



# Agenda

VvE Ravelijn

**algemene ledenvergadering**

**Datum: woensdag 9 december 2015, aanvang 19:30 uur**

**Locatie: Aristo Zalencomplex, Brennerbaan 150, Utrecht**

- 
1. **Opening en vaststellen agenda**
  2. **Mededelingen en ingekomen stukken**
  3. **Notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 10 juni 2015 en 24 juni 2015**
  4. **Begroting 2016 / Meerjarenbegroting**
    - a. toelichting en vragen
    - b. stemming begroting 2016 met voorstel verhoging servicekosten van 2% in 2016
  5. **Onderhoudsprojecten**
  6. **Bestuurszaken**
  7. **Huishoudelijke mededelingen**
  8. **Rondvraag en sluiting**

# VvE Ravelijn



---

## Verslag van de algemene ledenvergadering d.d. 10 juni 2015

Locatie: hoofdtrappenhuis.

Aanwezig: Voorzitter (namens het bestuur), geen overige leden.  
Notulist: Tanja Beelen (notulist)

### **Opening**

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur en constateert dat er onvoldoende (geen) leden aanwezig zijn om geldige besluiten te kunnen nemen.

### **Vervangende Algemene Ledenvergadering**

Er zal daarom een vervangende Algemene Ledenvergadering worden uitgeschreven, te houden op 24 juni 2015 in het Aristo zalencomplex, Brennerlaan 150, te Utrecht. Aanvang om 19.30 uur.

### **Sluiting**

De penningmeester sluit de vergadering om 19.10 uur.

## Notulen

### VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 24 juni 2015, aanvang 19:30 uur.

#### 1. Opening en vaststellen agenda

Mevrouw Beelen opent de vergadering om 19.35 uur en heet alle aanwezigen hartelijk welkom. In het bijzonder worden de nieuwe bewoners van Wageningseberg 14 (de heer Van Dijk) en Wageningseberg 10 (de familie Keijdener/Veen) welkom geheten.

Het was een roerige tijd met goede en minder goede ontwikkelingen. De heer Speulman is in december 2014 afgetreden als penningmeester. Hij is helaas opgenomen in een verpleeghuis in verband met gezondheidsproblemen.

Er heeft zich een nieuwe kandidaat penningmeester gemeld, welke zich zo dadelijk zal gaan voorstellen. De heer Stelling en mevrouw Deen van Gevaert Vastgoedbeheer worden bedankt voor alle verrichte inspanningen in deze roerige periode.

Mevrouw Beelen geeft tevens aan blij te zijn met de nieuwe bestuursleden, mevrouw Koppelaar en de heer Haanstra, welke weer nieuwe inzichten met zich meebrengen. De heer Haanstra wordt tevens geïntroduceerd als de nieuwe voorzitter van de vergadering. Mevrouw Beelen dankt mevrouw Sas voor het voorzitterschap van de afgelopen jaren.

Mevrouw Beelen geeft het woord aan de voorzitter om de vergadering verder te leiden.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

Er is een mededeling van de gemeente Utrecht binnengekomen in verband met de Tour de France volgende week in Utrecht. Het gebied rondom de Wageningseberg is de zogenaamde autoluwe zone. Er kan heel beperkt worden in- en uitgereden. Bewoners kunnen voor 29 juni een uitrij vignet aanvragen.

#### 3. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 26 november 2014 en 10 december 2014

##### a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 26 november 2014

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld. De heer Van der Sluis (WB 226) merkt op dat de constructie met een vergadering in het trappenhuis niet noodzakelijk is. Dit moet dan wel bij de notaris worden gewijzigd. Het bestuur zal deze opmerking meenemen.

##### b. notulen vervangende Algemene Ledenvergadering d.d. 10 december 2014

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen.

De actielijst wordt doorgenomen:

1. Dakranden hoofdgebouw: in behandeling.

*Dit zal nog worden ingepland, er zijn wel elders enkele slechte plekken aangepakt.*

2. Afrekening 2013: in behandeling

In verband met het wegvallen van de penningmeester heeft de afrekening 2013 vertraging opgelopen. Deze zal spoedig volgen.

