

**Verslag:** Algemene Ledenvergadering Vereniging van Eigenaars Karante

**Datum:** woensdag 20 maart 2024

**Tijd:** 20.00 uur

**Locatie:** Wijkcentrum Kerk en Zanen, De Oude Wereld 51-59 te Alphen aan den Rijn

**Aanwezig:** mevrouw A.J.M.E. (Hanneke) Lamers, Europalaan 34, bestuurslid  
de heer J.A. (Jan) van Essen, Europalaan 80, bestuurslid

de heer J.M. (Jaco) van der Velden, Koppes Makelaardij, administrateur/notulist

eigenaren huisnummers: 32, 34, 36, 40, 44, 46, 48, 52, 54, 58, 62, 66, 68, 72, 74, 78,  
80, 82, 84, 18A, 18D, 18H, 18J, 18K

**Afwezig met kennisgeving:** eigenaren huisnummers: 86, 88, 18C, 18G, 18M

**Machtiging afgegeven:** eigenaren huisnummers: 86, 18C, 18G, 18M

**Afwezig zonder kennisgeving:** eigenaren huisnummers: 38, 42, 56, 60, 64, 70, 76, 18B,  
18E, 18F, 18K, 18L

\*\*\*\*\*

#### **1. Opening**

De voorzitter, de heer Jan van Essen, opent de Vergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom. Hij geeft tevens aan dat hij om uiterlijk 21.00 uur de vergadering zal verlaten, mevrouw Hanneke Lamers neemt zijn taak over.

#### **2. Notulen ledenvergadering 12-4-2023;**

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld door de Vergadering.

#### **3. Notulen ledenvergadering 24-10-2023;**

De heer Perotti vraagt of hij een kopie van de offerte van CV Pel inzake de rookgasafvoeren kan krijgen, deze zal hem worden toegezonden. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld door de Vergadering.

#### **4. Ingekomen stukken**

##### **Opstellen MJOP;**

Door een van de leden is gevraagd of het wellicht verstandig is om door een externe partij een MJOP op te laten stellen om inzicht te krijgen in toekomstige uitgaven en zodoende hiervoor voldoende te kunnen reserveren. Hierover ontstaat onder de leden een discussie met voor- en tegenstanders, onder meer over de te maken kosten voor het opstellen van het MJOP en het feit dat er al inzicht is in de benodigde reserveringen, het voorstel wordt verworpen door de Vergadering. De jaarlijkse dakinspectie heeft inmiddels plaatsgevonden en de rapportage hiervan volgt nog.

##### **Vochtproblemen bergingen;**

Om het vochtprobleem in de bergingen terug te dringen zijn er diverse ventilatieroosters aangebracht. De heer Perotti merkt op dat dit probleem mede door de hoge grondwaterstand veroorzaakt wordt en de heer Martens merkt op dat een aantal jaren geleden het advies van een aannemer was om vloeren en/of wanden te injecteren. Het bestuur gaat informeren wat hiervan de kosten zullen zijn, mocht blijken dat het aanbrengen van de ventilatieroosters niet afdoende is.

##### **Lekkage showroom keukenstudio vanaf de boven balkons;**

Om te trachten de lekkage bij de showroom van de keukenstudio vanaf de balkons te verhelpen is bij de heer Martens door Van der Nagel de rvs plaat op het balkon verwijderd, zijn de aanwezige gaten opgevuld met kit en is de rvs plaat met langere schroeven voorzien van een kunststof ring opnieuw aangebracht. Op de muurbevestiging van de tussenwanden is roestvorming geconstateerd en mevrouw Aardewijn merkt op dat hier en daar de loodslabben tegen de muur wijken waardoor het daarachter nat wordt.

## **5. Mededelingen bestuur**

Het is de bedoeling dat CV Pel op 2 april aanstaande gaat starten met het renoveren van de rookgasafvoeren, er zullen nieuwe voeringen worden aangebracht met een brandwerende plaat en manchetten. Nog niet alle leden hebben hun optie keuzeformulier m.b.t. de eigen bijdrage ingeleverd, de administrateur zal hun hierover benaderen. De administrateur zal vervolgens per e-mail alle leden benaderen met het verzoek tot betaling van hun eigen bijdrage. Er bestaat het vermoeden dat de fietsenstalling soms door derden wordt gebruikt voor niet nader te benoemen handelingen. Vanuit de Vergadering wordt opgemerkt dat de deur van de fietsenstalling niet goed sluit. Het bestuur zal Van der Nagel vragen hiernaar te kijken en dit te verhelpen.

