

Agenda

VvE Ravelijn te Utrecht

Algemene ledenvergadering

Datum: woensdag 30 november 2022, aanvang 19:30 uur

Locatie: Trappenhuis Regenboog, Wageningseberg 308-430, Utrecht

1. **Opening en vaststellen stemmenaantal**
2. **Ingekomen stukken en mededelingen / vaststellen agenda**
3. **Notulen van de vergadering woensdag 1 juni 2022 en woensdag 15 juni 2022**
4. **MJOP en begroting 2023 toelichting**
5. **Glasvezel**
 - a. toelichting
 - b. voorstel: de vergadering gaat akkoord met het kosteloos aanbrengen van glasvezel in het gebouw. Er is geen afname verplichting voor de bewoners.
6. **Update duurzaamheid / verduurzaming Ravelijn**
7. **Bestuurswissels**
 - a. afscheid Tanja Beelen als lid van het bestuur
 - b. voorstel benoeming Arja Aarnoudse als bestuurslid
 - c. voorstel benoeming Carlène Veldhuizen als bestuurslid
 - d. voorstel benoeming Stefan van den Haselkamp als bestuurslid
 - e. werkwijze bestuur
8. **Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**

voorstel: woensdag 14 juni 2023 om 19:30 uur.
9. **Rondvraag en sluiting**

VvE Ravelijn



Verslag van de algemene ledenvergadering d.d. 1 juni 2022

Locatie: hoofdtrappenhuis.

Aanwezig

namens het bestuur: Carla Jacoby

eigenaren/bewoners: Geen

Plaatsvervangend voorzitter en notulist: Carla Jacoby

Opening

De plaatsvervangend voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur en constateert dat er onvoldoende (0) leden aanwezig zijn om geldige besluiten te kunnen nemen.

Vervangende Algemene Ledenvergadering

Er zal daarom een vervangende Algemene Ledenvergadering worden uitgeschreven, te houden op 15 juni 2022. Aanvang om 19.30 uur.

Sluiting

De plaatsvervangend voorzitter sluit de vergadering om 19.10 uur.

Notulen

VvE Ravelijn te Utrecht

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 15 juni 2022, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering, de heer Haanstra, opent om 19:35 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Namens Gevaert Vastgoedbeheer zijn aanwezig de heer Stelling en mevrouw Peeters (notulist).

Van het totaal van 215 zijn 54 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd.

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

De heer Lantinga

Mevrouw Zsido

De heer Van Donkersgoed

De heer Zwiep

De aanwezigen achter de bestuurstafel worden voorgesteld:

Bestuur: Hans Miltenburg (algemeen bestuurslid), Jeanette Keyzer, Tanja Beelen (voorzitter en technisch beheer)

Gevaert: Herman Stelling (beheerder VvE) en Isabella Peeters (notulist)

De heer Miltenburg regelt het aansturen van het klusteam, hij wordt enorm bedankt voor zijn inzet voor het afgelopen jaar. Mevrouw van Dinther (secretaris) en mevrouw Jacoby (algemeen bestuurslid) zijn afwezig.

2. Ingekomen stukken en mededelingen/ vaststellen agenda

Er zijn geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van de vergadering 24 november 2021 en 8 december 2021

a. notulen Algemene Ledenvergadering 24-11-2021

In de praktijk blijkt dat er bij de eerste vergadering nooit genoeg aanwezigen zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er moet dus altijd een tweede vergadering worden uitgeschreven. Daarom wordt voor de daadwerkelijke vergadering de zogenoemde 'trappenhuisvergadering' georganiseerd, zodat vervolgens op de volgende vergadering rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Dat is de reden dat er op de vergadering 2 notulen worden behandeld. De vergadering stelt de notulen van 24 november 2021 ongewijzigd vast.

b. notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 8-12-2021

De notulen van de vergadering d.d. 8 december 2021 worden per pagina zowel tekstueel als inhoudelijk doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.

De actiepunten lijst van de vergadering d.d. 8 december 2021 wordt puntsgewijs doorgenomen:

- Naast duurzaamheid ook modernisering meenemen in de groot onderhoudsplannen: in behandeling
- Plan van aanpak voor isolatie gevel/schuiframes straatzijde maken: in behandeling.

De overige actiepunten zijn afgehandeld.

De vergadering stelt de notulen van 8 december 2021 ongewijzigd vast.

4. Bestuurszaken

Er wordt grote dank uitgesproken voor de inzet van de bestuursleden het afgelopen jaar. Mevrouw Keyzer en mevrouw van Dinther treden af. Zij worden hartelijk bedankt voor hun werkzaamheden en ontvangen een bos bloemen als blijk van waardering.

Het bestuur bestaat momenteel derhalve uit Hans Miltenburg (algemeen bestuurslid), Carla Jacobi (algemeen bestuurslid) en Tanja Beelen (voorzitter).

Er zijn binnen het bestuur dus momenteel vacatures voor de functie van penningmeester en secretaris. Daarnaast zijn algemene bestuursleden zijn altijd welkom. Er is veel werk te doen.

Mevrouw Sas spreekt haar voorkeur uit voor bestuursleden die zowel eigenaar als bewoner zijn, zodat zij van binnenuit kunnen ervaren wat er leeft.

5. Besluiten inzake procedures / reglement

De heer Stelling geeft aan dat de besluiten inzake procedures / reglement een jaarlijks terugkerend punt is waarover gestemd moet worden.

a. besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure. Naar aanleiding van een opmerking van mevrouw Sas zal de heer Stelling nagaan of de in de incassoprocedure gehanteerde termijnen kloppen.

b. besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.

c. besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening. Naar aanleiding van een vraag van mevrouw De Leeuw antwoordt de heer Stelling dat bij betalingen van facturen altijd een controle van het bestuur plaatsvindt.

d. besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder vertrekken incidentele opdrachten.

6. Jaarstukken 2021

a. toelichting jaarrekening

De penningmeester, mevrouw Keyzer, geeft een uitgebreide toelichting op de jaarrekening 2021 aan de hand van een presentatie.

De balans laat zien dat de VvE aan activa ruim € 600.000,- in bezit.

Voor de rubriek dak, schilderwerk, installaties en diverse elementen was er in 2021 een bedrag van € 406.900,00 begroot, hiervan is €7.942,88 gerealiseerd. Dit komt vooral omdat de geplande uitgaven aan het dak niet gedaan zijn. Ook zijn de kosten voor het coaten van de balkonhekken lager uitgevallen dan begroot..