3. Aanpassingen rookgasafvoer t.b.v. HR ketels: bijna afgerond.

*Op nog enkele lekkages na is dit project afgerond. Er zijn nog wel circa 40 appartementen welke op een collectieve afvoer zijn aangesloten, waarop momenteel geen HR ketel kan worden aangesloten. Er wordt gezocht naar een oplossing hiervoor.*

4. Onderhoud schuiframen: afgerond

5. Vervangen algemene verlichting: in behandeling.

*De LED armaturen zijn inmiddels uitgezocht. Dit punt wordt later in de vergadering behandeld.*

6. Keermuur trappenhuis Rood: afgerond

*Met dank aan mevrouw Willemijn Jansen voor haar juridisch advies. De conclusie is dat de VvE de gemeente niet kan laten meedelen in de kosten, daar de muur toch echt op grond van de VvE staat.*

7. Verhuisdekens liften: in behandeling

*Gelieve bij verhuizingen e.d. deze dekens te gebruiken (te leen bij Tanja Beelen, WB 234). Er zal nog een*

*bordje in de liften komen te hangen.*

8. Hoogte haag: in behandeling

*De haag zal langzaam worden opgetrokken tot 1,50 meter hoogte.*

9. Mededeling spuiten galerijen: in behandeling

*Het is helaas dit jaar niet gelukt om de bewoners van tevoren te berichten.*

10. Volgende ALV op woensdag: afgerond.

11. Hang- en sluitwerk trappenhuisdeur Oranje: in behandeling.

*Het bestuur en Gevaert zijn bezig met de voorbereidingen voor een geheel nieuw sluitwerk.*

12. Onkruid galerijen verwijderen: doorlopend

*Dit wordt twee maal per jaar gedaan door het schoonmaakbedrijf. Hierbij het verzoek aan de bewoners om dit ook zelf bij te onderhouden.*

13. Begroting en meerjarenbegroting op volgende ALV: afgehandeld.

*Zie agendapunt 7.*

14. Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op web site; in behandeling.

*Dit moet nog gebeuren.*

15. Kleur herstelde betonbanden galerij 3e verdieping: in behandeling.

16. Controle werkzaamheden verzakkingen terrassen: in behandeling.

*Hiervoor moeten de kruipruimten worden gecontroleerd.*

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

#### **4. Bestuurszaken**

##### **a. voordracht Robert Koopmans als penningmeester [stemming]**

De heer Koopmans (WB 404) stelt zich kort voor. Hij is werkzaam als auditor bij Ernst&Young Accountants en had vorig jaar al het idee om toe te treden tot het bestuur. Nu de functie van penningmeester vacant is geworden, wil hij graag zijn bijdrage leveren aan de VvE.

De Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van de heer Koopmans als penningmeester.

##### **b. benoemen nieuw bestuur met presentatie [stemming]**

Mevrouw Koppelaar (WB 134) geeft een presentatie, waarin alle bestuursleden worden voorgesteld en inzicht wordt gegeven in de diverse kostenposten van de VvE. Zij vindt het prettig om zaken visueel te maken, zeker als het om financiën gaat. Mevrouw Koppelaar heeft samen met Joep Trappenburg, Jip Lubberink en Jurgen Haanstra in de klankbordgroep gezeten, en maakt nu samen met heer Haanstra deel uit van het bestuur.

In de presentatie (gebaseerd op de cijfers van 2013) zijn onder andere de lasten van de VvE gevisualiseerd.

De grootste post is de post voor het onderhoud. Een andere grote lastenpost is de dotatie voor toekomstige uitgaven waar de VvE nu al voor spaart. De verenigingslasten zijn 12% van het geheel; hiervan is een groot deel de vergoeding van de administrateur. Voor wat betreft het onderhoud is er onderscheid in contract onderhoud, planmatig onderhoud, aanvullend onderhoud en klein onderhoud.

Mevrouw Koppelaar geeft aan dergelijke presentaties ook voor komende Algemene Ledenvergaderingen te willen maken.

De ALV gaat akkoord met de nieuwe samenstelling van het bestuur:

- Tanja Beelen, voorzitter
- Jurgen Haanstra, algemeen bestuurslid
- Judith Koppelaar, algemeen bestuurslid
- Robert Koopmans, penningmeester

#### **5. Jaarstukken 2014**

##### **a. toelichting jaarrekening**

De penningmeester geeft een toelichting op de jaarstukken.

###### Balans

De spaarrekening van de VvE is het afgelopen jaar geslonken van circa € 704.000,- naar circa € 403.000,-, met name als gevolg van de renovatie van de liften en het vervangen van de kozijnen van de maisonnettes.

In 2013 en 2014 is veel geld uitgegeven aan groot onderhoud. Het negatieve exploitatiesaldo van deze jaren is in mindering gebracht op de Algemene Reserve. In 2015 zal er ook nog een klein verlies zijn, maar de komende jaren zal dit heel beperkt zijn.

###### De staat van baten en lasten

De rentebaten zijn lager geworden doordat er minder geld op de bank staat. Er is een bedrag van circa € 58.000,- vrijgevallen uit de diverse "potjes" voor groot onderhoud. Dit geld kan gebruikt worden voor ander onderhoud.

