

Agenda

VvE Ravelijn

algemene ledenvergadering

Datum: woensdag 7 december 2016, aanvang 19:30 uur

Locatie: Aristo Zalencomplex, Brennerbaan, Utrecht

-
1. **Opening en welkomstwoord**
 2. **Mededelingen en ingekomen stukken / vaststellen agenda**
 3. **Notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2016, 22 juni 2016 (actiepunten), 31 augustus 2016 en 14 september 2016**
 4. **Rookgasafvoeren**
 5. **Onderhoudsprojecten**
 6. **Begroting 2017 / meerjarenbegroting**
 - a. toelichting en vragen
 - b. stemming begroting 2017 met voorstel servicekosten 2017
 7. **Lustrum 2017**
 8. **Huishoudelijke mededelingen**
 9. **Rondvraag en sluiting**

VvE Ravelijn



Verslag van de algemene ledenvergadering d.d. 8 juni 2016

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 22 juni 2016 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 22 juni 2016, aanvang 19:30 uur.

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, de heer Haanstra, opent de vergadering om 19:34 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De leden achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Judith Koppelaar (algemeen bestuurslid), Robert Koopmans (penningmeester), Jurgen Haanstra (algemeen bestuurslid en voorzitter van de vergadering), Tanja Beelen (technisch bestuurslid)
Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling en Wendy Scheidt

De heer Haanstra vraagt of er nieuwe bewoners aanwezig zijn, dan wel bewoners welke voor het eerst op de vergadering aanwezig zijn en geeft hen de gelegenheid zich kort voor te stellen:

de heer Everink (WB 370), de heer Veldhuis (WB 228), mevrouw Conijn (WB 158), mevrouw Buisman (WB 108), de heer Smink (WB 340), de heer De Ruiter (WB 40), de heer Kuyt (WB 238), de heer Pieterse (WB 354), de heer Van der Schaft (WB 30), de heer Schneider namens zijn dochter (WB 308) en de heer Resodikromo (WB 410). Zij worden allen welkom geheten door het bestuur.

2. Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda

Er zijn enkele vragen binnengekomen van de heer Van Doorn en mevrouw Pandelitschka. Deze zullen worden behandeld bij agendapunt 6.

De heer Haanstra geeft aan helaas zijn functie als bestuurslid neer te moeten leggen. Dit besluit komt voort uit het gebrek aan tijd door zijn werk. Wel geeft de heer Haanstra aan te willen aanblijven als voorzitter van de vergadering, mits de vergadering hier akkoord mee gaat. Dit zal aan de orde komen bij agendapunt 7.

Er zijn verder geen ingekomen stukken. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen Algemene Ledenvergadering 30 november 2015 en 9 december 2015

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 30 november 2015

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 9 december 2015

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen. Er zijn geen opmerkingen over de notulen.

De actielijst wordt doorgenomen:

1. Nagaan mogelijkheden dubbel glas voor de schuiframen.

De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, maar het lijkt wel mogelijk. Hiervoor is een offerte opgevraagd.

2. Op de volgende ALV het onderwerp van het mandaat op de agenda plaatsen.

Zie agendapunt 7.

3. Mededelingenbord ophangen in de liften: afgehandeld

4. Schuiframen Wageningseberg 12 herstellen.

Hier is aan gewerkt.

5. De heer Rosendaal vragen of hij zich weer beschikbaar wil stellen voor de kascommissie: afgehandeld

6. De rolverdeling van het bestuur op de volgende ALV presenteren.

Zie agendapunt 7.

7. Haalbaarheid draai/kiiep ramen voor de studeer / slaapkamer onderzoeken.

Dit punt is financieel moeilijk haalbaar gebleken.

8. Oplossing zoeken voor los raamprofiel Wageningseberg 414.

Dit valt onder het lopende project van de klemlijsten welke behandeld wordt onder agendapunt 6.

9. Planvorming inzake roestvorming balkonhekken.

Hiervoor is momenteel een offerte traject opgestart.

10. De frequentie van het schoonmaken van de staalconstructie nader bekijken.

De staalconstructie is in 2015 geschilderd. Over 5 jaar zal deze opnieuw behandeld worden middels een controlebeurt.

11. Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op website zetten: in behandeling.

12. Spreiding van liquide middelen over meerdere bankrekeningen.

Zojuist is de laatste handtekening voor een nieuwe bankrekening gezet, vanaf komend jaar is dit geregeld.

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

Zie agendapunt 6.

14. Voorstellen ontwikkelen met betrekking tot de veiligheid en de auto inbraken.

Mevrouw Beelen heeft 4 weken geleden een afspraak gehad met de wijkagent, welke meer zal controleren in de nacht.

Naar aanleiding van dit punt geeft mevrouw Hartog (WB 204) aan dat er mensen in de auto slapen voor het pand aan de Wageningseberg.

De heer Verkerk (WB 80) geeft aan dit ook te hebben gezien en diverse malen 112 gebeld te hebben voor verdacht gedrag. De politie heeft aangegeven dat bewoners camera's op mogen hangen, maar mevrouw Beelen merkt op dat er met de beelden niets gedaan kan worden bij een eventuele rechtszaak. De heer Verkerk vraagt of er vrijwilligers zijn die mee willen naar het Wijkbureau Zuid voor een gesprek. De heer Van Dijk (WB 14) en de heer Kieboom (WB 68) stellen zich hiervoor beschikbaar.

15. De servicekosten per 1 januari 2016 verhogen met 2%: afgehandeld

De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. jaarstukken

a. toelichting jaarrekening

De heer Koopmans geeft een toelichting op de jaarrekening. Op de balans is zichtbaar dat het saldo van de spaarrekeningen en de liquide middelen ongeveer even hoog is als het voorgaande boekjaar. De post Crediteuren laat een hoog bedrag zien, omdat aan het eind van het jaar nog niet alle facturen op dat moment betaald waren. Op de staat van baten en lasten is zichtbaar dat de uitgaven in 2015 nagenoeg gelijk zijn aan de begroting. Het exploitatieresultaat over het boekjaar bedraagt - € 44.000,-. Dit komt onder andere doordat de rente lager is dan begroot.

De baten bestaan uit de VvE bijdrage van de leden, rente en de afrekening van de servicekosten. Aan groot onderhoud is iets minder uitgegeven dan begroot. Met name op het uitgevoerde schilderwerk en de werkzaamheden aan de liften is iets bespaard. Aan klein onderhoud is meer uitgegeven dan begroot. Er wordt scherp gelet op de uitgaven voor het klein onderhoud, maar als er bijvoorbeeld een lekkage is, dan moet dit wel worden opgelost.

