

ALV VvE Ravelijn

Datum: woensdag 12 december 2018



Toelichting op het voorstel servicekosten-verhoging en meerjarenonderhoudsbegroting

In de bijlage treft u de conceptbegroting voor het jaar 2019 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 met 2,5% 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 € 196.900 moeten uitgeven aan schilder- en stucwerk. Daarnaast staat in 2021 een uitgave gepland van € 171.500 voor renovatie van het dak, en in 2022/2023 ook nog eens € 299.800 voor de renovatie 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 2,5% per jaar stijgen, zouden we op 31-12-2021 beschikken over een voorziening gepland onderhoud van € 135.890 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 gepland onderhoud, en zal een inhaalverhoging in de toekomst eerder noodzakelijk worden.

Verder tracht het bestuur om kosten terug te dringen. Een voorbeeld hiervan is het verlagen van de elektriciteitskosten door te veel betaalde belastingen terug te vragen en de zekeringen van Stedin te verlagen waardoor de aansluitkosten jaarlijks €3.000 lager zijn.

Andere wijzigingen in de begroting zijn het verschil in dotatie voor gelijk deel en breukdeel. In vergelijking met voorgaande jaren vallen er meer posten onder gemeenschappelijke ruimten (en daarmee gelijk deel), wat beter in lijn is met het splitsingsreglement. Opgeteld zijn de twee dotatieposten ongeveer gelijk aan vorig jaar.

Het verschil in rechtsbijstandskosten is te verklaren doordat in 2017 slechts een gedeelte van het jaar is betaald. Voor klein onderhoud wordt €1.500 extra begroot.

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

Utrecht, 28 november 2018

Namens het VVE Ravelijn bestuur,
Sjoerd Smink - penningmeester

BEGROTING

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2019 - 31 december 2019

	€	€	€
Baten	Begroting 2019	Begroting 2018	Werkelijk 2017
Servicekosten*	457.641	446.479	437.725
Enmalige bijdragen eigenaars - Entree gelden	3.264	3.184	3.943
Rente	348	500	352
Afrekening leden servicekosten	0	0	-3.264
Overig	306	0	2.873
Totaal baten	461.559	450.163	441.629

Begroting van de uitgaven

Verdeelsleutel**	Uitgaven	Begroting 2019	Begroting 2018	Werkelijk 2017
Gelijk	Dotatie voorziening lift, tuin en gemeenschappelijke ruimten	112.678	50.400	50.400
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract	12.200	12.200	12.140
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract liftkeuring	2.300	2.300	2.216
Gelijk	Lift - Telefonie	1.000	500	1.061
Gelijk	Lift - Dagelijks onderhoud	1.500	2.000	473
Gelijk	Tuin - Onderhoudscontract	14.000	13.900	13.612
Gelijk	Tuin - Dagelijks onderhoud	500	1.000	0
Gelijk	Schoonmaak (excl. glazenwassen)	36.000	35.000	36.015
Gelijk	Schoonmaak - Dagelijks onderhoud	1.000	1.000	522
Gelijk	Mechanische ventilatie berging - Onderhoudscontract	1.000	1.000	472
Gelijk	Administratiekosten - Administratie en beheer (Gevaert)	39.000	39.500	37.536
Gelijk	Administratiekosten - Vertrekkende leden (Gevaert)	2.500	3.000	1.921
Gelijk	Electra	16.500	22.000	18.989
Breukdeel	Dotatie voorziening dak, schilderwerk, installaties, diversen	104.530	155.493	152.086
Breukdeel	Dak - Onderhoudscontract	2.250	2.150	2.136
Breukdeel	Hydrofoor - Onderhoudscontract	1.050	1.000	1.004
Breukdeel	Vuilwaterpomp - Onderhoudscontract	600	600	543
Breukdeel	Naamplaatjes	300	-	208
Breukdeel	Klein onderhoud***	37.500	36.000	38.968
Breukdeel	Schoonmaak glazenwassen	21.000	20.000	20.926
Breukdeel	Verzekeringen - Opstal	16.500	15.000	14.209
Breukdeel	Verzekeringen - WA	2.200	1.150	2.169
Breukdeel	Verzekeringen - Rechtsbijstand	2.900	1.700	1.784
Breukdeel	Verzekeringen - Bestuurdersaansprakelijkheid	450	450	282
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch beheer (Gevaert)	10.500	10.350	10.092
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch coördinator	16.500	16.320	16.598
Breukdeel	Verenigingskosten - Bestuurs- en commissievergoeding	2.800	2.950	2.650
Breukdeel	Verenigingskosten - Vergaderkosten	1.000	2.000	399
Breukdeel	Verenigingskosten - Abonnementen & bijdragen	450	450	435
Breukdeel	Verenigingskosten - Betalingsverkeer	450	450	451
Breukdeel	Verenigingskosten - Diversen	400	300	3.359
Breukdeel	Vrijval en extra dotatie onderhoudsvoorziening	0	0	0
Totaal		461.558	450.163	443.657
Saldo baten en lasten		1	0	-2.027,72

* De servicekosten verhoging van 2,5% 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 de werkelijke kosten weer verrekend.