De heer Van der Sluis (WB 226) vraagt of de cijfers aangeven dat het goed gaat met de VvE. De penningmeester antwoordt dat het pand er nu goed onderhouden bij staat en dat er nog 4 ton in kas zit. Het ziet er momenteel dus goed uit.

Op de vraag van de heer Koudijs (WB 42) antwoordt het bestuur dat zij zeker kijken naar spreiding van de liquide middelen over meerdere banken in verband met de overheidsgarantie tot EUR 100.000. De heer Van Elten (WB 238) merkt op dat de nutsvoorzieningen met 10% zijn gestegen. Naat het gemeenschappelijk energieverbruik betreft dit ook het waterverbruik van alle bewoners. Dit waterverbruik wordt individueel afgerekend.

De heer Lubberding (WB 396) vraagt hoe het dan zit met de bewoners die al verhuisd zijn. Krijgen zij wel een afrekening over de periode dat zij op de Wageningseberg hebben gewoond? De heer Stelling antwoordt dat zij inderdaad op het nieuwe adres een afrekening ontvangen.

#### **b. verslag kascommissie**

De kascommissie heeft de financiële stukken doorgenomen. De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen op 31 december 2014 en het resultaat over 2014. Er zijn geen onregelmatigheden naar voren gekomen. Tevens wordt ook het vorige kascommissie lid, de heer Koudijs, bedankt voor zijn inbreng.

De aanbeveling van de kascommissie is om op zoek te gaan naar een lid voor de commissie met een relevante financiële achtergrond. De heren Roozendaal en Vogels worden bedankt voor de werkzaamheden.

#### **c. vaststellen jaarrekening en decharginger bestuur [stemming]**

De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid ten aanzien van het jaar 2014.

#### **d. (her)benoeming kascommissie 2015**

De heer Vogels stelt zich weer beschikbaar voor het komende jaar. De heer Rosendaal zal worden gevraagd of hij zich weer beschikbaar stelt. De heer Meijer (WB 116) stelt zich ook beschikbaar voor de kascommissie 2015.

De Vergadering gaat akkoord met de nieuwe samenstelling van de kascommissie (1 onthouding van stem, rest voor).

### **6. Onderhoudsprojecten**

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten welke voor 2015 op de meerjarenbegroting staan:

- De daktoetreding moet op diverse plekken worden aangepast, zodat het dak veilig te betreden is.
- Het buitenschilderwerk van het houtwerk van o.a. de algemene toegangsdeuren, voordeuren, entreedeuken galerijen en de boeiboorden van de bovenste verdiepingen (Vaalsenberg).
- Het buitenschilderwerk van de staalconstructie, kokerprofielen, luifels en dragers. De heer Haanstra heeft foto's gemaakt van de staalconstructie langs de voorgevel van de Wageningseberg waarop te zien is dat deze meestal erg vervuild. De vervuiling tast de verf aan, waardoor deze kan onthechten. Volgens het advies van de verffabrikant zal de staalconstructie grondig gereinigd worden, loszittende delen verwijderd, het geheel geschilderd en behandeld zodat de vuilaanhechting minder snel zal optreden.
- De aandrijving van de cabinedeuren van de liften zijn aan vervanging toe en de schachtdeuren moeten worden gereviseerd. Uit een analyse van de storingen van het afgelopen jaar is gebleken dat er veel storingen bij de deuren zijn. Het liftbedrijf adviseerde tevens om de besturing te vervangen. Gevaert heeft hierover overleg gevoerd met liftadviseur Eurlicon. Aangezien deze besturingen nog relatief jong zijn, is besloten om eerst de deurrevisie uit te voeren, en vervolgens het storingspatroon in de gaten te houden.
- Het reinigen van de ventilatiekanalen van de bergingsgangen.
- Het vervangen van de verlichting van de trappenhuizen van de begane grond tot en met de derde verdieping en de galerijverlichting. De heer Trappenburg is zeer intensief betrokken geweest bij dit project.
- Het inspecteren van de hemelwaterafvoeren.
- Het aanpassen van diverse schuifpuien van de maisonnettes op de derde verdieping. Door het ontbreken van voldoende ondersteuning onder sommige puien kunnen er defecten aan de puien ontstaan.
- Het onderhouden van de schuiframen aan de kopgevel bij trappenhuis Groen.
- Het vervangen van de schuiframen van WB 34 en 42 (reeds opgedragen)
- Het uitvoeren van een zogenaamde 0-beurt voor alle schuiframen (reeds begin 2015 uitgevoerd)

Tot slot geeft mevrouw Beelen aan dat er een project in voorbereiding is inzake het aanpassen van de klemlijsten van de woonkamerkozijnen. Deze klemlijsten lopen verticaal aan de buitenzijde van de puien. Dit project is nog niet in de meerjarenbegroting opgenomen.