De heer Koopmans heeft aan dat de onderhoudsvoorzieningen er momenteel goed uit zien, maar dat het toekomstig onderhoud ook het nodige geld zal vergen. Als gevolg hiervan zullen de servicekosten komende jaren zeker niet dalen, maar wel op een gematigd niveau blijven. Dit zal worden besproken in een volgende Algemene Ledenvergadering.

De heer Franzel (WB 18) vraagt hoe er wordt omgegaan met de post nog te ontvangen voorschotbijdragen van ruim € 4.000,-. De heer Koopmans geeft aan van dit bedrag het grootste deel (circa € 3.000,-) toe te schrijven is aan een bewoner is welke binnenkort zal verhuizen. Het openstaande bedrag zal dan met de koper worden verrekend.

De heer Smink (WB 340) geeft aan dat het eigen vermogen flink gedaald is en vraagt of dit zal blijven dalen. De heer Koopmans geeft aan dat het streven is om voor de volgende begroting neutraal uit te komen.

De heer Heijmans (WB 198) vraagt waarom er speciaal gespaard wordt voor de klemlijsten van de woonkamer puien, deze zitten toch alleen in de woningen op de begane grond? Mevrouw Beelen antwoordt dat deze klemlijsten in de woonkamer puien van alle appartementen aanwezig zijn. Deze klemlijsten verliezen hun klemkracht en zullen moeten worden vervangen.

De heer Franzel (WB 18) geeft aan dat er circa € 5.800,- aan overige baten is opgenomen en vraagt waarop deze post gebaseerd is. De heer Koopmans geeft aan dat dit bedrag gereserveerd was voor uitgevoerd

onderhoud, maar dat hier nooit facturen voor gekomen zijn.

Mevrouw Van Doorn (WB 66) vraagt of er alsnog gereserveerd moet worden voor een compensatieregeling ten behoeve van de aanpassing van de rookgasafvoeren. De heer Koopmans geeft aan dat er in totaal € 172.000,- gereserveerd staat voor het project van de rookgasafvoeren en dat het bestuur in een extra vergadering zal terugkomen op dit onderwerp.

b. verslag kascommissie

De kascommissie heeft de jaarstukken gecontroleerd. De jaarstukken geven een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en de financiële situatie. De Kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering derhalve om in te stemmen met de jaarrekening 2015.

c. vaststellen jaarrekening en decharging bestuur

De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2015 en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid over 2015.

d. (her)benoeming kascommissie

De heer Meijer, de heer Rosendaal en de heer Vogels stellen zich opnieuw beschikbaar. De vergadering gaat met meerderheid van stemmen (1 onthouding) akkoord met de herbenoeming van de kascommissie.

5. Onderhoudsprojecten 2015

Mevrouw Beelen geeft aan dat het onderhoudsproject van de boeiboorden gestart is in 2015 is begin 2016 is afgerond. De overige projecten zijn tijdens de vorige Algemene Ledenvergadering besproken.

6. Onderhoudsprojecten 2016

1. Aanpassen rookgasafvoeren

De heer Stelling geeft een presentatie over de rookgasafvoeren, welke tevens als bijlage bij de notulen van deze vergadering zal worden toegevoegd.

Het project is ontstaan uit de wens van de leden om een HR ketel te kunnen aansluiten op de bestaande rookgasafvoeren. Hiervoor zijn in 2013 de 178 individuele rookgasafvoeren geschikt gemaakt (en de collectieve rookgasafvoeren nog niet). Uit een inspectie eind 2015 is gebleken dat de rookgasafvoeren aan vervanging toe zijn.

Na diverse gesprekken met installateurs en het onderzoeken van de mogelijkheden is het voorstel om te kiezen voor een aanpak waarbij iedereen met een VR ketel over moet stappen naar een HR ketel. Er zal dan een nieuwe buis door het bestaande rookgasafvoer kanaal gevoerd worden. De optie waarbij het mogelijk blijft om zowel een VR als HR ketel aan te sluiten blijkt duurder te zijn, minder duurzaam en voor meer overlast te zorgen.

De heer De Ruijter (WB 40) vraagt of de buis over 15 jaar weer op dezelfde wijze vervangen kan worden. De heer Stelling geeft aan dat dit inderdaad mogelijk is. Op de vraag van de heer Kieboom (WB 68) antwoordt de heer Stelling dat de buis een ketelleven (15 jaar) meegaat.

Mevrouw Van Beurden (WB 12) vraagt naar het verschil tussen de collectieve en individuele afvoeren, worden deze beide aangepakt? De heer Stelling antwoordt dat deze inderdaad beiden zullen worden aangepakt.

De heer Trappenburg (WB 284) vraagt of de situatie dusdanig urgent is dat de optie warmtepomp / blokverwarming komt te vervallen. De heer Stelling geeft aan dat deze optie op dit moment niet haalbaar is voor de VvE, omdat dan ook in de appartementen een ander systeem van verwarming zou moeten komen. Er is ook geadviseerd om gefaseerd over te stappen naar meer duurzame systemen. De eerste stap is overgaan van VR naar HR ketels.

Mevrouw Bulkman (WB 100) vraagt of er over 15 jaar niet dezelfde discussie gevoerd zal worden. De heer Stelling antwoordt dat dit niet het geval is omdat bewoners dan niet per se de c.v. ketel hoeven te vervangen.

De heer Keijdener (WB 10) vraagt of het systeem van de warmtepomp dan nog steeds werkt voor warm water. De heer Stelling bevestigt dit.

Tevens wordt opgemerkt dat in 2050 alles ketel vrij moet zijn. Heeft de VvE hier rekening mee gehouden? De heer Haanstra geeft aan dat dit in de toekomstplannen meegenomen zal worden.

Mevrouw Beelen geeft aan dat de offertes inmiddels binnen zijn en dat de diverse inhoudelijke gesprekken met de partijen zijn begonnen.

Tevens wordt nog het volgende besproken:

- 75% van de bewoners heeft momenteel nog een VR ketel;
- er zal aan de installateurs een scherpe prijs gevraagd worden voor het vervangen van een HR ketel;
- de doorlooptijd van het project zal circa 8 weken bedragen;
- in een enkel geval wordt een cv ketel geleased, dit kan een probleem zijn.

