

ALV VvE Ravelijn

Datum: woensdag 11 december 2019



Toelichting op het voorstel servicekosten-verhoging en meerjarenonderhoudsbegroting

In de bijlage treft u de conceptbegroting voor het jaar 2020 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. Dit is in lijn met wat afgelopen jaren aangekondigd is. Wij achten dit ook noodzakelijk omdat we 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 en 2021 € 244.900 moeten uitgeven aan onderhoud van liften. Daarnaast staat in 2021 de renovatie van het topdak gepland (€ 171.500) met daarbij de ontluchtungskappen op het dak (€ 41.600). Voor 2020 staat ook veel schilderwerk gepland voor een bedrag van € 184.600. De vervanging van klemlijsten (kunststof lijst aan de buitenkant van het kozijn) wordt de komende drie jaren mee doorgedaan (€ 195.000). Ook hebben we gemerkt dat er rioleringen aan de Wageningseberg tuinzijde soms kapot gaan door verzakkingen; in 2020 gaan we onderzoeken wat we hier aan kunnen doen.

Deze geschatte bedragen 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 reservefonds van € 27.407 waarmee we op dat moment nog kleine tegenvallers op kunnen 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.

De komende jaren wordt relatief veel geld aan onderhoud uitgegeven. Dit komt mede doordat er veel zaken samenvallen, maar ook door de leeftijd van het gebouw (bijna 30 jaar) zullen onderhoudskosten toenemen.

In de begroting van 2020 hebben we € 5.000 extra opgenomen voor het vervangen van ruiten met lekslag. Deze kostenpost was eerst onderdeel van klein onderhoud, maar we verwachten de komende tijd hier structurele kosten van. Ook zien we op dit moment al dat in 2019 de klein onderhoud post hoger uitvalt dan begroot, waardoor we met deze € 5.000 extra ruimte bieden voor klein onderhoudsprojecten in 2020.

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

Utrecht, 13 november 2019

Namens het VvE Ravelijn bestuur,
Sjoerd Smink - penningmeester

BEGROTING

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

	€	€	€
Baten	Begroting 2020	Begroting 2019	Werkelijk 2018
Servicekosten*	469.082	457.641	446.481
Enmalige bijdragen eigenaars - Entree gelden	2.500	3.264	2.738
Rente	216	348	65
Overig	306	306	22.238
Totaal baten	<u>472.104</u>	<u>461.559</u>	<u>471.522</u>

Begroting van de uitgaven

Verdeelsleutel**	Uitgaven	Begroting 2020	Begroting 2019	Werkelijk 2018
Gelijk	Dotatie reservefonds liften en gemeenschappelijke ruimten	88.185	112.678	50.400
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract	12.200	12.200	12.095
Gelijk	Lift - Telefonie	1.000	1.000	1.072
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract liftkeuring	0	2.300	0
Gelijk	Lift - Dagelijks onderhoud	3.500	1.500	3.551
Gelijk	Tuin en paden - Onderhoudscontract	14.000	14.000	14.556
Gelijk	Tuin en paden - Dagelijks onderhoud	500	500	320
Gelijk	Schoonmaak (excl. glasbewassing)	34.000	36.000	30.082
Gelijk	Schoonmaak - Dagelijks onderhoud	1.000	1.000	211
Gelijk	Ventilatie bergingen - Onderhoudscontract	800	1.000	0
Gelijk	Elektriciteit	16.500	16.500	17.236
Gelijk	Administratiekosten - Administratie en beheer (Gevaert)	39.000	39.000	38.099
Gelijk	Administratiekosten - Vertrekkende leden (Gevaert)	2.000	2.500	1.271
Breukdeel	Dotatie reservefonds dak, schilderwerk, installaties, diversen	137.469	104.530	155.493
Breukdeel	Dak - Onderhoudscontract	2.250	2.250	2.194
Breukdeel	Hydrofoor - Onderhoudscontract	1.050	1.050	1.021
Breukdeel	Vuilwaterpomp - Onderhoudscontract	600	600	600
Breukdeel	Klein onderhoud	37.500	37.500	29.194
Breukdeel	Vervanging ruiten lekslag	5.000	0	0
Breukdeel	Naamplaatjes	300	300	174
Breukdeel	Schoonmaak glasbewassing	21.000	21.000	31.460
Breukdeel	Verzekeringen - Opstal	16.500	16.500	14.578
Breukdeel	Verzekeringen - Glas	0	0	1.541
Breukdeel	Verzekeringen - WA	2.200	2.200	2.225
Breukdeel	Verzekeringen - Rechtsbijstand	2.900	2.900	2.859
Breukdeel	Verzekeringen - Bestuurdersaansprakelijkheid	450	450	424
Breukdeel	Verzekeringen - Eigen risico bij claim	0	0	500
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch beheer (Gevaert)	10.500	10.500	10.235
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch coördinator	16.500	16.500	16.225
Breukdeel	Verenigingskosten - Bestuurs- en commissievergoeding	2.800	2.800	2.600
Breukdeel	Verenigingskosten - Vergaderkosten	1.000	1.000	486
Breukdeel	Verenigingskosten - Abonnementen & bijdragen	400	450	353
Breukdeel	Verenigingskosten - Bankkosten	600	450	622
Breukdeel	Verenigingskosten - Diversen	400	400	2.776
Breukdeel	Vrijval en extra dotatie reservefonds	0	0	22.000
	Totaal	<u>472.104</u>	<u>461.558</u>	<u>466.452</u>
	Saldo baten en lasten	0	1	5.070,14

