

Notulen Algemene Leden Vergadering

Datum: 15 December 2021 om 20:00.

Deze vergadering heeft wegens de geldende corona maatregelen digitaal plaats gevonden via Zoom en er is daarom digitaal gestemd via een formulier in Google Forms.

De opkomst is bij aanvang 37 leden.

Namens het bestuur zijn aanwezig:

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

Opening van de vergadering.

Dennis heeft opnieuw de rol van voorzitter op zich genomen deze vergadering en geeft aan dat er een presentatie is voorbereid die te volgen is via het beeldscherm.

Het is mogelijk vragen te stellen zodat het interactief blijft. Dit gaat door middel van een berichtje via de chat of digitaal een hand op te steken.

Notulen

De notulen van de vorige ALV op 10 Maart 2021 worden doorgenomen. Er is geen commentaar of opmerking ontvangen vanuit de leden. Deze worden hierbij goedgekeurd en er zal een versie op de website worden gepubliceerd.

Verslag kascontrolecommissie.

De kascontrolecommissie heeft zich verdiept in het afgesloten boekjaar (2020/2021) en hebben de stukken akkoord bevonden.

Toelichting jaarverslag 2020 – 2021

Op de balans kun je zien dat het kapitaal flink geslonken is en dat heeft te maken met de rookgaskanalen die gerenoveerd zijn.

Wat betreft de exploitatie zijn er weinig bijzonderheden te melden. De begroting is dit jaar zo gehouden zoals die was. Hier in staat dat er ongeveer 70.000 gespaard kan worden, maar daar gaat verandering in komen.

We waren gewend om eens in de vier jaar een verhoging van de servicekosten door te voeren, om daarmee de inflatie op te vangen. Ook worden de gebouwen ouder en er komen steeds meer gebreken dus is er meer onderhoud vereist.

Begroting verenigingsjaar 2021 – 2022.

Het woord is aan Pieter Bijl.

Het komende boekjaar, die op 1 Oktober begint, is een nieuwe verhoging van de servicekosten onvermijdelijk. En dat is om de volgende redenen:

In 2018 is besloten om de glasbewassing op te nemen in de servicekosten. Maar die zijn destijds niet verhoogd.

Er was een hele mooie spaarpot voor groot onderhoud, maar door een aantal grote investeringen is de spaarpot geslonken van 354.000 naar 122.000 euro.

In het verleden hadden we de luxe dat we geld konden vastzetten voor langere tijd tegen ongeveer 4% rente. Die luxe is voorbij. De deposito's zijn afgelopen en dat betekent dat waar we een aantal jaren terug nog 12.000 euro rente-inkomsten op jaarbasis hadden, zijn de rente-inkomsten nu nihil.

De belangrijkste reden waarom er meer betaald moet worden, is omdat er meer gespaard moet worden. En dan hebben we het over het MJOP. Maar daar komen we in de vergadering verder nog op terug.

Het woord wordt weer teruggegeven aan de voorzitter.

Wijziging administratiekantoor

Pieter Bijl heeft eerder dit jaar het bestuur laten weten dat hij gaat stoppen met zijn werkzaamheden voor onze vereniging. Daarmee staan wij voor een uitdaging. We zijn tijdig op zoek gegaan naar een nieuw administratiekantoor, om tijdig een partij geselecteerd te kunnen hebben en er een overdracht kan plaatsvinden naar het nieuwe kantoor.

We hebben een aantal criteria gesteld, en hebben daarmee een aantal kantoren aangeschreven.

Er zijn twee opties naar voren gekomen en die staan in het voorstel die vooraf al aan alle leden is verschaft.

Het gaat om de bedrijven Planmasters en Stedeplan.

Stedeplan is specifiek gericht op verenigingen van eigenaren. Ze wonen ook de bestuursvergaderingen bij, geven ondersteuning bij de ledenvergadering, en hebben het beheer van de verzekeringsportefeuille.

Een van de grootste voordelen van Stedeplan vergeleken met Planmasters, is dat ze ook de website onderhouden waarbij ze er ook voor zorgen dat alle leden de stukken kunnen inzien.

Er wordt benadrukt dat de voorkeur van het bestuur en het huidige administratiekantoor Molenaar uitgaat naar Stedeplan.

V: Er komt een vraag binnen via de chat of deze kosten ook meegenomen zijn in de begroting. Voor het beantwoorden van deze vraag wordt het woord weer aan Pieter Bijl gegeven.

A: Deze geeft aan dat de kosten voor administratiekantoor Molenaar 4000 euro ex btw per jaar zijn. Wat dus betekent dat de kosten voor het nieuwe administratiebedrijf deels zijn meegenomen in de begroting, omdat deze iets hoger zullen uitvallen.

V: Vraag in de chat of de genoemde kantoren geen beheerkantoren zijn die het beheer van de VvE overnemen.

A: Nee. er wordt nog extra benadrukt dat beide partijen niet het beheer van de VvE overnemen, maar puur de administratieve en financiële werkzaamheden binnen de VvE.