De heer Haanstra geeft aan dat er in september een extra Algemene Ledenvergadering zal worden uitgeschreven waarin gesproken zal worden over een compensatieregeling voor dit project.

Mevrouw Sas (WB 304) merkt op dat waarschijnlijk de meeste VR ketels inmiddels al oud zijn, dus dat deze dan maar iets eerder dan gepland vervangen zullen moeten worden.

Er volgt een peiling van meningen over het voorstel van het bestuur om te kiezen voor de optie om een aanpak waarbij iedereen met een VR ketel over moet stappen naar een HR ketel. Er zal dan een nieuwe buis door het bestaande rookgasafvoer kanaal gevoerd worden. Uit de peiling volgt dat een grote meerderheid voor deze optie is (0 tegen, 2 onthoudingen, rest voor).

2. Overige projecten

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de overige projecten voor 2016;

- Voor het vervangen van de dakranden van het hoofdtrappenhuis hebben de heer Stelling en mevrouw Beelen volgende week een afspraak.
- Voor het stucwerk van de gevels zal volgende week een inspectie plaatsvinden.
- Het project inzake de schuifpuien is zo goed als afgehandeld, er moeten nog 2 schuifpuien gedaan worden.
- Het project met de klemlijsten loopt. De mal voor de klemlijsten is gevonden en er is nu overleg wanneer de pilot kan worden uitgevoerd.
- De roestvorming aan de balustrades bij het trappenhuis regenboog is in behandeling.

Mevrouw Beelen vraagt de bewoners goed op te letten op de kraantjes bij de watermeters in de woningen. Hier treedt regelmatig lekkage op.

Daarnaast is besloten om de volgende projecten door te schuiven naar 2017, omdat hiervoor vervanging niet noodzakelijk is gebleken:

- het vervangen van de lichtkoepels
- de deurmatten
- het vervangen van de hydrofoorinstallatie

Mevrouw Kraaijeveld (WB 428) geeft aan dat de mat in het hoofdtrappenhuis wel aan vervanging toe is. Mevrouw Beelen zal dit nakijken.

7. Bestuurszaken

a. rolverdeling bestuur

Mevrouw Koppelaar geeft een presentatie over de rolverdeling in het bestuur, welke tevens als bijlage bij de notulen van deze vergadering zal worden toegevoegd. In de presentatie wordt aangegeven hoe de VvE in het verleden gestart is met bestuur en diverse commissies, en hoe men gekomen is tot de huidige bezetting en taakverdeling.

b. rol technisch coördinator Tanja Beelen

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op haar werkzaamheden als technisch coördinator via Capto. Het bestuur, Gevaert en mevrouw Beelen hebben de bestaande overeenkomsten tegen het licht gehouden en herzien. Hierdoor is er een betere en duidelijkere taakverdeling gekomen tussen Gevaert en Capto. De door Gevaert gemaakte uren zijn hierbij in overleg omlaag gebracht.

Tot slot bedankt mevrouw Koppelaar de heer Haanstra voor zijn inzet en werkzaamheden voor het bestuur.

c. vacatures bestuur

Het bestuur is op zoek naar nieuwe bestuursleden en naar mensen die willen helpen bij tijdelijke klussen:

- tuinenschouw;
- trappenhuis coördinatoren;

- naambordjes.

De volgende leden stellen zich beschikbaar ter ondersteuning van het bestuur:

- De heer de Ruijter (WB 40) coördinator trappenhuis groen
- Mevrouw Bulkman (WB 100) coördinator trappenhuis blauw
- De heer Smink (WB340) wil graag met het bestuur in gesprek over een rol als algemeen bestuurslid.

De Vergadering gaat hier mee akkoord.

Tevens gaat de Vergadering unaniem akkoord met het voorstel om de heer Haanstra te benoemen als voorzitter van de Algemene Ledenvergaderingen.

8. Huishoudelijke mededelingen

In 2017 bestaat de VvE Ravelijn 25 jaar en dit moet gevierd worden. De heer Koopmans stelt voor om een budget van € 2.500,- ter beschikking te stellen voor het organiseren van een leuk feest en/of barbecue. Mevrouw van Dijken (WB 64) en mevrouw van Doorn (WB 66) stellen zich beschikbaar voor de organisatie hiervan. De Vergadering gaat hiermee akkoord.

Verder zal er in september een extra Algemene Ledenvergadering worden belegd voor het bespreken van de verdere uitwerking van de plannen voor de rookgasafvoeren.

9. vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 7 december 2016 om 19:30 uur.

10. Rondvraag en sluiting

- De heer Franzel (WB 18) vraagt of VvE Ravelijn al eens een energiescan via de gemeente heeft laten doen. Mevrouw Beelen geeft aan dat dit nog niet het geval is en zal hier navraag naar doen.
- Tevens vraagt de heer Franzel zich af waarom de ramen aan de galerij zijde door de schoonmaker worden schoongemaakt en de leden dit niet zelf doen. Mevrouw Beelen geeft aan dat het aantal ramen aan de galerij zijde de kosten niet drukt en er daarom voor gekozen is om dit mee te nemen.
- De heer Vogels (WB 276) vraagt of het mogelijk is om tijdens de vergaderingen af en toe wat foto's te tonen van het uitgevoerde onderhoud, zodat men zich hiervan iets meer kan voorstellen. Dit zal worden meegenomen voor toekomstige vergaderingen.
- De heer Kieboom (WB 68) geeft aan dat zijn zonnescerm is afgebroken door ouderdom en wil medebewoners erop wijzen dat dit hun ook kan gebeuren. Wellicht zijn er bewoners die gezamenlijk een nieuw zonnescerm willen aanschaffen om zodoende kosten te besparen. De heer Haanstra geeft aan dat dit verzoek op de website geplaatst zal worden en mevrouw Beelen zal nagaan of het mogelijk is om een briefje in de lift op te hangen.
- De heer Vandenberg (WB 52) wil medebewoners wijzen op het bestaan van koolmonoxide melders, welke tegenwoordig worden aangeboden. Ook hiervan zal gekeken worden of dit op de website geplaatst kan worden.
- Aangezien mevrouw Janssen (WB 142) aangeeft wel mee te willen denken inzake het project rookgasafvoeren voor de vergadering van september, zal zij worden toegevoegd aan de klankbordgroep.
- Mevrouw Van Doorn (WB 66) geeft aan dat het af en toe voorkomt dat er water via de luifel bij het trappenhuis naar beneden komt. Mevrouw Beelen geeft aan dat de goten van de luifels zullen worden gereinigd bij de aanstaande grote schoonmaak en dat dit al de klacht voor een groot deel zal verhelpen.