## **7. Conceptbegroting 2015 / meerjarenbegroting (zie bijlage)**

### **a. toelichting en vragen**

De voorzitter geeft aan dat er nu gestemd zal gaan worden over de bovengenoemde onderhoudsprojecten voor 2015. In de Algemene Ledenvergadering van december 2015 zal de hoogte van de servicekosten weer worden besproken. De afgelopen jaren zijn de servicekosten niet verhoogd.

Het bestuur, de klankbordgroep en Gevaert zullen de diverse posten op de huidige meerjarenplanning stuk voor stuk doorlopen en nagaan of hier nog aanpassingen in nodig zijn. Tevens zullen er diverse scenario's voor het servicekosten niveau worden uitgewerkt. De keuzes zullen ook voor de leden inzichtelijk worden gepresenteerd.

De penningmeester merkt op dat bewoners het bestuur voorafgaand aan de ALV actief kunnen benaderen inzake het onderhoud aan het gebouw.

De heer Van Elten (WB 238) vraagt of ook de voetjes van de staalconstructies in de tuinen zullen worden behandeld tijdens het schilderwerk. Soms liggen er vlonders overheen. Praktisch gesproken zullen de vlonders niet worden verwijderd. Het is echter niet toegestaan om groen langs de staalconstructie te laten groeien.

Op de vraag van mevrouw Sas (WB 304) vraagt wat er vorig jaar in de ALV van december is goedgekeurd, antwoordt de heer Stelling dat toen de jaarlijkse exploitatielasten zijn goedgekeurd, maar niet het groot onderhoud.

### **b. hoogte servicekosten**

Dit onderwerp zal tijdens de volgende Algemene Ledenvergadering worden besproken.

### **c. vaststellen [stemming]**

De Vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de groot onderhoudsprojecten voor 2015.

## **8. Huishoudelijke mededelingen**

Er zijn geen huishoudelijke mededelingen.

Wel worden de volgende leden bedankt (met een fles wijn) voor hun inzet en hulp van het afgelopen jaar:

- Joep Trappenburg voor zijn tijd en energie ten behoeve van het verlichtingsplan
- De klankbordgroep, zijnde Joep Trappenburg en Jip Lubberink voor het meedenken
- Willemijn Janssen voor haar juridische hulp
- Dlny Sas voor het voorzitterschap van de afgelopen jaren
- Altwin de Moor voor het maken en bijhouden van de website

## **9. Rondvraag en sluiting**

Mevrouw Leenheer (WB 206) vraagt of het enkelglas in de schuiframen vervangen kan worden door dubbel glas. De profielen zijn ook ongeïsoleerd. Het is een verouderd systeem. Gevaert zal de vraag neerleggen bij Gevelbeheer.

De heer Lubberink (WB 396) geeft aan dat het glas naast de brievenbus van het hoofdgebouw is ingekrast. Mevrouw Beelen zal dit in behandeling nemen.

De heer Van Deest (WB 364) vraagt wie er tips heeft voor het geluid dat afkomstig is van de wenteltrap aan het uiteinde van de Vaalserberg (tuinzijde).

Mevrouw Janssen (WB 142) woont op de begane grond met haar voordeur aan de tuinzijde en vraagt of het hang- en sluitwerk van het trappenhuis zo kan worden aangepast dat bijvoorbeeld de pakketbezorger ook zelf het pand weer kan verlaten. Op dit moment moet zij altijd mee lopen om de deur van het trappenhuis weer open te doen. Dit kan helaas niet worden aangepast.

Er wordt opgemerkt dat het schilderwerk van de staalconstructie destijds niet overal goed is geschuurd en dat dat ook de reden is dat de verf loslaat. De heer Stelling beaamt dat de schilder (twee schilderbeurten) terug het niet goed gedaan heeft, hetgeen ook de reden is dat er afscheid is genomen van dit bedrijf. Tijdens de werkzaamheden zal Sigma eveneens de uitvoering controleren. Tevens wordt er door de schilder garantie gegeven op het schilderwerk.

De heer Maes (WB 8) geeft aan dat bij meerdere appartementen de mechanische ventilatieboxen aan vervanging toe zijn. Nieuwe boxen zijn tevens energiezuiniger. Hij stelt voor om dit project gezamenlijk op te pakken. Gevaert zal Elite Ventilatie vragen hiervoor een voorstel te doen.

De heer Vogels (WB 276) heeft geconstateerd dat het voor werklieden niet altijd duidelijk is waar zij het dak op

kunnen om werk uit te voeren. Mevrouw Beelen antwoordt dat hier aan gewerkt wordt. Er zullen hiervoor nieuwe voorzieningen worden aangebracht.

