

Notulen Algemene Ledenvergadering
Vereniging van Eigenaren Aquastaete/Aquarena 1
Vrijdag 3 mei 2019

Aanwezig: CT nr. 6, 10, 12, 14, 18, 20 (2 bewoners); TvD 11 (2 bewoners), TvD 13; E 3 (beide parkeerplaats)

Afwezig met melding: CT nr. 4, 8, 16, 22 (voorzitter)

Afwezig: E 1, 2 TvD

1. Opening

Woord van welkom op de 11^e ALV! De opkomst is hoog. Fijn! Voorzitter T. van Zijl (CT22) is afwezig i.v.m. familieomstandigheden. T. van de Rijst (CT20) neemt waar.

2. Vaststellen quorum en agenda

Van de VVE Aquastaete zijn 7 appartementen vertegenwoordigd. Dit is voldoende. Van de VVE Aquarena zijn 9 appartementen vertegenwoordigd. Dit is ook voldoende.

3. Vaststellen notulen 2018

Bordje 'verboden voor honden' is geplaatst.

Aan/Afwezigheid is een ratjetoe (excuses)

Aanwezigheid: 6,8,10, 22, 20, E3, TvD11,

Afwezig met kennis E1, CT14, 16

Afwezig: CT 4, 12, 18, TvD13, 15, E2

Notulen zijn collectief goedgekeurd.

4. Inkomende en uitgaande stukken

Er zijn geen inkomende en uitgaande stukken

5. Financieel jaarverslag 2018 VvE Aquarena 1

Geen opmerkingen. Het financieel jaaroverzicht is als bijlage 1 toegevoegd.

6. Financieel jaarverslag 2017 VvE Aquastaete

Het financieel jaaroverzicht is als bijlage 2 toegevoegd. G. van Schaik (TvD 11) heeft een berekening m.b.t. kosten voor de lift gemaakt en is als bijlage 3 toegevoegd. Actiepunt: het bestuur neemt het stuk van G. van Schaik (TvD 11) in behandeling.

7. Verslag Kascommissie

R. Bacha (CT 14) heeft de kascontrole uitgevoerd en heeft zowel de jaarafrekening van Aquastaete, als Aquarena goedgekeurd.

8. Begroting 2019 VvE Aquastaete

De begroting is op een aantal punten aangepast. De begroting is als bijlage 4 toegepast. Er is geld begroot voor de gevelreiniging (€850,-). We spreken af dat we de gevel m.n. aan de noordzijde van het gebouw in de gaten houden. Als het de spreekwoordelijke lapjeskat wordt, dan laten we het weer reinigen.

9. Begroting 2019 VvE Aquarena 1

De begroting voor 2019 is in bijlage 5 toegevoegd.

10. Vaststellen servicekosten 2019

Het bestuur stelt voor om geen wijzigingen aan te brengen in de servicekosten.

11. Benoeming kascommissie

CT16 is aan de beurt.

12. Rondvraag

- Het bestuur maakt een afspraak met CT12 om te kijken op welke punten we nog kunnen bezuinigen.
- TvD11 verzoekt vriendelijk om adreswijzigingen door te voeren. Actiepunt bestuur: gaan we doen!
- De schoonmaak van de parkeerplaats gaan we plannen over 2-3 weken. We zullen zorgen dat er op tijd briefjes in de bussen gaan en dat iedereen een e-mail krijgt.