De heer Haanstra sluit de vergadering om 21:39 uur en nodigt alle leden uit om nog een drankje te drinken aan de bar.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 22 juni 2016, aanvang 19:30 uur.

- 3. Notulen Algemene Ledenvergadering 30 november 2015 en 9 december 2015**
 - 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de Algemene Ledenvergadering van 30 november 2015.
 - 3.2 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de Algemene Ledenvergadering van 09 december 2015.
- 4. jaarstukken**
 - 4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2015 en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid over 2015.
 - 4.2 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de heer Meijer, de heer Rosendaal en de heer Vogels in de kascommissie.
- 7. Bestuurszaken**
 - 7.1 De Vergadering gaat akkoord met het aanstellen van de heer De Ruijter (WB 40) als coördinator trappenhuis groen.
 - 7.2 De Vergadering gaat akkoord met het aanstellen van mevrouw Bulkman (WB 100) coördinator trappenhuis blauw.
- 8. Huishoudelijke mededelingen**
 - 8.1 De Vergadering gaat akkoord met een budget van € 2.500,- voor het 25 jarig bestaan van VvE Ravelijn in 2017.
- 9. vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 9.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 7 december 2016 om 19:30 uur.
- 10. Rondvraag en sluiting**
 - 10.1 Mevrouw Janssen (WB 142) zal worden toegevoegd aan de klankbordgroep.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 22 juni 2016, aanvang 19:30 uur.

Extra Algemene Ledenvergadering uitschrijven in september 2016

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 augustus 2016

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Opstellen compensatieregeling t.b.v. project rookgasafvoeren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 augustus 2016

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of het mogelijk is om de melding inzake koolmonoxide melders op de website te plaatsen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2016

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Nagaan of het mogelijk is om het verzoek inzake collectief inkopen zonneschermen in de lifen ophangen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2016

Behandeld door: Technische commissie

Navraag doen naar een energiescan via de gemeente.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2016

Behandeld door: Technische commissie

Verzoek inzake collectief inkopen zonneschermen plaatsen op de web site.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2016

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Lijst herstelwerk voor rekening eigenaar / VvE op website zetten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2016

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

Nagaan mogelijkheden dubbel glas voor de schuiframen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2016

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

Planvorming inzake roestvorming balkonhekken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2016

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

Gesprek bij het Wijkbureau Zuid.

De heer Verkerk, de heer Van Dijk en de heer Kieboom.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2016

Feest / barbecue organiseren t.b.v. het 25 jarig bestaan van de Ravelijn

afgehandeld door: mevrouw Van Dijken en mevrouw Van Doorn

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2017

tijdens vergaderingen af en toe wat foto's tonen van het uitgevoerde onderhoud, zodat men zich hiervan iets meer kan voorstellen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

VvE Ravelijn



Verslag van de algemene ledenvergadering d.d. 31 augustus 2016

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 14 september 2016 in het Aristo zalencomplex, Brennerlaan 150, te Utrecht. Aanvang om 19.30 uur.

Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 19.10 uur.

Notulen

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen agenda

De voorzitter van de vergadering, de heer Haanstra, opent de vergadering om 19:35 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De leden achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Tanja Beelen (technisch bestuurslid), Judith Koppelaar (algemeen bestuurslid), Robert Koopmans (penningmeester)

kandidaat bestuur: Hein van Kruidijk en Sjoerd Smink

Gevaert Vastgoedbeheer: Herman Stelling

De heer Haanstra vraagt of er nieuwe bewoners aanwezig zijn, dan wel bewoners welke voor het eerst op de vergadering aanwezig zijn en geeft hen de gelegenheid zich kort voor te stellen:

de heer Vermeulen (WB 412), mevrouw Schneider (WB 308), de heer Kersten (WB 320), mevrouw Stiefelhagen (WB 74), de heer Bollaart en mevrouw Van Overhagen (WB 260), de heer Pieterse (broer van de eigenaar van WB 354) en mevrouw Jansen (WB 18). Zij worden allen welkom geheten door het bestuur.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn 2 afmeldingen voor de vergadering ontvangen van mevrouw Buntsma (WB 282) en mevrouw Kraaijeveld (WB 428).

Er zijn 2 ingekomen stukken ingekomen. Dit betreffen vragen over de rookgasafvoeren van mevrouw Buisman (WB 108) en de heer Vermeulen (WB 412). Deze vragen zullen tijdens het verloop van de vergadering aan de orde komen.

3. Notulen algemene Ledenvergadering 8 juni 2016 en 22 juni 2016

a. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2016

Er zijn geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 22 juni 2016

De notulen worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen.

Pagina 1, punt 2:

De heer Van Doorn moet zijn mevrouw Van Doorn.

Pagina 3, punt 6:

De heer Leenheer (WB 206) mist de reden waarom de VR ketels niet meer geplaatst zouden kunnen worden.

De reden is dat VR ketels in de toekomst niet meer zijn toegestaan.

De voorzitter geeft aan dat de actielijst tijdens de reguliere einde-jaarsvergadering zal worden behandeld, aangezien deze vergadering nu vooral over de rookgasafvoeren gaat. Er zijn verder geen opmerkingen over de notulen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bestuurszaken

De heer Smink (WB 340) en de heer Van Kruidijk (WB 362) hebben aangegeven te willen toetreden tot het bestuur. De voorzitter geeft beiden de gelegenheid zich voor te stellen.

De heer Smink woont sinds begin 2016 op de Wageningsberg en heeft ervaring in het bestuur van studie- en sportverenigingen. De heer Van Kruidijk woont sinds 1982 in Lunetten en woont sinds 4 jaar op de Wageningsberg. Hij verricht sinds een aantal jaren vrijwilligerswerk en is voorzitter van het Bewoners Overleg Lunetten.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer Smink en de heer Van Kruidijk tot het

bestuur.

5. Project rookgasafvoeren

De heer Stelling van Gevaert geeft een presentatie over de stand van zaken met betrekking tot de rookgasafvoeren. Een exemplaar van deze presentatie zal als bijlage bij de notulen worden gevoegd. Aangezien niet iedereen op de vorige vergadering aanwezig was, geeft de heer Stelling nog een korte terugblik op de aanleiding van het project en op de uitslag van de inspectie van de rookgasafvoeren. Hieruit bleek dat de rookgasafvoeren aangepakt dienden te worden.

