

Vereniging van Eigenaars Rolandseck Doorwerth

Verslag van de Algemene Ledenvergadering 2017

Datum: 9 november 2017
Tijd: 20.00 uur
Locatie: De Poort van Doorwerth, Mozartlaan 2, Doorwerth

1. Opening, mededelingen en vaststellen agenda

- De voorzitter (Theo Ram) opent de vergadering om 20.00 uur met een welkom aan alle aanwezige leden.
Hij verwelkomt speciaal de heer Thijs Fransen van het Nationaal Energiebespaarfonds, de heer Mark-Willem Hofland van Hoogh Blarick, de heer Kees van Alderwegen, voorzitter van de VvE Kapellboom-hoog, de heer Egbert Reinders, de voorzitter van de bewonersvereniging Rozaka en Peter Bosch, die binnenkort eigenaar van appartement 91 zal zijn.
- Voor het eerst als nieuwe eigenaar zijn aanwezig: Peter en Marilyn Visser (106), Alfons en Gerda Egging (119) en Wim en Maria Anne Togni (89).
- Aan de bestuurstafel ontbreekt Loes Hendriks, die met een herseninfarct in het ziekenhuis ligt. De voorzitter wenst haar namens de leden een spoedig herstel. Martha Ram heeft zich bereid getoond om notities van de vergadering te maken.
- In de ingekomen stukken zit een verzoek van de heer Eekma om het Energiebespaarproject op de agenda te zetten.
Alleen de begroting van het project staat vandaag ter vaststelling. De inhoud zal worden besproken op de extra ledenvergadering na de schouw. Dan zal uitgebreide informatie over de voorbereiding en de gemaakte keuzes voorliggen. Bespreking hier is prematuur, omdat nog een aantal onderdelen definitief moet worden ingevuld aan de hand van de resultaten van de schouw.
- De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen aantal stemmen

Toelichting: Bij een stemming vertegenwoordigt ieder appartement 100 aandelen, iedere berging 1 aandeel en iedere garage 10 aandelen.
Het totaal aantal aandelen is 5118, waardoor het maximum aantal uit te brengen stemmen 5118 is.

De voorzitter legt uit waarom met stemkaarten wordt gewerkt bij de stemmingen.

Aanwezig: In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaar(s) van de appartementen:

73,74,75,77,78,79,80,81,83,87,88,89,90,94,96,97,98,99,100,102,
103,104,105,106,107,108,110,111,112,113,115,116,117, 118 en 119.

In persoon of door middel van een machtiging:

eigenaars van de garages: 2,3,6,8,17,19 en 81

Beleggingsfonds Hoogh Blarick voor de appartementen 76,85,86,91,92,93,95,101,114 en 120 en voor de garages 10,12,15,18 en 80.

Daardoor zijn 4574 aandelen vertegenwoordigd, 89,4% van het maximaal aantal aandelen.

Er is hiermee voldoende quorum om een geldig besluit te nemen bij agendapunt 9. De andere stemmingen hebben geen quorum.

3. Vaststellen verslagen

a) Algemene Ledenvergadering van 17 november 2016

Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd.

b) Extra Ledenvergadering van 16 maart 2017

De heer Lentjes heeft een mail gestuurd met het verzoek op bladzijde 5 derde bullit de tekst het woord "project" te vervangen door "lening".

De voorzitter verzoekt eenieder om een penwijziging in het verslag aan te brengen. Bij de secretaris is een nieuw blad beschikbaar.

Het verslag wordt daarna goedgekeurd.

4. Ingekomen stukken

a) De heer Lentjes: Opmerking verslag 16-03-2017

Dit ingekomen stuk is bij agendapunt 3 afgehandeld.

b) De Heer Bouwman: Opmerkingen bij huishoudelijk reglement

Dit ingekomen stuk wordt bij agendapunt 9 behandeld.

c) De heren Eekma en Krant: 16 vragen

Alleen de vragen 2, 6, 12, 15 en 16 doen ter zake. Deze zijn beantwoord in een schriftelijke reactie die door de secretaris is rondgestuurd.