13. Sluiting

T. van de Rijst bedankt G. van Schaik voor het inbrengen van het stuk voor de lift en sluit de vergadering.

Bijlage 1 – Samenvatting jaarrekening 2018 VVE Aquastaete

SAMENVATTING REKENINGOVERZICHT AQUASTAETE

		Bij	Af
Betaalrekening 01-01-2018	€ 4.333,72		
Spaarrekening 01-01-2018	€ 11.212,71		
Totaal op 01-01-2018	€ 15.546,43		
Servicekosten (12 maanden)		€ 16,896,59	
Bankrente		€ 4,46	
Bestuursvergoeding voor bestuur			€ 600
Bestuurskosten			€ 43,14
Vergaderkosten VVE			€ 225
Kosten betalingsverkeer (4x per jaar Rabobank)			€ 251,70
Vitens (4x per jaar)			€ 54,48
Budget Energie (12x & jaarafrekening)			€ 1782
KPN Telefoonkosten lift			€ 398,74
Schoonmaakkosten			€ 5.895,16
Meerwijk & Connect2clean			
Lidmaatschap VDX internet & VVE			€ 178,54
Verzekeringskosten		447,22	3415,08
Klein onderhoud			€ 360,56
Liftinspectie			€ 607,90
Liftonderhoud			€ 2.732,60
<i>Verkeerde overboeking Citytec (teruggestort maart 2019)</i>			€ 360,12
Totaal bijgeschreven		€ 17.348,37	
Totaal afgeschreven			16.905,02
Totaal +/-	443,35		

Betaalrekening 01-01-2018	€ 4.333,72
Spaarrekening 01-01-2018	€ 11.212,71
Totaal op 01-01-2018	€ 15.546,43

Bijgeschreven	€ 443,35
----------------------	-----------------

Totaal op 31-12-2018 € 15989,78

Moet zijn volgens Rabo: € 15989,36

Verschil = € 0,42 (mogelijke verklaring: afrondingsverschillen in het berekenprogramma)

Betaalrekening 01-01-2018 € 580,48
Spaarrekening 01-01-2018 € 6566,50
Totaal op 01-01-2018 € 7.146,98

Bijgeschreven € 604,21
Totaal op 31-12-2018 € 7.751,19

Bijlage 2 – Samenvatting jaarafrekening VVE Aquarena

SAMENVATTING REKENINGOVERZICHT AQUARENA

		Bij	Af
Betaalrekening 01-01-2018	€ 580,48		
Spaarrekening 01-01-2018	€ 6.566,50		
Totaal op 01-01-2018	€ 7.146,98		
Servicekosten (12 maanden)		€ 1378,85	
Bankrente		€ 1,41	
Bestuursvergoeding voor bestuur			€ 300
Citytec			€ 366,48
Kosten Rabobank			€ 109,57
Totaal bijgeschreven		€ 1380,26	
Totaal afgeschreven			€ 776,05
Totaal +/-	€ 604,21		

Betaalrekening 01-01-2018	€ 580,48
Spaarrekening 01-01-2018	€ 6566,50
Totaal op 01-01-2018	€ 7.146,98
Bijgeschreven	€ 604,21
Totaal op 31-12-2018	€ 7.751,19

Moet volgens de Rabobank € 7.751.19 zijn

Verschil = € 0,-

Bijlage 3 – Ingebracht stuk G. van Schaik (TvD 11) m.b.t. lift

Aanvulling op punt 5 van de agenda: Financieel Jaarverslag 2018 VvE Aquastaete.

Op de (samenvattende) rekening van de VvE Aquastaete staan twee uitgaveposten, één van € 3340,50 (€ 607,90 voor inspectie en € 2732,60 voor onderhoud) voor de lift in het centrale gebouw en één van € 398,74 (kpn, voor gebruik van de telefoon in de lift). Een totaal uitgavepost van € 3739,24.

Deze kosten zijn betaald uit de algemene reserves, iets wat m.i. onjuist is.

Zoals in de **splitsingsakte**, onder punt F (Aanvullingen en wijzigingen op het modelreglement van splitsing, Artikel 2/lid 5) is vermeld:

In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de liftinstallatie met toebehoren uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de indexnummers 3 t/m 12, ieder voor een gelijk deel. (het betreft hier de appartementen aan de Charly Tooropstraat 4 t/m 22.

Het vaststellen en de verdeling van de servicekosten zijn tevens in deze splitsingsakte onder punt F, Artikel 2/lid 1 vastgelegd.