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Dit is een begroting voor het onderhoud. Dus de verwachte onderhoud voor komende jaren aan onze gebouwen. Dit is wettelijk verplicht voor een VvE om te hebben en te kunnen overleggen met de leden.

De gebouwen zijn inmiddels 20 jaar oud, en het onderhoud is lastiger te beheren, omdat er steeds meer onderhoud nodig is. Het is dus belangrijk om inzicht te hebben in al het onderhoud dat ons te wachten staat om de gebouwen in stand te houden zoals ze nu zijn. Dit betreft dus niet het verbeteren of aan te passen van de gebouwen.

Wat ook belangrijk is dat we met deze goede budgettering openheid kunnen geven in de reden van het verhogen van de servicekosten en uitgaven aan de het nodige onderhoud.

Naar aanleiding van een conditiemeting door Joost Vis, die bouwkundig ingenieur is, is er een opzet gemaakt.

Alle leden kunnen op dit moment meekijken met het MJOP die op de schermen gedeeld wordt. Wat goed is om te weten, dat alle vijf de gebouwen, over het geheel gezien in goede staat verkeren.

V: Er komt een vraag binnen of er ook gekeken is naar de bergingen omdat het wel erg vochtig is daar.

A: Joost Vis heeft ook daar naar gekeken. De oplossing is luchten, er is in de bergingen wel ventilatie, Maar als een wand geblokkeerd wordt met bijvoorbeeld dozen, dan wordt de wand vochtig. Dat is bij meerdere bergingen het probleem, en dat is dan ook dan Joost Vis heeft laten weten.

V: Er is een vraag over de raamrubbers, die niet expliciet worden genoemd in het MJOP.

A: Dit valt onder de kozijnen, en er wordt nog eens benadrukt dat deze bij het ene gebouw slechter aan toe zijn dan in het andere, en dat deze ook nog steeds onder de aandacht staan van de VvE.

Er word nog wat dieper ingegaan op het MJOP, waarbij Dennis uitlegt wat de leden op dat moment op het scherm zien en waarbij ze mee kunnen kijken. Voor de leden die niet aanwezig zijn, is er voorafgaand aan de vergadering al per mail een exemplaar verzonden.

Naar aanleiding van de berekeningen van de MJOP, wordt een voorbeeld gegeven van de verwachte verhoging van de servicekosten in de toekomst, en hoe dit te verklaren is aan de leden.

Wettelijk gezien is het verplicht dat het MJOP iedere vijf jaar wordt herzien en opnieuw beoordeeld. Ook hierbij zal het bestuur weer de hulp van Joost Vis in te schakelen. Iedere twee a drie jaar gaan we een inspectie doen of er onderhoud naar voren geschoven moet worden, of eventueel uitgesteld kan worden, waardoor we dan weer geld besparen.

Op dit moment zijn er 35 aanwezigen, wat betekent dat er niet genoeg stemmen binnen kunnen komen om de uitslag rechtsgeldig te maken. Dit moet namelijk minimaal de helft van het totaal aantal leden (90) zijn.

Toch wordt er gevraagd of de aanwezige leden willen stemmen, om een beeld te krijgen van de gedachtegang.

Korte pauze en mogelijkheid om te stemmen.

Helaas liet de opkomst van vandaag te wensen over, en kunnen wij geen meerderheid krijgen. Er moet een tweede ALV gepland worden om de stemming opnieuw te laten plaatsvinden, hier zal nog over gecommuniceerd worden naar de leden.

Schilderwerk Lammerste

De werkzaamheden zijn succesvol afgerond. De kosten van het meerwerk waren nog een uitdaging maar gelukkig is dat allemaal goed gekomen. Doordat er begonnen is bij het R gebouw zijn we aardig op schema gebleven, maar bij het W gebouw zijn de meeste gebreken aan het schilderwerk gebleken.

Het bestuur is bezig met kijken naar wat de mogelijkheid is wat betreffende het herstelwerk aan het W gebouw. Deze is er het slechtst aan toe omdat deze kozijnen het meest worden blootgesteld aan de zon en weersomstandigheden.

Plaatsen onderdoppen van de CLV

Easyliner heeft de CLV gerenoveerd door een sleeve te plaatsen. Het plaatsen van de onderdoppen is nog het restant van de werkzaamheden van Easyliner.

Bij het plaatsen van de onderdoppen is het wenselijk dat de cv-ketels van de bewoners voorzien zijn van een terugslagklep in het rookgasafvoerkanaal. Het bestuur heeft verschillende initiatieven genomen om beeld te krijgen van de cv-ketels die nog geen terugslagklep hebben. Echter is dit niet gelukt en heeft het bestuur besloten om het restpunt voor het plaatsen van de onderdoppen door Easyliner in te gaan plannen.

Wijzigingen in het bestuur

Drie leden hebben aangegeven nog maximaal een jaar door te gaan.

