

ALV 'PodH' 2017 – Begrotingsvoorstel

Dit is alweer het vijfde exploitatiejaar van de VvE 'Paleis op de Heuvel'. De exploitatielasten zijn inmiddels dermate inzichtelijk dat we het aanhouden van reserves in de begroting kunnen beperken. Verspreid over drie begrotingen is in 2017 in totaal €4000¹ gereserveerd voor onvoorziene kosten, voornamelijk bedoeld voor reparaties die niet door een verzekering of een onderhoudscontract worden gedekt. Overigens is 2017 het eerste jaar dat we erin slagen om alle kosten verbonden aan de fietsenkelder volledig ten laste van de Hoofdvereniging te brengen (ontvlechting) of aan de Nieuwbouw te vergoeden.

Contracten

In 2016 zijn diverse nieuwe contracten afgesloten om kosten te besparen of om betere voorwaarden te bedingen.

Elektriciteit: De VvE is overgestapt van Nuon naar Essent. In december '16 is de eerste jaarafrekening ontvangen. In combinatie met andere maatregelen is een besparing van €2500 (33%) gerealiseerd ten opzichte van 2015.² De in de begroting opgenomen posten voor elektriciteit zijn gebaseerd op de nieuwe voorschotbedragen van de onderverenigingen (de Hoofdvereniging 'verbruikt' geen elektriciteit).

1

VvE Pakket: De VvE is overgestapt van Rivez naar Guijt. Het VvE Pakket geeft dekking voor Aansprakelijkheid tot €2.500.000 per geval en €5.000.000 per jaar; en voor opstalschade tot de herbouwwaarde, inclusief eigenarenbelang tot €25.000 per appartement en tot slot ruitschade. Op grond van de polisvoorwaarden en de wettelijke verplichting eens per vijf jaar de herbouwwaarde te bepalen is op kosten van ASR-verzekeringen een taxatie uitgevoerd. De totale technische bouwwaarde bedroeg €5.800.000. De herbouwwaarde is nu bepaald op €7.975.000 voor het Monument en €3.175.000 voor de Nieuwbouw, waarvan €150.000 voor de fietsenkelder (Hoofdvereniging). De ten opzichte van 2016 gestegen premies voor opstal en Aansprakelijkheid zijn het gevolg van deze taxatie.³ Hiermee is het risico op onderverzekering echter tot 2022 uitgesloten.

Aangezien de premies voor opstal en Aansprakelijkheid zijn gebaseerd op de herbouwwaardes zijn ze opgenomen in de begroting van de betreffende vereniging. De in tabel 1 opgenomen bedragen zijn inclusief assurantiebelasting en pakketkorting:

¹ Hoofdvereniging €500, Monument €2100 en Nieuwbouw €1400.

² Monument €1400 en Nieuwbouw €1100.

³ De herbouwwaarde werkt ook door in de premie voor Aansprakelijkheid (0,004 o/oo).

Regel	VvE	Herbouwwaarde	Premie opstal (0,03 o/oo)	Premiedeel opstal eigenarenbelang (0,03 o/oo)	Premie WA (0,004 o/oo)
1	Hoofd	150.000	55	N.v.t.	10
2	Monument	7.975.000	2.895	[575.000] 210	385
3	Nieuwbouw	3.025.000	1.100	[250.000] 90	145

Tabel 1: Splitsing premies opstal en Aansprakelijkheid

Rioolontstopping: De VvE heeft in 2015 een onderhoudscontract voor het ontstoppen en reinigen van interne afvoerleidingen afgesloten met de firma RRS. In 2016 is daar een aanvullend onderhoudscontract voor buitenputten (straatkolken) aan toegevoegd.

Lidmaatschap Monumentenwacht-Gelderland: deze gesubsidieerde stichting kan worden gezien als de 'VEH van monumentenbezitters' en wordt door de VvE geraadpleegd voor onderhoudsadvies aan beide onderverenigingen. Het lidmaatschap ad €30 per jaar wordt daarom gedragen door de Hoofdvereniging.