Voor de rubriek liften en gemeenschappelijke ruimten geldt ook dat er minder is uitgegeven dan begroot. Voor de liften wordt altijd een bedrag gereserveerd voor als dit nodig is. Zodra blijkt dat liftonderdelen slecht worden, kan dit geld gebruikt worden.

De inkomsten zijn ontvangen zoals begroot.

De uitgaven voor de verzekeringen zijn iets hoger uitgevallen dan begroot. Het contractonderhoud is lager uitgevallen dan begroot. De kosten voor het dagelijks onderhoud zijn lager uitgevallen mede dankzij de inzet van het klusteam.

Het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatieresultaat ter grootte van €9.264,13.

Omdat het klusteam veel kosten bespaart doet mevrouw Koppelaar de suggestie om het klusteam als blijk van waardering hiervoor te belonen in de vorm van een attentie of vergoeding. Het bestuur zal dit meenemen.

b. verslag kascommissie / dechargering bestuur

De kascommissie, bestaande uit de heer Rosendaal, de heer Van Walmsen en de heer Meijer, heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. De kascommissie adviseert de jaarrekening 2021 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

c. vaststellen jaarrekening en dechargering bestuur

De vergadering gaat unaniem akkoord met het vaststellen van de jaarstukken 2021 en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid. Mevrouw Keyzer wordt hartelijk bedankt voor haar inspanningen.

d. bestemming exploitatieresultaat

In 2020 is het positieve exploitatieresultaat voor een deel naar de post duurzaamheid gegaan, en voor de rest naar de algemene reserve. Hiervan is onder andere een toilet voor de aannemers gemaakt. Het voorstel is om het positieve exploitatieresultaat van dit jaar toe te voegen aan de post duurzaamheid.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel om het positieve exploitatieresultaat ad € 9.264,- toe te voegen aan de post duurzaamheid.

e. (her)benoeming kascommissie

De heer Rosendaal gaat verhuizen en treedt af uit de kascommissie. De heer Meijer gaat ook verhuizen maar blijft eigenaar, en blijft beschikbaar als lid van de kascommissie. De heer Van Walsem blijft eveneens beschikbaar. De heer Meijer geeft aan dat het wel de voorkeur heeft dat de kascommissie uit 3 leden bestaat.

Er wordt toegelicht dat de kascontrole ongeveer twee avonden in beslag neemt. De heer Vogels meldt zich aan als kandidaat.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het herbenoemen van de heer Meijer en de heer Van Walsem en het toetreden van de heer Vogels als lid van de kascommissie.

7. Onderhoudsprojecten 2021

Mevrouw Beelen geeft een toelichting op de onderhoudsprojecten van 2021.

Er zijn diverse lekkages geweest aan de woonkamerpuien. Dit speelt al meerdere jaren. Via Gevelbeheer Nederland is er een specialist ingeschakeld, en het lijkt erop dat de oorzaak nu gevonden is. Hierbij moet nog wel een slag om de arm gehouden worden. Dit project hangt ook samen met de klemlijsten van de woonkamerpuien.

Er is een rioleringsonderzoek gedaan. Hierbij is er een loodgieter ingeschakeld. Het blijkt gelukkig niet zo ernstig te zijn als gedacht, maar het blijft een punt van aandacht. Dit project zal enkele jaren worden verschoven.

De toplaag van de galerijen op de 2 verdieping van de Vaalserberg en de kitnaden van de 1e en de 2e verdieping van de Wageningse berg zijde staan op de planning.

Daarnaast is de noodverlichting al 30 jaar oud, de elektriciën gaf aan dat het geen zin heeft om hierin nog nieuwe accu's te plaatsen. Er moeten nieuwe units komen, hier is geld voor gereserveerd.

Tot slot is de motor van een van de liften toe aan vervanging vanwege speling. Deze moet voor volgend jaar vervangen worden.

Naar aanleiding van een vraag van de heer Maes antwoordt mevrouw Beelen dat op dit moment op basis van meldingen klemlijsten incidenteel worden vervangen. Het plan is om dit meer projectmatig per streng te gaan doen. Bewoners met losse klemlijsten kunnen dit per mail melden bij Gevaert Vastgoedbeheer.

De heer Koudijs merkt op dat per 1 juli rookmelders verplicht zijn in de appartementen. Het bestuur zal hiervoor samen met Gevaert een bericht opstellen voor de bewoners.

8. Besluiten

a. besluit ter uitvoering vernieuwing dak

De heer Stelling geeft een toelichting op dit onderwerp.

De vernieuwing van het dak was al goedgekeurd in het vorige MJOP en het dak stond op de nominatie om vervangen te worden. Dit is door het bestuur en Gevaert verder uitgewerkt. Ook hier zat een duurzaamheidscomponent in met het oog op de toekomst. Dit heeft geleid tot een voorstel voor een ander type dakbedekking.

Daarnaast moet er ook worden voldaan aan de verzekeringseisen voor de isolatie (met het oog op brandveiligheid). Mede daarom komt er ook nog extra isolatie bij. De hogere kosten hiervan zijn opgenomen in de nieuwe begroting, en daarom wordt dit punt nogmaals voorgelegd aan de vergadering.

Twee jaar geleden is het offertetraject gestart, en zijn de vaste dakdekkers voor het gebouw benaderd: Kimmenade Nederland (topdak) en Consolidated (balkons en terrassen). Vervolgens werd er gestart met het project duurzaamheid en is er nieuwe informatie ontvangen. Als gevolg hiervan is er opnieuw offerte aangevraagd bij Elro Dakbedekking. In een latere fase is er nog een nieuwe offerte aangevraagd bij Roofwatcher welke een kunststof

dakbedekking aan heeft geboden genaamd Rhepanol. Deze dakbedekking heeft diverse voordelen ten opzichte van traditionele bitumen dakbedekkingen op oliebasis.

Kimmenade is afgefallen, onder andere omdat ondanks jaarlijks overleg deze partij op het laatste moment met een beduidend hogere offerte kwam met andere bewerkingen en andere vierkante meters.

Rhepanol heeft een hoge ponsdruk, hetgeen betekent dat deze dakbedekking goed bestand is tegen de druk van installaties / zonnepanelen die eventueel in de toekomst op het dak geplaatst zouden kunnen worden. Ook heeft Rhepanol een lange levensduur, er zijn projecten bekend met een bewezen levensduur van 60 jaar. Ter vergelijking: bitumen dakbedekkingen met grindlaag hebben bijvoorbeeld een levensduur van 40 jaar. Kimmenade heeft een levensduur van 25 jaar opgegeven.

