

VvE Elementen 78 – 84 3894 DG Zeewolde

Notulen Jaarvergadering zaterdag 14 januari 2023, vanaf 15.30 uur bij Jan & Jeannette

1. Opening

Aanwezig: Jan + Jeannette Adam, Ronald Sprik, Wim Fokkema, Dorien + Joop Delfgaauw

2. Mededelingen

- Complimenten aan Ronald hoe deze de vergadering heeft voorbereid en stukken heeft aangeleverd!
- UBO registratie is door Ronald ingediend bij **INGKVK**.
- Garantie document schilderwerk is opgeslagen in de Drive. Hierin is ook opgenomen de tijdsplanning voor vervolgeburtten. Tip van de schilder: twee keer jaar de schuurdeuren reinigen.

3. Vaststellen agenda

Geen toevoegingen

4. Vaststellen verslag vergadering 18 december 2021 (zie bijlage 1 en bijlage 2 'mailverkeer centraal beheer m.b.t. onderverzekering').

Enkele aanvullingen:

Ad 2.

Scheuren in de pui. Tijdens de schilderwerkzaamheden is gebleken dat er geen sprake is van scheuren, maar van opliggend alg en mos. Dit is verwijderd en aangestipt met keim.

Ad 5.

Armatuuren. Beneden(entree) en boven(Jeannette en Jan) knippen de armaturen. Moeten wij batterijen vervangen? **Jan** onderzoekt of we accu's zelf kunnen vervangen. Als dit kan, vervangen we meteen de accu's op iedere verdieping.

Centraal Beheer. Geen nieuwe acties zijn nodig. **Dorien** vraagt second opinion bij zwager met bouwkundige kennis.

Ad 8.

Brandblusser. **Joop** kijkt naar houdbaarheidsdatum.

Verslag wordt vastgesteld.

5. Acties MJOP 2023 (reinen goot, onderhoud hydrofoor, her-inspectie MJOP), plus eventueel wel/niet verlengen contracten (zie bijlage 3 en 4)

- Herinspectie MJOP? **Jan** informeert wat er nodig is voor een herinspectie bij de Keuringdienst voor Wonen.
- Contract LOKA-lift laten we gewoon door lopen
- Hydrofoor: huidig contract door laten lopen. **Dorien** informeert of onderhoud zonder tussenkomst van de Weert kan.
- De reiniging van de dakgoot tegelijk met de zonnepanelen laten doen.

12. Wvttk

Herbestrating van de oprit is over 5 jaar een optie. Tot die tijd blijft de ondergrond inklinken en verzakken.

Ronald wil zijn balkon met glazen panelen afschermen. De VVE gaat hiermee akkoord.

13. Rondvraag

VvE Elementen 78 – 84 3894 DG Zeewolde

Notulen jaarvergadering zaterdag 6 januari 2024, vanaf 16.00 uur bij Joop & Dorien

1. Opening

Aanwezig: Jan + Jeannette Adam, Ronald Sprik, Wim Fokkema, Dorien + Joop Delfgaauw

2. Mededelingen

Jan en Jeannette hebben per keer ramen lappen 9,- teveel betaald. Dit zullen zij verrekenen met het ramen wassen in 2024.

Wederom complimenten voor de voorbereiding van deze vergadering door Ronald!

3. Vaststellen agenda

Vastgesteld.

4. Vaststellen verslag vergadering 14 januari 2023 (bijlage 1)

Vastgesteld na enkele kleine aanvullingen:

Armatuuren.

De armaturen zijn alsnog vervangen

Brandblusser.

Op de blusser staat: Onderhoud voor nov 2022 + vervangen inhoud nov 2026.

De NEN 2559 stelt een aantal eisen aan het onderhoud van schuimblussers:

-jaarlijkse inspectie

-iedere 5 jaar moet het schuim ververst worden

-iedere 10 jaar een revisie

-iedere 20 jaar de schuimblusser vervangen

Goedkoopste oplossing is om eens in de 5 jaar een nieuwe blusser aan te schaffen en dat gaan we doen. **Ronald neemt dit op in de werkplanning.**

5. Verzekering Centraal Beheer en taxatie complex

We gaan hier niet op in. Eventueel kunnen individuele leden bij hun eigen

Inboedelverzekering onder het kopje *eigen belang* bijverzekeren

6. Spinnenbestrijding, ramen wassen, groene aanslag buitenmuur

Spinnenbestrijding:

Ronald kijkt na of we aan een abonnement vast zitten. Dit is inmiddels gebeurd, het contract heeft een opzegtermijn van 3 maanden. Dus we kunnen dit opzeggen. Zo nodig over een jaar opnieuw aangaan. **Jan** neemt contact op met Ar-La en informeert bureu.