Kern van de reactie van het bestuur is, dat zij niet met achterkamertjesoverleg zal meewerken. Visies en discussies worden schriftelijk gecommuniceerd en de uitkomst daarvan aan de ALV voorgelegd.

De heer Krant maakt bezwaar tegen de aanduiding dat alleen hij en de heer Eekma als indiener worden genoemd. Er is namens meer mensen geschreven. De secretaris (Leo Coenders) antwoordt dat hij alleen een getekend exemplaar van de heer Eekma heeft ontvangen en een tweede exemplaar in een enveloppe zat met als afzender de heer Krant. Iemands naam noemen is niet hetzelfde als ondertekenen.

d) De heer Eekma: Verzoek om het Energiebespaarproject te agenderen

Dit ingekomen stuk is bij agendapunt 1 afgehandeld.

e) De heer Lentjes: Intrekking kandidatuur bestuurslidmaatschap

Geen actie nodig.

f) Anonieme brief: Abusievelijk nr 73 vergeten

De secretaris verontschuldigt zich voor de gemaakte typfout.

De voorzitter verwoordt het standpunt van het bestuur over niet-ondertekende en anonieme brieven. Die gaan meteen de prullenbak in.

De heer Henst vraagt of brieven steeds ondertekend moeten zijn; de schrijvers worden steeds door het slijk gehaald.
De secretaris reageert, dat door het bestuur steeds slechts feiten op papier zijn gezet. Hij verzoekt de heer Henst om de gewraakte passages aan te geven.

g) Schriftelijke steunbetuigingen

Er zijn elf schriftelijke en drie mondelinge steunbetuigingen ontvangen.
Ook zijn er bloemen bij de bestuursleden bezorgd en is een fles wijn ontvangen.
Het bestuur is daar zeer erkentelijk voor.

5. Verslag van het bestuur over het verenigingsjaar 2016-2017

De secretaris behandelt de kernpunten uit het met de agenda meegezonden jaarverslag.

Er ontstaat een discussie over wie aan wie excuses zou moeten aanbieden.
De heer van Offeren vraagt of de partijen zich met fatsoen kunnen gedragen.
De heer Bouwman vraagt om de discussie te stoppen; er is niemand mee gebaat.

Mevrouw Ten Berge stelt voor om een mediator in te schakelen tussen beide partijen. De heer Van Offeren ondersteunt dit voorstel.

Noot secretaris: Na de pauze geeft de voorzitter aan, dat het bestuur zich in dit voorstel kan vinden. De zaal reageert met applaus.

Op dit punt verlaat mevrouw Zonderop de vergadering. Zij overhandigt de voorzitter een brief, waarin zij haar standpunt toelicht.

6. Financieel verslag 2016-2017

De penningmeester (Leo Coenders) licht de jaarcijfers uit het met de agenda meegezonden jaarverslag toe.

De voorzitter van de kascommissie, de heer Konink, verklaart, dat geen onrechtmatigheden in de jaarrekening en de achterliggende stukken zijn gevonden. Hij adviseert de Algemene Ledenvergadering akkoord te gaan met het gevoerde beleid en de jaarrekening. Hij stelt voor het bestuur te dechargeren.

De heer Konink kondigt aan, dat hij om leeftijdsredenen de kascommissie gaat verlaten. Hij is bereid om zijn opvolgers in te werken. Hij houdt een pleidooi voor meer jongere leden in het bestuur en de kascommissie.

Stemming 6a: De ALV dechargeert het bestuur voor haar beleid en de financiën.

De leden van de kascommissie de heer Meijers en mevrouw ten Berge zijn bereid nog een jaar in de kascommissie te blijven.
Mevrouw Metzger is bereid toe te treden.

Stemming 6b: De kascommissie wordt aldus door de Algemene Ledenvergadering benoemd.

Het bestuur stelt voor om het exploitatieresultaat toe te voegen aan de reserves.

Stemming 6c: De algemene ledenvergadering stemt in met dit voorstel.