** Op basis van de splitsingsakte worden een aantal kostenposten gelijk verdeeld over de 215 appartementen. De overige kosten worden verdeeld volgens het breukdeel.

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

In vergelijking met voorgaande jaren zijn de waterinkomsten en -kosten uit de begroting gehaald, omdat het een balanspost is geworden. Alle jaarlijkse kosten worden (na rato van verbruik) verdeeld over de bewoners, waardoor aan het eind van het jaar geen resultaat (winst/verlies) over is.

Bouwjaar 1992 / versie 20-11-2018	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DAKEN													
Topdak [herstel]	2001	20	2021	-	-	-	171.500	-	-	-	-	-	-
Topdak [herstel dakranden]	2016	20	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [loggia's/balkons=C,F,G,I]	2002	25	2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.200
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 Wageningseberg													
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	-	-	72.500	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes galerij	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	30.600	-	-	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes balkon	2018			61.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes galerij (kit)	2019			-	7.700	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk demontage zonwering/privacy schermen - maisonnettes balkon	2018			5.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] balk - maisonnettes balkon	2018			8.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - maisonnettes balkon	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes balkon	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	20.600	-	-	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - hoogbouw	2011			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2020			-	-	60.000	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - hoogbouw	2024	8	2032	-	-	-	-	-	-	18.900	-	-	-
buitenschilderwerk [betonwerk] / plafonds galerijen													
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes	2014	6	2020	-	-	47.800	-	-	-	-	-	53.900	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes controlebeurt	2017	6	2023	-	-	-	-	-	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	9.700	-	-	-	-	-	10.900	-	-	-
overig hekwerk [oa loggia's]	1992	20	2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
coaten balkon hekwerken Regenboog	2019	20	2039	-	19.400	-	-	-	-	-	-	-	-
LIFTEN													
deuren - aandrijving cabine deur vervangen	2015	35	2050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - schachtdeuren reviseren	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - schachtdeuren vervangen	2027	35	2062	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278.400
deuren - sensorlijst vervangen	2027	12	2039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.900
veiligheidscomponent - kabel snelheidsbegrenzer	2020	15	2035	-	-	25.400	-	-	-	-	-	-	-
besturing - vervangen	2022	20	2042	-	-	-	-	95.200	-	-	-	-	-
besturing - vervangen	2023	20	2043	-	-	-	-	-	97.100	-	-	-	-
besturing - frequentieregelaar incl. hoofdstroomrelais	2022	12	2034	-	-	-	-	43.300	-	-	-	-	-
besturing - frequentieregelaar incl. hoofdstroomrelais	2023	12	2035	-	-	-	-	-	44.200	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] vervangen	1992	35	2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.300
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.300
aandrijving - tractieschijf en draagkabels [5 t/m 8]	2019	16	2035	-	36.800	-	-	-	-	-	-	-	-
OVERIGE INSTALLATIES													
ontluchtingskappen [plat dak] renovatie	2021			-	-	-	36.600	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [plat dak] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [CLV systeem] renovatie	2021			-	-	-	5.000	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [CLV systeem] vervanging	2031	30	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [CLV systeem] aanpassen HR	2016	18	2034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
hydrofoor	2023	15	2038	-	-	-	-	-	20.400	-	-	-	-
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	-	-	-	-
elektrische installatie algemene meterkasten	2019			-	11.500	-	-	-	-	-	-	-	-