## **6. Samenstelling en verkiezing bestuur**

Mede vanwege zijn drukke werkzaamheden treedt de heer Jan van Essen af als bestuurslid en stelt hij zich niet herkiesbaar. Mevrouw Hanneke Lamers is aftredend bestuurslid, zij is wel herkiesbaar en wordt herkozen door de Vergadering. Ondanks de oproep hiertoe hebben zich voorafgaand aan de ALV geen nieuwe bestuur kandidaten aangemeld. Ook tijdens de Vergadering komen er geen aanmeldingen en daarom besluit mevrouw Ineke Aardewijn zich weer kandidaat te stellen als bestuurslid, de Vergadering gaat akkoord met de aanstelling van mevrouw Aardewijn als bestuurslid.

## **7. Update kozijnen**

In 2024 zullen de kozijnen van Europalaan 52 en Europalaan 74 worden vervangen. Bij Europalaan 54 is er sprake van lekkage. Hiervoor en voor het inmeten zal contact worden opgenomen met Vervat en de Jong.

Onvoorzien omstandigheden voorbehouden zullen in 2025 de kozijnen Europalaan 44 en Noorderkeerkring 18K worden vervangen.

## **8. Financiën**

### Verslag kascommissie

De kascommissie, de heren Cor van Veen en Tom van der Ploeg, hebben de administratie gecontroleerd en delen mede dat de administratie er goed verzorgd uitziet en dat er geen onregelmatigheden zijn geconstateerd.

De Vergadering verleent vervolgens het bestuur décharge voor het gevoerde financiële beleid.

### Benoeming kascommissie

Het bestuur dankt de kascommissie voor haar inspanningen.

Tot nieuwe kascommissie worden benoemd de heer Cor van Veen (Europalaan 82) en de heer T.P.A. van der Ploeg (Europalaan 68). De heer R.W. Deen (Europalaan 78) is reserve-lid.

### Balans en Exploitatierkening

Jaco van der Velden neemt de Balans per 31 december 2023 en de Exploitatierkening 2023 door. Vanuit de Vergadering zijn hierover geen vragen.

De exploitatiekosten zijn in 2023 niet geheel binnen de begroting gebleven, met als resultaat een exploitatietekort van -/ € 2.110,60, na afrekening met keukenstudio Van Kempen, een bedrag van € 210,27, is het overblijvende exploitatie tekort -/ 1.900,33.

De Vergadering besluit een bedrag van € 1.838,19 ten laste te brengen van de voorziening verhoging exploitatiekosten en het restantbedrag van € 62,14 komt ten laste van de begroting 2024.

De jaarcijfers voor 2023 worden door de Vergadering vastgesteld.

### Begroting en vaststelling servicekosten.

De begroting voor de exploitatiekosten 2024 is gebaseerd op bekende kosten en/of is met 5% geïndexeerd. De reserveringen voor groot onderhoud zijn ook met 5% geïndexeerd. De Vergadering besluit weer een 3-jarig vast energiecontract met Vattenfall aan te gaan. Uit navraag bij Mastum is gebleken dat het gereserveerde bedrag voor het vervangen van de dakbedekking niet meer toereikend is en extra reservering nodig is voor vervanging met 5-10 jaar. De afgelopen jaren is er een behoorlijke indexering op de herbouwwaarde van het gebouw toegepast. SAA verzekeringen geeft het advies het gebouw weer eens te laten taxeren, het bestuur gaat informeren naar de kosten hiervan en komt hier op een volgende ALV bij de leden op terug.

Om de begroting 2024 voor de exploitatiekosten en reserveringen groot onderhoud sluitend te krijgen, is een verhoging van de bijdrage servicekosten met circa 10% noodzakelijk. Om extra te kunnen reserveren voor het vervangen van de dakbedekking is het besluit van de Vergadering om de huidige bijdrage servicekosten met 15% te verhogen. De leden gaan vanaf 1 mei 2024 het nieuwe bedrag betalen en over de periode 1 januari 2024 t/m 30 april 2024 zal door de administrateur een afrekening worden opgesteld.

#### **9. Rondvraag**

De heer Van Veen vraagt wat er met de slechte plekken in zijn deurkozijn gedaan wordt, deze zullen worden gerepareerd door Schildersbedrijf Van Muiden. De heer Perotti vraagt of het bestuur is geïnformeerd over de wijze van heien bij de nieuwbouw naast het complex. Dit is niet het geval, het bestuur zal deze vraag neerleggen bij de aannemer. Wel zijn er metingen gedaan en foto's gemaakt van het complex voor aanvang van de sloopwerkzaamheden. Na afloop hiervan en voor de daadwerkelijke start van de nieuwbouw zal dit nogmaals worden gedaan.

#### **10. Sluiting**

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering om circa 21.35 uur.

