

Recreatiecentrum Aquaronde Lemmer



1. Inleiding: MJOP (Meerjarenonderhoudsplan)

Dit document bevat een korte beschrijving van het gemeenschappelijk eigendom en de onderhoudsprocedure waartoe het bestuur op 25.07.2025 heeft besloten (*herzien op 6.8.25: Südhafen, herzien op 26.9.25: offertes voor harkkosten, steigerreparatie Nordhafen, totale nieuwbouwkosten*). Dit document is tevens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en zal in de toekomst worden geactualiseerd.

a. Collectief eigendom

Het gemeenschappelijke bezit van de VVE (en dus 1/138 van elke huiseigenaar) bestaat uit:

- Watergebieden (zolang ze niet tot privé-eigendom behoren)
- Wegen (inclusief parkeerplaatsen)
- Riolen
- Leidingen voor drinkwater
- Groene ruimtes
- Beplanting van bermen
- Straatverlichting (hoogspanningslijnen en straatlantaarns)
- Damwanden in de Noord- en Zuidhaven, vingerpaden in de Zuidhaven
- Elektriciteitskasten voor de Zuidhaven en de Noordhaven

b. Eigendom van derden

Verder zijn de volgende lijnen eigendom van derden (d.w.z. van leveranciers) op of onder het gemeenschappelijke eigendom, elk op de individuele huisaansluitingen:

- Hoogspanningslijnen (Liander)
- Telefoonlijnen (KPN)
- Kabel-tv (WSC)
- Glasvezellijnen (gepland KPN)
- evenals de respectievelijke verdelers of transformatoren

Het is niet de VVE die verantwoordelijk is voor deze leveringsfaciliteiten, maar de respectievelijke leveranciers.

c. Privé-eigendom

De gronden en huizen en watergebieden (ligplaatsen) volgens het kadastraal plan zijn in particulier bezit. Hetzelfde geldt voor de watereigendommen in de Noord- en Zuidhaven, maar de eigenaren daarvan zijn geen lid van de VVE (tenzij ze ook huiseigenaar zijn).

2. Voorraad- en kostenhistorie

In dit document wordt alleen gekeken naar punt 1a, d.w.z. het gemeenschappelijk eigendom. De punten 1b en 1c maken geen deel uit van deze overwegingen.

De volgende tabel geeft een overzicht van de afzonderlijke delen van het gemeenschappelijk eigendom, volgens de informatie in de plannen met de geschatte nieuwbouwkosten (cijfers uit 2015), de tot nu toe opgebouwde onderhoudskosten (evaluatie 2015-2024), evenals de geplande uitgaven voor het boekjaar 2024/25:

Infrastructuur	Hoeveelheid	Nieuwbouw kostenraming 2015	Activiteiten 2015- 2024 met kosten indien van toepassing	Kosten boekjaar 2024/25

Recreatiecentrum Aquaronde Lemmer



Wateroppervlakken	19.000 m2 (exclusief havens)		2014: Baggeren Ronden	Harken: 10.000 € (speciale heffing)
Wegen (inclusief parkeerplaatsen)	10.500 m2	147.000 €	2019-2022: Reparaties € 67.000	Samen met riolering
Riolen	1.600 strekkende meter	80.000 €	Ad hoc opheffen van blokkades	Doorlopend: € 4.000 (uit reserves)
Leidingen voor drinkwater	1.600 strekkende meter	80.000 €		
Groene ruimtes	12.000 m2		(Dienstencontract WSC)	Extra: 3.000€ de Vries (in 2024/25 uit RAL-bijdrage)
Beplanting langs de weg	850 lfd m	59.500 €	2015-2022: € 63.000	
Straatverlichting (hoogspanningslijnen en straatlantaarns)	32 Lampen	32.000 €	2014: Reparatie van lantaarnpalen, 2018: LED gebruik	
Noord- en Zuidhavens Noord: 6 slaapplekken Zuid: 17 slaapplekken VVE: 23m damwand ten oosten van de Südhafen (groenstrook)	Noord: 31 strekkende meter damwand, 31 strekkende meter loopbrug, hekwerk en poort (geen vingerbrug) Zuid: 60 strekkende meter damwand, 60 strekkende meter loopbrug, 3 vingermatten Damwand oost: 23m	Noord: € 27.950 Zuid: € 53.400	2015/2023: Noord: € 28.000 2023: Zuid: € 96.000,- (incl. damwand oost)	Eigen werk: losse steiger onderbouw Nordhafen bevestigd

Totaal: openbare ruimtes (water, wegen, groen): 41.540 m2, privéruimtes van de bungalow-eigenaren ca. 50.000

Totale kostenraming voor nieuwbouw in 2015: 479.850 €, inflatie sindsdien ca. 30% (som volgens statistica), d.w.z. momenteel ca. 625.000 € nieuwbouwkosten.

Daarnaast is de huidige stand van zaken met betrekking tot het onderhoud van de voorzieningen:

- Servicecontract met de WSC, looptijd tot 06/2028 (deel van "TERREIN" met jaarlijkse kosten van ca. 57.000 €, gefinancierd uit de RAL-bijdrage): maaien van de gazons, onkruid verwijderen,



straatreiniging, reiniging van de steigers Noord- en Zuidhaven, reiniging van lantaarnpalen, kleine reparaties