Bouwjaar 1992 / versie 20-11-2018	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN*													
tuinen herstel beplanting en straatwerk	2003	1	2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
binnenschilderswerk (trappenhuizen)	2025	15	2040	-	-	-	-	-	-	-	88.100	-	-
binnenschilderswerk (trappenhuizen) bijwerken	2018	5	2023	5.500	-	-	-	-	6.100	-	-	-	-
afvoerkanaal & ventilatoren bergingen (revisie)	2018	15	2033	2.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
intercom, bel bord, deuropener	2007	15	2022	-	-	-	-	69.800	-	-	-	-	-
noodverlichting (vervangen accu's)	1992	7	1999	-	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.400
verlichting (trappenhuizen b.g. t/m 3e verdieping)	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting (wandarmaturen trappenhuis Regenboog)	2018	20	2038	6.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting (galerijen)	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
verlichting (trappenhuizen -1 en keldergangen)	2020	20	2040	-	-	34.900	-	-	-	-	-	-	-
briefkasten, naam- en drukwerkplaatjes (vervangen)	2007	17	2024	-	-	-	-	-	-	48.800	-	-	-
beveiliging deuren entrees (aanpassen/vervangen)	2005	14	2019	-	42.200	-	-	-	-	-	-	-	-
deurmatten entrees	2019	4	2023	-	5.000	-	-	-	5.400	-	-	-	5.800
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	-	-	-	-	24.900	-
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg	2017	5	2022	-	-	-	-	19.400	-	-	-	-	21.400
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Vaalserberg	2019	5	2024	-	8.900	-	-	-	-	9.800	-	-	-
vervangen kitnaden doorlopende betonbalk Wageningseberg	2028	15	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
galerijen toplaat (vernieuwen) 1e en 3e verd. Vaalserberg	2019	20	2039	-	30.300	-	-	-	-	-	-	-	-
galerijen toplaat (vernieuwen) 2e verd. Vaalserberg	2022	20	2042	-	-	-	-	16.100	-	-	-	-	-
galerijen toplaat (vernieuwen) Wageningseberg	2022	20	2042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
voegwerk galerij muren Vaalserberg / Wageningseberg	2019	-	-	-	27.200	-	-	-	-	-	-	-	-
sluitplan algemene ruimten	2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DIVERSE ELEMENTEN													
hemelwaterafvoer (herstel na inspectie, 2 jaarliks)	2009	2	2011	-	2.200	-	2.300	-	2.400	-	2.500	-	2.600
stopkranen meterkasten	2018	25	2043	6.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schuifpuien 3e verdieping (aanpassen constructie)	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schuiframen kopgevel Groen (onderhoud)	2015	5	2020	-	-	1.700	-	-	-	-	1.900	-	-
onderhoud schuiframen (onderhoudsbeurt)	2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen (aanpassen klemlijsten)	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen (aanpassen klemlijsten)	2018	-	-	28.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen (aanpassen klemlijsten)	2019	-	-	-	16.000	-	-	-	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen (aanpassen klemlijsten)	2020	-	-	-	-	80.900	-	-	-	-	-	-	-
woonkamer kozijnen (aanpassen klemlijsten)	2021	-	-	-	-	-	82.500	-	-	-	-	-	-
stelpost vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
betonnen afdekbanden (herstel betonschades) 1e, 2e en 3e verd.	2019	10	2029	-	15.700	-	-	-	-	-	-	-	-
voegwerk tuinmuur Wageningseberg	2019	-	-	-	4.200	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal planmatig onderhoud				157.700	262.400	342.800	297.900	263.800	225.400	139.600	167.200	176.200	523.300
Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar	255.630	per jaar											
Waarvan begroot gelijk deel	132.610	51,9%		106.888	112.678								
Waarvan begroot breukdeel	123.020	48,1%		99.158	104.530								
Vermogensprognose			2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gepland onderhoud voorziening per 1/1			381.893	323.576	371.922	326.730	207.781	140.483	114.220	133.538	243.545	331.007	414.656
Ontvangen servicekosten				446.479	457.641	469.082	480.809	492.829	505.150	515.253	525.558	536.069	546.791
Entreegelden				3.184	3.254	3.345	3.429	3.515	3.602	3.674	3.748	3.823	3.899
Rente opbrengsten				353	348	349	267	174	127	124	189	287	373
Overige baten				300	306	312	318	325	331	338	345	351	359
Uitgaven exploitatiebegroting**				-244.270	-244.350	-249.237	-254.222	-259.306	-264.492	-269.782	-275.178	-280.681	-286.295
Wijziging algemene reserve***				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotatie gepland onderhoud voorziening				206.046	217.208	223.852	230.602	237.537	244.719	249.607	254.661	259.850	265.126
Onttrekking gepland onderhoud voorziening				157.700	262.400	342.800	297.900	263.800	225.400	139.600	167.200	176.200	523.300
Gepland onderhoud voorziening per 31/12			323.576	371.922	326.730	207.781	140.483	114.220	133.538	243.545	331.007	414.656	156.483
Verloop servicekosten				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Verhoging servicekosten				2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
* Onder gemeenschappelijke ruimten wordt volgens de splitsingsakte verstaan: gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuinen met paden, de entrees, trappenhuizen en galerijen.													
** Het bedrag 'Uitgaven exploitatiebegroting' is het totaal aan uitgaven in de begroting, verminderd met de dotaties aan gepland onderhoud voorziening.													
*** De wijziging algemene reserve is bedoeld om stijgingen/dalingen van de algemene reserve te plannen. Het restant is in de berekening dotatie voor de gepland onderhoud voorziening.													