De heer Van Kruijsdijk (WB 362) geeft aan dat de balkon hekwerken van zijn balkon roestig zijn. Het klopt dat deze hekwerken op enkele plekken onderhoud nodig gaan hebben. In de ALV van december zal hier op worden teruggekomen.

De heer Koudijs (WB 42) geeft namens mevrouw Van Beurden (WB 12) aan dat de schuiframen niet meer open kunnen. Hier zal actie op ondernomen worden. Tevens vraagt hij of haar woning al gereed is voor de aanschaf van een HR ketel. Dit is nog niet het geval. Tenslotte zit er een barst in het privacy scherm naast de entree van trappenhuis Groen. Mevrouw Beelen antwoordt dat er op meerdere plekken schermen met een barst gesignaleerd zijn. Dit kan niet direct kwaad. Er zal eerst geïnventariseerd worden om welke schermen het gaat.

De voorzitter geeft aan dat de VvE raamboompjes voor de balkondeuren op voorraad heeft genomen. Bewoners die een raamboompje moeten vervangen, kunnen contact opnemen met mevrouw Beelen (WB 234).

Tot slot wordt het bestuur gecomplementeerd met haar doorgaans snelle handelen en bereikbaarheid.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.15 uur en nodigt de aanwezigen uit om nog een drankje te drinken in de bar.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....

## Besluitenlijst

### VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 24 juni 2015, aanvang 19:30 uur.

**3. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 26 november 2014 en 10 december 2014**

3.1 De notulen dd. 26 november 2014 en 10 december 2014 worden vastgesteld.

**4. Bestuurszaken**

4.1 De ALV gaat akkoord met de aanstelling van de heer Koopmans als penningmeester.

4.2 De ALV akkoord met nieuwe samenstelling bestuur:

- Tanja Beelen, voorzitter
- Jurgen Haanstra, algemeen bestuurslid
- Judith Koppelaar, algemeen bestuurslid
- Robert Koopmans, penningmeester

**5. Jaarstukken 2014**

5.1 De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid ten aanzien van het jaar 2014.

5.2 De Vergadering gaat akkoord met de nieuwe samenstelling van de kascommissie:

- De heer Vogels
- De heer Rosendaal
- De heer Meijer

**7. Conceptbegroting 2015 / meerjarenbegroting (zie bijlage)**

7.1 De Vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de groot onderhoudsprojecten voor 2015.



## Actiepuntenlijst

### VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 24 juni 2015, aanvang 19:30 uur.

#### **De afrekening 2013 afronden.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 oktober 2014

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **De posten op de meerjarenplanning doorlopen en nagaan of hier nog aanpassingen in nodig zijn:**

het bestuur, de klankbordgroep en Gevaert.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Het glas naast de brievenbus van het hoofdgebouw is ingekrast.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2015

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

#### **Nagaan mogelijkheden voor dubbel glas voor de schuiframen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Scenario's voor servicekosten niveau's uitwerken**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Schuiframen Wageningseberg 12 herstellen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Controle werkzaamheden verzakkingen terrassen:**

de controle via de kruipruimten uitvoeren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Kleur herstellende betonbanden galerij 3e verdieping aanpassen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Elite Ventilatie verzoeken om een aanbod doen voor vervangen MV boxen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Planvorming inzake roestvorming balkonhekken.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op web site VvE plaatsen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 december 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Spreiding van de liquide middelen over meerdere bankrekeningen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 december 2015

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)

#### **Mededelingen bord in de liften:**

hierop tevens de verhuisdekens vermelden (te leen via mw. Beelen, WB 234).

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2015

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

#### **Vervangen algemene verlichting.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2015

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)*

**De heer Rosendaal vragen of hij zich weer beschikbaar stelt voor de kascommissie.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 maart 2016*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)*

**Uitwerken oplossing collectieve rookgasafvoer t.b.v. HR ketels.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juli 2016*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)*

**Hoogte van de haag optrekken tot 1,50 m. hoogte.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (De heer H.A. Stelling)*

**Overzicht opstappunten dak toegang.**

*Status: Vastgelegd*

# ALV VvE Ravelijn

Datum: woensdag 9 december 2015



---

## Toelichting op het voorstel servicekosten verhoging en meerjarenbegroting

In de agenda treft u een voorstel aan voor verhoging van de servicekosten. Hieronder volgt een toelichting op dit voorstel.

De opbrengsten uit de servicekosten moeten voldoende zijn om lopende kosten te kunnen dragen EN in de komende jaren het noodzakelijke onderhoud te kunnen doen. Daarbij zullen we ook rekening moeten houden met inflatie.