- Begrotingsbesluit van 29.03.2025 voor Ronden-Harken (Hark B.V.): Jaarlijkse kosten van ca. 10.000 €, gefinancierd door extra heffing op de RAL-bijdrage, d.w.z. 75 € per stuk. De verwachting is dat deze kosten in het boekjaar 2025/26 meer zullen bedragen, namelijk ca. € 16.000
- Begrotingsbesluit van 29.03.2025 voor het snoeien van de beplanting langs de weg (bedrijf B de Vries): Jaarlijkse kosten van ca. 3.000 €, gefinancierd uit de RAL-bijdrage
- Begrotingsbesluit van 29.03.2025 voor opeenvolgende rioolrenovatie (HEGO) en, indien nodig, wegenreparaties: Jaarlijkse kosten ca. 4.000 €, gefinancierd uit de onderhoudsreserves

3. Procedure / Reserves

De ervaringen tot nu toe met het nieuwe werk dat in 2025 in opdracht is gegeven, zijn positief. Het verdient dan ook aanbeveling om dezelfde maatregelen in het lopende boekjaar uit te voeren. Vanwege de wijziging in ons boekjaar in het midden van het seizoen, zal de volgende verduidelijking worden aangebracht voor de boeking van kosten: Als facturen vóór 30.6 in het oude boekjaar vallen (zoals in het boekjaar 2024/2025), worden de kosten voorgefinancierd via het onderhoudskrediet in overeenstemming met het besluit van de Raad van Bestuur van 25.07.2025. Het onderhoudskrediet wordt dan in het volgende boekjaar aangevuld.

4. Definitie van de vereiste totale reserve / worst-case vergoeding

Mogelijke scenario's: bijv. schip vernietigt Südhafen, vrachtwagen van 30 ton vernietigt 100 meter rijbaan en groene berm. Om de schade te herstellen is in elk geval een tussentijdse financiering nodig vanwege juridische geschillen met verzekeringsmaatschappijen of vergelijkbare, theoretisch denkbare volledige vernieuwing van de weg inclusief riolering: € 200.000 lijkt voor beide scenario's voldoende. Zelfs als beide scenario's zich tegelijkertijd voordoen, zou € 400.000 genoeg zijn. Als doelstelling voor de onderhoudsreserve lijkt € 400.000 op dit moment zinvol. Een verhoging van de bijdragen per bungalow is dus niet nodig (momenteel 100€ per jaar; met onderstaande bijdragen zal dit doel over ongeveer acht jaar worden bereikt).

5. Verhoging van de havenbijdragen

Hieronder worden de verwachte data vastgelegd waarop de volgende onderhoudswerkzaamheden in de Noord- en Zuidhaven moeten plaatsvinden, zodat tegen die tijd zowel de aflossingen van de huidige voorfinanciering zijn afgerond als de verwachte kosten zijn bespaard.

Beoordeling van vandaag:

Bij de Nordhafen is de reparatie van de steigers op korte termijn noodzakelijk, de volledige renovatie zal naar verwachting ongeveer 25 jaar na de renovatie in 2015 weer nodig zijn, d.w.z. **ca. 2040**.

Extrapolatie Nordhafen: - Resterend voorschot nog steeds ca. 6.000 €, - Kosten van de volgende renovatie: Schatting van de steiger volgens bod ca. 6000 € (mogelijk in de 2e helft van 2026?), schatting van volledige renovatie in 2040: 16.500 € (analoog aan de kosten van Hafen Süd 2021) plus inflatie van 2021 tot 2040 = 20 jaar, 2,5% p.a. = 50% toeslag zonder "samengestelde rente" resulteert in 24.750 €. Samen met overbruggingskosten en voorschot aflossing komt dit neer op € 36.750. Gespreid over 15 jaar = € 2.450 per jaar (d.w.z. € 410 per ligplaats, in plaats van € 345).

Verwachting Südhafen: volgende renovatie weer 25-30 jaar na de laatste renovatie (2023), d.w.z. **ca. 2050**.

Extrapolatie Südhafen:

Kosten Bouma 04/2023 Südhafen (zonder "oostmuur") € 87.312, inflatie in 25 jaar gemiddeld 2,5% = 62,5% (zonder samengestelde rente), d.w.z. Südhafen moet tegen 2050 ca. € 142.000 sparen en het resterende voorschot van ca. € 40.000 compenseren (per 06/2024). *Door het samengestelde rente-effect wordt door de jaarlijkse verhoging van 2% tot 2050 ca. 130.000 euro geïncasseerd, d.w.z. dat*



de huidige resolutie kan worden gehandhaafd; een latere aanpassing is denkbaar naarmate de renovatiedatum nadert.

6. Samenvatting en businessplan 2025/26

Over de volgende punten moet tijdens de plenaire vergadering in het najaar van 2025 een besluit worden genomen:

- Vernieuwde schijvenhark in het boekjaar 2025/26 (met extra handmatige verwijdering en afvoer van vegetatie), daarna voor ca. 16.000 €, d.w.z. 120 € per bungalow
- Onderhoud reserve
 - o De doelgrootte is vastgesteld op € 400.000
 - o In het boekjaar 2025/26 zijn, afgezien van de € 4.000 voor het riool, geen onttrekkingen aan de onderhoudsreserve gepland (tenzij dringend op korte termijn reparaties kunnen optreden)
 - o De betalingen van de haveneigenaren zullen in het volgende boekjaar als volgt worden aangepast, niet alleen om de voorfinanciering terug te betalen, maar ook om om voorbereid te zijn op toekomstige reparaties, namelijk

Nordhafen verhogen tot			elk 410
€Südhafen drie procent verhoging tot	ARLP 01		609 €
	ARLP 02		616 €
	ARLP 03 – 06	ooit	199 €
	ARLP 07 – 16	ooit	211 €
	ARLP 18		562 €
	(totaal Südhafen: 4693 €)		
 - o Net als in het verleden zullen de bedragen voor de Südhafen ook in de toekomst, d.w.z. voor de volgende boekjaren, jaarlijks met 2% worden verhoogd (afgerond op de dichtstbijzijnde volle euro's)