

ALV VvE Ravelijn

Datum: woensdag 6 december 2017



Toelichting op het voorstel servicekosten-verhoging en meerjarenonderhoudsbegroting

In de bijlage treft u de conceptbegroting voor het jaar 2018 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 moet worden uitgevoerd. In de MJOB kunt u bijvoorbeeld zien dat we er voorlopig van uitgaan dat we in 2020 € 193.200 moeten uitgeven aan schilder- en stucwerk. Daarnaast staat in 2021 een uitgave gepland van € 122.500 voor renovatie van het dak, en ook nog eens € 271.600 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 vermogenspositie van € 140.002 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 opvragen van offertes bij meerdere verzekeraars, waardoor de begrote verzekeringskosten met € 2.200 per jaar zijn afgenomen. Ook zijn we in gesprek met het schoonmaakbedrijf en het bedrijf dat onderhoud pleegt aan de liften over de servicekwaliteit en prijzen van hun dienstverlening.

Helaas merken we dat het pand ouder wordt, en 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 2017, ruimen we voor uitgaven inzake klein onderhoud € 6.000 extra in.

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

Utrecht, 1 december 2017

Het bestuur

BEGROTING

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2018 - 31 december 2018

d.d. 1-12-2017

	€	€	€
	Begroting 2018	Begroting 2017	Werkelijk 2016
Baten			
Servicekosten *	446.479,00	437.725,00	429.140,00
Algemene kosten volgens breukdeel			
Enmalige bijdragen eigenaars - Entree gelden	3.184,00	3.121,00	4.186,00
Algemene kosten volgens breukdeel	500,00	1.910,00	1.315,00
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	-3.080,00
Algemene kosten volgens breukdeel	0,00	0,00	721,00
	<u>450.163,00</u>	<u>442.756,00</u>	<u>432.282,00</u>
Voorschotbijdragen water **	30.315,00	30.315,00	30.315,00
Totaal baten	<u><u>480.478,00</u></u>	<u><u>473.071,00</u></u>	<u><u>462.597,00</u></u>

Begroting van de uitgaven

<i>Verdeling volgens verdeelsleutel *</i>	<i>Uitgaven</i>	Begroting 2018	Begroting 2017	Werkelijk 2016
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - Opstal	15.000,00	15.000,00	14.067,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - WA	1.150,00	2.200,00	2.147,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekeringen - Rechtsbijstand	1.700,00	2.750,00	2.683,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid	450,00	550,00	521,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud**	36.000,00	30.000,00	40.841,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Hydrofoor	1.000,00	1.000,00	986,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Vuilwaterpomp	600,00	600,00	5.388,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Mech. ventilatie berging	1.000,00	1.000,00	456,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoudscontract - Dak	2.150,00	2.150,00	2.115,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	155.493,00	152.086,00	155.780,00
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	-23.000,00
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Lift	2.000,00	2.000,00	1.644,00
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	1.000,00	1.000,00	83,00
Gelijk	Dagelijks onderhoud - Groenvoorziening	1.000,00	1.000,00	0,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Electra	22.000,00	22.000,00	22.244,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Water ***	30.315,00	30.315,00	26.583,00
Gelijk	Verenigingskosten - Vergaderkosten	2.000,00	2.000,00	3.474,00
Gelijk	Verenigingskosten - Administratie en beheer	39.500,00	39.100,00	38.818,00
Gelijk	Verenigingskosten - Administratiekosten (vertrek)	3.000,00	3.000,00	1.826,00
Gelijk	Verenigingskosten - Technisch beheer (toezicht)	10.350,00	10.350,00	9.961,00
Gelijk	Verenigingskosten - Bestuurskosten	2.950,00	2.950,00	2.350,00
Gelijk	Verenigingskosten - Overig	1.200,00	1.200,00	1.604,00
Gelijk	Verenigingskosten - Technisch coördinator	16.320,00	16.320,00	16.253,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Lift	12.200,00	12.200,00	11.957,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Liftkeuring	2.300,00	1.900,00	2.262,00
Gelijk	Nutsvoorzieningen - Telefoonie Lift	500,00	1.100,00	240,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Schoonmaak	55.000,00	55.000,00	68.659,00
Gelijk	Onderhoudscontract - Tuin	13.900,00	13.900,00	13.612,00
Gelijk	Dotatie reservefonds - Lift, tuin en terrein	50.400,00	50.400,00	35.000,00
		<u>480.478,00</u>	<u>473.071,00</u>	<u>458.554,00</u>
Totaal		<u>480.478,00</u>	<u>473.071,00</u>	<u>458.554,00</u>
Saldo baten en lasten		0,00	0,00	4.043,00

* 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.

** Dit betreft o.a. herstelwerk lekkages, storingen intercom, vervangen lekke ruiten, hang- en sluitwerk gemeenschappelijke deuren.