In de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) kunt u zien welke onderhoudsprojecten de komende jaren gedaan zullen worden. Voor deze onderhoudsprojecten moeten we nu alvast gaan sparen. Daarnaast is het de bedoeling dat onze vermogenspositie positief blijft (en voldoende hoog blijft om eventuele tegenslagen op te vangen).

Zoals onderin de MJOB aangegeven, stellen we voor om vanaf 2016 de servicekosten jaarlijks met 2% te laten stijgen. Als we de servicekosten vanaf nu ieder jaar met 2% verhogen (zie onderaan MJOB) is onze vermogenspositie de komende jaren gezond, en kunnen we de grote onderhoudslasten in bijvoorbeeld het jaar 2021 (vervanging van het dak) bekostigen. Als we de servicekosten niet zouden verhogen zou er een tekort ontstaan en zouden we het onderhoud niet volledig uit eigen middelen kunnen financieren. Verder geven wij er de voorkeur aan om na een periode van vijf jaar waarin de servicekosten niet zijn verhoogd, via een gematigde verhoging tot een toereikende vermogenspositie te komen.

We streven ernaar de servicekosten zo laag mogelijk te houden en eventuele noodzakelijke verhogingen geleidelijk te doen. Verder blijven wij scherp op de noodzaak van voorgestelde onderhoudsactiviteiten en bekijken wij de prijzen van dienstverleners kritisch. De nu voorgestelde verhoging is onder andere noodzakelijk omdat er op korte termijn extra onderhoud aan het pand nodig is, en er bijvoorbeeld structurele aanpassingen moeten worden gedaan aan de rookgasafvoeren voor de CV-ketels. Voor meer details verwijzen wij naar de MJOB. Daarnaast zullen wij tijdens de ALV hier verder op in gaan.

In de jaarbegroting 2016 kunt u zien dat de kosten binnen de VvE op 2 manieren verdeeld worden:

1. Via het breukdeel uit de splitsingsakte
2. Gelijke verdeling per appartement (dus gedeeld door 215 appartementen)

De servicekosten verhoging van 2% heeft betrekking op het totale jaarbedrag van de servicekosten. Vanwege de verdeling van kosten via twee verdeelsleutels zullen de procentuele verhogingen individueel verschillen. Het kan dus zijn dat uw maandbedrag niet met exact twee procent stijgt. Via de jaarlijkse afrekening worden echter altijd de werkelijke kosten weer verrekend.

Utrecht, 27 november 2015

# BEGROTING

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2016 - 31 december 2016

27-11-2015

	€	€	€
<b>Baten</b>	<b>Begroting 2016</b>	<b>Begroting 2015</b>	<b>Werkelijk 2014</b>
servicekosten*	429.142,00	420.727,68	420.727,68
Algemene kosten volgens breukdeel	3.060,00	3.582,00	2.725,36
Algemene kosten volgens breukdeel	3.178,00	12.500,00	9.095,01
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	-8.000,00	-6.717,29
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	106,59
	<b>435.380,00</b>	<b>428.809,68</b>	<b>425.937,35</b>

## Begroting van de uitgaven

	Begroting 2016	Begroting 2015	Werkelijk 2014
<b>Verdeling volgens verdeelstufteel **</b>			
Algemene kosten volgens breukdeel	15.000,00	16.000,00	15.407,46
Algemene kosten volgens breukdeel	2.200,00	1.421,00	2.114,50
Algemene kosten volgens breukdeel	2.650,00	2.950,00	3.062,92
Algemene kosten volgens breukdeel	23.000,00	19.165,00	34.327,99
Algemene kosten volgens breukdeel	1.000,00	986,00	895,76
Algemene kosten volgens breukdeel	5.300,00	5.373,00	4.577,28
Algemene kosten volgens breukdeel	1.000,00	1.485,00	440,49
Algemene kosten volgens breukdeel	2.000,00	2.069,00	1.843,63
Algemene kosten volgens breukdeel	155.780,00	189.004,00	183.493,54
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	15.801,30
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	74.869,97
Algemene kosten volgens breukdeel	2.000,00	0,00	0,00
Gelijk	1.000,00	0,00	0,00
Gelijk	1.000,00	0,00	0,00
Gelijk	1.000,00	0,00	0,00
Gelijk	24.000,00	26.267,00	21.797,53
Gelijk	1.400,00	1.756,00	4.225,09
Gelijk	38.500,00	37.274,00	36.942,36
Gelijk	2.000,00	2.004,00	1.134,70
Gelijk	10.200,00	19.803,00	19.627,28
Gelijk	2.950,00	1.767,00	2.306,50
Gelijk	17.000,00	18.582,00	16.604,32
Gelijk	11.900,00	11.000,00	386,94
Gelijk	3.000,00	2.967,00	2.118,49
Gelijk	64.000,00	57.346,00	64.909,16
Gelijk	13.500,00	14.000,00	12.296,20
Gelijk	35.000,00	31.488,00	30.570,55
	<b>435.380,00</b>	<b>462.707,00</b>	<b>549.753,96</b>