Als vervolgens gekeken wordt naar de totale investering gedeeld door de levensduur komt Rhepanol uit op een investering van € 6.800,-. De andere aanbieders komen hierbij hoger uit:

Kimmenade	€ 13.100,- per jaar
Elro	€ 8.700,- per jaar
Consolidated	€ 7.700,- per jaar

Daarnaast is Rhepanol grijs van kleur en wordt minder warm, hetgeen de prestaties van eventuele zonnepanelen ten goede komt.

Naar aanleiding van een vraag antwoordt de heer Stelling dat de isolatiewaarde van het nieuwe dak voldoet aan de eisen die gesteld worden [*met het nieuwe dak wordt de isolatiewaarde verhoogd met 3,5 m²KW*].

De heer Lubberink vraagt of er op Rhepanol ook een groen dak mogelijk is. De heer Stelling antwoordt dat dit niet uitgesloten is. Mevrouw Beelen geeft wel aan dat er dan op het gewicht gelet moet worden omdat het gewicht van sedum zwaarder kan zijn dan zonnepanelen.

Momenteel ligt er geen grind op het dak. Bij een dakbedekking met ballast zou er grind op het dak gelegd moeten worden. Daarom is er een constructeur ingeschakeld welke een berekening heeft gemaakt van de mogelijkheden van extra belasting met grind op het dak. Hieruit is gekomen dat er wel extra belasting mogelijk is, maar dat er dan wel wat doorbuiging van de betonnen dakplaten kan plaatsvinden. Daarom is er niet gekozen voor ballast met grind. Rhepanol kan zonder ballast met grind worden aangebracht, de dakbedekking zal dan worden geboord in de ondergrond. Dit boren zal wel een week of drie in beslag nemen.

Naar aanleiding van een vraag van mevrouw Koppelaar over nieuwe techniek en verduurzaming in relatie tot de dakbedekking die al 60 jaar bestaat, antwoordt de heer Stelling dat hij niet weet of er in de 60 jaar dat Rhepanol bestaat ooit een verandering is aangebracht aan het product.

Een van de bewoners kijkt uit op het dak en vraagt of de lichtgrijze dakbedekking ook weerkaatst. Mevrouw Beelen antwoordt dat de dakbedekking een doffe uitstraling heeft en niet weerkaatst.

De nieuwe dakbedekking met extra isolatie zal over de bestaande dakbedekking worden aangebracht.

De heer Stelling heeft gekeken of de kosten van het nieuwe dak betaald kunnen worden uit de beschikbare middelen en heeft daarom de offerte van Roofwatcher verwerkt in het MJOP, welke bij de vergaderstukken is toegevoegd.

De offerte is geïndexeerd naar 2023 en staat op €459.600,-. Bij het vervangen van het dak moeten ook de schoorsteenkappen gelijktijdig vervangen worden. Hiervoor is een bedrag gebudgetteerd van € 103.300,-.

Tevens is gekeken naar posten op de begroting welke niet direct uitgevoerd hoeven te worden om financiële ruimte te creëren. Het project met de klemlijsten is nu verdeeld over 2023 tot en met en 2025. De begrotingspost voor de riolering is verschoven naar 2025 en 2026.

Als het dak in 2023 uitgevoerd is, staat de vermogenspositie aan het eind van dat jaar op een bedrag van circa € 191.000,-. De vermogenspositie in het laagste punt eind 2025 bedraagt dan € 70.000,-, dit is niet heel royaal. Het project van het dak kan dus bekostigd worden uit de beschikbare middelen, maar dan zal er nog wel bekeken moeten worden hoe om te gaan met het jaar 2025 en bijvoorbeeld de projecten van de klemlijsten en riolering. Wat vindt de VvE de ondergrens in het vermogen van de VvE.

Mevrouw Sas geeft aan hiervan te schrikken, € 70.000,- lijkt een hoop geld maar het gaat over 215 woningen. Er is nog steeds te weinig gereserveerd voor de isolatie voor de achterpuien, terwijl de noodzaak om hier wat te doen minstens zo groot is als bijvoorbeeld praten over zonnepanelen. Het is geen 'vette pot' voor zoveel

woningen.

De heer Gal (zwager van mevrouw Zsido) geeft aan dat volgens hem zowel het dak als de achterpuien beiden moeten worden meegenomen met het oog op subsidie mogelijkheden. Het is onlogisch is om alleen het dak te bekijken. De heer Stelling antwoordt dat hierover ook gesproken is in het kader van het duurzaamheidsplan dat nog verder uitgewerkt moet worden.

Verder geeft de heer Gal aan dat zij bij een VvE in Scheveningen de gevel integraal hebben geïsoleerd waarbij het uitgegeven geld weer terugverdiend is door energiebesparing en lagere onderhoudskosten. Per saldo heeft dit niets gekost.

De heer Stelling geeft aan dat de VvE ook kijkt naar een integrale aanpak, maar omdat voor het dak al goedkeuring was gegeven door de ledenvergadering, en het budget verhoogd is, was het nodig om dit opnieuw met de leden te bespreken.

Mevrouw Koppelaar merkt op dat het doel van het dak vervangen niet per se verduurzaming is, maar het dak moet vernieuwd worden en daarin wordt duurzaamheid meegenomen. De heer Stelling geeft aan dat het dak inderdaad vervangen moet worden omdat het aan het einde van zijn levensduur is, en al gepland stond om te vervangen.

In het kader van de duurzaamheidstraject wordt er met het dak ook gelijk een duurzaamheidsslag gemaakt, maar wordt niet alleen gekeken naar het dak, maar naar meer componenten van duurzaamheid voor het gebouw. Hiervoor was ook de duurzaamheidsbijeenkomst gehouden in het voorjaar.

Er wordt gevraagd of er ook subsidie gekregen kan worden op de dakbedekking. De heer Stelling geeft aan dat dit nog niet in detail is uitgezocht, omdat het duurzaamheidstraject met de adviseur nog niet is afgerond. Hier zal nog wel naar gekeken worden. Het is momenteel niet verwerkt in de plannen. De heer Lubberink pleit ervoor om slagvaardig op te treden, omdat het dak nodig vervangen moet worden, en als het nu weer een heel groot project wordt is er weer kans op vertraging.

De heer Koudijs heeft een volmacht van de heer Akkermans van de duurzaamheidscommissie, en hij geeft aan dat de heer Akkermans het dringend advies heeft meegegeven om een bestek aan te leggen voor de dakrenovatie.