Projecten 2017

Projecten zijn gemeenschappelijke uitgaven in het belang van bewoonbaarheid en woongenot die niet tot het onderhoud worden gerekend. De leden hebben voor 2017 geen woonwensen kenbaar gemaakt. Het bestuur stelt voor in 2017 de volgende projecten uit te voeren (vergen ALV-besluit separaat van instemming met de begroting):

Voorstel 1: [Hoofdvereniging en beide onderverenigingen] Plaatsing van (11) schuimblussers (6 liter) aan muurbeugel volgens offerte van de firma NU.SWIFT ad €1985 (inclusief pictogram). Vanwege de locatie in de opstal (één stuks in de kelder Nieuwbouw en vijf stuks in zowel het Monument als de Nieuwbouw) is de aanschaf gesplitst opgenomen in drie begrotingen. Het bestuur stelt voor geen onderhoudscontract af te sluiten maar te begroten op vijfjaarlijkse vervanging van het blusmiddel (€500 indicatief, op te nemen in het MJOP).

Voorstel 2: [Monument] De centrale hal van het Monument wordt steeds vaker gebruikt voor evenementen. Om in de koude maanden een behaaglijke temperatuur te bereiken stelt het bestuur voor twee mobiele ventilatorkachels (met verlengsnoer) aan te schaffen, voor een indicatief bedrag van €300 in totaal.⁴

Voorstel 3: [Monument] Plaatsing van één fietsrek (nietje) aan de Braamweg op de plek waar voorheen de postkast stond ad €250. Dit bedrag betreft alleen materiaalkosten, de VvE monteert in eigen beheer.

⁴ Bestuur VvE Monument voert beheer, opslag in afgesloten ruimte.

Voorstel 4: [Duurzaamheid] Opname van de activiteiten uit het project Duurzaamheid in de begroting vergt een (onder)verenigingsbesluit per voorstel uit het project. Dit project wordt tijdens de ALV voorafgaand aan de begroting 2017 behandeld. Aangezien de financiering per activiteit kan verschillen zijn de duurzaamheidsvoorstellen nog niet opgenomen in deze versie van de begroting. Na de ALV worden de financiële effecten van genomen besluiten verwerkt in de definitieve begroting.

Aanwas onderhoudsreserve

In de jaren 2013 tot 2015 zijn de exploitatieoverschotten toegevoegd aan de jaarlijkse dotaties aan het reservefonds. Zodoende is meer geld voor onderhoud gereserveerd dan het oude MJOP voorschreef. Daarom was de VvE in 2016 in staat uitgaven te doen die niet volledig door de begroting werden gedekt. Dat heeft op 1 januari 2017 geresulteerd in saldi van het reservefonds zoals vermeld in regel 1 van tabel 2. Deze saldi vormen het startpunt voor de 30-jars kapitalisatie onder het nieuwe MJOP.

Let op: In regel 1 is de financiering van eventueel te plaatsen zonnepanelen niet meegenomen! Afhankelijk van de financieringsvorm zijn er effecten voor beide onderverenigingen, die verschillend kunnen worden opgevangen.

Op basis van onderhoudskostenprognose over de komende 30 jaren (2017 - 2046) ontstaat het volgende beeld:

Regel	Onderwerp	Hoofd	Monument	Nieuwbouw	Totaal
1	Saldi reservefonds per 1-1-2017	€9.864	€53.951	€23.697	€87.512
2	Dotatie volgens oud MJOP	€2.000	€8.000	€5.000	€15.000
3	Dotatie volgens nieuw MJOP	€1.641	€12.260	€8.237	€22.138
4	Aanpassing dotaties (%)	(-) 18% ⁵	(+) 53%	(+) 65%	(+) 48%
5	Begrotingstekort (%)	N.v.t.	3,3%	2,5%	N.v.t.

Tabel 2: Aanwas reservefonds boekjaren 2017 - 2046

Een verhoging van de dotaties werkt niet met hetzelfde percentage door in de servicekosten. Ook is het effect op de begrotingen van de beide onderverenigingen verschillend groot. Dat hangt samen met de 'onbestede ruimte' in de begrotingen en met de aandelen⁶ in de hoofdvereniging.

