

Notulen van de algemene ledenvergadering VVE de Waterappartementen

Gehouden op 10 Maart 2021 om 20:00 uur.

Deze vergadering heeft wegens de Corona-maatregelen digitaal plaatsgevonden via het programma Zoom en voor het digitaal stemmen is gebruik gemaakt van Google Forms.

Namens het bestuur aanwezig:

- Dennis Hoornsman
- Margriet Stumpe
- Sander van Ofwegen
- Bettina Kresse
- Ina Dol
- Rianne Zantingh

Het is een bijzondere ledenvergadering dit keer, wat natuurlijk alles heeft te maken met de Corona-crisis.

Dennis stelt zichzelf nog even voor zodat iedereen weet wie er aan het woord is. Hij zit deze vergadering voor en geeft aan dat er een presentatie is voorbereid en dat iedereen die kan volgen via zijn/haar beeldscherm. Het digitale aspect is voor iedereen even wennen, maar het blijft wel mogelijk vragen te stellen zodat het interactief blijft. Dit gaat door middel van een bericht via de chat of virtueel een hand op te steken.

1. De agenda wordt doorgenomen.

Alle aanwezigen kunnen dit op het scherm volgen.

Deze is als volgt:

- De opening van de vergadering
- Notulen van de afgelopen ledenvergadering worden doorgenomen
- Verslag kascontrolecommissie
- Pieter Bijl van het administratiekantoor wordt aan het woord gelaten om het jaarverslag toe te lichten en de begroting voor het huidige verenigingsjaar te behandelen.
- Inhoudelijke onderwerpen worden op ingegaan en stemmen over de voorstellen
- Eventuele vragen worden behandeld

-Afsluiting van vergadering.

2. Notulen van de afgelopen ledenvergadering worden doorgenomen

De notulen van de vorige ALV worden doorgenomen. Op de eerste pagina staat een rekenfout. Die gaat aangepast worden en daarna zal de aangepaste versie op de website worden gepubliceerd. Als er verder geen opmerkingen komen dan zijn de notulen hierbij goedgekeurd.

3. Verslag kascontrolecommissie.

De kascontrolecommissie heeft zich verdiept in het gesloten boekjaar en hebben de stukken akkoord bevonden. Er wordt aangegeven dat Cecilia stopt met haar werkzaamheden voor de kascommissie en daarbij blijft Sandra als enige over. Er staat dus nu een vacature open voor de kascommissie.

Er is direct een bewoner die zich via de chat al kandidaat wil stellen, en Dennis stelt dit erg op prijs. De kandidaten mogen zich via het email adres van de VvE officieel aanmelden voor de vacature.

4. Toelichting jaarverslag 2019-2020 door Pieter Bijl

Pieter Bijl krijgt het woord.

De jaarrekening word doorgenomen, en de reserve fondsen krijgen daarbij eerst de aandacht. In September vorig jaar stond er een bedrag van 300.000 euro in het reservefonds. Een aantal jaren ervoor was dat nog een bedrag van 400.000 euro, dus langzaam dalend. Dat is ook waar het voorstel voor de verhoging van de servicekosten vandaan komt. Hier wordt later nog verder op in gegaan.

Er is ook nog sprake van een spaardeposito.

Deze vereniging heeft baat gehad bij het vastzetten van spaargeld wat destijds nog niet direct nodig was. Toen was dat nog met een rente van 4% maar dat is helaas verleden tijd. Dit spaardeposito loopt af in dec 2021 en dan is er nauwelijks meer rente. Wat ook weer een reden is voor de verhoging van de servicekosten.

De exploitatie kosten worden ook nog even onder de loep genomen. Dit zijn de vaste kosten die we elk jaar hebben, zoals premie van de brandverzekering, het onderhoud van de lift enzovoorts. maar de grootste post is nog de toevoeging aan de reservefondsen.