Er wordt benadrukt dat het heel belangrijk is dat er roulatie komt in het bestuur, om nieuwe en verse ideeën te krijgen en ieder die zich geroepen voelt, zich aan te melden om lid van het bestuur te worden

Gevaren in en om de gebouwen

Naar aanleiding van een ernstige brand in een appartementencomplex in Arnhem, heeft een onderzoek raad een inspectie gedaan en vrije duidelijke conclusies getrokken die ook gericht zijn aan onze woningcomplexen met appartementen.

Er is vastgesteld dat er in onze gebouwen op de galerijen en in de entreehallen objecten en spullen staan die risico's met zich meebrengen. Een vluchtweg moet ten alle tijden vrij zijn van objecten om er zeker van te zijn dat die de uitgangen niet belemmeren.

De vraag van het bestuur is of iedereen bij zichzelf de verantwoordelijkheid naar boven wil roepen om de gangen vrij te houden. Geen uitzonderingen.

Behandelen ingediende vragen / Rondvraag

Er zijn een aantal vragen binnen gekomen.

V: Kunnen er camera's geïnstalleerd worden bij de inkomsthal? Zodat het zichtbaar is wie er aanbelt.

A: De intercoms zijn recentelijk vervangen en de portemonnee laat het niet toe op dit moment om een intercom te installeren die voorzien is van beeld. Omdat de huidige intercoms nog van goede kwaliteit zijn ligt dit dus nog niet in de planning.

V: Het schilderwerk staat om de drie jaar gepland wat veel geld kost, de kozijnen zijn op sommige plekken in erg slechte staat. Is het mogelijk om heel hard te sparen en alle kozijnen te vervangen voor kunststof kozijnen?

A: De kosten voor het vervangen van kozijnen van een gevel zijn rond de 70.000 euro. Dit gaat om het vervangen van kozijnen van hout. Mocht je de kozijnen willen vervangen voor kunststof exemplaren, dan kom je nog vele malen duurder uit. Dat geld is er nu niet.

V: vorig jaar is er aangegeven door een lid dat degene zich graag beschikbaar stelt voor de kascommissie, maar is niet actief benaderd.

A: Er zijn twee leden benaderd destijds en er is gekozen voor Mariëlle die nu met Sandra de kascommissie doet. Het is gebruikelijk dat de kascommissie drie keer door een persoon gedaan kan worden, en daarna wordt er op zoek gegaan naar een vervanger.

V: Is het mogelijk om een overdekte fietsenstalling te plaatsen voor mensen die helaas geen andere mogelijkheid hebben?

A: Die mogelijkheid zou er kunnen zijn. Het bestuur zou hier wat dieper in kunnen duiken en de mogelijkheden kunnen inzien.

V: Er worden meermaals zorgen geuit dat dieven via de algemene toegangsdeuren binnen kunnen komen en zodoende naar de bergingen binnen kunnen waardoor het al een aantal keer is voorgekomen dat er dingen ontvreemd zijn.

A: Er worden beveiligingsbedrijven benaderd voor adviezen en mogelijkheden om dit in de toekomst te voorkomen. Er wordt benadrukt dat dit zeker een actiepunt is van het bestuur. Er worden op korte termijn ook maatregelen getroffen

V: Hoe staat het met de isolatie van de gevels?

A: De isolatiewaarde van de gebouwen is in orde. Dit komt onder andere doordat tijdens de bouw al betere isolatiewaardes aangehouden werden en daarnaast zijn de glazen panelen van de gebouwen enkele jaren terug opnieuw bevestigd en de isolatie beoordeeld en in orde bevonden.

V: Is het mogelijk een afvaardiging van het bestuur een informatieavond bij te laten wonen over verduurzamen van de wijk?

A: Dat zou kunnen, maar wees zo vrij om zelf ook aan te haken. We zijn allemaal lid en allemaal bewoners.

Bij deze zijn alle vooraf ingediende vragen behandeld.

V: In de chat wordt nog gevraagd of het een probleem is als er iets aan de wand hangt in de hal of op de galerijen.

A: Ja dat is een probleem, er wordt gekeken hoe het bestuur daar mee omgaat en er word gevraagd of iedereen zelf zijn verantwoordelijkheid daarin kan nemen.

V: Is het mogelijk om ons dak te verhuren voor zonnepanelen?

A: Dat zou kunnen, maar dan is het verstandig om de financiële en bouwkundige mogelijkheden daarvan te bekijken op het moment dat er een renovatie gepland staat voor het dak.

Hierbij zijn we aan het einde gekomen van deze Algemene Leden Vergadering.

Alle leden worden bedankt voor de aanwezigheid

Er komt op korte termijn een vervolg van de ALV. Dit is omdat er dit keer helaas geen meerderheid van de stemmen verkregen kon worden door de lage opkomst. Alle leden zullen hiervoor nog van op de hoogte worden gesteld.

Afsluiting van de vergadering.