Mevrouw Nijhof vindt het een beetje vreemd om te stemmen over een budget voor het dak terwijl er nog geen zicht is op subsidie. De heer Stelling geeft aan dat subsidies nooit vooraf worden toegekend, daarvoor moet wel een en ander worden aangetoond en aangeleverd, en moet er wel goedkeuring gegeven zijn voor vervanging van het dak.

Mevrouw Nijhof had graag vooraf een overzicht van de subsidies gezien, voordat er gestemd zou worden over het dak. De heer Stelling antwoordt dat het dak al eerder is goedgekeurd, ook zonder de subsidievraag, maar nu is er een nieuwe hogere offerte, dus is hetzelfde traject doorgezet, en daarbij de subsidie component niet in beeld gebracht.

De heer Gal geeft aan dat bij het vervangen van alleen het dak geen subsidie kan worden verkregen. Mevrouw Beelen geeft aan dat hierop nog bij agendapunt 9 zal worden terug gekomen.

De voorzitter stelt voor over te gaan tot stemmen. Het werk aan het dak was al in een eerdere meerjarenbegroting goedgekeurd, maar er wordt nu goedkeuring gevraagd voor het hogere budget.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het verhoogde budget voor het vernieuwen van het dak (€459.600,-) inclusief de schoorstenen (€ 103.300,-), te bekostigen uit de eigen middelen van de VvE (2 stemmen tegen, 8 onthoudingen, 44 stemmen voor).

b. besluit voorstel bestuursvergoeding

Bij het behandelen van de begroting 2022 is reeds een budget van € 2.500,- aan bestuursvergoeding goedgekeurd middels het goedkeuren van deze begroting. Het wordt echter wenselijk geacht om dit besluit nog apart in de notulen op te nemen.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting bestuursvergoeding ter grootte van € 2.500,- voor het boekjaar 2022 (2 stemmen tegen, 0 onthoudingen, 52 stemmen voor).

9. Update duurzaamheid

De heer Koudijs en de heer Akkermans treden af als leden van de duurzaamheidscommissie. De heer Akkermans gaat verhuizen. De heer Koudijs geeft aan dat hij nu 4 jaar er tijd en energie in heeft gestoken en

blij is dat het bestuur het onderwerp duurzaamheid heeft overgenomen. Tevens is er een nieuwe opvolger voor de duurzaamheidscommissie gevonden.

De heer Koudijs en de heer Akkermans worden hartelijk bedankt voor hun inspanningen door middel van applaus vanuit de vergadering.

Mevrouw Aarnoudse heeft zich bereid verklaard om zich in te zetten voor de duurzaamheid als lid van de duurzaamheidscommissie en wellicht later als lid van het bestuur. Zij wil dit in ieder geval niet alleen doen.

De heer Stelling geeft een toelichting op het proces met het duurzaamheidstraject. Tijdens de vorige vergadering is besproken dat het traject met de duurzaamheidsadviseur Voor de VvE niet soepel verliep. De leden hebben vervolgens aangegeven om het gesprek met hem aan te gaan en te kijken hoe men weer verder zou kunnen gaan.

Dit heeft geleid tot een duurzaamheidsbijeenkomst in maart 2022 welke nog vrij globaal en oriënterend van aard was. Enkele leden waren geschrokken van de leningen die genoemd werden. De heer Stelling geeft aan dat dat zeker niet de bedoeling is.

Het was wel de bedoeling van de adviseur om te horen hoe de leden over de verschillende mogelijkheden van verduurzaming dachten waarbij o.a. dak, achtergevel, voorgevel, zonnepanelen en tuin besproken zijn. Hieruit kwam naar voren dat de aanwezigen vooral de achtergevel belangrijk vonden om aan te pakken, naast het dak.

Tussen de vergadering van vanavond en de duurzaamheidsovereenkomst van maart is er nog een tussentijds overleg geweest met de adviseur en het bestuur. De adviseur heeft hierbij de eerste grove berekeningen laten zien. Hij was positief over de investeringen versus de besparingen van de maandlasten. Om dit beter te kunnen onderbouwen is recent aan de leden gevraagd om het jaarverbruik van elektra en gas op te geven, hetgeen circa 80 reacties heeft opgeleverd.

Ondanks dat het helaas met de adviseur nog steeds niet verschrikkelijk soepel gaat in dit traject, is het proces toch tot dit stadium gekomen, maar iedere stap is weer opnieuw afstemmen. De heer Stelling hoopt wel dat het advies helemaal afgerond kan worden, zodat er een totaalbeeld gaat komen van de scenario's die mogelijk zijn. Dit kan dan gedeeld en besproken worden met de leden, welke dan kunnen aangeven welke richting men op zou willen.

Mevrouw de Kiviet merkt op dat dit duurzaamheidstraject nu loopt, maar dat wel alvast met het dak begonnen gaat worden. Dit loopt niet helemaal synchroon. De heer Stelling antwoordt dat alle duurzaamheidsmaatregelen via een duurzaamheidslening bekostigd kunnen worden, maar dat er ook al gespaard is voor het dak. Geld lenen kost geld, en de vraag is of je ook zou willen lenen voor iets waarvoor al gespaard is. De duurzaamheidsadviseur had ook aangegeven dat het dak alvast gedaan zou kunnen worden zonder de duurzaamheidslening.

Mevrouw De Leeuw merkt op dat het lijkt dat het proces wat stroperig verloopt, blijft dit zo en wat is de planning dat dit echt een project gaat worden? Naar aanleiding hiervan antwoordt mevrouw Beelen dat de samenwerking met de duurzaamheidsadviseur momenteel helaas uitermate stroef verloopt. Dit heeft te maken met communicatie en verwachtingspatronen. Vandaag was er in dit kader ook een vervelende situatie tussen mevrouw Beelen en de adviseur. Mevrouw Beelen en Gevaert hebben desondanks in overleg met het bestuur getracht gewoon verder te gaan. Dit heeft een hoop vertraging opgeleverd.

Mevrouw De Leeuw vraagt of er gestopt zou kunnen worden met de duurzaamheidsadviseur en wat zijn de stappen die het bestuur dan gaat nemen.

Mevrouw Beelen antwoordt dat men nu in het laatste deel zit waarbij de financiële doorberekeningen gemaakt zouden worden voor het duurzaamheidsadvies. Deze berekeningen zouden ook door een andere partij gedaan kunnen worden. Het bestuur is verder klaar, en het wachten zou zijn op het aanleveren van het afrondend advies van de adviseur.