In de vorige vergadering hebben de leden een voorkeur uitgesproken voor de optie waarbij iedereen met een VR ketel over moet stappen naar een HR ketel. Er zou dan een nieuwe buis door het bestaande rookgasafvoer kanaal gevoerd worden.

Aangezien dit ook financiële consequenties voor de individuele eigenaren kon hebben, zou tijdens een extra algemene ledenvergadering een compensatieregeling en bijbehorend budget besproken worden.

Na de algemene ledenvergadering is er een nieuwe optie ontdekt met diverse voordelen, en is de desbetreffende installateur Easy-Liner uitgenodigd voor een gesprek. Vervolgens is deze informatie gedeeld met het bestuur en de klankbordgroep, en zijn de leden middels een nieuwsbrief geïnformeerd.

De heer Stelling geeft een opsomming van de voordelen van de optie van Easy-Liner:

- de offerte is binnen het budget;
- het is mogelijk om HR en VR door elkaar te gebruiken;
- 25 jaar garantie;
- geen individuele kosten bewoner omdat VR ketels kunnen blijven hangen;
- geen compensatieregeling nodig.

Na de presentatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer De Groot (WB 32) vraagt of het systeem toepasbaar is bij de collectieve rookgasafvoeren. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit inderdaad het geval is. Het product wordt inmiddels al enkele jaren gebruikt, o.a. bij Tata steel vanwege de hittebestendigheid, en wordt ook bij woningcorporaties toegepast. Het is een nieuw product, en het unieke hiervan is dat VR en HR ketels door elkaar gebruikt kunnen worden. Op de vraag van de heer De Groot of dit de oplossing is voor de rookgasafvoeren van trappenhuis Groen, antwoordt mevrouw Beelen dat dit inderdaad het geval is.

Mevrouw Sneider (WB 308) vraagt of zij na uitvoering van de werkzaamheden kan overstappen op een HR ketel. Dit is inderdaad mogelijk.

De heer Trappenburg (WB 284) heeft vanmiddag nog een mail gestuurd, welke wellicht nog niet gezien is. Zijn vraag is of er ook gekeken is naar een RVS voering door de rookgasafvoerkanalen. De heer Stelling antwoordt dat er gekeken is naar zowel RVS als kunststof doorvoeren. Het nadeel van deze werkwijze is echter dat hierdoor de diameter van de rookgasafvoeren veel kleiner (rond 60 mm.) wordt, waardoor niet alle HR ketels hierop goed kunnen functioneren. De heer Trappenburg geeft verder aan dat hij de informatie er verder goed en geloofwaardig uit vindt zien.

Op een vraag van de heer Pieterse (WB 354) antwoordt de heer Stelling dat VR en HR nu wel kunnen in een collectief rookgasafvoer kanaal omdat Easy-Liner de "schempjes" in het kanaal verwijdert en vervangt door recht afgesneden buizen, waar condenswater niet naar binnen kan lopen richting de c.v. ketel. Daarnaast heeft het systeem een isolerende werking hetgeen een gunstig effect heeft op de condensvorming.

Deze methode is reeds in de praktijk toegepast, bij Verenigingen van Eigenaars en Woningbouwverenigingen. De referenties waren allen positief. Voor sommige projecten van woningbouwverenigingen wordt dit systeem door de huisinstallateur voorgedragen als oplossing voor de rookgasafvoeren. Het product is getest in Europees verband, aangezien het in 32 landen wordt gebruikt.

Naar aanleiding van een opmerking van de heer Trappenburg antwoordt de heer Stelling dat er geen aanpassingen plaatsvinden aan de c.v. ketels. De ketels worden na afloop weer gewoon aangesloten op het gerenoveerde rookgasafvoer kanaal. Als men overstapt van VR naar HR ketel dan is het aan de installateur om hiervoor de juiste aanpassingen te doen.

Mevrouw Beelen geeft aan dat er een sok vanaf de ketel wordt vastgezet en door het kanaal naar boven wordt gebracht. Bovendien wordt deze sok ook vastgezet, en wordt het geheel onder druk gezet met stoom.

Hierdoor zet het product uit en zet zich af tegen de binnenwand van het huidige rookgasafvoer kanaal, waarna

er een voering uit een stuk is ontstaan.

De heer Van Walsem (WB 124) vraagt wanneer het budget is goedgekeurd? De penningmeester antwoordt dat dit is vastgesteld met het aannemen van de meerjarenonderhoudsbegroting door de ALV in december 2015.

De heer Van der Sluis (WB 226) merkt op dat een garantie van 25 jaar lang is en vraagt of het bedrijf Easy-Liner goed nagetrokken is. Mevrouw Beelen antwoordt dat op alle mogelijke fronten een check is uitgevoerd; een kredietcheck, controle KvK en een fiscale check. De penningmeester geeft aan dat het een jong bedrijf is, maar dat in het offerte traject ook nog andere jonge bedrijven zijn meegenomen, bijv. Maas Totaal Installateur. Dit is een ex-medewerker van Eneco, welke sinds begin 2016 het bedrijf heeft opgericht. Het bedrijf Easy-Liner bestaat al een aantal jaren, en de technisch directeur heeft al 20-30 jaar ervaring in het installatiewerk. De VvE zal via de betalingscondities zorgen dat risico's zoveel mogelijk worden teruggebracht.

Mevrouw Oorschot (WB 288) heeft de website bekeken en vindt het er goed uit zien. Zij heeft echter gelezen dat de fabrikant 20 jaar garantie geeft en het bedrijf 25 jaar. De heer Stelling merkt op dat dit zou kunnen en zal dit nagaan.

Op de vraag naar onderhoudskosten, antwoordt mevrouw Beelen dat het advies is om iedere 5 jaar middels een camera inspectie steekproefsgewijs de kanalen te controleren. De kosten hiervoor bedragen circa € 500,- excl. BTW.

De heer Bergmeijer (WB 124) vraagt hoe de technische uitvoering loopt bij een collectief kanaal. De heer Stelling antwoordt dat hier een grote dikke sok door wordt gevoerd, nadat de "scepjes" zijn verwijderd. Vervolgens worden hier de diverse ketels weer op aangesloten.

De heer Vermeulen (WB 412) heeft per mail enkele vragen gesteld, onder andere over het bedrijf Easy-Liner en de betalingscondities. Hij stelt voor om met deelbetalingen te werken en controle door een onafhankelijke partij.