7. Exploitatiebegroting 2018

De penningmeester verklaart de overstap naar begroten per kalenderjaar.
De overgangperiode die daardoor ontstaat wordt financieel toegelicht. Deze cijfers zullen volgend jaar in de verantwoording van het boekjaar 2017-2018 te zien zijn. De penningmeester heeft de cijfers per 1 november 2017 verwerkt, zodat een actueel beeld van de startsituatie voor begrotingen 2018 ontstaat.
Het gebruikte overzicht met de nieuwste cijfers wordt als bijlage bij dit verslag gevoegd.

De penningmeester licht de begroting 2018 toe. Er zijn geen grote wijzigingen ten opzichte van vorig jaar. Het Energiebespaarproject is in deze begroting opgenomen qua directe uitgaven en kosten van rente en afschrijving. Ook de begroting 2018 met de inzichten per 1 november 2017 is als bijlage toegevoegd.

De heer Konink vraagt waarom de rente voor de lening van het Nationaal energiebespaarfonds omhoog is gegaan, terwijl alle belangrijke rentetarieven nog niet zijn gewijzigd.

De heer Franssen van het Nationaal Energiebespaarfonds licht toe, dat door de lange doorlooptijden bij de VvE'n om een aanvraag af te handelen er risico voor het fonds ontstaat, die uitmondt in renteverhoging.

De heer Franssen heeft echter de heuglijke mededeling voor onze VvE, dat de rente vooralsnog ongewijzigd blijft.

De penningmeester zal het effect hiervan doorrekenen in het projectplan en in de bijlage verwerken.

De heer Henst vraagt hoe het zit met de persoonlijke schuld, die volgens hem ontstaat.

De heer Franssen geeft aan, dat het een misvatting is, dat er sprake zou zijn van een schuld voor de eigenaren. De VvE gaat de lening aan en is dus de rechtspersoon die de schuld heeft. De eigenaren zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hun breukdeel in aandelen, als de VvE in gebreke blijft bij het betalen van de rente en aflossing. Zolang de eigenaren hun maandelijkse bijdrage betalen, is er niets aan de hand. De hoofdelijke aansprakelijkheid blijft bij verkoop bij het appartement; de nieuwe eigenaar neemt de aansprakelijkheid over.

De heer Henst vraagt of de VvE de rente van de belasting kan aftrekken in plaats van de eigenaren.

De heer Franssen antwoordt dat een VvE geen belasting betaalt en dus kan er geen sprake is van aftrekken.

De penningmeester voegt toe, dat de betaalverplichting van de rente en aflossing pas definitief wordt bij het ondertekenen bij een notaris van de leningsovereenkomst.

Stemming 7: De exploitatiebegroting 2018 wordt door de vergadering vastgesteld. Het bestuur wordt daarmee gemandateerd om de uitgaven te doen.

8. 1. Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032 (begroting 2018)

De penningmeester leidt het onderwerp in met een verklaring van het beleid, waarop het bestuur de planning baseert.

In de VvE-wereld wordt gesproken over de toekomst van appartementcomplexen uit de zestiger en zeventiger jaren. Er wordt renovatie van de complexen bepleit om te voorkomen dat ze te zijner tijd de status slooprijp krijgen en de waarde daardoor keldert. Het bestuur stelt voor dit renovatiebeleid te volgen.

De heer Hofland vindt de berichten in het VvE-Magazine hierover schromelijk overdreven. Het zal zijns inziens niet zo'n vaart lopen.

De penningmeester bespreekt de projecten die komend jaar in het plan staan. Hierover moet in deze ALV worden beslist; de latere jaren zijn indicatief om de maandelijkse bijdrage te onderbouwen.

De getoonde cijfers zijn de meest actuele van 1 november 2017.

Bij dit verslag worden de getoonde cijfers gevoegd.

a) Energiebespaarproject

De heer Henst vraagt of de verwarmingsketels in het genoemde bedrag van het Energiebespaarproject is opgenomen. De penningmeester beantwoordt bevestigend. De heer Henst verwijst naar een artikel van Rijssenbeek advocaten,

waarin volgens hem staat, dat dit wettelijk niet is toegestaan. De voorzitter vraagt de heer Henst hoe lang hij dit artikel al heeft. Als de heer Henst dit tevoren had gemeld, dan had het bestuur een reactie kunnen geven. De heer Henst zal het artikel aan de voorzitter geven.

