

NIEUWSFLITS – AFRONDING ERKERPROJECT

December 2021

Zoals iedereen heeft kunnen zien zijn alle bouwwerktuigen, die de afgelopen maanden op ons terrein en op de straat hebben gestaan ten behoeve van de uitvoering van fase 2 van het erkerproject, verwijderd. Het erkerproject is daarmee geheel afgerond en dus kunnen we zo langzaam aan gaan kijken naar de financiële eindafrekening van het project: wat heeft het ons allemaal gekost en wat hebben de leden er allemaal voor betaald (totnogtoe)?

De periode van het erkerproject heeft gelopen vanaf 1 juli 2018 tot en met 31 december 2021. Al voor 1 juli 2018 waren er houtrot- en lekkageproblemen vastgesteld bij sommige erkers en was er door verschillende partijen onderzoek verricht naar mogelijke oorzaken. De toen gemaakte kosten zijn destijds rechtstreeks ten laste van de exploitatierekening gebracht. Halverwege 2018 bleek echter dat er forse investeringen nodig waren om de problemen op te lossen en derhalve is toen besloten de kosten daarvoor separaat van de normale exploitatiekosten te boeken en te beginnen met sparen voor de te verwachten grote investeringen. Het erkerproject loopt dus officieel vanaf 1 juli 2018 en sinds dat moment hebben de leden er maandelijks een extra bijdrage voor betaald.

In totaal hebben de leden in de periode 1-7-2018 tot en met 31-12-2021 (3½ jaar) voor het erkerproject een bedrag van € 774.200 betaald (verdeeld over een totaal van € 149.200 uit extra maandelijks bijdragen en € 625.000 uit een in 3 termijnen gesplitste eenmalige bijdrage). Bekend was dat met dit totaal niet alle kosten van het project betaald konden worden maar de VVE had in de voorgaande jaren een gezonde reserve opgebouwd en er waren voldoende liquiditeiten aanwezig om daaruit te putten voor het nakomen van alle verplichtingen.

De kosten van het project hebben, voorzover wij nu kunnen overzien, in totaal € 934.858 bedragen. Wellicht komen er nog een paar rekeningen aan, maar wij verwachten dat eigenlijk niet. In de 3½ jaar dat er een aparte administratie van het project werd bijgehouden hebben de kosten de opbrengsten dus met een bedrag van € 160.658 overtroffen. Nu het project is afgesloten dienen we dit tekort in ons exploitatieresultaat op te nemen. De consequentie daarvan is dat onze positieve reserve van € 72.150 per 1 januari 2021 zal omslaan in een negatieve reserve van ruim € 85.000. Die negatieve reserve zal in de komende jaren weer positief moeten worden. Er is daarom in de ALV van afgelopen juni besloten de totale bijdrage van de leden in het eerste halfjaar van 2022 gelijk te houden: alleen, het bedrag dat totnogtoe werd genoemd “bijdrage erkerproject” zal vanaf 1-1-2022 heten “herstel reserves”.

Op de ALV in 2022 zal door de leden worden besloten wat de nieuwe bijdrage zal zijn. Wij gaan er op dit moment nog vanuit dat deze gelijk gehouden kan worden en dat we daarmee het tekort aan reserves in enkele jaren kunnen hebben weggewerkt. Echter, zoals iedereen weet, vinden er overal op dit moment forse prijsstijgingen plaats en wat de consequenties daarvan voor onze VVE zullen zijn kunnen wij op dit moment nog niet voorzien. Enige voorzichtigheid in onze verwachting dat de totale bijdrage gelijk kan blijven blijft dus geboden.