten nu dat we dan in dit alternatief op dat moment tegen een negatief banksaldo zouden aanlopen van ruim € 200.000, zodat aan de leden gevraagd zal worden een eenmalige betaling te doen. Daarbij is het, zoals gezegd, de wens te allen tijde een liquiditeitspositie van € 50.000 aan te houden. Ook moet dan al rekening gehouden worden met de forse uitgaven onder het MJOP voor overige projecten in 2022, zodat wij denken in die periode een totale extra bijdrage nodig te hebben van minimaal € 325.000. Voor de eigenaar die nu € 330 betaalt betekent dit een bedrag van € 5.550.

Na deze eenmalige betaling zal (evenals in optie 1) er nog tot begin 2023 een (geringe) extra maandelijkse bijdrage betaald moeten worden om de kosten van het erkerproject geheel af te betalen. Immers, de gezonde liquiditeitspositie die we nu hebben is bestemd voor alle MJOP-projecten, en je zou kunnen zeggen dat we daar nu in deze plannen in feite tijdelijk van “lenen” ten behoeve van het erkerproject. Maar in de loop van 2023 zullen we, zowel in optie 1 als in optie 2, verlost zijn van de kosten van het erkerproject.

Optie 3 (sparen met 10% plus een lening tot 2029)

Ook bij deze optie wordt de verhoging per 1 juli beperkt tot ca. 10%, zodat we voor het gehele jaar 2019 een bedrag van € 40.000 kunnen reserveren voor het erkerproject. Voor de eigenaar die nu € 330 per maand betaalt zijn de consequenties aanvankelijk dus gelijk. De bijdrage wordt, net als bij optie 2, per 1 juli verhoogd tot € 362,22.

Echter, bij deze optie vragen we de leden niet een éénmalige extra bijdrage te doen in 2021, maar gaan we het benodigde bedrag als VVE lenen. De leden blijven verantwoordelijk voor hun deel van de lening. Anders dan bij de eerste twee opties spreiden we hier de betaling door de leden voor het erkerproject uit over een langere periode, bijvoorbeeld tot en met 2029.

We zullen dus geld moeten lenen in de loop van 2021.

Uitgaande van een annuïteitenlening van € 350.000 en het thans geldende rentepercentage van 2,8%, aan te trekken halverwege 2021 en af te lossen in 9 jaar zouden de jaarlijkse kosten van deze lening € 44.534 bedragen. Per maand komt dit neer op € 3.711. Dit bedrag zal gedurende 9 jaar (extra) betaald moeten worden door de leden.

Rekenvoorbeeld optie 3

Voor de eigenaar die nu € 330 per maand betaalt zijn de implicaties:

Extra bijdrage voor erkers tot 1 juli 2019:	37,00
Extra bijdrage vanaf 1 juli 2019 tot halverwege 2021:	69,22
Extra bijdrage vanaf half 2021 tot half 2029:	63,40

Mocht er gekozen worden voor optie 3, dan zal in de loop van 2020-2021 bekeken worden welke mogelijkheden er zijn voor het aantrekken van een lening.

Slotopmerkingen

Wij moeten er op wijzen dat we ons in deze Nieuwsbrief specifiek gericht hebben op de vraag hoe we de forse kosten van de erkervervanging kunnen betalen. In hoeverre de serviceopbrengsten voor de “normale, basisactiviteiten” de komende jaren te handhaven zijn blijft natuurlijk ook steeds een punt van aandacht. In de jaarrekening zullen we kosten en opbrengsten van basisactiviteiten en erkers separaat rapporteren. Tenslotte willen wij er op wijzen dat de in deze notitie genoemde bedragen gebaseerd zijn op de kostenindicaties die wij tot nog toe hebben ontvangen. Er kunnen dus nog wijzigingen plaatsvinden. Maar op dit moment reflecteert het onze beste inschattingen.