Op de vraag van de heer Haanstra naar de vervolgstap wordt geantwoord dat aan de samenwerking met de duurzaamheidsadviseur een einde zal komen, en dat het bestuur door zal gaan met het duurzaamheidstraject. Het bestuur is onder andere al bezig met de (voorbereiding van de) aanvraag van de duurzaamheidslening en gesprekken met gevel- en isolatiebedrijven.

Mevrouw Koppelaar komt terug op de vraag over de stroperigheid van het proces, maar wil de aanwezigen erop wijzen dat er slechts 3 personen in het bestuur zitten op 215 appartementen en dat er wel heel veel verwacht wordt van een beperkt aantal vrijwillige leden in een bestuur. Wil men er meer vaart in krijgen, dan kan dit niet door 3 mensen worden gedaan, maar moeten er meer leden zich inzetten om het bestuur te

ondersteunen. Zij doet in dat kader een oproep hiertoe, en ontvangt hiervoor veel bijval vanuit de aanwezigen.

De heer Wolf merkt op dat hij begrijpt dat mensen haast willen maken, maar men moet ook niet gaan overhaasten. Als voorbeeld noemt hij de warmtepomp, terwijl er ook ontwikkelingen op het gebied van waterstof zijn. Mevrouw Beelen zou in dat kader graag een keer met de heer Wolf en mevrouw Nijhof hier over van gedachten willen wisselen.

De heer Lubberink geeft aan dat hij het fijn zou vinden als er bij de vergaderstukken bijvoorbeeld een bijlage van producteigenschappen van het dak had gezeten zodat hij zich zou kunnen inlezen. Bij een volgende vergadering kan hier dan rekening mee worden gehouden.

Mevrouw Leenheer vraagt of het dak nu een apart project is of hoort het bij het duurzaamheidstraject. De heer Stelling antwoordt dat het een apart project is, maar dat er ook gekeken zal worden naar de mogelijkheden voor subsidie.

Er wordt gevraagd of er nog voldoende vertrouwen in het rapport van de duurzaamheidsadviseur zou zijn, als dat er zou komen? Hierop wordt geantwoord dat de uitkomsten van het rapport inderdaad gebruikt zouden kunnen worden in een verder traject.

De heer Van den Berg merkt op dat het hier niet een eenvoudig onderwerp betreft. Over het dak is men het eens, duurzaamheid willen we ook met z'n allen. Een adviseur zou hier een mooi geheel van kunnen maken.

Mevrouw Beelen antwoordt dat dit agendapunt bedoelt is als een update. Tijdens een nog nader te plannen extra ledenvergadering zal er dan verder gesproken worden over het onderwerp duurzaamheid. Wanneer deze vergadering plaatsvindt hangt mede af van het traject met de duurzaamheidsadviseur.

De heer Gal wil meegeven dat er bij de VvE in Scheveningen 20 van de 100 leden in teams hebben gewerkt aan het duurzaamheidstraject met als gevolg betere balkons, beveiliging etc. Dit moet van de bewoners zelf komen, en niet van een adviseur.

10. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering

De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende reguliere Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 14 december 2022 om 19:30 uur.

Naar aanleiding van een opmerking van een van de aanwezigen over de mogelijkheid om een hybride vergadering te doen, wordt opgemerkt dat de ervaring is dat in hybride vergaderingen het niet makkelijk is om overzicht te houden. De heer Otten merkt op hier ervaring mee te hebben.

11. Rondvaag en sluiting

Er wordt verzocht of de bewoners kunnen letten op het uitzetten van de verlichting in de beringen. Dit is zonde van de elektriciteit, of de bewoners hierop kunnen letten.

Op de vraag van de heer Lubberink of het bestuur zicht heeft op hoeveel procent van de woningen verhuurd wordt, antwoordt mevrouw Beelen dat mevrouw Jacoby heeft verzocht om de opkoopbescherming van de gemeente Utrecht onder de aandacht te brengen.

Sinds kort is het verboden om woningen met een WOZ waarde tot een bedrag van € 487.000,- na de koop te verhuren. Hierop zijn nog wat uitzonderingen. Mevrouw Jacoby heeft als speerpunt om het huishoudelijk reglement na te leven. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met Gevaert, het bestuur zal met nieuwe leden contact opnemen en gelijk nagaan of dit koop of huur is.

Er wordt benoemd dat de verhuurders de berging voor zichzelf houden, daardoor hopen de fietsen zich op.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21.20 uur. De aanwezigen worden uitgenodigd om aan de bar nog een drankje te nemen.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

- 3. Notulen van de vergadering 24 november 2021 en 8 december 2021**
 - 3.1 De vergadering stelt de notulen van 24 november 2021 ongewijzigd vast.
 - 3.2 De vergadering stelt de notulen van 8 december 2021 ongewijzigd vast.

- 5. Besluiten inzake procedures / reglement**
 - 5.1 De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.
 - 5.2 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
 - 5.3 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserverekening.
 - 5.4 De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake mandaat beheerder vertrekken incidentele opdrachten.

- 6. Jaarstukken 2021**
 - 6.1 De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de jaarstukken 2021 en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.
 - 6.2 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om het positieve exploitatieresultaat ad € 9.264,- toe te voegen aan de post duurzaamheid.
 - 6.3 De vergadering gaat unaniem akkoord met het herbenoemen van de heer Meijer en de heer Van Walsem en het toetreden van de heer Vogels als lid van de kascommissie.

- 8. Besluiten**
 - 8.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het verhoogde budget voor het vernieuwen van het dak (€459.600,-) inclusief de schoorstenen (€ 103.300,-), te bekostigen uit de eigen middelen van de VvE (2 stemmen tegen, 8 onthoudingen, 44 stemmen voor).
 - 8.2 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de de begroting bestuursvergoeding ter grootte van € 2.500,- voor het boekjaar 2022 (2 stemmen tegen, 0 onthoudingen, 52 stemmen voor).

- 10. Vaststellen datum volgende Algemene Ledenvergadering**
 - 10.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de volgende reguliere Algemene Ledenvergadering te houden op woensdag 14 december 2022 om 19:30 uur.

Actiepuntenlijst

VvE Ravelijn te Utrecht

De dakbedekking laten vernieuwen.

Actie: bestuur en Gevaert

Status: *Vastgelegd*

De mogelijkheden voor subsidie op het vernieuwen van het dak onderzoeken.