Voorstel 5: [Beide onderverenigingen] Aanpassing van dotaties naar de in regel 3 genoemde bedragen veroorzaakt een tekort op de begroting van beide

⁵ Afdracht door de onderverenigingen.

⁶ Monument: 23/33 deel, Nieuwbouw 10/33 deel.

onderverenigingen. Dat tekort bedraagt voor het Monument 3,3% en voor de Nieuwbouw 2,5%. Tekorten kunnen aanleiding geven tot het verhogen van de servicebijdragen. Toch stelt het bestuur voor de servicebijdragen in 2017 niet aan te passen. Het tekort van beide onderverenigingen samen bedraagt €2.008. In de afgelopen jaren is gebleken dat een dergelijk bedrag in de exploitatie kan worden teruggewonnen.

Onderhoud 2017

Op grond van het MJOP, het rapport van de Monumentenwacht en de uitkomsten van het overleg met Hendriks Bouw stelt het bestuur voor de onderstaande onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Dit onderhoud komt voornamelijk ten laste van de onderhoudsreserves. Onderhoudswerkzaamheden worden niet afzonderlijk ter stemming gebracht; instemmen met de begroting betekent instemmen met dit pakket aan werkzaamheden.

Monument⁷ exterieur

Herstel gevel⁸ en aanbrengen deurhaken⁹ ad €2500 indicatief ten laste van de onderhoudsreserve, offerte volgt.

Herstel betonvloer veegput hoofdingang¹⁰ ad €250 indicatief ten laste van de onderhoudsreserve, offerte volgt.

Herstel smeedijzer kelderrooster¹¹ (neveningang noordzijde) ad €400 indicatief ten laste van de onderhoudsreserve, offerte volgt.

Monument interieur

Tegels in de centrale hal voegen¹² (vochtsluiting) ad €1500 indicatief, ten laste van de onderhoudsreserve, offerte volgt.

Klein herstel volgens inspectiewerklijst van de Technische Commissie uit te voeren in eigen beheer, ad €250 ten laste van de begroting (post bouwkundig).

Nieuwbouw¹³ interieur

Reinigen riolering (standleiding) tot aan centrale afvoer door RRS ad €400 indicatief, ten laste van de onderhoudsreserve, offerte volgt.

⁷ MJOP Monument: pagina's 27 t/m 32.

⁸ Rapport MW: pagina's 9, 10, 14.

⁹ Rapport MW: pagina 10.

¹⁰ Rapport MW: pagina 23.

¹¹ Rapport MW: pagina 19.

¹² Rapport MW: pagina 49.

¹³ MJOP Nieuwbouw: pag. 24.

Tuinonderhoud

Tuinonderhoud is niet begroot in het MJOP maar wordt gedekt door de begroting van de hoofdvereniging. Naast het onderhoudscontract ad €9.050 is dit jaar, in tegenstelling tot de gebruikelijke €1.000, een bedrag ad €2.250 opgenomen voor incidentele werkzaamheden. Dit bedrag wordt in overleg met de Tuincommissie besteed om 'probleemgebieden' in de tuin aan te pakken.

Indexatie 2017

In de begroting zijn geen reserveringen voor indexatie opgenomen. Indexatie zal in voorkomend geval worden opgevangen met de posten 'Onvoorzien'.

Voorstel 6: [VvE Monument] Op grond van het huurcontract van de bergingen in het Monument stelt het bestuur voor de huurprijzen jaarlijks met 2% te verhogen met terugwerkende kracht tot 1-1-2016.

Begroting 2017

Voorstel 6: Op basis van het voorgaande stelt het bestuur voor in te stemmen met de volgende begrotingen:

HOOFDVERENIGING 2017			
BATEN			
Opbrengsten			
	Servicekosten Apptn. Ob (23/33)	12973	
	Servicekosten Apptn. Nb (10/33)	5641	
	Totaal	18614	
LASTEN			
Exploitatiekosten			
	Bouwkundig buiten (res)	500	
	Onderhoud 2017	0	
	Montage brandblusser kelder	183	
	Fietslift onderhoudscontract	690	
	Fietslift onderhoud (res)	250	
	Schoonmaak fietsenkelder	600	
	Rioolontstopping	360	
	Tuinonderhoud	9050	
	Tuin incidenteel	2250	
	Opstalverzekering fietsenkelder	55	
	Premie Aansprakelijkheid	10	
	Rechtsbijstandverzekering	435	
	Lidmaatschap Monumentenwacht	30	
	Vergaderkosten	200	
	Hosting website	30	
	Administratiekosten	1260	
	Bankkosten	70	
	Dotatie onderhoudsreserve	1641	
	Onvoorzien	1000	
	Totaal	18614	
	Resultaat	0	
<u>Toelichting:</u>			
Telefoonkosten fietslift vervallen omdat de telefoon is verwijderd.			
Reservering keuring fietslift verwijderd omdat een keuring niet verplicht is.			
Reiniging fietsenkelder opgenomen om kosten evenredig te verdelen over de onderverenigingen.			
Reservering onderhoud tuinverlichting verwijderd omdat deze recent is vervangen.			
Reservering tuin incidenteel vermeerderd met €1250 om probleemgebieden aan te pakken.			
Opstalverzekering kelder opgenomen onder hoofdsplitsing (ASR verz).			
Glasverzekering opgenomen in premie opstalverzekering.			
Contributie lidmaatschap Monumentenwacht aangegaan als Hoofdvereniging.			
Vergaderkosten verlaagd met €50.			

MONUMENT 2017					
BATEN					
Opbrengsten					
	Servicekosten Appartementen		41500		
	Huuropbrengst bergingen		0		
	Beslag onderhoudsreserve		4650		
	Totaal		46150		
LASTEN					
Exploitatiekosten					
	Bouwkundig (res)		1000		
	Verlichting interieur (res)		100		
	Waterverbruik		50		
	Voorschot electriciteit		1600		
	Schoonmaak (incl dakgoten)		4200		
	Administratiekosten		4631		
	Bankkosten		120		
	Premie opstalverz		2895		
	Premiedeel eigenarenbelang		210		
	Premie Aansprakelijkheid		385		
	Bijdrage Hoofdvereniging		12973		
	Dotatie onderhoudsreserve		12260		
	Onderhoud 2017		4650		
	Montage brandblussers		900		
	Ventilatorkachel (2x)		300		
	Fietsenrek		250		
	Onvoorzien		1000		
	Totaal		47524		
	Resultaat		(-) 1374		
<u>Toelichting:</u>					
Indexatie huur gangbergingen voorleggen aan de leden.					
Premie opstalverz monument opgenomen.					
Dotatie onderhoudsreserve volgens nieuw MJOP.					

NIEUWBOUW 2017							
BATEN							
Opbrengsten							
	Servicekosten Appartementen		25200				
	Huuropbrengst Monument		648				
	Beslag reservefonds		400				
	Totaal		26248				
LASTEN							
Exploitatiekosten							
	Bouwkundig buiten (res)		500				
	Verlichting interieur (res)		100				
	Hydrofoor		290				
	Personenlift onderhoudscontract		955				
	Personenlift onderhoud (res)		300				
	Personenlift keuring		200				
	Personenlift telefoonkosten		10				
	Waterverbruik		50				
	Voorschot elektriciteit		3350				
	Schoonmaak (binnen en ramen)		2000				
	Administratiekosten		2014				
	Bankkosten		100				
	Premie opstalverz		1100				
	Premie eigenarenbelang		90				
	Premie aansprakelijkheid		145				
	Bijdrage Hoofdvereniging		5641				
	Dotatie onderhoudsreserve		8237				
	Onderhoud 2017		400				
	Montage brandblussers		900				
	Onvoorzien		500				
	Totaal		26882				
	Resultaat		(-) 634				
<u>Toelichting:</u>							
Huuropbrengst Mon getransporteerd als bijdrage electriciteit van de kelder (2% index.)							
Reservering onderhoudskosten personenlift verlaagd met €200.							
Reservering keuring personenlift op basis van raamcontract met het Liftinstituut.							
Schoonmaakkosten kelder verlegd naar de Hoofdvereniging (€600).							
Premie opstalverzekering nieuwbouw opgenomen.							
Dotatie onderhoudsreserve op basis van nieuw MJOP.							