Elk jaar wordt er gereserveerd voor onderhoud die in de toekomst plaatsvind. Dat was een bedrag van 75.000 euro maar langzaam is het geslonken naar 58.000 euro wat we op jaarbasis reserveren. Er wordt benadrukt dat dat bedrag echt te weinig is.

Het belangrijkste is de begroting. In deze begroting gaan we ervanuit dat er meer gereserveerd moet worden om de reserves weer op te krikken, en om het benodigde onderhoud in de toekomst te kunnen blijven voldoen.

Na een berekening is er gebleken dat we 69.000 euro horen te reserveren voor onderhoud. Na dit doorgerekend te hebben resulteerde dat in een verhoging van 12.50 euro verhoging van de servicekosten per appartement.

Er zijn verenigingen die ieder jaar met een aantal procenten de servicekosten verhogen, maar onze vereniging heeft er voor gekozen om, om de paar jaar met een forser bedrag te verhogen voor meer rust in de betalingen.

Samengevat: Deze verhoging is nodig omdat er de afgelopen 3 jaar geen verhoging is geweest in de servicekosten. De redenen zijn genoemd en dat zijn nogmaals in het kort:

- De reserves zijn geslonken
- De rente inkomsten zijn in het verleden boven de 10.000 euro geweest, en dat daalt.
- In 2018 is er voor gekozen om het ramen wassen te laten betalen door de VvE

Wat betekent dat de 58.000 euro wat nu jaarlijks binnenkomt niet meer voldoende is om de kosten te dekken.

Pieter sluit zijn verslag hiermee.

Dennis bedankt hem en geeft aan dat het helder is en goed overgekomen is. Hij neemt het woord weer over en we gaan verder met de inhoudelijke onderwerpen zoals daar zijn:

- Wijzigingen binnen het bestuur
- Toelichten waar over gestemd gaat worden
- Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP)
- Schilderwerk van dit jaar
- Renovatie rookgaskanalen die plaats heeft gevonden
- Vervangen van de raamrubbers
- Financiële situatie van de VvE in de toekomst.

5. Wijzigingen binnen het bestuur.

Coby van de Stoop heeft enige tijd terug aangegeven haar taken voor het secretariaat neer te leggen. Haar jarenlange inzet wordt uitvoerig bedankt.

Bert Paap stopt met het voorzitterschap, en met de drie overgebleven bestuursleden (Sander van Ofwegen, Ina Dol en Dennis Hoornsman) zijn we genoodzaakt nieuwe leden aan te trekken. Het termijn van Ina en Sander zou aflopen, maar die worden gevraagd verlengt te worden.

Om die reden is er een bestuursvoorstel gestuurd naar alle leden met daarin de verlenging van de termijn voor Sander van Ofwegen en Ina Dol, en de benoeming van Margriet Stumpe, Bettina Kresse en Rianne Zantingh.

Er zijn verschillende gesprekken geweest met deze kandidaten die onder andere ervaring in communicatie, IT, en bestuurservaring hebben, en er is uiteindelijk gekozen voor:

-Margriet Stumpe

-Rianne Zantingh

-Bettina kresse.

Hierbij heeft nu iedere functie (voorzitter, penningmeester, secretaris) een back-up en hulp. Dit betekent wel dat er nu 6 personen in het bestuur komen te zitten, maar mocht er binnen het bestuur gestemd moeten worden, dan heeft Ina al aangegeven zich eventueel te onthouden van stemming, waardoor en dan alsnog een meerderheid ontstaat.

Er wordt straks gestemd over de goedkeuring van dit nieuwe bestuur.

Deze stemming gaat dit keer via Google Forms.

Er is een vraag gesteld via de chat, of de nieuwe leden zich willen voorstellen. De nieuwe leden stellen zich één voor één voor.

6. Verhoging van de servicekosten.

Omdat er een vorige keer niet op de juiste manier is omgegaan met het stemmen voor de verhoging van de servicekosten, zijn die ongeldig verklaart, en als gevolg daarvan staat dit punt opnieuw op de agenda. De verhoging van de 12.50 euro wordt nog eens onderbouwt en waarom dit voor ieder appartement een gelijke verhoging is.