Actie: bestuur en Gevaert

Status: *Vastgelegd*

Een bericht inzake verplichte rookmelders opstellen en verspreiden onder de bewoners.

Actie: bestuur samen met Gevaert

Status: *Vastgelegd*

Een blijk van waardering voor het klusteam in de vorm van een attentie of vergoeding.

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Bestuur / Bestuurslid*

Het positieve exploitatieresultaat ad € 9.264,- toevoegen aan de post duurzaamheid.

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Financieel / Administratief beheerder (Mevrouw E. Stoker)*

Nagaan of de in de incassoprocedure gehanteerde termijnen kloppen.

Status: *Vastgelegd*

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

Naast duurzaamheid ook modernisering meenemen in de groot onderhoudsplannen.

Status: *In behandeling*

Behandeld door: *Bestuur / Bestuurslid*

Plan van aanpak voor isolatie gevel/schuiframen straatzijde maken.

Status: *In behandeling*

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

VvE Ravelijn

Datum: woensdag 30 november 2022



Toelichting op het voorstel servicekosten-verhoging en meerjarenonderhoudsbegroting

In de bijlage treft u de conceptbegroting voor het jaar 2023 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 10%. Dit is een stuk hoger dan de verhoging van de afgelopen jaren.

Wij achten dit noodzakelijk omdat ook de VvE Ravelijn te maken heeft met de gevolgen van de inflatie en de hieraan gekoppelde stijgingen van het onderhoud en de exploitatie van het gebouw.

In de begroting voor het dagelijks onderhoud en exploitatie hebben we rekening gehouden met flink stijgende kosten. Vooral posten als liftonderhoud, electriciteit en verzekeringen zullen in 2023 een stuk duurder worden. De exploitatiekosten in de begroting 2023 zijn met 11% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Met een stijging van de servicekosten van 10% kunnen deze prijsstijgingen worden opgevangen en blijven de reserves op een redelijk gezond peil, waarbij wel rekening gehouden moet worden met de dip in het vermogen in de jaren 2024 tot en met 2026.

Daarnaast zal er een aantal grote onderhoudsprojecten worden uitgevoerd. De geplande vervanging van het dak zal in 2023 plaats vinden, en tegelijkertijd zullen dan ook de schoorsteenkapen vervangen worden. Voor het dak is reeds opdracht verstrekt en een vaste prijs afgesproken. De kosten van de schoorsteenkapen zijn echter helaas nog aan prijsstijging onderhevig. De leveranciers geven hier geen langdurig vaste prijzen voor af.

Andere grote onderhoudsprojecten zijn het liftonderhoud, onderhoud aan de vuilwaterpompen, renovatie van een deel van de rioleringen, onderhoud aan hang- en sluitwerk van de entrees en het bijwerken van kitnaden van galerijen. Tevens staat het vernieuwen van de toplaag van een aantal galerijen gepland.

Voor het liftonderhoud geldt dat het geplande onderhoud alleen uitgevoerd zal worden als dit noodzakelijk is gebleken.

Ook het toekomstig onderhoud aan het intercomsysteem is onder de loep genomen, hetgeen ook heeft geleid tot een hogere begroting voor deze onderhoudspost.

Tot slot heeft het bestuur opdracht verstrekt voor het opstellen van een duurzaam MJOP met EPA advies (Energie Prestatie Advies). Inmiddels heeft de bouwkundige opname plaats gevonden en is de verwachting dat het bestuur deze stukken eind van het jaar zal ontvangen.

In totaal is de begroting voor het groot onderhoud € 857.500. Dat is een fors bedrag, dus het is goed dat we een gezonde VVE zijn en over de fondsen hiervoor beschikken.

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.

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

Utrecht, 11 november 2022

Namens het VVE Ravelijn bestuur,

BEGROTING

09-11-2022

VvE Ravelijn

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2023 - 31 december 2023

	€	€	€
Baten	Begroting 2023	Begroting 2022	Werkelijk 2021
Servicekosten*	536.836	488.033	478.477
Eenmalige bijdragen eigenaars - Entree gelden	2.500	2.500	3.538
Rente	65	43	0
Overig	312	306	338
Totaal baten	<u>539.713</u>	<u>490.882</u>	<u>482.354</u>

Begroting van de uitgaven

Verdeelsleutel** Uitgaven

		Begroting 2023	Begroting 2022	Werkelijk 2021
Gelijk	Dotatie reservefonds liften en gemeenschappelijke ruimten	92.096	78.722	79.099
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract	12.930	9.520	9.153
Gelijk	Lift - Telefonie	1.350	1.150	1.131
Gelijk	Lift - Onderhoudscontract liftkeuring	inclusief	2.190	0
Gelijk	Lift - Dagelijks onderhoud	2.000	3.000	798
Gelijk	Tuin en paden - Onderhoudscontract	15.600	15.600	14.847
Gelijk	Tuin en paden - Dagelijks onderhoud	500	500	0
Gelijk	Schoonmaak (excl. glasbewassing)	28.000	23.920	28.200
Gelijk	Schoonmaak - Dagelijks onderhoud	1.000	1.000	218
Gelijk	Ventilatie bergingen - Onderhoudscontract	800	800	681
Gelijk	Elektriciteit	30.000	15.500	16.637
Gelijk	Naamplaatjes	300	250	581
Gelijk	Administratiekosten - Administratie en beheer (Gevaert)	44.300	41.000	40.271
Gelijk	Administratiekosten - Vertrekkende leden (Gevaert)	2.000	1.400	1.616
Breukdeel	Dotatie reservefonds dak, schilderwerk, installaties, diversen	186.982	177.702	166.391
Breukdeel	Dak - Onderhoudscontract	2.600	2.500	2.420
Breukdeel	Hydrofoor - Onderhoudscontract	1.140	1.100	1.117
Breukdeel	Vuilwaterpomp - Onderhoudscontract	600	600	0
Breukdeel	Klein onderhoud	23.000	27.500	34.794
Breukdeel	Vervanging ruiten lekslag	8.000	10.000	8.284
Breukdeel	Schoonmaak glasbewassing	23.000	22.300	16.078
Breukdeel	Verzekeringen - Opstal	24.500	21.100	19.857
Breukdeel	Verzekeringen - Glas	inclusief	inclusief	0
Breukdeel	Verzekeringen - WA	2.100	1.900	1.791
Breukdeel	Verzekeringen - Rechtsbijstand	700	600	577
Breukdeel	Verzekeringen - Bestuurdersaansprakelijkheid	600	500	513
Breukdeel	Verzekeringen - Overig	50	43	780
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch beheer (Gevaert)	11.770	10.900	10.698
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch beheer diversen (Gevaert)	100	100	43
Breukdeel	Verenigingskosten - Technisch coördinator	15.000	15.000	13.508
Breukdeel	Verenigingskosten - Bestuurs- en commissievergoeding	2.500	2.500	1.500
Breukdeel	Verenigingskosten - Vergaderkosten	3.700	530	420
Breukdeel	Verenigingskosten - Abonnementen & bijdragen	700	400	342
Breukdeel	Verenigingskosten - Bankkosten	1.500	760	680
Breukdeel	Verenigingskosten - Diversen	295	295	65
Breukdeel	Vrijval en extra dotatie reservefonds	0	0	0
	Totaal	<u>539.713</u>	<u>490.882</u>	<u>473.089</u>
	Saldo baten en lasten	0	0	9.264,13