De noemer van het breukdeel bedraagt 830 (som van de m2 van alle appartementen, 85/830 voor de appartementen Eschersingel 1 en Theo van Doesburgstraat 11, 60/830 voor de appartementen Charly Tooropstraat 4 t/m 18 (8 stuks) en 90/830 voor de appartementen Charly Tooropstraat 20 en 22.

De servicekosten zijn in de afgelopen **10 jaren** (2008-2017) gestaag opgebouwd en de gemiddelden zijn ongeveer als volgt berekend (exacte berekening kan worden vastgesteld uit de oude financiële stukken).

E1/TvD11: € 99,01 (€ 90,00 <<>> € 108,02), **excl. lift**; CT4 t/m CT18: € 89,34 (€ 80,00 <<>> € 99,68), **incl. lift**; CT20/CT22: € 128,51 (€ 110,00 <<>> € 147,02), **incl. lift**.

Als **basis** voor alle berekeningen moet worden gebruikt de servicekosten behorende bij E1/TvD11, **deze zijn nl. zonder liftgebruik**.

De opgebouwde (lift)sparrekening komt als volgt tot stand:

€ 99,01 : 85 x 85 = € 99,01 -/- € 99,01 = € 0,00 x 2 app. = € 00,00

€ 99,01 : 85 x 60 = € 69,89 -/- € 89,34 = € 19,54 x 8 app. = € 155,60

€ 99,01 ; 85 x 90 = € 104,83 -/- € 128,51 = € 23,68 x 2 app. = € 47,36

Spaarfonds lift per maand (2008-2017) € 202,96

I.v.m. gevelreinigingskosten en aangepaste verzekeringspremie zijn de servicekosten voor het **boekjaar 2018** fors gestegen, nl.; E1/TvD11 € 108,02 <<>> € 120,00, **excl lift**; CT4/18 € 99,68 <<>> € 110,00, **incl. lift** en CT20/22 € 147,02 <<>> € 160,00, **incl. lift**.

Als **basis** geldt ook hier de servicekosten behorende bij E1/TvD11, **deze zijn nl. zonder liftgebruik**.

Het spaarsaldo komt dan als volgt tot stand:

€ 120,00 : 85 x 85 = € 120,00 -/- € 120,00 = € 0,00 x 2 app. =	€ 00,00
€ 120,00 : 85 x 60 = € 84,71 -/- € 110,00 = € 25,29 x 8 app. =	€ 202,32
€ 120,00 : 85 x 90 = € 127,06 -/- € 160,00 = € 32,94 x 2 app. =	<u>€ 65,88</u>
Spaarfonds lift per maand (2018)	€ 268,20

Op gebouwd spaarfonds in de afgelopen 11 jaar bedraagt:

€ 202,96 x 12 maanden x 10 jaar (2008-2017) = € 24355,20 + € 268,20 x 12 maanden x 1 jaar (2018) = € 3218,40, Totaal € 27573,60, minus de kosten van keuring, onderhoud, materialen en telefoon over deze periode (11 jaar, door het bestuur te inventariseren).

Het restbedrag wordt op de balans opgevoerd als spaarfonds Lift en in mindering gebracht op het saldo Aquastaete.

Voor het boekjaar 2019 zullen dan weer de voor dit jaar geldende servicekosten als leidraad worden gehanteerd. (deze zijn gelijk aan 2018)

Beide saldo's zijn jaarlijks terug te vinden op de balans en kosten voor onderhoud, inspectie, materialen en telefoon, van de lift, worden dan van het juiste saldo afgeschreven. Hiermede respecteert men de splitsingsakte en zullen bijzondere (lift) onkosten nooit van de algemene reserves kunnen worden afgeschreven.

Indien de uitgave m.b.t. de lift hoger zijn dan het bewuste spaarsaldo zullen deze kosten verhaald moeten worden op de appartementen CT4 t/m CT22.

