

NOTULEN

Vereniging van Eigenaars 't Duinweid te Obdam

Algemene ledenvergadering

Datum: donderdag 20 april 2023, 19.30 uur

Locatie: Brederodelaan 4, Obdam

Aanwezig: Daphne, Tino, Dirk-Jan, Bob, Nur en Rene, Andre, Adrian en Weronika, Patries, Marcel, Niels, Linda

Afwezig met afbericht: Kees, Lars, Thomas, Mary

Afwezig zonder afbericht:

1. Opening, mededelingen, ingekomen en uitgaande stukken

Dirk-Jan heet iedereen welkom en bedankt Bob voor het beschikbaar stellen voor zijn woning.

Er zijn geen ingekomen stukken.

2. Vaststellen aantal stemmen

Om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen moet minimaal 50% van de stemmen aanwezig zijn. Voor sommige besluiten is zelfs een grotere aanwezigheid noodzakelijk. Er kunnen maximaal 15 stemmen worden uitgebracht. Er zijn voldoende stemmers aanwezig voor het maken van besluiten.

3. Vaststellen notulen algemene ledenvergadering donderdag 29 april 2022.

Er zijn geen vragen over de notulen van 2022.

4. Financiën 2022

Dirk-Jan geeft een toelichting over de financiën van 2022.

Het eigen vermogen is afgelopen jaar gegroeid met €5360,- naar €90.105,-

De groei is groter dan in 2021. Dit komt door het vervangen van de rookmelders €3098,- in 2021. De overige kostenposten (vooral energie, lift en verzekeringen) zijn door de inflatie afgelopen jaar allemaal omhoog gegaan

Het samenstellen van de jaarrekening en begroting wordt sinds 2022 verzorgd door van Leeuwen's Administratiekantoor uit de Goorn. Hierdoor is de opzet van de jaarstukken iets anders.

Daphne verzorgd sinds januari 2022 de maandelijkse VvE bijdrage + betaald inkomende facturen.

4.a. Verklaring kascommissie

Thomas en Mary hebben dit jaar de kascommissie voor hun rekening genomen. De kascommissie heeft de financiën over 2022 akkoord bevonden. Er waren geen bijzonderheden.

4.b. Vaststellen Balans en Resultatenrekening 2022

Ter stemming: goedkeuren balans en resultatenrekening 2022

Ter stemming: bestemming exploitatieresultaat 2022

Ter stemming: iedereen heeft beide goedgekeurd

4.c. Decharge 2022

Om te voorkomen dat het bestuur aansprakelijk blijft voor het gevoerde financiële beleid van 2022, dient de vergadering decharge te verlenen. Dit betekent dat de vergadering akkoord is met de jaarstukken (balans en resultaatrekening), de verantwoordelijkheid bij het bestuur wordt weggehaald en bij de vergadering van de eigenaren komt te liggen.

Ter stemming: iedereen heeft dit goedgekeurd

5. Financiën 2023

5a Vaststellen begroting 2023

Dirk-Jan geeft een korte toelichting op de begroting van 2023. Dit jaar wordt de grootste kostenpost de verlichting. Zie punt 8.a. Ook zullen er bij de lift binnen nu en 2 jaar een aantal onderdelen vervangen moeten worden.

Het energieverbruik van de laatste 3 maanden is 11,8% omlaag gegaan in vergelijking met de dezelfde 3 maanden een jaar eerder.

Echter de kosten zijn flink gestegen. We gaan van €440,48 de eerste 3 maanden 2022 naar €1255,69 dit jaar. Onze boekhouder heeft de kosten voor energie dit jaar ook begroot op €5700,- tegen €2400,- afgelopen jaar.

De stroomtarieven zijn gelukkig nu al wel gezakt, maar het is onzeker hoe lang dit zo blijft. Ook is het onzeker hoe lang de overheid het energieplafond blijft handhaven.

Sinds de bouw van het pand in 2008 storten we ieder jaar €7500,- in het reservefonds tbv grote uitgaven in toekomst.

Doordat de vaste lasten de afgelopen jaren zoveel duurder zijn geworden redden we het niet meer om nog ieder jaar dit bedrag te kunnen sparen.

Deze begroting dient als basis voor vaststelling van het maandelijkse voorschotbedrag wat iedere eigenaar aan de VvE moet voldoen. In de splitsingsakte staat voor ieder appartementsrecht het breukdeel. Dit breukdeel en de vastgestelde begroting is bepalend voor het maandelijkse voorschotbedrag.

Door de prijsstijgingen zullen de maandelijkse VvE kosten waarschijnlijk omhoog moeten. Mocht het zover komen dat de maandelijkse kosten omhoog gaan, gaat dit in per januari 2024. In december 2023 maakt Van Leeuwen een prognose met advies voor de nieuwe maandelijkse bijdrage. Hierover wordt gecommuniceerd aan het eind van het jaar en wordt hierover gestemd.