De voorzitter geeft aan dat het idee is om het project in fases uit te voeren. Eerst de collectieve en vervolgens de individuele rookgasafvoeren. Mevrouw Beelen voegt toe dat als er grote projecten worden uitgevoerd Gevaert, bestuur, penningmeester en zij zelf altijd kritisch zijn. Bos Installatiegroep in Utrecht heeft veel overheadkosten en zou in theorie ook failliet kunnen gaan.

De heer Maas (WB 8) vraagt naar het breekwerk dat verricht gaat worden. Voor de individuele rookgasafvoeren zal een luikje boven de ketel gemaakt worden. Bij de collectieve rookgasafvoer zal op de begane grond ook aan de onderkant van het kanaal mogelijk wat opengemaakt moeten worden. Dit zal te zijner tijd duidelijk worden.

Op de vraag van de heer De Groot (WB 32) antwoordt mevrouw Beelen dat er in ieder appartement gewerkt gaat worden. Dit duurt in principe 1 werkdag per kanaal. Voor collectieve kanalen moeten alle bewoners op dezelfde dag thuis zijn.

Mevrouw Rommens (WB 20) vraagt naar de mogelijkheid om collectief een nieuwe HR ketel te kopen. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit in feite voor de bewoners zelf is, maar dat zij zich er wel voor wil inzetten. Hier zal dan een enquête aan vooraf gaan.

De heer Kuijt (WB 238) vraagt naar de planning. De uitvoering is inderdaad gepland in een koude periode. Dit ligt vast, tenzij door bevrozing er niet op het dak gewerkt kan worden. Het is het streven om snel voor het eind van het jaar met de collectieve afvoeren te beginnen, omdat men hier nog niet over kan stappen naar HR ketels. De individuele aansluitingen komen dan in het voorjaar van 2017 aan de beurt.

De heer Lubberink (WB 396) vraagt of het product kan worden verwijderd als het niet voldoet? De heer Stelling antwoordt dat het product uitzet tegen de huidige binnenwand en niet verwijderd kan worden, tenzij het hele kanaal wordt uitgenomen. Aan de andere kant is er nog geen reden ontdekt waarom het niet zou werken. Mocht er onverhoopt toch nog een probleem zijn, dan is het mogelijk om nog een extra doorvoer aan de binnenzijde van het rookgasafvoerkanaal te maken, omdat de doorvoer slechts een paar millimeter dik is.

Mevrouw Sweep (WB 8) merkt op dat het nu iets langer duurt voordat het project van start gaat. Loopt men nu gevaar voor koolmonoxide? De heer Stelling heeft deze vraag ook gesteld aan de opsteller van het rapport

van de rookgasafvoeren Intergas. Het antwoord van Intergas was dat dit een eigen verantwoording is van de VvE, en dat zij daar geen uitspraken over doen. Het is in ieder geval zaak om nu actie te ondernemen, nu bekend is dat de rookgasafvoeren niet in een goede conditie verkeren. Er zijn wel verhalen bekend over gebouwen welke bijna ontruimd moesten worden, omdat de rookgasafvoerkanalen slecht waren. In het geval van VvE Ravelijn is er door de installateurs geen signaal gegeven, dat dit nu ook hier het geval is. Aan de andere kant heeft de VvE echter wel de tijd nodig gehad voor het grondig voorbereiden van dit project. De heer Trappenburg (WB 284) doet de suggestie aan de bewoners om een koolmonoxide melder aan te schaffen. Dit wordt door het bestuur beaamd.

Op een vraag van mevrouw van Beurden (WB 12) wat er gebeurt als de erven van de buurman niet meewerken, antwoordt mevrouw Beelen dat de VvE zich dan toegang zal moeten verschaffen tot het pand.

De heer Pieterse (WB 354) geeft zijn complimenten voor de zorgvuldigheid waarmee het project is voorbereid.

De voorzitter behandelt een via de mail ingekomen vraag van mevrouw Buisman (WB 108). De vraag is of er een collectief onderhoudscontract komt voor de ketels. Dit is niet het geval. Wellicht kunnen de bewoners samen iets opzetten.

Mevrouw Beelen merkt op dat ervoor gekozen is om de namen van de bedrijven niet te noemen in de nieuwsbrief. Dit betrof Smit Installatietechniek, Bos Installatiegroep en Maas Totaal Installateur. De penningmeester vult aan dat dit tevens gedaan is om de onderhandelingspositie van de VvE te beschermen.

De heer Den Dulk (WB 214) vraagt wat te doen als er na de aanpassingen toch problemen ontstaan met ketels? De voorzitter geeft aan dat dit dan gemeld dient te worden bij het bestuur, zodat het bestuur contact kan opnemen met de installateur.

Tot slot wordt overgegaan tot stemming over de rookgasafvoeren. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit te laten voeren middels de optie Easy-Liner.

6. Rondvraag en sluiting

De heer Kersten (WB 320) vraagt of iedere installateur bekend is met het product? Mevrouw Beelen antwoordt dat iedere installateur hierop kan aansluiten.

Mevrouw Rommens (WB 20) vraagt naar de mogelijkheid om eensplit-level airco aan te leggen. Mevrouw Beelen antwoordt dat dit niet zonder meer is toegestaan, en verzoekt om hiertoe een aanvraag bij het bestuur in te dienen.

De heer Haanstra sluit de vergadering om 20:50 uur en nodigt alle leden uit om nog een drankje te drinken aan de bar.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

3. Notulen algemene Ledenvergadering 8 juni 2016 en 22 juni 2016

3.1 De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bestuurszaken

4.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden van de heer Smink en de heer Van Kruijsdijk tot het bestuur.

5. Project rookgasafvoeren

5.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om de werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit te laten voeren middels de optie Easy-Liner.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn

Notulen van extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 14 september 2016, aanvang 19:30 uur.

De werkzaamheden aan de rookgasafvoeren uit laten voeren middels de optie Easy-Liner.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juni 2017

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

ALV VvE Ravelijn

Datum: woensdag 7 december 2016



Toelichting op het voorstel servicekosten-verhoging en meerjarenonderhoudsbegroting

In de bijlage treft u de conceptbegroting voor het jaar 2017 en de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) die daaraan ten grondslag ligt.

Via deze toelichting willen wij graag samenvatten wat de belangrijkste uitgangspunten zijn in de begroting.