Utrecht, 3 mei 2019
Gerard van Schaik
Theo van Doesburgstraat 11
T 0610345591
E gerardvanschaik1@kpnmail.nl

Bijlage 4 – Begroting VVE Aquastaete 2019

Vereniging van Eigenaren Aquastaete, te Utrecht

Begroting 2019

Baten/Lasten (bedragen in €)	Begroting 2018	Jaarrekening 2018	Begroting 2019
Baten			
Servicekosten	€ 17.280,00	€ 16.896,59	€ 17.280,00
Servicekosten RI&E			
Geld uit depot notaris			
Bankrente	€ -	€ 4,46	0
Totaal baten	€ 17.280,00	€ 16.901,05	€ 17.280,00
Lasten			
<i>Algemene kosten:</i>			
Beheer en administratiekosten	€ 600,00	€ 600,00	600
Bestuurskosten	€ 50,00	€ 43,14	50
Vergaderkosten	€ 225,00	€ 225,00	225
Kosten betalingsverkeer	€ 275,00	€ 251,70	300
Waterverbruik.verontr.heffing	€ 55,00	€ 54,48	60
Electraverbruik	€ 1.750,00	€ 1.782,00	1800
Telefoonkosten lift	€ 380,00	€ 398,74	450
Schoonmaakkosten	€ 2.550,00	€ 5.895,16	3000
Lidmaatschapskosten / website	€ 126,00	€ 178,54	200
Diversen, onvoorzien.	€ 200,00	€ -	200
Totaal algemene kosten	€ 6.010,00	€ 9.428,76	€ 6.885,00
<i>Verzekeringen:</i>			
Verzekeringskosten	€ 1.260,00	€ 2.967,86	2000
	€ 1.260,00	€ 2.967,86	1450
<i>Onderhoudskosten:</i>			
Reserveringen	€ 4.025,00		4025
Reservering lift	€ 1.000,00		1000
Meerjarenonderhoudbegroting	€ -		
Klein klachtenonderhoud	€ 1.105,00	€ 51,94	500
RI& E (Risico Inventarisatie & Evaluatie)	€ -	€ -	
Dakinspectie en Onderhoud	€ -	€ -	

Reinigen goot Zink	€	-	€	-	
Controle mechanische ventilatie	€	-	€	-	
Liftinspectie	€	400,00	€	344,73	1000
Liftonderhoud	€	1.800,00	€	1.840,82	2000
Hydrofoor	€	-	€	-	
Totaal onderhoudskosten	€	8.330,00	€	2.237,49	€ 8.525,00
Totaal lasten	€	15.600,00	€	14.634,11	
Opname reserveringen			€	10.415,00	
Verenigingsresultaat	€	1.680,00	€	12.681,94	€ 420,00

Bijlage 5 – Begroting VVE Aquarena 2019

Vereniging van Eigenaren
Aquarena 1, te Utrecht

Begroting 2019

Baten/Lasten (bedragen in €)	Begroting 2018	Jaarrekening 2018	Begroting 2019
Baten			
Servicekosten	€ 1.170,36	€ 1.378,85	1.378,85
Geld uit depot notaris		€ -	0
Bankrente	€ -	€ 1,41	0
Totaal baten	€ 1.170,36	€ 1.380,26	1.378,85
Lasten			
Algemene kosten:			
Beheer en administratiekosten	€ 300,00	€ 300,00	300
Bestuurskosten	€ -	€ -	0
Vergaderkosten	€ -	€ -	0
Kosten betalingsverkeer	€ 108,00	€ 109,57	115
Aansprakelijkheidsverzekering	€ 111,32	€ -	120
Lidmaatschapskosten	€ 400,00	€ 366,48	400
Diverse onvoorzien	€ 30,00	€ -	30
Totaal algemene kosten	€ 949,32	€ 776,05	965
Onderhoudskosten:			
Reservering groot onderhoud	€ 230,00	€ 230,00	230
Lichtmasten Lease City Tec	€ 363,00	€ 369,82	363
Kosten klein onderhoud	€ -	€ -	0
Totaal onderhoudskosten	€ 593,00	€ 599,82	593
Totaal lasten	€ 1.542,32	€ 1.375,87	1558
Opname Reserveringen	€ -	€ -	0
Verenigingsresultaat	€ 371,96-	€ 4,39	-179,15