

## Notulen ALV 27 feb 2024

### 1. Opening

Alv wordt geopend door Nathalie Wegman namens het bestuur.

### 2. Vaststellen notulen ALV 2023

Notulen van de vorige vergadering worden vastgesteld, er zijn geen toevoegingen of aanpassingen.

### 3. Introduceren Remco Boshuizen + presentatie verwarmingsketel voorstel

Nathalie introduceert Remco Boshuizen van [Bouwbeheer Boshuizen](#), de nieuwe technisch beheerder. Remco is sinds 1 januari verantwoordelijk voor ons technisch beheer. Tevens is hij direct aan de slag gegaan met de opties inzake het vervangen van de huidige ketel. Remco is bereikbaar via [info@bouwbeheerboshuizen.nl](mailto:info@bouwbeheerboshuizen.nl) en op 0294-252236 voor alle technische zaken die VVE gerelateerd zijn.

Betreffende de ketel: het huidige systeem is meer dan toe aan vervanging. Bijna dagelijks heeft het systeem een reset nodig. Dit wordt gedaan door een aantal eigenaren om de kosten te drukken die Vetim rekent voor het resetten en voorrijden. Het uitgangspunt is dat er een ketel komt met 2 cassettes. Het voordeel hiervan is dat als een van de twee uitvalt, de ander aangaat én bij strenge winters kunnen beide cassettes draaien om alles goed op temperatuur te houden. Daarnaast is het zo dat als er maar een cassette nodig is, er wordt bespaard op gas omdat de andere cassette stil staat. Tevens zal deze nieuwe ketel hybride zijn, dit betekent dat er in de toekomst een warmtepomp op aangesloten kan worden indien er van het gas afgegaan moet worden of er gekozen wordt voor verduurzaming.

Er is door een aantal eigenaren bij het bestuur de vraag gesteld om ieder een eigen ketel / installatie te plaatsen. De kosten om dit te realiseren zijn om en nabij €7000 per huishouden, die kosten kunnen we niet dragen vanuit de VVE. Bij navraag aan de aanwezigen blijkt er ook geen voldoende individuele draagkracht te zijn om dit te realiseren. Er wordt daarom besloten dat dit geen optie is.

Er is een poos geleden bekend gemaakt dat ook Weesp op den duur stadsverwarming krijgt, dat kan nog jaren duren maar het is goed dat we daar op voor sorteren. Dit doen we dus door middel van het hybride systeem waar nu voor gekozen wordt.

Tom van Wee geeft aan dat de verwarmingsleidingen in zijn woning zwaar verouderd zijn. Er is in een van de leidingen een kleine lekkage plek te zien. Dit zal gerepareerd moeten worden om de ketel optimaal te laten werken. **Gelieve alle eigenaren die dit probleem herkennen melding maken bij het bestuur/Remco Boshuizen vóór vrijdag 5 april.** Alle probleemgevallen die na 5 april worden gemeld kunnen niet gegarandeerd meegenomen worden in de reparatie ronde.

#### **4. Verwarmingsketel mandaat - stemmen**

De kosten voor de ketel komen waarschijnlijk uit op ongeveer €40.000. Om eventuele onvoorziene kosten mee te kunnen nemen wordt er een mandaat afgegeven van €42.350 aan het bestuur om de vervanging van de ketel te realiseren. 17 Eigenaren stemmen voor dit mandaat, de overige 7 waren niet present.

Momenteel hebben we, zoals tijdens de vorige ALV besproken, geen MJOP maar een potje met 0,5% van de nieuwbouwwaarde zoals wettelijk bepaald voor VVE's. Nu we een nieuwe technisch beheerder hebben is het verstandig een MJOP te maken. Dit is ook belangrijk voor het onderhoud en de waarde van het pand. Er wordt met de aanwezigen besloten dat er van de zomer door het bestuur, de kascommissie en de technisch beheerder een meeting opgezet wordt waarin er een realistische MJOP opgesteld zal gaan worden. Deze zal tzt gedeeld worden met de eigenaren. Het uitgangspunt hierin is dat de maandelijkse bijdrage zo veel mogelijk gelijk blijft.

#### **5. Tuinonderhoud**

Sinds 29 september 2023 hebben we geen hovenier meer. De reden voor het stopzetten van de samenwerking is het te grote verschil in ideeën over de tuin. De samenwerking met het bestuur van Holsthof is ook niet geheel vlekkeloos verlopen. Zij zien de tuin graag biodivers met grote focus op de miertjes en de piertjes, weinig maaien en snoeien. Wij zien de tuin graag biodivers maar onderhouden. Er is voor nu een eenmalige onderhoudsdag geweest door [tuinstudent.nl](https://tuinstudent.nl) omdat de tuin aan onderhoud toe was. Dankzij de inzet van Peter en Bianca de Klerk, eigenaren van nr.93, hebben de *tuinstudenten* alles weer strak weten te trekken en zullen er door hen wat nieuwe planten in de voortuin worden aangeplant. Binnenkort is er overleg met het bestuur van Holsthof om te kijken of we nader tot elkaar kunnen komen, indien dit niet het geval is zal de achtertuin worden gesplitst en iedere VVE zorg dragen voor haar kant van de tuin.

#### **6. BBQ gebruik op het balkon**

Er wordt unaniem besloten dat er per onmiddellijke ingang een verbod komt op open vuur op de balkons, in welke vorm dan ook. Elektrische BBQ's worden geaccepteerd onder de voorwaarde dat er even gemeld wordt in de groepsapp dat er een BBQ aan gaat ivm geuroverlast voor eventueel buitenhangende was en open ramen.

#### **7. Financiën VVE**

Gerben de Boer geeft een update over de financiën van de VVE. Voor de jaarrekening zie bijlage 1.

De maandelijkse bijdrage zal voorlopig hetzelfde blijven.

#### **8. Her verkiezing Kascommissie & Bestuur**

Er wordt ingestemd met het voortzetten van de huidige kascommissie en het huidige bestuur.

#### **9. Rondvraag en sluiting**

Tijdens de rondvraag komt naar voren dat er de laatste tijd erg vaak en veel grofvuil op straat wordt gedumpt. Gezien er veel appartementen bij ons in de buurt worden verhuurd, is het handig dat de eigenaar aan de huurder een welkomstpakket geeft. In dit pakket zitten

duidelijke instructies over grofvuil, afval scheiden, de afvalkalender etc. Tevens is het nog steeds van belang dat indien een eigenaar beslist het appartement te gaan verhuren, er eerst toestemming wordt gevraagd aan het bestuur. Het is van groot belang dat als de huurder de Nederlandse taal niet spreekt of begrijpt, er extra tijd door de verhuurder wordt besteed aan de uitleg van de praktische zaken van het gebouw. Daarnaast is het ook NIET de bedoeling om de berging te gebruiken voor andere doeleinden dan het bergen van spullen.