**Totaal**

**Saldo baten en lasten**

-123.816,61

\* In de servicekosten en in de post nutsvoorzieningen zijn niet de opbrengsten en kosten uit hoofde van waterverbruik meegenomen. Hierdoor zijn zowel de opbrengsten als lasten circa € 30k lager dan in de jaarrekening 2014. Deze gewijzigde presentatievorm heeft verder geen impact op het gepresenteerde saldo baten en lasten van 2014.

\*\* Op basis van de splitsingsakte wordt een aantal kostenposten verdeeld volgens het breukdeel. De andere categorie kosten wordt gelijk verdeeld over de 215 appartementen.

Bouwjaar 1992 / versie 26-11-2015	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>DAKEN</b>													
Topdak (herstel)	2001	20	2021	-	-	-	-	-	-	122.500	-	-	-
Topdak (herstel dakranden)	2016	20	2036	-	30.400	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [loggias/balkons=C,F,G,I]	2002	20	2022	-	-	-	-	-	-	-	40.900	-	-
lager dakwerk&tegels [terrassen maisonnettes=I]	2003	20	2023	-	-	-	-	-	-	-	-	145.500	-
lager dakwerk&tegels [loggias/balkons=D,E]	2005	20	2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [galeries/balkons/terrassen maisonnettes=B,H,I,J]	2004	20	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.900
lager dakwerk&tegels [galeries/balkons maisonnettes=A]	2004	17	2021	9.100	-	-	-	-	-	88.800	-	-	-
daktoetreding [aanpassing inzake veiligheid]	2015	20	2035	-	4.300	-	-	-	-	-	-	-	-
lichtkoepels [vierkant]	2016	20	2036	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SCHILDWERK</b>													
stucwerk gevels (herstel) gevelisolatie systeem	2011	20	2031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschildderwerk [stucwerk] gevels	2020	8	2028	-	-	-	-	-	175.300	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen	2016	8	2024	-	13.300	-	-	-	-	-	-	-	15.600
buitenschildderwerk [betonwerk] / plafonds galeries	2014	6	2020	-	-	-	-	-	47.800	-	-	-	-
buitenschildderwerk [hout], maisonnettes	2017	6	2023	-	-	12.200	-	-	-	-	-	13.800	-
buitenschildderwerk [hout], maisonnettes controlebeurt	2015	8	2023	22.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschildderwerk [hout], overig	2020	8	2028	-	-	-	-	-	4.300	-	-	-	-
buitenschildderwerk [hout], overig controlebeurt	2015	10	2025	61.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
staalconstructie [VL zijde] / kokerprofielen / luifels en dragers	2020	10	2030	-	-	-	-	-	12.300	-	-	-	-
staalconstructie [WL zijde] controlebeurt	2017	6	2023	-	-	19.000	-	-	-	-	-	21.400	-
aluminium kozijnen en ramen reinigen	1992	20	2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
overig hekwerk [oa loggia's]	2025	15	2040	-	-	-	-	-	-	-	6.000	-	-
binnenschildderwerk [trappenhuizen]	2017	5	2022	-	-	5.400	-	-	-	-	-	-	-
binnenschildderwerk [trappenhuizen] bijwerken													
<b>LIFTEN</b>													
deuren - aandrijving cabine deur vervangen	2015	35	2050	34.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - schachtdeuren reviseren	2015	20	2035	35.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - schachtdeuren vervangen	2027	35	2062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - sensorlijst vervangen	2027	12	2039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
veiligheidscomponent - kabel snelheidsbegrenzer	2020	15	2035	-	-	-	-	-	25.400	-	-	-	-
besturing - vervangen	2021	20	2041	-	-	-	-	-	-	194.300	-	-	-
besturing - frequentieregelaar incl. hoofdstroomrelais	2021	12	2033	-	-	-	-	-	-	88.300	-	-	-
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] vervangen	1992	35	2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] revisie	2022	35	2057	-	-	-	-	-	-	-	10.200	-	-
aandrijving - tractieschijf en draagkabels [1 t/m 4]	2019	16	2035	-	-	-	-	36.800	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [5 t/m 8] revisie	2022	35	2057	-	-	-	-	-	-	-	10.200	-	-
aandrijving - liftmachine [5 t/m 8] vervangen	1992	35	2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - tractieschijf en draagkabels [5 t/m 8]	2019	16	2035	-	-	-	-	36.800	-	-	-	-	-
<b>OVERIGE INSTALLATIES</b>													
ontluchtingskappen [plat dak]	1992	30	2022	-	-	-	-	-	-	-	60.800	-	-
ontluchtingskappen [CLV systeem]	1992	30	2022	-	-	-	-	-	-	-	13.800	-	-
rookgasafvoerkanalen [CLV systeem] aanpassen HR	2016	18	2034	-	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2016	18	2034	-	142.200	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.900
hydrofoor	1992	8	2000	-	17.000	-	-	-	-	-	-	-	-
afvoerkanalen & ventilatoren bergingen [revisie]	2005	5	2010	1.300	-	-	-	-	1.400	-	-	-	-
ventilatiekanalen appartementen [inspectie,reinigen]	2008	10	2018	-	-	-	19.400	-	-	-	-	-	-
vuilwaterpompen [vervangen pomp, huis, sturing]	2003	10	2013	-	-	-	-	-	-	-	-	8.200	-
pompputten [onderhoud]	2003	10	2013	-	-	-	-	-	-	-	-	1.600	-
intercom, bel bord, deuropener	2007	15	2022	-	-	-	-	-	-	-	69.800	-	-
noodverlichting [vervangen accu's]	1992	7	1999	-	-	-	-	-	3.000	-	-	-	-
verlichting [trappenhuizen b.g. t/m 3e verdieping]	2015	20	2035	22.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting [wandarmaturen trappenhuis Regenboog]	2016	20	2036	-	5.800	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting [galeries]	2015	20	2035	32.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting [trappenhuizen -1 en keldergangen]	2020	20	2040	-	-	-	-	-	34.900	-	-	-	-