Hierin heeft Pieter Bijl eerder tijdens deze vergadering wel al een duidelijke uitleg gegeven hoe we aan de verhoging komen van de servicekosten.

7. Korte pauze en uitleg van de stemming.

Dennis kondigt een korte pauze aan waarin iedereen kan gaan stemmen over het nieuwe bestuur en de verhoging van de servicekosten. Hij legt duidelijk uit hoe dit in z'n werk gaat zodat het voor iedereen goed te volbrengen is.

Na deze stemming gaat het bestuur de stemmen analyseren en daar de bevindingen van bekijken en later bespreken.

Dennis krijgt ondertussen de vraag via de chat of het aantal (aanwezige) leden nu voldoende is om geldig te stemmen, en geeft aan dat wij dat zo gaan beoordelen. Op basis van de aanwezigen, de stemmen die via mail al binnen zijn gekomen en de machtigingen zouden we op een meerderheid uit moeten komen.

Er is een pauze van 10 min. Om alle leden de kans te geven te stemmen.

Pauze.

De vergadering wordt hervat. Er was een kleine uitloop door de telling van de stemmen, omdat het voor het bestuur ook wettelijk is hoe het nu gaat wat betreft het digitale stemmen.

8. Uitslag van de stemming:

Het eerste aangaande het nieuwe bestuursvoorstel. We hebben 43 stemmen voor gekregen en 10 machtigingen, en die stemmen zijn ook voor.

5 mensen hebben dubbel gestemd, maar na dat aangepast te hebben komen we op een goedkeuring van het nieuwe bestuursvoorstel met 48 stemmen voor. We hebben de helft +1 stemmen nodig en die zijn hierbij gehaald. Wat betekent dat het voorstel hierbij aangenomen is.

Punt twee van de stemming is het voorstel wat betreft de verhoging van de servicekosten.

Daarvoor hebben 45 mensen voor gestemd, 10 machtigingen en 5 personen hebben dubbel gestemd wat neerkomt op precies 50 stemmen die voor stemmen op de verhoging van de servicekosten. Bij deze wordt dus ook het voorstel van de verhoging aangenomen en is duidelijk dat ook deze doorgevoerd wordt.

Het bestuur is tevreden met de resultaten en er wordt benadrukt dat het heel erg fijn is dat ondanks (maar ook dankzij) het digitale aspect deze stemming uitgevoerd kon worden.

9. Onderhoud van onze gebouwen.

Het volgende punt is het onderhoud van onze gebouwen en de ondersteuning die wij daarbij hebben vanuit het bestuur. De heer Folmer nam veel technische zaken op zich, maar heeft aangegeven te stoppen als bestuurslid. Hier wordt nog even op ingegaan en de heer Folmer wordt hiervoor erg bedankt en geprezen. Hij gaat de komende tijd nog wel zijn opvolger bijstaan om zijn technische kennis van onze gebouwen door te geven.

De heer Jaap Stumpe is bereid gevonden de taak van de technische dienst op zich te nemen. Ook zal hij taken zoals het begeleiden van bedrijven die langs komen, zoals de schilder en liftmonteurs en dergelijken in goede banen leiden. Wat belangrijk is om te weten voor alle leden is dat de technische dienst altijd opereert in opdracht van het bestuur.

We gaan door naar het volgende agendapunt.

10. Het meerjaren onderhoudsplan. MJOP

Begin vorig jaar is er een 0-meting uitgevoerd door Provis. Die is door het bestuur gevraagd om te helpen met het opstellen van een praktisch gericht plan. Tijdens de 0-meting is bij verschillende mensen binnen gekeken om een beter beeld te kunnen krijgen van de staat van onze gebouwen. Er is geconstateerd dat de gebouwen in goede staat verkeren. Geen ernstige gebreken, her en der schilderwerk achterstallig, maar daar wordt later in de vergadering op terug gekomen.