*** 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 1-12-2017	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
DAKEN													
Topdak [herstel]	2001	20	2021	-	-	-	-	122.500	-	-	-	-	-
Topdak [herstel dakranden]	2016	20	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [loggia's/balkons=C,F,G,I]	2002	25	2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [terrassen maisonnettes=I]	2003	25	2028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [loggia's/balkons=D,E]	2005	25	2030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [galerijen/balkons/terrassen maisonnettes=B,H,J]	2004	25	2029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [galerijen/balkons maisonnettes=A]	2004	22	2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.000
afdekkappen doorlopende balk 3e verdieping Wageninseberg				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
daktoetreding [aanpassing inzake veiligheid]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lichtkoepels [vierkant]	2018	20	2038	-	3.900	-	-	-	-	-	-	-	-
lichtkoepels [rond]	2018	20	2038	-	1.100	-	-	-	-	-	-	-	-
SCHILDERWERK													
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes galerij	2011			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - maisonnettes galerij	2020	8	2028	-	-	-	70.500	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes galerij	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	-	29.700	-	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes balkon	2018			-	59.900	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk demontage zonwering/privacy schermen - maisonnettes balkon	2018			-	5.300	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] balk - maisonnettes balkon	2018			-	7.900	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - maisonnettes balkon	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes balkon	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	-	20.000	-	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - hoogbouw	2011			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2020			-	-	-	58.300	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - hoogbouw	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	-	18.400	-	-
buitenschilderwerk [betonwerk] / plafonds galerijen				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes	2014	6	2020	-	-	-	47.800	-	-	-	-	-	53.900
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
coaten balkon hekwerken Regenboog	2018	20	2038	-	19.000	-	-	-	-	-	-	-	-
binnenschilderwerk [trappenhuizen]	2025	15	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	88.100	-
binnenschilderwerk [trappenhuizen] bijwerken	2018	5	2023	-	5.500	-	-	-	-	6.100	-	-	-
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	-	-	-	-	186.700	-	-	-	-	-
besturing - frequentieregelaar incl. hoofdstroomrelais	2021	12	2033	-	-	-	-	84.900	-	-	-	-	-
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	-	-	35.300	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [5 t/m 8] revisie	2022	35	2057	-	-	-	-	-	9.800	-	-	-	-
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													
ontluchtingskappen [plat dak] renovatie	2021			-	-	-	-	59.600	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [plat dak] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [CLV systeem] renovatie	2021			-	-	-	-	13.500	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [CLV systeem] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [CLV systeem] aanpassen HR	2016	18	2034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	145.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
hydrofoor	2023	15	2038	-	-	-	-	-	-	20.400	-	-	-

Bouwjaar 1992 / versie 1-12-2017	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
afvoerkanalen & ventilatoren bergingen [revisie]	2018	15	2033	-	2.500	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [wandarmaturen trappenhuis Regenboog]	2017	20	2037	5.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [galerijen]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [trappenhuizen -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	-	
stopkranen meterkasten	2018			-	6.400	-	-	-	-	-	-	-	-	
deurmatten entrees	2018	4	2022	-	4.900	-	-	-	5.300	-	-	-	5.700	
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.300	
schuifpuien 3e verdieping [aanpassen constructie]	2016			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen kopgevel Groen [onderhoud]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen WB 34 en 42 [vervangen]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
onderhoud schuiframen [onderhoudsbeurt]	2015			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2017			12.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2018			-	28.200	-	-	-	-	-	-	-	-	
stelpost vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg	2017	5	2022	17.600	-	-	-	-	19.400	-	-	-	-	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Vaalsseberg	2019	5	2024	-	-	8.900	-	-	-	-	9.800	-	-	
vervangen kitnaden doorlopende betonbalk Wageningseberg	2028	15	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
betonnen afdekbanden [herstel betonschades] 1e, 2e en 3e verd.	2019	10	2029	-	-	15.700	-	-	-	-	-	-	-	
galerijen topklaag [vernieuwen] 1e en 3e verd. Vaalsseberg	2019	20	2039	-	-	30.300	-	-	-	-	-	-	-	
galerijen topklaag [vernieuwen] 2e verd. Vaalsseberg	2022	20	2042	-	-	-	-	-	16.100	-	-	-	-	
galerijen topklaag [vernieuwen] Wageningseberg	2022	20	2042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
voegwerk tuinmuur Wageningseberg	2019			-	-	2.100	-	-	-	-	-	-	-	
voegwerk galerij muren Vaalsseberg / Wageningseberg	2019			-	-	20.400	-	-	-	-	-	-	-	
sluitplan algemene ruimten	2007			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal planmatig onderhoud				195.800	183.400	187.600	256.500	469.500	177.500	78.700	99.800	165.300	181.900	
Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar	199.600	per jaar												
Vermogensprognose:				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Vermogenspositie per 1/1			269.314	381.893	388.356	410.848	433.266	391.003	140.002	185.169	333.449	465.290	536.439	
Ontvangen servicekosten				437.723	446.477	455.407	464.515	473.805	483.282	492.947	502.806	512.862	523.120	
Diverse baten/rente opbrengsten				1.689	500	519	548	535	345	211	337	519	651	
Entreegelden				3.122	3.184	3.248	3.313	3.379	3.446	3.515	3.586	3.657	3.730	
Uitgaven exploitatiebegroting*				240.270	244.270	249.155	254.139	259.221	264.406	269.694	275.088	280.589	286.201	
Toevoeging reservering				202.263	205.892	210.018	214.237	218.498	222.667	226.980	231.641	236.449	241.299	
Exploitatiesaldo vorig jaar														
Uitgaven planmatig onderhoud				195.800	183.400	187.600	256.500	469.500	177.500	78.700	99.800	165.300	181.900	
Vermogenspositie per 31/12				381.893	388.356	410.848	433.266	391.003	140.002	185.169	333.449	465.290	536.439	
Verloop servicekosten:				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
					437.723,00	446.477,46	455.407,01	464.515,15	473.805,45	483.281,56	492.947,19	502.806,14	512.862,26	523.119,50
						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.														