* 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 met dit percentage 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.

Opmerkingen:

De post liftkeuring is verplaatst naar de MJOB, omdat deze elke 18 maanden uitgevoerd wordt en daarmee de begroting erg fluctueert. Klein onderhoud betreft o.a. herstelwerk lekkages, storingen intercom, hang- en sluitwerk gemeenschappelijke deuren.

Vervanging van lekke ruiten is een aparte post voor gemaakt, omdat wordt verwacht dat het structureel nodig is en de kosten relatief hoog zijn. De glasverzekering is opgezegd, i.v.m. de beperkte dekking.

Bouwjaar 1992 / versie 28-10-2019	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
DAKEN (breukdeel)															
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										160.700		
lager dakwerk&tegels (loggia's/balkons=D,E)	2005	25	2030												45.100
lager dakwerk&tegels (galeries/balkons/terrassen, maisonnettes=B,H,J)	2004	25	2029											58.400	
lager dakwerk&tegels (galeries/balkons, maisonnettes=A)	2004	22	2026							98.000					
lichtkoepels (vierkant)	2018	20	2038												
lichtkoepels (rond)	2018	20	2038												
SCHILDERWERK (breukdeel)															
buitenschilderwerk (stucwerk) gevels - maisonnettes galerij	2020	8	2028		72.500								84.900		
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes galerij	2024	8	2032						30.600						
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes galerij (kit)	2019			2.500											
buitenschilderwerk (stucwerk) gevels - maisonnettes balkon	2028	8	2036										65.900		
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes balkon	2024	8	2032						20.600						
buitenschilderwerk (stucwerk) gevels - hoogbouw	2020				60.000										
buitenschilderwerk (stucwerk) gevels - hoogbouw	2028	8	2036										77.300		
stucwerk gevels reinigen - hoogbouw	2024	8	2032						18.900						
buitenschilderwerk (hout), maisonnettes	2014	6	2020		47.800						53.900				
buitenschilderwerk (hout), maisonnettes controlebeurt	2017	6	2023					13.800						15.500	
buitenschilderwerk (hout), overig	2015	8	2023					26.200							
buitenschilderwerk (hout), overig controlebeurt	2020	8	2028		4.300								5.100		
staalconstructie (WL zijde) / kokerprofielen / luifels en dragers	2015	10	2025							74.700					
staalconstructie (WL zijde) controlebeurt	2021	10	2031			12.500									
aluminium kozijnen en ramen reinigen	2019	6	2025	9.900						11.200					
overig hekwerk (oa loggia's)	1992	20	2012												
coaten balkon hekwerken Regenboog	2020	30	2050		36.000										
LIFTEN (gelijk deel)															
deuren - beperkte schacht- en cabinedeuren revisie	2019			18.800											
deuren - cabine deuren reviseren	2015	10	2025							4.100					
deuren - cabine deuren reviseren	2015	10	2025							4.100					
deuren - schachtdeuren reviseren	2015	10	2025							24.700					
deuren - schachtdeuren vervangen		35													
deuren - sensorlijst vervangen	2027	12	2039									13.500			
veiligheidscomponent - snelheidsbegrenzer	2030	20	2050												22.700
Vervangen liftbesturing incl. overzetten huidige frequentieregeling	2020	20	2040		93.300										
Vervangen liftbesturing incl. overzetten huidige frequentieregeling	2021	20	2041			95.200									
besturing - revisie (relais, printplaat e.d.)	2020	10	2030		4.000										4.900
besturing - revisie (relais, printplaat e.d.)	2021	10	2031			4.100									
besturing - frequentieregelaar	2024	10	2034						23.100						
besturing - frequentieregelaar	2025	10	2035							23.500					
spreek-/luistersysteem	2015	10	2025							10.500					
aandrijving - liftmachine [1 t/m 2] revisie	2019	15	2034	3.700											
aandrijving - liftmachine [3 t/m 4] revisie	2025	15	2040							6.600					
aandrijving - liftmachine [5 t/m 8] revisie	2025	15	2040							13.200					
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] vervangen	1992	40	2032												
aandrijving - liftmachine [5 t/m 8] vervangen	1992	40	2032												
aandrijving - tractieschijf en draagkabels [1 t/m 4]	2021	15	2036			24.500									
aandrijving - tractieschijf en draagkabels [5 t/m 8]	2024	15	2039						26.000						
cabine / tegengewicht geleiding - revisie	2030	20	2050												9.100
cabine / tegengewicht geleiding - vervangen	2020	20	2040		16.000										
vanginstallatie	1992	40	2032												
cabine bekleding	2015	20	2035												
liftkeuring	2021	2	2023			2.400		2.500		2.600		2.700		2.800	
liftkeuringpunten	2020	1	2021		2.700	2.700	2.800	2.800	2.900	2.900	3.000	3.100	3.100	3.200	3.300
OVERIGE INSTALLATIES (breukdeel)															
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												
rookgasafvoerkanaal (CLV systeem) aanpassen HR	2016	18	2034												
rookgasafvoerkanaal (niet-CLV systeem) vernieuwen	2017	18	2035												
rookgasafvoerkanaal (niet-CLV systeem) vernieuwen	2017	18	2035												
hydrofoor	2023	15	2038					20.400							
ventilatiekanalen appartementen (inspectie/reinigen)	2008	10	2018										23.700		
vuilwaterpompen [vervangen pomp, huis, sturing]	2018	10	2028										2.500		
vuilwaterpompen [vervangen pomp, huis, sturing]	2019	10	2029	1.000										1.300	
vuilwaterpompen [vervangen pomp, huis, sturing]	2020	10	2030		5.300										6.500
pompputten (onderhoud)	2003	10	2013					1.600							