De heer Henst vraagt of er drie offertes zijn aangevraagd. De penningmeester beantwoordt bevestigend.

Ook vraagt de heer Henst, waarom de offertes geheim moeten blijven. De penningmeester antwoordt, dat het gebruikelijk is, dat de inhoud van offertes om commerciële redenen vertrouwelijk is, zolang er geen opdracht is gegeven.

b) Hydrofoor

De penningmeester licht toe, dat het bedrag voor de hydrofoor (waterpomp om voor voldoende waterdruk op de hogere etages te zorgen) een reservering is. De onderhoudsmonteur heeft in een rapport aangegeven, dat de toestand langzamerhand verslechtert. Zodra de eerste storingen optreden, heeft het bestuur mandaat om de hydrofoor te vervangen.

c) Beplating liftopbouwen

Het project vernieuwen beplating liftopbouwen wordt naar de mening van het bestuur zo snel mogelijk uitgevoerd om alle asbest uit en van het gebouw te verwijderen. Het vernieuwen van de beplating is uitstelbaar zonder consequenties. Daarom stelt het bestuur voor om de vernieuwing pas uit te voeren na het Energiebespaarproject. Door de mogelijkheid om het vernieuwen te verschuiven kunnen tegenvallers worden opgevangen.

De heer Winnen vraagt of dit project door vrijwilligers kan worden gedaan. De penningmeester antwoordt, dat dit niet verstandig is. De platen zijn veel te groot en te zwaar om zelf van het dak naar beneden te brengen.

d) Spouwmuurisolatie

Opgemerkt wordt, dat de spouwmuurisolatie ontbreekt in het meerjarenonderhoudsplan. Dit klopt. Het is vergeten. De isolatie maakt deel uit van het Energiebespaarproject en wordt gefinancierd uit de lening voor het gehele project. De financiële cijfers blijven hetzelfde.

8.2. Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032 (indicatief deel)

e) Algemeen

De heer Hofland vindt de reserves in de komende jaren te laag voor een VvE van deze omvang.

De penningmeester antwoordt, dat dit inderdaad het geval is, maar dat er naar verwachting weinig problemen zullen ontstaan.

De kritische meerjaren-cijferopstelling wordt veroorzaakt door de vertraging in het Energiebespaarproject. Alle offertes waren geldig voor uitvoering in 2017 en zijn nu verlopen. Nieuwe offertes tonen een enorme verhoging naar de 2018-prijzen. Het risico, dat er extra eigen bijdragen of extra verhogingen van de maandelijkse bijdragen nodig zijn, is volgens de penningmeester klein.

In de cijferopstelling wordt geen rekening gehouden met het door vrijwilligers gecreëerde exploitatieresultaat van gebruikelijk tussen € 5.000,- en € 10.000,-. Ook kan zoals eerder opgemerkt, het vernieuwen van de beplating van de liftopbouwen worden uitgesteld.

Een laatste mogelijkheid is er nog de snelheid waarmee we de maandelijkse bijdrage verhogen op te voeren, hoewel het bestuur dit zeer onwenselijk vindt. De heer Bouwman merkt op dat we er in het verleden veel slechter voor hebben

gestaan en er jaarlijks grote extra bijdragen nodig zijn geweest. Dit is de laatste tien jaar gelukkig niet meer voorgekomen.

f) Vloeren appartementen op eerste etage

Aandacht wordt gevraagd voor de koude vloeren van de appartementen op de eerste etage.

De voorzitter antwoordt dat plafondisolatie van de bergingsgangen en de bergingen mogelijk is, zodra daar financiële ruimte voor is. De bergingsgangen kunnen worden aangepast na het Energiebespaarproject, als de luchtkanalen voor de huidige VR-ketels zijn verwijderd. (HR-ketels worden van bovenaf van verse lucht voorzien) De rest zal in het plan worden opgenomen.

Naar aanleiding van dit punt vraagt de heer Van der Glas wat hij aanmoet met de asbestplaten op zijn verwarmingsdeuren.