* De servicekosten verhoging van 10,0% 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.

Bouwjaar 1992 / versie 09-11-2022	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DAKEN (breukdeel)															
Topdak [herstel]	2023	60	2083	-	459.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 [galerijen/balkons/terrassen maisonnettes=B,H,J]	2004	25	2029	-	-	-	-	-	-	-	58.400	-	-	-	-
lager dakwerk&tegels [galerijen/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	-	-	-	-	-	-	81.700	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes galerij	2024	8	2032	-	-	13.200	-	-	-	-	-	-	-	16.800	-
stucwerk gevels herstel gevelisolatie systeem - maisonnettes galerij (kit)	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - maisonnettes balkon	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	67.100	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - maisonnettes balkon	2024	8	2032	-	-	13.500	-	-	-	-	-	-	-	15.800	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2020			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
buitenschilderwerk [stucwerk] gevels - hoogbouw	2028	8	2036	-	-	-	-	-	-	107.400	-	-	-	-	-
stucwerk gevels reinigen - hoogbouw	2024	8	2032	-	-	13.900	-	-	-	-	-	-	-	17.600	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes	2014	6	2020	-	-	-	-	44.600	-	-	-	-	-	53.200	-
buitenschilderwerk [hout], maisonnettes controlebeurt	2017	6	2023	-	9.000	-	-	-	-	-	10.800	-	-	-	-
buitenschilderwerk [hout], overig	2024	8	2032	-	-	54.300	-	-	-	-	-	-	-	68.800	-
buitenschilderwerk [hout], overig controlebeurt	2020	8	2028	-	-	-	-	-	-	4.600	-	-	-	-	-
staalconstructie [WL zijde] / kokerprofielen / lufels en dragers	2015	10	2025	-	-	-	56.000	-	-	-	-	-	-	-	-
staalconstructie [WL zijde] controlebeurt	2021	10	2031	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.300	-	-
aluminium kozijnen en ramen reinigen	2019	6	2025	-	-	-	16.200	-	-	-	-	-	18.300	-	-
overig hekwerk [oa loggia's]	1992	20	2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.600	-
coaten balkon hekwerken Regenboog	2021	30	2051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LIFTEN (gelijk deel)															
deuren - beperkte schacht- en cabinedeuren revisie	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - aandrijving cabine deur vervangen	2025	10	2035	-	-	-	38.100	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - cabine deuren reviseren	2030	10	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	4.800	-	-	-
deuren - schachtdeuren reviseren	2030	10	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	31.200	-	-	-
deuren - schachtdeuren vervangen		40		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
deuren - sensorlijst vervangen	2025	10	2035	-	-	-	14.100	-	-	-	-	-	-	-	-
veiligheidscomponent - snelheidsbegrenzer	2040	20	2060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vervangen liftbesturing incl. overzetten huidige frequentieregeling	2020			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vervangen liftbesturing incl. overzetten huidige frequentieregeling	2020			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
besturing - revisie (relais, printplaat e.d.)	2030	10	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	5.400	-	-	-
besturing - revisie (relais, printplaat e.d.)	2030	10	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	5.400	-	-	-
Vervangen liftbesturing [1 t/m 4]	2040	20	2060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vervangen liftbesturing [5 t/m 8]	2040	20	2060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
besturing - frequentieregelaar [1 t/m 4]	2023	10	2033	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.300
besturing - frequentieregelaar [5 t/m 8]	2023	10	2033	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.300
spreek-/luistersysteem	2025	10	2035	-	-	-	8.200	-	-	-	-	-	-	-	-
cabine- en schachttableau's	2035	20	2055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] revisie	2034	15	2049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [7 t/m 8] revisie	2022	15	2037	5.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [6] revisie	2023	15	2038	-	2.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - liftmachine [1 t/m 4] vervangen	2032	40	2072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.000	-
aandrijving - liftmachine [5, 7 en 8] vervangen	2032	40	2072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.200	-
aandrijving - liftmachine [6] vervangen	2023	40	2063	-	15.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - tractieschijf / draagkabels / omleidwiel [1 t/m 4]	2023	30	2053	-	23.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - tractieschijf / draagkabels / omleidwiel [5, 7 en 8]	2023	30	2053	-	17.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
aandrijving - tractieschijf / draagkabels / omleidwiel [6]	2023	30	2053	-	5.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
cabine- en tegengewicht geleiding - revisie	2030	10	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	8.400	-	-	-
cabine- en tegengewicht geleiding - vervangen	2040	20	2060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
vanginstallatie	2032	40	2072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.200	-
cabine bekleding	2035	20	2055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
liftkeuring	2022	2	2024	2.400	-	2.500	-	2.600	-	2.700	-	2.800	-	2.900	-
liftkeuringspunten	2020	1	2021	2.700	2.800	2.800	2.900	2.900	3.000	3.100	3.100	3.200	3.300	3.300	3.400
OVERIGE INSTALLATIES (breukdeel)															
ontluchtingskappen [plat dak] renovatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen [plat dak] vervanging	2023	30	2053	-	104.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen (CLV systeem) renovatie				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ontluchtingskappen (CLV systeem) vervanging	2023	30	2053	-	14.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen (CLV systeem) aanpassen HR	2016	18	2034	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
rookgasafvoerkanalen [niet-CLV systeem] vernieuwen	2017	18	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
hydrofloop	2024	15	2039	-	-	21.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	1.300	-	-	-	-
vuilwaterpompen [vervangen pomp, huis, sturing]	2023	10	2033	-	5.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.900
pompputten [onderhoud]	2003	10	2013	-	1.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000
elektrische installatie algemene meterkasten	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN* (gelijk deel)															
tuinen herstel beplanting en straatwerk	2021	4	2025	-	-	-	2.900	-	-	-	3.200	-	-	-	3.400
binnenschilderwerk [trappenhuizen]	2025	15	2040	-	-	-	68.200	-	-	-	-	-	-	-	-
binnenschilderwerk [trappenhuizen] bijwerken	2019	5	2024	-	-	6.200	-	-	-	-	6.900	-	-	-	-
afvoerkanalen & ventilatoren bergingen [revisie]	2018	15	2033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.400