Bouwjaar 1992 / versie 28-10-2019	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
elektrische installatie algemene meterkasten	2019			11.500												
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN* (gelijk deel)																
tuinen herstel beplanting en straatwerk	2020	4	2024	-	2.700	-	-	-	2.900	-	-	-	3.100	-	-	
binnenschilderkwerk [trappenhuizen]	2025	15	2040	-	-	-	-	-	-	88.100	-	-	-	-	-	
binnenschilderkwerk [trappenhuizen] bijwerken	2019	5	2024	5.700	-	-	-	-	6.200	-	-	-	-	6.900	-	
afvoerkanalen & ventilatoren bergingen [revisie]	2018	15	2033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
intercom, bel bord, deuropener	2007	15	2022	-	-	-	69.800	-	-	-	-	-	-	-	-	
noodverlichting [vervangen accu's]	1992	7	1999	-	3.000	-	-	-	-	-	-	3.400	-	-	-	
verlichting [trappenhuizen b.g. 1/m 3e verdieping]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [wandarmaturen trappenhuis Regenboog]	2019	20	2039	6.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [galeries]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [trappenhuizen -1 en keldergangen]	2023	20	2043	-	-	-	-	37.000	-	-	-	-	-	-	-	
briefkasten, naam- en drukwerkplaatjes [vervangen]	2007	17	2024	-	-	-	-	-	48.800	-	-	-	-	-	-	
deuren entrees cilinder vervangen	2020	15	2035	-	6.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
deuren entrees hang-/sluitwerk, schamieren en deurdangers	2005	17	2022	-	-	-	16.600	-	-	-	-	-	-	-	-	
deurmatten entrees	2019	4	2023	3.300	-	-	-	3.500	-	-	-	3.800	-	-	-	
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.800	-	
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	-	-	-	24.300	-	-	-	-	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg	2017	5	2022	-	-	-	19.400	-	-	-	-	21.400	-	-	-	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Vaalsseberg	2019	5	2024	8.900	-	-	-	-	9.800	-	-	-	-	10.900	-	
vervangen kitnaden doorlopende betonbalk Wageningseberg	2028	15	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.600	-	-	
galeries toplaag [vernieuwen] 1e en 3e verd. Vaalsseberg	2020	20	2040	-	30.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
galeries toplaag [vernieuwen] 2e verd. Vaalsseberg + kitten	2022	20	2042	-	-	-	16.100	-	-	-	-	-	-	-	-	
galeries toplaag [vernieuwen] Wageningseberg	2023	20	2043	-	-	-	-	85.100	-	-	-	-	-	-	-	
voegwerk galeri muren Vaalsseberg / Wageningseberg	2019			27.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
betonnen afdekkanden [herstel betonschades] 1e, 2e en 3e verd.	2019	10	2029	15.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.100	-	
voegwerk tuinmuur Wageningseberg	2019			4.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DIVERSE ELEMENTEN (breukdeel)																
hemelwaterafvoer [herstel na inspectie, 2 jaarlijks]	2021	2	2023	-	2.300	-	-	2.400	-	2.500	-	2.600	-	2.700	-	
roleringen Wageningseberg tuinzijde [onderzoek]	2020			-	2.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
roleringen Wageningseberg tuinzijde [renovatie]	2021			-	-	20.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
roleringen Wageningseberg tuinzijde [renovatie]	2022			-	-	-	20.800	-	-	-	-	-	-	-	-	