Ramen wassen: **Jan** vraagt meerdere offertes op bij bedrijven die niet alleen kunnen ramen wassen, maar ook gevels reinigen & impregneren, dakgoten en zonnepanelen reinigen.

Groene aanslag buitenmuren: Vooral de voorgevel begint steeds verder en hoger groen uit te slaan. Dit zou met de gevelreiniging verholpen kunnen worden.

VvE Elementen 78 – 84 3894 DG Zeewolde

Jaarvergadering zaterdag 14 januari 2023, vanaf 15.30 uur bij Jan & Jeannette

1. Opening
2. Mededelingen
3. Vaststellen agenda
4. Vaststellen verslag vergadering 18 december 2021 (zie bijlage 1 en bijlage 2 'mailverkeer centraal beheer m.b.t. onderverzekering')
5. Acties MJOP 2023 (reinigen goot, onderhoud hydrofoor, her-inspectie MJOP), plus eventueel wel/niet verlengen contracten (zie bijlage 3 en 4)
6. Financiën (bijlagen 5 t/m 12)
 - a. Toelichting financiële stukken (bijlage 5 en 5a)
 - b. Jaarrekening 2022 (bijlage 6)
 - c. Printscreen bank- en spaarsaldo d.d. 31 december 2022 (bijlage 7)
 - d. Begroting 2022 vastgesteld op 18 december 2021 (bijlage 8)
 - e. Resultaat 'begroting en werkelijke uitgaven & inkomsten 2022' (bijlage 9)
 - f. Resultaat 'begroting lift 2022' (bijlage 10)
 - g. Ontwikkeling saldo (bijlage 11)
7. Digitale thermostaat
8. Spinnenbestrijding en ramen wassen
9. Trappenhuis (bijlage 12 foto's)
10. Nieuwe begroting lift (bijlage 13)
11. Vaststellen begroting 2023 en maandelijkse bijdrage 2023 (bijlage 14)
12. Wvttk
13. Rondvraag

Bijlage 5 Toelichting financiële stukken

Algemeen

In onze 'VvE-cloud' op drive.google.com is het excel-bestand van onze complete financiële boekhouding te vinden over alle jaren. Geïnteresseerden kunnen daar ook de cijfers van voorgaande jaren inzien.

Jaarrekening 2022

Bijlage 6 betreft de jaarrekening van 2022. Het is de weergave van alle uitgaven en inkomsten van afgelopen jaar.

Op dit excelblad is na de 'datum-kolom' een 'fact.nr-kolom' opgenomen. De nummers (1 t/m 23) in deze kolom hebben betrekking op de nummering van de betreffende factuur. Deze facturen zijn niet toegevoegd, maar zijn te vinden in onze 'VvE-cloud' op drive.google.com in de map 'jaarrekening 2022'.

Vanaf december wordt er weer een (heel klein beetje) rente gegeven voor sparen. Om deze reden is een bedrag van onze lopende rekening verplaatst naar onze spaarrekening.

Bijlage 7 bevat de printscreen van ons bank- en spaarsaldo per 31 december 2022. Het totale saldo bedraagt (inclusief bijdragen lift) ongeveer € 7.200,- (zonder liftbijdragen bijna € 6.000,-).

'Begroting 2022' versus 'Werkelijke uitgaven en inkomsten 2022'

Bijlage 8 bevat de in de vergadering van 18 december 2022 vastgestelde begroting voor 2022. In *bijlage 9* zijn de cijfers uit deze begroting overgenomen inclusief de werkelijke uitgaven en inkomsten van afgelopen jaar. Her en der is een korte toelichting opgenomen. De cijfers van de werkelijke uitgaven zijn afkomstig uit de jaarrekening (*bijlage 6*).

De 'liftkosten en -inkomsten' zijn buiten deze begroting gelaten.