Bouwjaar 1992 / versie 09-11-2022	Startjaar	Cyclus	Realisatie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
intercom, bel bord, deuropener	2024	15	2039	-	-	131.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
noodverlichting [vervangen accu's]	2023	7	2030	-	5.500	-	-	-	-	-	-	6.300	-	-	-	
verlichting [trappenhuizen b.g. 1/m 3e verdieping]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [wandarmaturen trappenhuis Regenboog]	2019	20	2039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [galerijen]	2015	20	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
verlichting [trappenhuizen -1 en keldergangen]	2026	20	2046	-	-	-	-	39.300	-	-	-	-	-	-	-	
briefkasten, naam- en drukwerkplaatjes [vervangen]	2007	20	2027	-	-	-	-	-	51.800	-	-	-	-	-	-	
deuren entrees cilinder vervangen	2020	15	2035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
deuren entrees hang-/sluitwerk, scharnieren en deurdrangers	2023	17	2040	-	17.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
deurmaten entrees	2019	4	2023	-	3.500	-	-	-	3.800	-	-	-	4.100	-	-	
fietsklemmen	1999	15	2014	-	-	-	-	-	-	-	5.800	-	-	-	-	
wanden bergingsgangen	2001	25	2026	-	-	-	-	24.300	-	-	-	-	-	-	-	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Wageningseberg	2023	5	2028	-	19.800	-	-	-	-	21.900	-	-	-	-	24.100	
bijwerken kitnaden / dilatatie-voegen Vaalsseberg	2019	5	2024	-	-	9.800	-	-	-	-	10.900	-	-	-	-	
vervangen kitnaden doorlopende betonbalk Wageningseberg	2028	15	2043	-	-	-	-	-	-	10.600	-	-	-	-	-	
galerijen toplaag [vernieuwen] 1e en 3e verd. Vaalsseberg	2020	20	2040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
galerijen toplaag [vernieuwen] 2e verd. Vaalsseberg + kisten	2023	20	2043	-	16.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
galerijen toplaag [vernieuwen] Wageningseberg	2024	20	2044	-	-	86.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
voegwerk galerij muren Vaalsseberg / Wageningseberg	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
betonnen afdekbanden [herstel betonschades] 1e, 2e en 3e verd.	2019	10	2029	-	-	-	-	-	-	-	19.100	-	-	-	-	
voegwerk tuinmuur Wageningseberg	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
DIVERSE ELEMENTEN (breukdeel)																
hemelwaterafvoer [herstel na inspectie, 2 jaarlijks]	2021	2	2023	-	2.400	-	2.500	-	2.600	-	2.700	-	2.800	-	2.900	
rioleringen Wageningseberg tuinzijde [onderzoek]	2022			2.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
rioleringen Wageningseberg tuinzijde [renovatie]	2025			-	-	-	22.100	-	-	-	-	-	-	-	-	
rioleringen Wageningseberg tuinzijde [renovatie]	2026			-	-	-	-	22.500	-	-	-	-	-	-	-	
stopkranen meterkasten	2018			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
schuiframen kopgevel Groen [onderhoud]	2015	5	2020	-	-	-	1.900	-	-	-	-	2.100	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2019			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2020			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2022			21.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2023			-	28.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2024			-	-	44.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2025			-	-	-	45.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
woonkamer kozijnen [aanpassen klemlijsten]	2026			-	-	-	-	45.900	-	-	-	-	-	-	-	
isoleren geveldelen (duurzaamheid)				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
stelpost vervangen houten kozijnen	2041	20	2061	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
lufels maisonnettes	2026	30	2056	-	-	-	-	27.000	-	-	-	-	-	-	-	
ALGEMEEN (breukdeel)																
duurzaamheid: DMJOP en EPA advies opstellen	2022			11.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal planmatig onderhoud				46.000	804.800	399.900	278.100	307.100	106.400	486.000	122.200	114.700	46.800	475.400	104.700	
Gemiddelde uitgaven komende 10 jaar	314.140	per jaar														
Waarvan begroot gelijk deel	103.610	33,00%		84.621	92.096											
Waarvan begroot breukdeel	210.530	67,00%		171.806	186.983											
Vermogensprognose				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Reservefonds** per 1-1				343.052	528.823	739.249	213.527	109.057	143.482	155.153	373.901	219.564	435.662	666.029	971.219	854.875
Ontvangen servicekosten				488.033	536.836	558.310	580.642	592.255	604.100	616.182	628.506	641.076	653.897	666.975	680.315	
Entreegelden				2.500	2.500	2.600	2.704	2.758	2.813	2.870	2.927	2.985	3.045	3.106	3.168	
Rente opbrengsten				45	65	50	18	15	17	29	32	35	57	84	93	
Overige baten				306	312	318	325	331	338	345	351	359	366	373	380	
Uitgaven exploitatiebegroting***				-234.458	260.635	265.848	271.165	276.588	282.120	287.762	293.517	299.388	305.375	311.483	317.713	
Wijziging reservefonds****				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dotatie reservefonds				256.426	279.078	295.430	312.524	318.771	325.148	331.663	338.299	345.067	351.990	359.055	366.244	
Onttrekking reservefonds				46.000	804.800	399.900	278.100	307.100	106.400	486.000	122.200	114.700	46.800	475.400	104.700	
Reservefonds per 31-12				528.823	739.249	213.527	109.057	143.482	155.153	373.901	219.564	435.662	666.029	971.219	854.875	1.116.419
Servicekosten en algemene reserve				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Verhoging servicekosten				2,0%	10,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Stand algemene reserve 01-01				32.142	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	
Exploitatieresultaat boekjaar				9.264	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stand algemene reserve 31-12				41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	41.407	
* Onder gemeenschappelijke ruimten wordt volgens de splitsingsakte verstaan: gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuinen met paden, de entrees, trappenhuizen en galerijen.																
** 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).																