

## **Spaarne 7 ALV 2 mei 2023 Notulen**

### **1. Opening en vaststelling aantal stemmen**

Voorzitter Brendan Zijtveld (BZ) heet eenieder van harte welkom. Helaas is de opkomst te laag om tot stemmen over te gaan. De agendapunten die stemming vereisen, worden overgeslagen.

### **2. Mededelingen en ingekomen stukken**

- Wim Herbold (WH): We kunnen de meerkosten voor de betonrenovatie, die al betaald zijn, nu afboeken. Ook al zijn er te weinig stemmen. Bij het stemmen voor goedkeuring van de jaarrekening, wordt er, bij 615 stemmen voor, alsnog goedgekeurd.

- BZ: locatie vd Valk heeft niet onze voorkeur. Liever de Ontmoetingskerk. Drie locaties waren niet beschikbaar. Daarom nu de luxe van vd Valk, tegen ook hogere kosten.

- BZ: vorige week is er door bewoners gebarbecued op het achterterrein. Dit is niet toegestaan. De bewoners zijn hier per email over benaderd. Bij herhaling volgt een boete van 500 euro.

-WH: eind mei worden de cv-leidingen alsnog gespoeld. Leeg laten lopen, spoelen en opnieuw vullen. Vraag app 786: moeten wij weer ontlichten na het verversen van het water?

Antw BZ: De automatische ontlichters, die nu aanstaan, doen het goed. In principe hoeft u niet apart te ontlichten.

-Geen ingekomen stukken

### **3. Vaststellen notulen vorige vergaderingen**

Niet mogelijk i.v.m. te weinig aanwezigen.

### **4. Verslag beton- en galerijrenovatie en meerkosten**

WH: Wij zijn druk in overleg met Newomij en Vogel. Zwarte vlekken in de coating: Vogel zegt dat de coating dan niet goed is gemixt. Wij dringen aan op afhandeling voor 30 juni, de einddatum van ons contract met Newomij.

Vraag (Netty Wuite): Hoe verklaart men roestplekken in de coating?

WH: misschien zit er ook ijzer in het mengsel? Verder weten wij dat nu niet.

Er is niet gestemd over dit punt.

### **5. Incassobesluit**

Overgeslagen i.v.m. te weinig aanwezigen om te stemmen.

### **6. Uitkering schade (boven het genoemde bedrag in de polis)**

Overgeslagen i.v.m. te weinig aanwezigen om te stemmen.

Eerst punt 8 en daarna 7.

### **8. Voorstellen Duurzaamheidscommissie.**

BZ: Er is een enthousiaste groep bewoners met veel ideeën aan het werk. We geven ze even de ruimte en laten wat ideeën tot rijping komen. Vandaag stellen we de leden voor: Louisian Pot, Ella Dijt, Ans Kippersluis, Hermine Stam, Stefan Gossee en Eelco Martens.

Applaus!

## **7. Verslag: voorstellen Kevin Rosdorf (KR), directeur van VVE Beheer Rijswijk**

Beheert nog drie flats aan de Engelandlaan. Per 1 juni ook onze flat. Blij met de transformaties die de andere flats een betere uitstraling hebben gegeven. Zet vraagtekens bij de verschillende voordeuren in onze flat. Hoe is dat ontstaan? KR heeft zin om het beheer met onze VVE op te pakken.

Zijn bedrijf doet alleen VVE beheer, geen andere taken. We doen dit al 40 jaar. Ik 30 jaar en de meeste mensen werken al meer dan 20 jaar bij ons.

Samenwerking met VvE's: de betaler bepaalt. Wij geven advies, soms stem ik tegen, als we het ergens echt niet mee eens zijn. In een enkel geval is het gebeurd dat wij ons terugtrokken uit het beheer omdat we een deal niet vertrouwde.

Servicedesk onderhoud: altijd bereikbaar (ook 's nachts, bij nood: spreek je naam in op een bandje en je wordt door je eigen accountmanager teruggebeld).

Elke accountmanager heeft zo'n veertig VvE's in beheer.

Opkomst bij vergaderingen andere flats: ook laag. Om een plan goed te keuren heb je tweederde van de stemmen nodig. Daar doen we: twee vergaderingen aankondigen: eerste in de bestuurskamer onder in de flat om 10 uur 's morgens en de tweede omdat je al weet dat er te weinig stemmers zijn.

Met veel lobbyen kunnen we tweederde van de stemmen bijeenbrengen.

Fysieke vergaderingen zijn verplicht.

Vraag Ans Kippersluis 776: Ik stel voor dat we een tent huren en deze op het achterterrein zetten voor de vergaderingen. Dat is veel beter te doen voor oudere bewoners.

Antw: Wordt meegenomen in overweging.

Wij werken met de MJOP als leidraad. Dat is een wettelijke verplichting. We scannen of u voldoende reserves heeft om het meerjarenplan onderhoud uit te voeren.

