

Notulen Algemene Leden Vergadering

Datum: 26 Januari 2022 om 20:00.

Dit is een vergadering die gehouden wordt om alle leden nogmaals de kans te geven te stemmen over de twee hoofdpunten van afgelopen ALV die gehouden is op 15 December. Deze stemming was niet rechtsgeldig omdat er simpelweg te weinig aanwezigen waren.

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 35 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.

Deze vergadering bestaat uit twee agendapunten. Namelijk het voorstel voor het nieuwe administratiekantoor en het voorstel voor het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Beide punten worden nogmaals toegelicht waarna er gestemd kan worden. Joost Vis is bouwkundig ingenieur en ook hij is aanwezig in de vergadering om een toelichting te geven op het MJOP.

Na deze stemming zal er een korte pauze gehouden worden om het bestuur de kans te geven de stemmen te tellen, en daarna zal de uitslag van de stemming ook direct bekend gemaakt worden.

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 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 dat vooraf aan alle leden is verschaft.

Het gaat om de bedrijven **Planmasters** en **Stedeplan**.

Planmasters is een allround administratie bedrijf dat ook de financiële administratie voor VVE's verzorgt.

Stedeplan is een VVE beheerskantoor dat onze VVE kan ondersteunen met o.a. de financiële administratie.

In het bestuursvoorstel staat verder uitgewerkt wat het aanbod van beide partijen geweest is.

Het meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Het woord wordt gegeven aan Joost Vis.

Het MJOP 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.

Alle leden kunnen meekijken (en luisteren) met het MJOP dat verklaard en uitgelegd wordt door Joost Vis en op de schermen gedeeld wordt. Wat goed is om te weten, dat alle vijf de gebouwen, over het geheel gezien in voldoende staat verkeren.

Op basis van het MJOP zoals dat nu opgesteld is, is de verwachting dat over de komende 10 jaar ongeveer €800.000 aan onderhoud uitgevoerd moet worden aan de gebouwen. Dit houdt in dat gemiddeld per appartement de komende 10 jaar €75 per maand opzij geschoven moet worden om het onderhoud aan de gebouwen te kunnen uitvoeren.

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.

Korte pauze en mogelijkheid om te stemmen.

Stemming voor het nieuwe administratiekantoor

-De stemmen zijn gecontroleerd en de uitslag is overtuigend. Er zijn in totaal 37 leden aanwezig bij de vergadering en er zijn 8 machtigingen afgegeven. 3 stemmen zijn voor Planmasters, en 42 voor Stedeplan.

Wat dus betekent dat het bestuur Stedeplan gaat aanschrijven en een overgangsfase kunnen gaan inplannen.

Stemming over het MJOP

-In totaal gaan 45 mensen akkoord met het MJOP. Dit betekent dat we het MJOP kunnen gaan gebruiken en in samenwerking met Joost Vis hier op verder gaan bouwen.

Behandelen ingediende vragen / Rondvraag

V: Zijn de verschillen tussen deze 2 partijen bij hen voorgelegd? Hebben ze bij Planmasters wel alles beschreven of doen ze een aantal taken wel, maar staat dat niet in de offerte beschreven?

A: De offertes zijn niet met elkaar gedeelt. Dat heeft ook te maken met de vertrouwelijke aard. Wel is er met beide partijen gesproken over wat wij van ze verlangen. Bijvoorbeeld de betrokkenheid bij de ALV. Planmasters geeft aan dat niet te doen en Stedeplan kan ons daarin wel een volledig verzorgingsplan aanbieden. Maar daarbij hebben wij aangegeven zelf een bestuur te hebben, een eigen technische dienst, en veel zaken zelf onder controle. En kunnen die ook zelf in beheer houden. Naar aanleiding daarvan is een nieuwe offerte gemaakt en die hebben wij met de leden gedeelt.

V: Waarom wachten tot eind 2022/begin 2023 met verhogen van de servicekosten? Ik stel voor nu al te verhogen. Het spaarbedrag per woning geeft al aan dat het spaargeld van de VvE gehalveerd is afgelopen jaar.

A: Als we eerder verhogen kan de klap inderdaad wat minder zijn, maar wij willen het zorgvuldig doen en dat betekent twee dingen. Ten eerste moet het MJOP rond zijn en goedgekeurd zijn door de leden. Ten tweede moeten we de servicekosten gaan doorlichten naar hoe die nu opgebouwd zijn en hoe we die toekomstbestendig gaan maken. gebaseerd op de informatie die wij nu hebben.