Opmerkingen:

- De bedragen die we hebben begroot sluiten niet altijd goed aan bij de werkelijke kosten.
 - o De werkelijke energiekosten zijn een stuk hoger dan begroot. De jaarafrekening over 2021 is daar debet aan. Naar aanleiding van een vraag aan Greenchoice blijkt dat we geen recht hebben op de energiecompensatie van € 190,- omdat onze aansluiting niet betrekking heeft op 'verblijfruimtes' (zie mijn mail van 2 januari 2023, bijlage 5a);
 - o De bankkosten nemen toe (vanwege de stijging van de kosten per afzonderlijke transactie).

Historie

Wim, Ronald en Jeannette & Jan leggen -op basis van de in 2018 vastgestelde begroting- ieder maandelijks € 12,92 in voor het periodieke onderhoud en eventuele storingen van de lift.

Op een paar kleine problemen na (een storing en een keer vervanging van batterijen voor de noodvoorziening) blijkt deze inleg ruim voldoende te zijn geweest. Opgemerkt moet worden: dat we de begrote liftkeuring, na onderling overleg, niet uit hebben laten voeren en het onderhoudscontract jaarlijks geïndexeerd wordt. Een en ander leidt tot een financiële buffer per 01-01-2023 van € 1245,70 (zie overzicht van Ronald).

Begroting 2023 – 2027, de overwegingen

Zoals destijds bij oplevering van ons appartementsgebouw aangekondigd: we hebben een weliswaar trage, maar wel betrouwbare lift die bovendien weinig gebruikt wordt. Dat is gunstig voor onze onderhoudskosten. Tijdens een praatje met de onderhoudsmonteur van Premium liften in 2022 heb ik bij hem gepolst met welke (serieuze) onderhouds/reparatiekosten we wellicht de komende jaren geconfronteerd kunnen worden. Hij stelde dat dit waarschijnlijk kleine en betaalbare onderdelen zijn die aan slijtage onderhevig zijn (wieltjes, lagertjes). De enige ingrijpende reparatie die hij zich zou kunnen bedenken zou vervanging van de printplaat kunnen zijn (onder de € 1000,-). De optionele keuring door het Liftinstituut (we hebben formeel, zoals jullie weten, geen personenlift waardoor een keuring niet verplicht is) wordt door de monteur 'als een mogelijkheid' gezien, maar hij geeft ons in overweging dat als er problemen zijn dat we altijd kunnen bellen. Ook als er ooit (kleine kans) iemand vast mocht komen te zitten, dan staat de storingsdienst voor de deur (of worden we telefonisch geholpen). De kosten hiervoor wegen op tegen een keuring, die bovendien geen garantie geeft voor het uitblijven van storingen. Navraag bij onze 'buren' leert dat zij ook -tot op heden- geen keuring hebben laten uitvoeren.

Conclusie en voorstel

Met het eerder genoemde saldo op de plank kunnen we redelijk comfortabel de komende begrotingsperiode in. De kosten voor onderhouds- en reparatie zullen door de inflatie de komende jaren ongetwijfeld stijgen, maar ondanks dat lijkt mij er geen aanleiding te zijn om onze maandelijkse inleg naar boven toe bij te stellen. Naar beneden toe bijstellen is een optie, maar ik stel voor in de 'comfortzone' te blijven. Over het al dan niet ergens de komende jaren (alsnog) laten uitvoeren van een keuring kunnen we jaarlijks tijdens de VvE vergadering besluiten. Nieuw (afgerond) maandbedrag: € 13,-

Lift begroting 2023 -2027

inschatting onderhouds- en/of reparatiekosten lift 5 jaar (bij liftonderhoudscontract bij Premium liften)			
jaartal	contract*	verwachte onderhoudskosten	Stelpost eventuele storing/reparatie
2023	272,00		
2024	286,00	200,00	
2025	300,00		436
2026	315,00	200,00	
2027	331,00		
Totaal	1504,00	400,00	436,00

* met 5 % jaarlijkse indexatie gerekend

Maandelijks: Ronald, Wim, Jeannette & Jan 3 x 13,- = 39 per mnd. = 468 per jaar. 5 jr : € 2340,-

Totaal benodigd voor een sluitende begroting: € 2340

Eventuele additionele/onverwachte kosten financieren we uit onze opgebouwde buffer uit de periode '18-'22