Zoals u kunt zien, stellen wij voor om de servicekosten te verhogen. Dit komt neer op een stijging van 2% ten opzichte van vorig jaar. Wij achten dit noodzakelijk omdat wij verwachten dat in de komende jaren een aantal dure onderhoudsprojecten moeten worden uitgevoerd. In de MJOB kunt u bijvoorbeeld zien dat we er voorlopig van uitgaan dat we in 2020 € 240.000 kwijt zijn aan schilder- en stucwerk. Daarnaast staat in 2021 een uitgave gepland van € 211.000 voor renovatie van het dak, en ook nog eens € 283.000 voor de besturing van de liften. Deze inschattingen komen overigens tot stand op basis van onafhankelijk advies door professionele partijen.

Uiteraard zal het bestuur in samenwerking met Gevaert Vastgoedbeheer blijven beoordelen of de werkzaamheden op dat moment noodzakelijk zijn en of deze werkzaamheden tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd, maar voorlopig is onze beste inschatting dat die kosten dan zullen moeten worden gemaakt.

In het voorgestelde scenario waarbij de komende jaren de servicekosten met 2% per jaar stijgen, zouden we op 31-12-2021 beschikken over een reserve van € 72.000 waarmee we op dat moment een toereikende buffer hebben om tegenvallers op te vangen.

Het bestuur geeft er de voorkeur aan om een stabiel beleid te voeren ten aanzien van de servicekosten, en niet plotselinge verhogingen door te moeten voeren. Als we nu niet een gematigde verhoging doorvoeren, kan er minder geld naar het reservefonds voor groot onderhoud, en zal een inhaalverhoging in de toekomst eerder noodzakelijk worden.

Verder tracht het bestuur om kosten terug te dringen. Voorbeelden hiervan zijn het herzien van onderhoudscontracten voor met name de vuilwaterpomp. Dit levert een besparing op van iets meer dan € 4.000. Ook stellen wij aan de ALV voor om te gaan besparen op schoonmaakwerkzaamheden. Door de glazen niet meer om de twee maanden te laten wassen, maar naar een frequentie van om de drie maanden te gaan, verwachten wij een besparing te realiseren van € 9.000 ten opzichte van de begroting 2016.

Hier staat tegenover dat de kosten van klein onderhoud door lekkages en andere structurele problemen de afgelopen jaren hoger blijken te zijn dan gehoopt. Ten opzichte van de begroting 2016, ruimen wij hier € 7.000 extra voor in.

Voor meer details verwijzen wij naar de begroting en de MJOB. Daarnaast zullen wij tijdens de ALV hier verder op in gaan.

Utrecht, 30 november 2016

Het bestuur

BEGROTING

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2017 - 31 december 2017

30-11-2016

	€	€	€
Baten	Begroting 2017	Begroting 2016	Werkelijk 2015
Servicekosten *	437.725,00	429.142,00	420.727,00
Algemene kosten volgens breukdeel			
Enmalige bijdragen eigenaars - Entree gelden	3.121,00	3.060,00	3.053,00
Algemene kosten volgens breukdeel	1.910,00	3.178,00	3.621,00
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	-5.179,00
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	5.822,00
	<u>442.756,00</u>	<u>435.380,00</u>	<u>428.044,00</u>
Voorschotbijdragen water **	30.315,00	30.315,00	30.315,00
Totaal baten	<u><u>473.071,00</u></u>	<u><u>465.695,00</u></u>	<u><u>458.359,00</u></u>

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel *

	Uitgaven	Begroting 2017	Begroting 2016	Werkelijk 2015
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - Opstal	15.000,00	15.000,00	14.532,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - WA	2.200,00	2.200,00	2.125,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - Rechtsbijstand	2.750,00	2.650,00	3.599,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid	550,00	0,00	0,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	30.000,00	23.000,00	35.839,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Hydrofoor	1.000,00	1.000,00	938,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Vuilwaterpomp	600,00	5.300,00	4.962,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Mech. ventilatie berging	1.000,00	1.000,00	1.263,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Dak	2.150,00	2.000,00	1.880,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	152.086,00	155.780,00	144.004,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Aanvullend onderhoud	0,00	0,00	0,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Saldo vrijval en extra dotatie onderhoudsvoorziening	0,00	0,00	-7.770,00
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Lift	2.000,00	2.000,00	0
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	1.000,00	1.000,00	0,00
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Groenvoorziening	1.000,00	1.000,00	0,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Electra	22.000,00	24.000,00	22.300,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Water **	30.315,00	30.315,00	27.321,00
Gelijk	Verenigingskosten - Vergaderkosten	2.000,00	1.400,00	1.931,00
Gelijk	Verenigingskosten - Administratie en beheer	39.100,00	38.500,00	37.674,00
Gelijk	Verenigingskosten - Administratiekosten (vertrek)	3.000,00	2.000,00	1.245,00
Gelijk	Verenigingskosten - Technisch beheer (toezicht)	10.350,00	10.200,00	19.804,00
Gelijk	Verenigingskosten - Bestuurskosten	2.950,00	2.950,00	2.395,00
Gelijk	Verenigingskosten - Overig	1.200,00	680,00	3.654,00
Gelijk	Verenigingskosten - Technisch coördinator	16.320,00	16.320,00	16.547,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Lift	12.200,00	11.900,00	10.088,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Liftkeuring	1.900,00	3.000,00	0,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Telefoon Lift	1.100,00		240,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Schoonmaak	55.000,00	64.000,00	68.086,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Tuin	13.900,00	13.500,00	12.954,00
Gelijk	Dotatie reservefonds - Lift, tuin en terrein	50.400,00	35.000,00	76.488,00
		<u>473.071,00</u>	<u>465.695,00</u>	<u>502.099,00</u>
Totaal		<u>473.071,00</u>	<u>465.695,00</u>	<u>502.099,00</u>
Saldo baten en lasten		0,00	0,00	-43.740,00