V: Ook het schilderwerk komt over 5 a 6 jaar weer terug. Hoe zit dat?

A: Het schilderwerk hadden we gelukkig al begroot dus dat was niet heel schokkend en was financieel te dragen.

V: Klopt het dat er een MJOP per gebouw is gemaakt? want nu is het een totaalplaatje, en worden de financiën apart per gebouw gereserveerd of gaat het om alle vijf de gebouwen?

A: Er is inderdaad een MJOP gemaakt voor alle vijf de gebouwen apart, maar dat bleek veel te gecompliceerd. Dus we hebben er een MJOP van gemaakt, en afhankelijk van de conditiemeting die elke 2 of 3 jaar plaats zal gaan vinden wordt gekeken waar meer of minder onderhoud nodig zal zijn.

Wij zijn met zijn allen verantwoordelijk voor het totale complex.

V: Er is nog een vraag van andere orde, deze heeft te maken met de brief die is verstuurd en in de lift en op de deur hing. Het gaat over het bestuur en de dreiging van opheffen van.

A: Wij zullen er alles aan doen om het bestuur in eigen beheer te houden. Dat helpt ook bij het helder houden van de staat van de gebouwen en betrokkenheid naar de leden toe.

V: Is het handig een vrijwillig communicatie medewerker aan te stellen?

A: Ja. De manier van communiceren naar het bestuur en de betrokkenheid van de leden verhogen is zeker een uitdaging. Dus het is een goed idee om daar iemand voor aan te stellen. verder wordt er gedacht aan inloopavonden. Maar dit is ook zeker een idee om op te pakken. Deze kan ook helpen bij de communicatie via de website en de toon die in de brieven gezet wordt.

V: Als er nieuwe kozijnen over 10 jaar moeten komen, dan is het het misschien ook niet nodig om meerdere keren te schilderen en dan hou je dat geld ook over.

A: Dat kan je op meerdere manieren bekijken. Als wij niks doen aan schilderwerk, dan zouden alle kozijnen over 10 jaar vervangen moeten worden. En dan praat je dus over een bedrag van rond de 1.8 miljoen euro. Nou is het ook zo dat als wij het schilderwerk op pijl laten houden kunnen wij ook de conditie van onze kozijnen beter houden. En dan kan het zo zijn dat wij de kosten over 10 jaar maar voor een gedeelte hoeven uit te geven omdat we dan alleen vervangen wat er nodig is. Het MJOP gaat altijd uit van het slechtste scenario. Hoe beter het schilderwerk is, hoe kleiner de kans is dat alle kozijnen vervangen hoeven te worden. Waar we dus geld kunnen uitsparen.

V: Als de kozijnen vervangen worden en daarmee dus ook het glas, is daarbij gedacht aan modern extra geïsoleerd of driedubbel glas?

A: In een MJOP is het gebruikelijk dat er gekeken wordt naar het stand houden van de gebouwen. Er wordt in principe niet gekeken naar verduurzaming of verbetering van de gebouwen zoals ander type glas of investering in zonnepanelen, aanleggen van stadswarmte of alternatieve warmtebronnen. Dat staat nog niet in het MJOP want het MJOP gaat er zoals eerder gezegd eigenlijk alleen vanuit dat de gebouwen in stand worden gehouden.

V: Is er in het MJOP iets is opgenomen over gasloos wonen? Ik heb begrepen dat vanaf het jaar 2040 de gemeente Heerhugowaard geen gas meer wil leveren.

A: Daar is op dit moment nog niet over opgenomen in het MJOP. Wij hebben als bestuur vorige week maandag een bijeenkomst bijgewoond van de gemeente Heerhugowaard over gasloos wonen. De bijeenkomst van de gemeente was eigenlijk een eerste kennismaking met de bewoners over wat er leeft op gebied van verduurzaming en natuurlijk het gasloos "leven". Daar komt een terugkoppeling over van de gemeente. Daarnaast zijn we bezig met een bericht die we op de website kunnen zetten over dit onderwerp.

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

Alle leden worden bedankt voor de aanwezigheid

Afsluiting van de vergadering.