Er kwam naar boven dat de renovatie van de CLV kanalen wat betreft timing en situatie in de huidige markt een heel goede zet geweest is. Prijzen zijn inmiddels verdubbeld en plannings staan vol.

Een aantal deuren hebben houtrot en daar zal wat aan gedaan worden.

Sommige gevelplaten vertonen roestplekken maar dat wordt goed in de gaten gehouden.

Het doel van het meerjaren onderhoudsplan is om inzicht te krijgen in wat het financieel gaat kosten en een beeld te krijgen van de kosten van onderhoud in de toekomst.

Dennis geeft aan dat hierbij de puntjes nog op de i moeten komen, maar dat wordt vervolgt.

11. Het schilderwerk.

Vanaf 6 april gaat de firma Lammerste schilderwerk uitvoeren.

Er zijn een aantal zaken in overleg geweest met de firma Lammertse waarin een aantal zaken zijn afgestemd. Een detailplanning is nog niet concreet, maar er zal in ieder geval met de R flat begonnen worden. Uiteraard zal hier nog meer informatie over volgen.

12. Rookgaskanalen.

Een ander heel ingrijpend punt dat we vorig jaar hebben uitgevoerd is de renovatie van de rookgaskanalen. Er is in 2019 geconstateerd dat er onderhoud nodig was om de veiligheid te kunnen blijven garanderen. Ondanks dat het een uitdaging was om de planning rond te krijgen is het allemaal goed gegaan en uitgevoerd.

De heer Paap geeft nog aanvullende informatie over de technische staat van onze rookgaskanalen. Hij benadrukt dat die gelukkig nu na de renovatie in perfecte staat zijn.

Er staat nog een restpunt over voor de werkzaamheden van Easyliner. Het gaat hierbij om het plaatsen van onderdoppen in de CLV-kanalen om een gesloten systeem te creëren. Voorwaarde is dat alle CV-ketels voorzien zijn van een terugslagklep in het rookgasafvoerkanaal. Hiervoor zal het bestuur een inventarisatie houden van de geïnstalleerde CV-ketels. Op basis van deze informatie kan vastgesteld worden of een ketel uitgerust is van een terugslagklep en of in de strang de onderdop geplaatst kan worden. Dit is nodig om goed aangesloten te kunnen zijn op het rookgaskanaal en zo dus de veiligheid te kunnen blijven garanderen.

13. Raamrubbers.

Er zijn al tijden problemen met lekkende ramen. Daarom zullen de raamrubbers vervangen worden, maar ook het profiel aan de onderzijde van het raam.

Om dit te realiseren zijn de kosten per woning 400 euro. Op dit moment is het budget technisch gezien niet mogelijk iedereen te helpen. De urgente gevallen krijgen voorrang en worden waar mogelijk zo snel mogelijk geholpen.

14. Financiële situatie van de VvE in de toekomst.

Een aantal dingen zoals de eerder genoemde renovatie van de CV kanalen, hebben ons verrast en we gaan nu kijken naar de financiële voorspelbaarheid van de VvE en dan over een aantal jaren heen gezien. Dit wordt gebruikt om u een helder beeld en inzicht te geven in de situatie van de komende jaren. Op die manier word een gerichter advies gegeven en betere onderbouwing van beslissingen.

Dit is een van de speerpunten die het bestuur de komende tijd gaat hebben naast de gebruikelijke zaken.

15. Ingediende vragen/ Rondvraag:

-Een vraag over het oneven aantal van het bestuur. Hier is al op in gegaan aan het begin van deze vergadering.

-Er zijn een aantal vragen en opmerkingen gekomen over de schoonmakers. Er wordt gekeken naar de kwaliteit van de werkzaamheden en die gaan beoordeeld worden.

-Een volgende vraag over huurders en verhuurders van de appartementen. Het is een uitdaging om alle informatie in die groep goed gedeeld te krijgen. Huurders zijn welkom op de algemene ledenvergadering maar hebben geen stemrecht omdat ze geen lid zijn.

-Daar zou het bestuur wat duidelijker over kunnen communiceren.

