

# 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

	€	€	€
<b>Baten</b>	<b>Begroting 2017</b>	<b>Begroting 2016</b>	<b>Werkelijk 2015</b>
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
<b>Totaal baten</b>	<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 \*

	<b>Uitgaven</b>	<b>Begroting 2017</b>	<b>Begroting 2016</b>	<b>Werkelijk 2015</b>
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 - Telefoonie 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>
<b>Totaal</b>		<u>473.071,00</u>	<u>465.695,00</u>	<u>502.099,00</u>
<b>Saldo baten en lasten</b>		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
<b>DAKEN</b>													
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SCHILDWERK</b>													
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	-	-	-
<b>LIFTEN</b>													
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	-	-	-	-	-	-
<b>OVERIGE INSTALLATIES</b>													
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	-	-	-	-	-	
<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	-	-	-	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			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>				<b>92.600</b>	<b>323.100</b>	<b>109.200</b>	<b>111.700</b>	<b>304.400</b>	<b>501.400</b>	<b>184.000</b>	<b>218.100</b>	<b>74.800</b>	<b>229.200</b>	
<b>Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar</b>	214.850	per jaar												
<b>Vermogensprognose:</b>				<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
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	
<b>Verloop servicekosten:</b>			<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	
				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.														