5b Vaststellen maandelijkse VvE-bedragen

Ter stemming: goedkeuren maandelijkse VvE-bedragen

Ter stemming: bestemming positief resultaat 2022

Ter stemming: goedkeuren begroting 2023

Ter stemming: bovenstaande 3 punten zijn door iedereen goedgekeurd

6. Samenstelling bestuur, kascommissie en technische man

Benoemen bestuursleden

Dirk-Jan en Patricia stellen zich ook aankomend jaar beschikbaar als bestuurslid. Daphne stelt zich ook dit jaar beschikbaar als penningmeester, maar zal geen bestuurlijke taken op zich nemen. Het betreft alleen een functie op papier.

De verdeling voor 2023 is als volgt:

Voorzitter: Dirk-Jan

Penningmeester: Daphne

Secretaris: Patricia

Onderhoudsman: Bob

Benoemen kascommissie

Thomas en Mary hebben aangegeven ook over 2023 de kascontrole te willen uitvoeren.

7. Tuin

Afgelopen jaar is het goed bevallen om een aantal keer met een klein groepje de tuin aan te pakken. Ook in 2023 zal er een paar keer een appje gestuurd worden, met de vraag of er op zaterdag en/of zondag een paar uurtjes geholpen kan worden met het verwijderen van het onkruid. Thomas zal het snoeien van de beukenhaag op zich nemen, en ook daarbij is het handig als er iemand meehelpt.

8. Agendapunten

8.a Verlichting algemene ruimtes

Dit punt stond vorig jaar ook al op de agenda. Op 2 mensen na die zich van stemmen onthielden was iedereen voor, voor het vervangen van de lampen. We hebben contact opgenomen met Pre-Lite. Een bedrijf wat een eigen led armaturen heeft, speciaal voor vastgoedbeheerder, VvE's en woningcorporaties. Ze zijn langs geweest en hebben voor ons een offerte opgesteld voor het gehele gebouw + buitenverlichting. Helaas hebben ze voor de buitenverlichting nog geen passende kappen voor dus waarschijnlijk doen we dat later. De kosten hiervan komen op ongeveer €5500.- Dit is een flink bedrag, maar dan is alles wel in 1x goed aangepakt, en besparen we hoogstwaarschijnlijk op de stroomkosten. Nu hebben we teveel verschillende lampen in het gebouw hangen waarvan er ook een aantal het al een tijd niet meer doen.

8.b Stoep reinigen.

Marcel en Patries stellen zich beschikbaar voor het reinigen van de groene aanslag op de stoep, en bij de fietsenstalling.

8.c Energiekosten

Zie punt 5a.

8.d Brandmeldinstallatie

Wat zijn de rechten en plichten die we hebben met ons brandmeldpaneel? Moet er elk jaar wel een onderhoud uitgevoerd worden? En misschien wel elke maand controle door iemand, of meerdere van ons, bewoners, die opgeleid zijn, die alles in een logboek moeten bijhouden? Is er een PVE (programma van eisen) aanwezig? Wat zegt de verzekering van het pand hierover? Op deze vragen willen we antwoorden en daarom komt 15 mei meneer Scholtens van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord langs, hij is Senior specialist brandveilig Bouwen en omgeving. Afd. Risicobeheersing. Andre zal daar ook bij aanwezig zijn, dit door zijn ervaring bij de Brandweer.

9. Rondvraag en sluiting

Nur geeft aan dat de intercom het niet doet. Dirk-Jan vraagt of er meerdere mensen zijn die hier last van hebben. Linda wil de intercom wel testen bij het bedieningspaneel. We gaan een datum prikken om te testen of het paneel goed werkt bij iedereen.

Tevens geeft Nur aan dat er scheuren in hun muur zijn ontstaan bij wand achter de tv. Dirk-Jan en Bob zijn na vergadering langs geweest, de intercom stond uitgeschakeld en de scheuren zaten bij scheiding van de dragende en niet-dragende muur.

Andre geeft aan dat de gangen en trappen in het gebouw regelmatig vervuild zijn door mensen met vieze schoenen. Al is de schoonmaakdienst dan net geweest. Wellicht kunnen we hier allemaal wat alerter op zijn, dat als je schoenen vol prut zitten, de schoenen aangetrokken worden op de mat bij de voordeur. Zo houden we het netjes binnen.

En ook zal er dan toch uiteindelijk gestart worden met de bouw van de woningen van Fase 1 van de Tuindersweijde, aan het einde van dit jaar. Andre vroeg zich af of we voordat ze starten met de bouw, de muren van ons pand op de foto moeten gaan vastleggen. Zodat je eventuele ontstane schade aan muren door de heiwerkzaamheden die gaan plaatsvinden kunt aantonen bij de verzekering. Of dit aangeraden wordt, zal worden nagevraagd bij onze verzekering.

De sluiting van de vergadering is rond 20:30.