Bouwjaar 1992 / versie 26-11-2015	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>TUIN EN STRAATWERK</b>										
herstel beplanting en straatwerk	2003	1	2004	-	-	-	-	-	-	-
<b>DIVERSE ELEMENTEN</b>										
briefkasten, naam- en drukwerkplaatjes [vervangen]	2007	15	2022	-	-	-	-	46.900	-	-
beveiliging deuren entrees [aanpassen/vervangen]	2005	14	2019	-	-	-	-	-	-	-
hemeelwaterafvoer [herstel na inspectie, 2 jaarlijks]	2009	2	2011	-	35.900	-	-	-	-	-
deurmatten entrees	2008	2	2010	-	2.200	-	2.300	-	2.400	-
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	5.100	-	5.300	-	5.500
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	-	-	-
schuifpuien 3e verdieping [aanpassen constructie]	2016			-	20.000	-	-	-	-	-
schuiframen koppevel Groen [onderhoud]	2015			-	1.600	-	-	-	-	-
schuiframen WB 34 en 42 [vervangen]	2015			-	7.600	-	-	-	-	-
onderhoud schuiframen [onderhoudsbeurt]	2015			-	28.100	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2016			-	40.000	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2017			-	-	-	-	-	-	-
stelpoest vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-
bijwerken dilatatie-voegen	2005	10	2015	-	16.900	-	-	-	-	-
bijwerken kit-naden	1998	10	2008	-	-	26.000	-	-	-	-
betonnen afdekbanden [herstel betonschades] 1e, 2e en 3e verd.	2016	10	2026	-	14.700	-	-	-	-	-
galerijen toplaag [vernieuwen] 1e, 2e en 3e verd.	2018	20	2038	-	-	44.400	-	-	-	-
sluitplan algemene ruimten	2007			-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>				<b>38.700</b>	<b>323.600</b>	<b>38.700</b>	<b>496.200</b>	<b>263.900</b>	<b>219.100</b>	<b>93.900</b>
<b>Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar</b>	222.570	per jaar								
<b>Vermogensprognose:</b>										
Vermogenspositie per 1/1			702.059							
Ontvangen servicekosten			420.728							
Diverse baten/rente opbrengsten			5.351							
Entreegelden			3.000							
Uitgaven exploitatiebegroting*			255.200							
Toevoeging reservering			238.185							
Exploitatiesaldo vorig jaar			-64.306							
Uitgaven planmatig onderhoud			274.400							
Vermogenspositie per 31/12			368.047							
<b>Verloop servicekosten:</b>										
			420.727,68							
			0%							
			429.142,23							
			2,0%							
			437.725,08							
			2,0%							
			446.479,58							
			2,0%							
			455.409,17							
			2,0%							
			464.517,35							
			2,0%							
			473.807,70							
			2,0%							
			483.283,86							
			2,0%							
			492.949,53							
			2,0%							
			502.808,52							
			2,0%							