-De verplichting die de verhuurder heeft tegenover de huurder gaat verder in gedoken worden en verduidelijkt tegenover de leden.

-Dan een vraag over het ontstaan van lekkage in het dak na de schilderwerken van vorige keer.

-Er is uitvoerig gesproken met de firma Lammertse en er worden extra maatregelen getroffen om het gewicht van de installatie beter te verdelen waardoor er minimaal risico is op eventuele schade met lekkage tot gevolg.

-Dan is er nog een vraag over Kemasol. Verschillende bewoners zouden een onderhoudscontract willen/gaan afsluiten op het onderhoud van de CV ketel.

-Er wordt benadrukt dat dit buiten de VvE omgaat en dus voor eigen risico en kosten is.

-Een vraag over een afzuiging die op vreemde tijden aan en uit gaat.

-Ook de afzuiging is eigen eigendom dus dat is belangrijk zelf te beoordelen. Er kan wel een mail worden gestuurd naar de VvE en dan kan er door het technisch personeel naar gekeken worden.

Dan is er nog een brief waarin meerdere vragen gesteld worden.

-De stemprocedure van de uitvoering van de renovatie rookgasafvoer schijnt naar zijn idee niet geldig te zijn.

-Dit wordt onderbouwd door Dennis. Het is een uitzondering omdat er uitgaven zijn gedaan die al in de planning zijn opgenomen dus dan gaat dat niet op.

-Voor het bestuur heeft het veiligheidsaspect ook een hoge urgentie dus dat is ook aangegeven in de toenmalige ALV. Omdat de reserve er al was voor deze renovatie was er voldoende onderbouwing om de renovatie uit te voeren.

-De vraag hoe de reserveringen zo hebben kunnen dalen.

-De daling van het laatste jaar heeft voornamelijk te maken met het schilderwerk dat er aan komt maar ook de CLV renovatie waren grote uitgaven.

-De servicekosten worden om de paar jaar verhoogd en die komen nu ook voort uit de schilderwerken en CLV renovatie en daar heeft iedereen baat bij. Er wordt ook nog aangegeven dat de bewoners van de studio's ook lagere servicekosten hebben omdat er geen gebruik wordt gemaakt van de lift en/of gezamenlijke ruimtes.

-De 12.50 euro verhoging komt dus ook voort uit de schilderwerken en CLV renovatie en daar heeft iedereen baat bij.

-Het is gebruikelijk binnen een VvE om alleen maar te kijken naar breukdelen en daarop het aandeel te bepalen, en in de meeste gevallen dus ook de servicekosten te bepalen. Dat is echter niet het geval bij onze VvE. Onze VvE heeft er voor gekozen om de servicekosten te verdelen op basis van de breukdelen, gebruik van de lift en een vast verhoging om de paar jaar.

Hierbij zijn de meeste vragen behandeld.

In de chat komt nog een vraag binnen over lekkage van de ramen.

-Hier worden al stappen in ondernomen dus dat wordt vervolgd.

Dan een vraag over het onderhoudscontract van Kemasol.

-Dit is behandeld en is niet voor de VvE maar voor eigen keus en kosten.

Er steekt iemand (virtueel) zijnn hand op en de microfoon wordt open gezet. Hij heeft een vraag over een stemming en het aantal mensen dat aanwezig is. Dennis legt uit dat er een volstrekte meerderheid dus de helft +1 nodig is om een stemming geldig te laten zijn.

Mocht dat niet lukken bij een eerste vergadering, dan is er een mogelijk om een vervolg vergadering te houden specifiek over dat onderwerp waarbij soepelere regels gelden.

Dennis geeft nog het belang van de opkomst van de vergadering aan en het nut van de dringende vraag vanuit het bestuur om aanwezig te zijn.

De tevredenheid van de opkomst word nog eens gedeeld.

Hierbij zijn we aan het eind gekomen van deze ALV, en er wordt nog uitgesproken dat we hopen de volgende ALV weer op normale wijze te kunnen uitvoeren.