Begroting 2024 VVE Elementen 78 t/m 84					
	Uitgaven	Inkomsten	Saldo		
Verzekeringen / opstal / glas / WA	725				
Electrakosten algemeen deel	120				indexering van afgeronde uitgaven naar een veelvoud van 5, vanwege prijsstijgingen is uitgegaan van 5% inflatie
Bankkosten ING	280				kosten 2023 = 690 + (690*5%) = 690 + 34,50 = 725
Dotatie reservefonds MIOP	8.340				kosten 2023 = termijbedrag is op moment van printen nog niet bekend, opgenomen bedrag is schatting
Spinnenbestrijding	580				kosten 2023 = 265 + (265*5%) = 265 + 13,25 = 280
					betreft 'standaard-dotatie' uit het MIOP (onduidelijk is of MIOP gebruik maakt van indexering)
					kosten 2023 = 550 + (550*5%) = 550 + 27,50 = 580
Overig (blijv. contributie VEH)	105				
VVE bijdragen		10.150			kosten 2023 = 100 + (100*5%) = 100 + 5 = 105
Totaal	10.150	10.150	10.150		
ALGEMEEN Verdeelsleutel	per jaar	Subtotaal per maand	Bijdrage onderhoud lift / mnd	Totaal bijdrage VVE per maand	
1) 106/423*totaal	2.543,50	211,96	0,00	211,96	
2) 94/423*totaal	2.255,56	187,96	13,00	200,96	
3) 94/423*totaal	2.255,56	187,96	13,00	200,96	
4) 129/423*totaal	3.095,39	257,95	13,00	270,95	
Totaal	10.150,00	845,83	39,00		

Lift begroting geïndexeerd 2023 - 2027

Inschatting onderhouds- en/of reparatiekosten lift 5 jaar (bij liftonderhoudscontract bij Premium liften)			
jaar	contract*	verwachte onderhoudskosten	Stelpost eventuele storing/repairatie
2023	272		
2024	286	200	
2025	300		436
2026	315	200	
2027	331		
Totaal	1504	400	436

* met 5 % jaarlijkse indexatie gerekend

Maandlijks:

Ronald, Wim, Jeannette & Jan 3 x 13,- = 39 per mnd. = 468 per jaar. 5 jr : € 2.340,-

Totaal benodigd voor een sluitende begroting: € 2.340

Eventuele additionele/onverwachte kosten financieren we uit onze opgebouwde buffer uit de periode '18-'22

datum	uitgaven	werkelijke kosten en inleg ten behoeve van de lift	inleg		Toelichting
17-6-2018	€ 227,48		€ 399,96		3 appartementen x 6 maanden x € 22,22
			€ 216,00		3 appartementen x 6 maanden x € 12,00
				€ 615,96 subtotal	
12-6-2019	€ 234,30		€ 468,00		3 appartementen x 12 maanden x € 13,00
3-6-2020	€ 241,33		€ 468,00		idem
9-6-2021	€ 248,57		€ 468,00		idem
31-12-2022	€ 290,58		€ 468,00		idem
31-12-2023	€ 279,75		€ 468,00		idem
Totaal	€ 1.522,01		€ 2.955,96		
Saldo lift	€ 1.433,95				

Jaar	MIOP 2023 Onkosten	MIOP Reservering	MIOP Saldo	Werkelijk* Saldo totaal op 31-12
2018	€ -216,00	€ 5.193,00	€ 4.977,00	€ 3.674,87
2019	€ -1.406,00	€ 5.193,00	€ 8.764,00	€ 9.153,75
2020	€ -932,00	€ 5.193,00	€ 13.024,00	€ 14.190,92
2021	€ -1.856,00	€ 5.193,00	€ 16.361,00	€ 19.450,50
2022	€ -980,00	€ 5.193,00	€ 20.574,00	€ 7.206,60
2023	€ -2.500,00	€ 8.338,00	€ 5.838,00	€ 9.916,20
2024	€ -14.000,00	€ 8.338,00	€ 176,00	
2025	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 7.514,00	
2026	€ -6.000,00	€ 8.338,00	€ 9.852,00	
2027	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 17.190,00	
2028	€ -8.000,00	€ 8.338,00	€ 17.528,00	
2029	€ -20.500,00	€ 8.338,00	€ 5.366,00	
2030	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 12.704,00	
2031	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 20.042,00	
2032	€ -32.000,00	€ 8.338,00	€ -3.620,00	
2033	€ -10.000,00	€ 8.338,00	€ -5.282,00	
2034	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 2.056,00	
2035	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 9.394,00	
2036	€ -20.500,00	€ 8.338,00	€ -2.768,00	
2037	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 4.570,00	
2038	€ -27.500,00	€ 8.338,00	€ -14.592,00	
2039	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ -7.254,00	
2040	€ -14.000,00	€ 8.338,00	€ -12.916,00	
2041	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ -5.578,00	
2042	€ -1.000,00	€ 8.338,00	€ 1.760,00	