Overdrachtstermijn bij de Rabobank: ruim 6 weken voordat VVE beheer Rijswijk incasso-betalingen kan beheren/incasseren. Te maken keuze voor die tijd: Of bewoners maken het maandbedrag zelf over of we incasseren achteraf alles in een keer, mocht het over twee maandbedragen gaan. Te beslissen in overleg met bestuur. Verzoek: vraag Newomij om de betalingen over juni nog te incasseren.

Vraag Ans Kippersluis 776: ik betaal handmatig via ABN AMRO. Kan ik dat blijven doen of moet ik naar Rabobank overschrijven?

KR: vooralsnog kun je dat gewoon blijven doen. Mocht er iets veranderen, dan hoort u dat vanzelf.

Schilderswerk: ik heb Plug Coatings al gevraagd om advies over wat er nodig is aan jullie flat. Bij twee andere flats heb ik de kleur laten veranderen. Dit doen we met voorbeelden (rendering), je ziet het gebouw dan digitaal met een andere kleur verf en zien wat het beste past. Uitvoering dit jaar nog, lijkt mij niet mogelijk i.v.m. planning bedrijven en goedkeuring van de vergadering krijgen voordat de opdracht wordt verstrekt.

WH: kwestie rioolrenovatie. Tubus heeft 29.000 aan meerkosten berekend voor het openbreek- en herstelwerk in een aantal appartementen. Dit is niet vooraf gecommuniceerd. We hebben gevraagd om een creditnota. Dit loopt via Newomij.

KR: dit komt vaak voor en wij kijken hoe we hier mee omgaan. Er zijn al veel kwesties uitgevochten

op regels uit contracten die niet zijn nageleefd. Ik kan nu niet inschatten hoe dit afloopt voor jullie.  
WH: we doen ons best en wachten af wat dat oplevert.

Afdelingen binnen VVE beheer Rijswijk: VVE management, servicedesk voor kleine onderhoudskwesties, financiële administratie, 'onze Monique' die alle verzekeringen controleert.

Vraag Nico Slotboom 794: het is gebeurd dat Newomij zonder overleg met ons een factuur heeft betaald aan Vogel. Hoe gaat u met dit soort zaken om?

KR: wij werken volgens het borgingsprincipe: zonder goedkeuring van beide partijen mogen er geen betalingen worden gedaan. Dit kunnen we volledig inrichten met elkaar zoals dat het beste uitkomt.

Vraag (steller onbekend bij notulist): kan er een naheffing komen van Newomij?

KR: geen idee

WH: dat verwacht ik niet.

Vraag Reinier Domhoff 868: als u een VVE overneemt en u denkt 'dit kan of moet anders', wat doet u dan?

KR: ik kijk heel goed hoe dingen zijn ontstaan in het verleden en of het klopt met wat er is vastgelegd. Hier ben ik stringent in.

Reinier Domhoff: en wat is uw ervaring met de warmtemeters van ISTA?

KR: er zijn twee partijen die dezelfde meters leveren. Het is niet zaligmakend, maar de een of de ander maakt niet zoveel uit.

Vraag Nico Slotboom 794: Heeft u ervaring met de verhuur van appartementen?

KR: jazeker, veel ervaring. Meestal staat in de akte dat ingebruikneming door derden is toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Aan die voorwaarden dient te worden voldaan.

Vraag Hermine Stam: heeft u ervaring met verduurzaming?

KR: kosten voor verduurzaming zijn enorm gestegen en voor elke investering heb je goedkeuring nodig van 80 procent van de bewoners. Mijn tip: kijk goed naar wat er binnen jullie MJOP mogelijk is. En anders: ga heel hard lobbyen om mensen enthousiast te krijgen.

Reactie Nynke Muller 700: als het er echt om gaat, komen er wel mensen. Dat is eerder ook gelukt.

Vraag Ans Kippersluis 776: Wat doen we met ons energiecontract in 2026?

KR: ik heb geen glazen bol, kan niet in de toekomst kijken.

BZ: als de prijzen stijgen en hoog blijven, is de noodzaak om te verduurzamen des te hoger.

Vraag WH: Kunnen we kosten delen en verlagen door samen te werken met andere flats aan de Engelandlaan?

KR: lastig afstemmen omdat jullie allemaal een andere onderhoudsplanning hebben. Als er voordeel gehaald kan worden, is het natuurlijk een goede optie.

## 9. Rondvraag en sluiting

Vraag (Niels de Vos): de camera's bij de entrees werken niet. Wordt hier iets aan gedaan?

WH: de installatie die de beelden moet opslaan werkt niet en 1 camera is stuk. We moeten een

nieuwe installatie kopen. Het staat niet hoog op de prioriteitenlijst.

Vraagsteller: Kan dat nu opgepakt worden?

WH: het bestuur gaat erover praten.

BZ: bijvoorbeeld over hoe lang we beelden bewaren.

### **Afsluiting**

BZ sluit de vergadering af.

Het bestuur wordt bedankt door Christiaan van Heusdens 640. Applaus.

FL