De penningmeester antwoordt, dat de VvE niet mag adviseren om deze zelf te verwijderen. In de gemeentegids is aangegeven hoe ermee om te gaan.

g) Overige suggesties voor het meerjarenplan

Uit de zaal komen nog suggesties om in het meerjarenonderhoudsplan op te nemen.

Als eerste wordt genoemd het vernieuwen van de standleidingen (gezamenlijk deel van afvoerleiding van bad en keuken).

De penningmeester neemt dit punt mee voor de opstelling van het meerjarenonderhoudsplan 2019-2032.

Eveneens worden de kosten van een vijfjaarlijkse dakinspectie gemeld. De penningmeester antwoordt hierop dat voor de dakinspecties een contract met een bedrijf is aangegaan. De kosten worden daardoor in de exploitatiebegroting opgenomen.

De penningmeester zal bij het verslag een nieuw meerjarenonderhoudsplan met toelichting voegen, waarin de rente-aanpassing en de voorstellen is opgenomen.

Ook wordt voorgesteld om het meerjarenonderhoudsplan op te laten stellen door een adviesbureau. De penningmeester geeft aan, dat hij daar weinig voor voelt gezien de kosten daarvan (door het ontbreken van tekeningen, enz. al gauw meer dan € 4.000,-). Uit het verleden (inventarisaties door Coördinatie Bouw) is voldoende zicht op wat belangrijk is en wanneer wat gedaan moet worden. De heer Konink vindt het zonde om dat geld uit te geven.

Stemming 8a: De Algemene Ledenvergadering gaat akkoord met uitvoering van het eerste jaar van het meerjarenonderhoudsplan 2018-2032. Het bestuur heeft daarmee mandaat om de uitgaven te doen.

Stemming 8b: De Algemene Ledenvergadering gaat akkoord met het voorstel om de maandelijkse bijdrage voor 2018 (per 1 januari 2018) vast te stellen op € 200,- voor een appartement en € 20,- voor een garage.

Door de vertraging zijn de offertes noodgedwongen aangepast aan het prijspeil 2018. Het benodigde leningbedrag komt daardoor op € 825.000,-. Het bestuur stelt voor om de lening voor het Energiebespaarproject te verhogen naar dit bedrag.

De heer Franssen van het Nationaal Energiebespaarfonds geeft aan, dat de stemming 8c hierover prematuur is, daar het bedrag gereserveerd is bij hen. Een definitief besluit is nodig op de vergadering na de schouw, waar het hele project wordt vastgesteld.

Stemming 8c is dus nog niet nodig.

Voor de aanvraag van de subsidie is een uitspraak van de Algemene Ledenvergadering nodig, dat het project is goedgekeurd. Impliciet is dit reeds

gebeurd bij stemming 8a. De penningmeester wil echter om aan de voorwaarden van de subsidiegever te voldoen dit besluit expliciet in de vergadering nemen.

Stemming 8d: De Algemene Ledenvergadering gaat akkoord met de uitvoering van het Energiebespaarproject in 2018.

9. Aanpassing huishoudelijk reglement

Het voorstel van het bestuur om het huishoudelijk reglement buiten werking te stellen en voorlopig de huisregels uit 2015 weer van toepassing te laten zijn, wordt door de vergadering niet overgenomen.

Reden voor dit agendapunt is dat het bestuur zich niet kan vinden in de uitstraling, die dit Huishoudelijk Reglement heeft.

Het bestuur wil niet tegenover de leden staan, maar namens en voor de leden werken en verantwoording afleggen in de Algemene Ledenvergadering.

De heer Eekma stelt, dat er € 1.000,- is uitgegeven om een jurist naar dit reglement te laten kijken en dat alles in de splitsingsakte en het modelreglement is opgenomen. Ook het gewraakte overzicht van boetes.

De heer Hofland merkt op, dat alleen de mogelijkheid om boetes op te leggen en een maximumbedrag is opgenomen. De secretaris bevestigt dit.