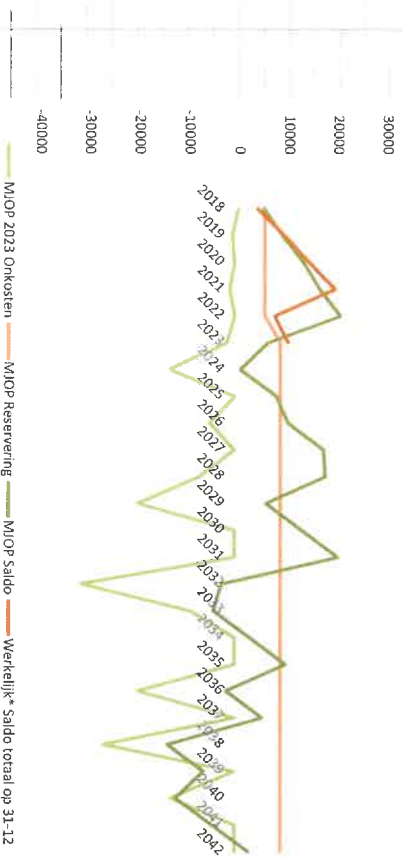
*Aandachtspunten bij tabel/grafiek

MIOP gaat alleen over reservering onderhoudskosten over de jaren

In het VwE-saldo zitten alle VwE uitgaven en inkomsten (ook lift), niet alleen onderhoud

In geel de cijfers uit MIOP 2017

Ontwikkeling saldo vs MIOP



Begroting en werkelijk 2023							
Begroting VVE Elementen 78 t/m 84	Bedragen afgerond in veelvoud van 5						
Ge jaar							
Verzekeringen /opstal / glas / WVA	€ 665,00	Werkelijke uitgaven	€ 690,00				
Energiekosten algemeen deel	€ 345,00		€ -70,00				
Bankkosten ING	€ 210,00		€ 265,00		Afgelopen jaar was het maandelijkse termijnbedrag maar € 1,-, de terugjave van 2022 zorgt voor een 'plus'		
Spinnenbestrijding	€ 525,00		€ 550,00		Betreeft bankkosten per maand periode december 2022 tot en met november 2023		
Overleg bijk. lidmaatschap VEH	€ 100,00		€ 2.620,00		Betreeft kosten lidmaatschap Vereniging Eigen Huis. VVE-aandeel in bijj. en vert ten behoeve van het trappenhuis		
MIOp her-inspectie rapport	€ 300,00		€ 300,00		Betreeft kosten van € 300,- minus bijdrage € 200,- overburen voor MIOp (NB. herinspectie MIOp is ook onderdeel MIOp-begroting)		
Subtot. werkelijke uitgaven excl. dot. res.fonds			€ 4.355,00				
VVE bijdragen							
Rente ING							€ 7.545,00
							€ 0,00
Kosten hydrof. en noodverl. onderdeel MIOp			€ 715,00				
Subtot. uitgaven MIOp (reservefonds)			€ 715,00		Betreeft subtotale uitgaven aan hydrofoor en noodverl. die onderdeel zijn van MIOp-begroting en daarmee van maandelijkse inleg.		
Dotatiereservefonds MIOp	€ 5.200,00						
Resultaat 2023			€ 2.522,89		Betreeft verschil werkelijke inkomsten (€ 7.592,89) en werkelijke uitgaven (subtotalen € 4.355,- en € 715,-). Is het resultaat van 2023!		
Totaal	€ 7.545,00		€ 7.592,89			€ 7.545,00	€ 7.592,89