stopkranen meterkasten	2018	25	2043	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen kopgevel Groen [onderhoud]	2015	5	2020	-	1.700	-	-	-	-	1.900	-	-	-	-	2.100	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2019			16.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2020			-	20.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2021			-	-	110.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2022			-	-	-	63.700	-	-	-	-	-	-	-	-	
stelpost vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
lufels maisonnettes	2023	30	2053	-	-	-	-	25.500	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal planmatig onderhoud				134.500	409.300	488.100	209.200	220.800	189.800	270.600	179.200	95.700	436.900	126.600	93.700	
Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar	263.410	per jaar														
Waarvan begroot gelijk deel	102.940	39,1%		84.816	88.185											
Waarvan begroot breukdeel	160.470	60,9%		132.217	137.469											
Vermogensprognose				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Reservefonds** per 1-1				314.936	384.124	466.657	283.011	27.407	57.656	83.513	145.316	131.373	213.974	385.326	220.882	372.185
Ontvangen servicekosten					457.641	469.082	480.809	492.829	505.150	515.253	525.558	536.069	546.791	557.726	568.881	580.259
Entreegelden					3.264	2.500	2.563	2.627	2.692	2.746	2.801	2.857	2.914	2.972	3.032	3.093
Rente opbrengsten					178	216	191	81	25	39	61	73	90	153	155	152
Overige baten					300	306	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373
Uitgaven exploitatiebegroting***					-244.350	-246.450	-251.379	-256.407	-261.535	-266.765	-272.101	-277.543	-283.094	-288.755	-294.531	-300.421
Wijziging reservefonds****				22.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotatie reservefonds					217.033	225.654	232.496	239.449	246.657	251.604	256.657	261.801	267.052	272.455	277.903	283.455
Onttrekking reservefonds					-134.500	-409.300	-488.100	-209.200	-220.800	-189.800	-270.600	-179.200	-95.700	-436.900	-126.600	-93.700
Reservefonds per 31-12				384.124	466.657	283.011	27.407	57.656	83.513	145.316	131.373	213.974	385.326	220.882	372.185	561.939
Servicekosten en algemene reserve				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Verhoging servicekosten				2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Stand algemene reserve				13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	13.710	
* Onder gemeenschappelijke ruimten wordt volgens de splitsingsakte verstaan: gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuinen met paden, de entrees, trappenhuizen en galeries.																
** Er wordt vanaf dit jaar gesproken over Reservefonds i.p.v. gepland onderhoud voorziening. Volgens BW 5:126 lid 1 moet een VvE namelijk een reservefonds hebben "ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten".																
*** Het bedrag 'Uitgaven exploitatiebegroting' is het totaal aan uitgaven in de begroting, verminderd met de reservefonds dotaties.																
**** De wijziging reservefonds is bedoeld om stijgingen/dalingen van het reservefonds te plannen (ten koste/bate van de algemene reserve).																