Uit de vergadering komt het voorstel om een commissie te vormen, die voor de volgende ALV een nieuw voorstel uitbrengt. De heren Gademan en Bouwman nemen plaats in de commissie. De vergadering stelt bij dezen de commissie in.

10. Bestuurssamenstelling

De nog overblijvende kandidaten de heren Krant en Eekma worden in de gelegenheid gesteld hun kandidatuur toe te lichten.

De heer Krant verklaart met redenen omkleed dat hij zich terugtrekt als kandidaat. Hij zal tevens geen enkele ALV meer bezoeken noch een machtiging afgeven.

De heer Eekma stelt zich achter de woorden van de heer Krant en trekt zich eveneens terug als kandidaat.

11. Rondvraag

De heer Krant vraagt of een externe voorzitter mogelijk is.

De voorzitter geeft aan, dat dit aan drie personen is gevraagd, maar dat zij om uiteenlopende redenen niet aan dit verzoek konden voldoen.

De heer Van der Glas vraagt bewoners om beter de parkeervakken aan te houden. Nu de parkeerdruk toeneemt, zijn auto's naast of scheef in het parkeervak de oorzaak van tekorten aan parkeerplaatsen.

12. Sluiting

Om 22.30 uur sluit de voorzitter de vergadering met dank aan alle aanwezigen.

Bijlage 1: Exploitatiebegroting 2018

Bijlage 2: Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032 met toelichting

Exploitatiebegroting 2018

	Begroting 2016-2017	Realisatie 2016-2017	Begroting 2018
ONTVANGSTEN			
voorschotbijdrage	100.386	100.353	121.680
overige inkomsten	0	170	0
interest spaarrekening	100	68	15
dotatie uit reserve	40.000	8.512	26.058
lening NEBF			825.000
subsidie			100.103
Totaal ontvangsten	140.486	109.104	1.072.856
UITGAVEN			
liften	13.000	13.111	13.500
hydrofoor	600	0	600
ingangen	700	634	700
ventilatoren	650	0	650
veiligheidsvoorzieningen	700	223	700
Vaste kosten gebouw	15.650	13.969	16.150
liften	1.100	1.027	1.100
hydrofoor	200	0	200
ingangen	200	98	200
ventilatoren	500	0	500
veiligheidsvoorzieningen	100	1.594	100
Variabele kosten gebouw	2.100	2.719	2.100
overige onderhoudskosten	2.000	0	0
elektriciteit	5.900	5.779	5.900
water	400	308	400
schoonmaak	7.000	7.037	7.200
glasbewassing	4.500	4.204	4.500
materialen omgeving	400	253	400
inhuur omgeving	1.500	761	1.500
materialen techniek	1.500	193	1.500
inhuur techniek	2.700	2.670	2.700
Andere onderhoudskosten	25.900	21.206	24.100
overige beheerkosten	100	0	100
administratiekosten	300	71	300
bankkosten	200	178	200
bestuurskosten	500	312	500
secretariaatskosten	150	605	150
vergaderkosten	250	343	350
juridische ondersteuning	450	446	450
reiskosten	100	54	100
Beheerkosten	2.050	2.010	2.150
opstal-, glas, WA-verzekering	5.000	9.020	5.000
bestuurdersverzekering	400	393	400
schadeuitkering verzekeringen	0	0	0
Verzekeringen	5.400	9.413	5.400
bijdrage leef-en leed	200	416	200
verbeteringen	0	220	0
overige	0		0
Diversen	200	637	200
reservering meerjarenbegroting	40.000	40.000	3.851
reservering innovatiefonds	0	0	0
Toevoeging aan reserves	40.000	40.000	3.851
Project 7: liftdeuren		6.604	0
schilderen garagedeuren			6.058
Project 8: energiebesparing		1.909	943.588
Project 8: rente en aflossing lening			67.729
Gepland onderhoud	40.000	8.512	1.017.375
TOTAAL UITGAVEN	131.300	98.465	1.071.326
Exploitatieresultaat	9.186	10.639	1.529

Toelichting op het Meerjarenonderhoudsplan 2018-2032

1. Algemeen

Het meerjarenonderhoudsplan 2018-2032 is als gebruikelijk vastgelegd in een financieel overzicht. In de begroting 2018 is een eerste aanzet gegeven tot een volledig meerjarenonderhoudsplan. Komend jaar wordt dit verder uitgewerkt.