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

** Leden betalen per maand € 11,75 als voorschot voor waterverbruik. Vermenigvuldigd met 215 appartementen komt dit neer op € 30.315 op jaarbasis. Per jaareinde vindt een eindafrekening plaats op basis van de ontvangen facturen van Vitens en het individuele waterverbruik. In principe verloopt dit resultaatneutraal. Dat is ook de reden waarom met de ontvangen voorschotbijdragen inzake water en de kosten van het waterverbruik geen rekening wordt gehouden in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Bouwjaar 1992 / versie 30-11-2016	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DAKEN													
Topdak [herstel]	2001	20	2021	-	-	-	-	-	122.500	-	-	-	-
Topdak [herstel dakranden]	2016	20	2036	30.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [loggia's/balkons=C,F,G,I]	2002	20	2022	-	-	-	-	-	-	40.900	-	-	-
lager dakwerk&tegels [terrassen maisonnettes=I]	2003	20	2023	-	-	-	-	-	-	-	145.500	-	-
lager dakwerk&tegels [loggia's/balkons=D,E]	2005	20	2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.800
lager dakwerk&tegels [galerijen/balkons/terrassen maisonnettes=B,H,J]	2004	20	2024	-	-	-	-	-	-	-	-	52.900	-
lager dakwerk&tegels [galerijen/balkons maisonnettes=A]	2004	17	2021	-	-	-	-	-	88.800	-	-	-	-
daktoetreding [aanpassing inzake veiligheid]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lichtkoepels [vierkant]	2017	20	2037	-	4.300	-	-	-	-	-	-	-	-
lichtkoepels [rond]	2017	20	2037	-	1.200	-	-	-	-	-	-	-	-
SCHILDERWERK													
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem	2011	20	2031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels	2020	8	2028	-	-	-	-	175.300	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen	2017	8	2025	-	13.600	-	-	-	-	-	-	-	15.900
buitenschilderwerk [betonwerk] / plafonds galerijen				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes	2014	6	2020	-	-	-	-	47.800	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes controlebeurt	2017	6	2023	-	12.200	-	-	-	-	-	13.800	-	-
buitenschilderwerk [hout], overig	2015	8	2023	-	-	-	-	-	-	-	26.200	-	-
buitenschilderwerk [hout], overig controlebeurt	2020	8	2028	-	-	-	-	4.300	-	-	-	-	-
staalconstructie [WL zijde] / kokerprofielen / luifels en dragers	2015	10	2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.700
staalconstructie [WL zijde] controlebeurt	2020	10	2030	-	-	-	-	12.300	-	-	-	-	-
aluminium kozijnen en ramen reinigen	2018	6	2024	-	-	19.400	-	-	-	-	-	21.900	-
overig hekwerk [oa loggia's]	1992	20	2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
binnenschilderwerk [trappenhuizen]	2025	15	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88.100
binnenschilderwerk [trappenhuizen] bijwerken	2017	5	2022	-	5.400	-	-	-	-	6.000	-	-	-
LIFTEN													
deuren - aandrijving cabine deur vervangen	2015	35	2050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - schachtdeuren reviseren	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
OVERIGE INSTALLATIES													
ontluchtungskappen [plat dak] renovatie	2017			-	55.100	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtungskappen [plat dak] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtungskappen [CLV systeem] renovatie	2016			12.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtungskappen [CLV systeem] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [CLV systeem] aanpassen HR	2016	18	2034	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	145.100	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
hydrofoor	2023	15	2038	-	-	-	-	-	-	-	20.400	-	-
afvoerkanalen & ventilatoren bergingen [revisie]	2005	5	2010	-	-	-	-	1.400	-	-	-	-	1.600
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Bouwjaar 1992 / versie 30-11-2016	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
verlichting [wandarmaturen trappenhuis Regenboog]	2017	20	2037	-	5.900	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [galerijen]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [trappenhuisen -1 en keldergangen]	2020	20	2040	-	-	-	-	34.900	-	-	-	-	-	
TUIN EN STRAATWERK														
herstel beplanting en straatwerk	2003	1	2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DIVERSE ELEMENTEN														
briefkasten, naam- en drukwerkplaatjes [vervangen]	2007	15	2022	-	-	-	-	-	-	46.900	-	-	-	
beveiliging deuren entrees [aanpassen/vervangen]	2005	14	2019	-	-	-	35.900	-	-	-	-	-	-	
hemelwaterafvoer [herstel na inspectie, 2 jaarlijks]	2009	2	2011	-	2.100	-	2.200	-	2.300	-	2.400	-	2.500	
deurmatten entrees	2017	4	2021	-	4.800	-	-	-	5.200	-	-	-	5.600	
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuifpuien 3e verdieping [aanpassen constructie]	2016			20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen kopgevel Groen [onderhoud]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen WB 34 en 42 [vervangen]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
onderhoud schuiframen [onderhoudsbeurt]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2017			-	40.800	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2017			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
stelpost vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
bijwerken dilatatie-voegen	2017	10	2027	-	17.600	-	-	-	-	-	-	-	-	
bijwerken kit-naden	1998	10	2008	-	-	26.000	-	-	-	-	-	-	-	
betonnen afdekbanden [herstel betonschades] 1e, 2e en 3e verd.	2017	10	2027	-	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
galerijen toplaag [vernieuwen] 1e, 2e en 3e verd.	2018	20	2038	-	-	44.400	-	-	-	-	-	-	-	
sluitplan algemene ruimten	2007			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal planmatig onderhoud				92.600	323.100	109.200	111.700	304.400	501.400	184.000	218.100	74.800	229.200	
Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar	214.850	per jaar												
Vermogensprognose:				2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vermogenspositie per 1/1			368.047	269.314	367.494	246.881	344.112	442.864	353.678	71.777	110.506	118.834	275.121	
Ontvangen servicekosten				429.142	437.725	446.479	455.409	464.517	473.807	483.284	492.949	502.808	512.864	
Diverse baten/rente opbrengsten				3.178	1.910	1.843	1.773	2.361	2.390	1.276	547	688	1.182	
Entreegelden				3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515	3.585	3.657	
Uitgaven exploitatiebegroting*				244.600	240.270	245.075	249.977	254.976	260.076	265.277	270.583	275.995	281.515	
Toevoeging reservering				190.780	202.486	206.431	210.452	215.214	219.500	222.729	226.428	231.087	236.189	
Exploitatiesaldo vorig jaar														
Uitgaven planmatig onderhoud				92.600	323.100	109.200	111.700	304.400	501.400	184.000	218.100	74.800	229.200	
Vermogenspositie per 31/12			269.314	367.494	246.881	344.112	442.864	353.678	71.777	110.506	118.834	275.121	282.109	
Verloop servicekosten:			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
				429.142,00	437.724,84	446.479,34	455.408,92	464.517,10	473.807,44	483.283,59	492.949,26	502.808,25	512.864,42	
					2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
* Het bedrag aan 'Uitgaven exploitatiebegroting' kan worden uitgerekend door het totaal aan uitgaven uit de begroting 2017 te nemen, en daarop het bedrag aan kosten voor 'Nutsvoorzieningen - water' en de dotaties aan het reservfonds in mindering te brengen.														