De begroting is opgesteld op prijsbasis 2018. Dat wil zeggen dat alle genoemde activiteiten worden opgenomen, alsof ze in 2018 worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt het prijspeil een jaar opgehoogd. Alle bedragen worden dan naar de nieuwe prijsbasis overgebracht.

2. Wat betekenen de diverse regels in het overzicht?

a) Verenigingsvermogen

De derde en de onderste regel in het overzicht geven de beginstand respectievelijk eindstand van het verenigingsvermogen in het erbovengenoemde jaar weer.

De eindstand van ieder jaar wordt berekend door bij de beginstand de toevoegingen op te tellen en de onttrekkingen er af te trekken.

De eindstand van het ene jaar is de beginstand van het volgende jaar.

b) Toevoegingen

De regel jaarlijkse toevoeging is het geplande bedrag dat jaarlijks wordt toegevoegd aan de reserve groot onderhoud. U vindt dit bedrag ook terug in de exploitatiebegroting 2018 op regel: "reservering meerjarenbegroting".

De regel extra bijdrage bevat de opbrengst van een verhoging van de maandelijkse bijdrage. De hoogte van de bijdrage staat op de tweede regel.

De regel exploitatieresultaat is het geplande overschot in de begroting 2018. U vindt dit bedrag op de regel Exploitatieresultaat (onderste regel) van de exploitatiebegroting 2018.

De laatste regel van dit deel geeft het totaal van de toevoegingen weer.

c) Onttrekkingen

Uit het vermogen worden de projecten betaald, die niet tot de gewone jaarlijkse uitgaven worden gerekend. Gewone uitgaven zijn schoonmaak, energie, enz. Dit staat in de exploitatiebegroting.

Op de regels daaronder worden de projecten vermeld en is het gereserveerde bedrag in de kolom van het betreffende jaar ingevuld.

De regel "Totaal onttrekking" geeft het totaalbedrag van ieder jaar weer.

3. Welke wijzigingen zijn sinds de ALV 2017 van 9 november 2017 aangebracht?

a) Toevoegingen

De jaarlijkse toevoeging wordt lager door de volgende gebeurtenissen:

- Door de oplopende prijzen van de vertraagde projecten moet de lening verhoogd worden naar € 825.000,-. De rente en aflossing nemen daardoor toe en blijft er minder over om toe te voegen aan de reserve.
- De mededeling van het Nationaal Energiebespaarfonds dat wij de oude rente zullen worden aangerekend, verlaagt de kosten. Wij houden daardoor meer over en dus wordt de toevoeging hoger.

- Het exploitatieresultaat neemt iets toe door verwerking van de cijfers per 1 november 2017. Dit resultaat is nu ook opgenomen in de meerjaren-cijferopstelling.
- Om de begroting sluitend te krijgen wordt de verhoging van de maandelijkse bijdrage eerder gestart, maar loopt minder snel op.

b) Onttrekkingen

- 2018
De regel "Spouwmuurisolatie" was vergeten en is nu toegevoegd. De kosten worden betaald uit de lening. In de lening is wel rekening gehouden met deze activiteit, dus de cijfers veranderen niet.
- 2020
In dit jaar staan twee activiteiten gepland voor de bergingsgangen. Het aanbrengen van plafondisolatie na het verwijderen van de luchtkanalen van de VR-verwarmingsketels is toegevoegd.
- 2021
De regel "verlichtingsarmaturen" is leeggemaakt. Vanwege de hoge uitval van de huidige portiekverlichting zijn nieuwe armaturen reeds aangeschaft. Het plaatsen wordt door vrijwilligers gedaan.

Het bedrag dat gereserveerd was voor de armaturen wordt gebruikt om de standleidingen te inspecteren en waar nodig te repareren.

4. Welke consequenties heeft dit allemaal?

- a) De bekritiseerde lage stand van het vermogen in 2028 blijft bestaan. We hebben tien jaar de tijd om daar een oplossing voor te bedenken. Het lage bedrag wordt veroorzaakt door het schilderen van de witte muren aan de buitenzijde. Een tweede grote post in die jaren zijn de tegelvloeren. Mogelijk moeten we langer blijven repareren. Tien jaar is een lange tijd. We hebben meevallers en tegenvallers. Ieder jaar wordt gekeken of we gevaar lopen.
- b) De verhoging van de maandelijkse bijdrage in 2019 leidt tot een extra toevoeging van ruim € 3.000,-. Als we kans zien om dit bedrag in 2018 te besparen, is de verhoging per 1 januari 2019 niet nodig. Dit geldt voor ieder volgend jaar. Zien we kans om de gebruikelijke € 5.000,- tot € 10.000,- te besparen, dan schuift de verhoging meteen op naar 1 januari 2021.
- c) De begroting wordt opgesteld met in het achterhoofd, dat door uitval van bestuursleden en vrijwilligers de VvE niet in financiële moeilijkheden moet komen. Mocht dit voorkomen, dan is er altijd voldoende geld aanwezig om een professionele beheerder in te schakelen. Ieder jaar, dat wij zelf het beheer doen, levert dus deze externe beheerskosten op; de afgelopen jaren rond € 10.000,- per jaar. Deze manier van begroten wordt voorzichtig of conservatief begroten genoemd. Er ontstaan meestal alleen meevallers. Vrijwilligerswerk loont dus!

15 jaar onderhoudsplan VvE Rolandseck 73-120 en garages

Jaar	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032						
	maandelijkse bijdrage	200	205	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	215	215	215	220	220	220	225	225	225	225	225	225	225	225	225					
Saldo 1-1-jaar	64.881	10.376	9.769	9.704	15.640	15.575	13.010	10.445	8.923	11.900	14.419	4.481	16.042	34.103	51.664																				
Jaarlijkse toevoeging	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851	3.851					
Extra bijdrage	0	3.042	6.084	6.084	6.084	6.084	6.084	9.126	9.126	12.168	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210	15.210					
Exploitatieresultaat	1.529																																		
Totaal toevoeging	3.851	6.893	9.935	9.935	9.935	9.935	9.935	12.977	12.977	16.019	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061	19.061					
Vervangen kozijnen																																			
eigen inbreng																																			
leges bouwvergunning																																			
Timmerwerk																																			
boedelen garages																																			
beplating liftopbouw		24.938																																	
Schilderwerk																																			
Beton schilderwerk																																			
Buiten bergingsgang deuren																																			
Hal begane grond																																			
Raamkozijnen bergingen																																			
Liftdeuren schilderen																																			
Trappenhuizen en hallen																																			
Deuren appartementen																																			
Garagedeuren																																			
Buitenzijde gebouw																																			
Spouwmuurisolatie																																			
Reinigen betonwerk																																			
Leuningen en schermen balkons																																			
dakbedekking hoofdgebouw																																			
dakbedekking 7 garages																																			
dakbedekking 20 garages																																			
Binnenzijde gebouw																																			
plafondisolatie bergingsgangen																																			
plafondisolatie bergingen																																			
Tegelvloeren vernieuwen																																			
Trapredes aanpassen																																			
Installaties																																			
Liftkooien renoveren																																			
Vervangen ventilatoren																																			
Ventilatiekanalen schoonmaken																																			
Rookgas kanalen vernieuwen																																			
Vernieuwen 42 volt systeem																																			
Verlichtingsarmaturen gebouw																																			
Standleidingen inspectie																																			
Droge brandblusleiding vernieuwen																																			
Hydrofoor systeem vervangen																																			
Totaal onttrekking	7.361	58.357	7.500	10.000	4.000	10.000	12.500	12.500	12.500	10.000	14.500	14.500	14.500	14.500	10.000	10.000	10.000	13.500	29.000	7.500	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	6.000	6.000		
Saldo 31-12-jaar	10.376	9.769	9.704	15.640	15.575	13.010	10.445	8.923	11.900	14.419	4.481	16.042	34.103	51.664	64.726																				