



Gouda, 29 februari 2024

Vereniging van Eigenaren De Pelikaan  
Schooltuinen 40-60  
2806 VZ Gouda

**Verslag** van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren De Pelikaan gehouden op 27 februari 2024 om 19.30 uur te Gouda, Fluwelensingel 110, gebouw De Hanepraij.

Volgens de presentielijst waren aanwezig 10 eigenaren/eigenaressen en werden er geen volmachten afgegeven; er was één eigenaar/eigenares afwezig met kennisgeving. Daarmee komt het totaal aantal stemgerechtigden op 10 van totaal elf stemmen. Ieder appartementsrecht heeft één stem.

Nr	
1	Opening van de vergadering om 19.40 uur door Arna van der Zee, voorzitter.
2	Vaststellen aantal stemmen en volmachten: tien van de elf eigenaren zijn aanwezig, één is afwezig met kennisgeving, zie de presentielijst, geen volmacht gegeven.
3	<p>Ingekomen stukken: Pieter noemt de handleiding van SafetyCall over de werking van het brandalarm. Gezegd wordt dat er al een protocol was voor brand: <b>Pieter</b> zal het opzoeken en het aanvullen met info uit de nieuwe handleiding en dan rondsturen.</p> <p>Er is behoefte aan afspraken over het doorgeven van langdurige afwezigheid, de werking van de testknop op de etages, de bedoeling van een alarm bij een andere noodsituatie. Er wordt nagepraat over de situatie bij een recent testalarm waarbij het alarm niet goed werd uitgeschakeld, mede doordat vele keren op de stopknop werd gedrukt waardoor in feite steeds een nieuw alarm werd veroorzaakt. Na een druk op de stopknop duurt het een minuut voordat het alarm uit is; in die tijd opnieuw drukken geeft een nieuw alarm; het is vaak niet duidelijk wat er op een andere etage gebeurt.</p>
4	<p>Bespreken: verslag vorige vergadering van 27 februari 2023.</p> <p>*Jaap heeft niets meer gehoord over het voorstel voor een schilderij in de hal. Pieter legt uit dat geen van de voorstellen meer dan drie keer werd gekozen en dat bleek dat er per 1 januari mogelijk strengere eisen over de brandveiligheid zouden gaan gelden. Die regels zijn nog niet gepubliceerd, daar zullen we eerst op wachten.</p> <p>*Jaap meldt dat het nog steeds tocht langs zijn schuifpui ondanks de reparatie vorig jaar. Ook bij Martha blijkt dat het geval. Ter bespreking door het <b>bestuur</b>.</p> <p>*Jaap deed een melding over allerlei verkeersborden in de wijk: nu in orde.</p> <p>*Bewoners ruiken nog regelmatig etensluchtjes in de hal, onduidelijk waar die vandaan komen. We hebben wel afzuiging maar geen aanzuigen van lucht van buiten, dus daar komt het waarschijnlijk niet vandaan. We wachten het nog af.</p> <p>*Bezoek of bezorgers die via de brandtrap naar buiten gaan, sluiten die deur niet achter zich af. De gastheer zou mee moeten lopen of met de lift naar beneden moeten gaan om alsnog de deur van het trapportaal te sluiten, van binnen of van buiten.</p> <p>*Jaap heeft gemerkt dat de deur bij de uitgang van de trap soms niet sluit. Het zou beter gaan als je de deur een beetje optilt. Als de deur niet goed op slot zit kun je hem niet van</p>

	binnenuit openen, wat voor de brandveiligheid wel nodig is. <b>Kees</b> gaat er naar kijken.
5	<p>Mededelingen uit het bestuur:</p> <p>a) Verslag van de penningmeester:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Financieel verslag en exploitatierekening over 2023: Harry legt uit dat het laden van de elektrische auto en de vergoeding die hij daarvoor krijgt, zorgt voor een verlaging van de energierekening van de VvE. Als hij minder gaat rijden zal die vergoeding minder worden. Verder kan het voortbestaan van de salderings-regeling invloed gaan hebben op de energierekening van de VvE.</li> <li>✓ Van de inspectie van de balkons in december 2022 zijn de meetwaarden zoekgeraakt. Daarom is de meting in december 2023 niet betaald en wordt er over een jaar nogmaals gemeten. Nu is er dus nog geen conclusie over het eventueel verzakken van de balkons.</li> <li>✓ Recente hertaxatie van het gebouw komt tot een bedrag van 5,4 miljoen euro in tegenstelling tot de taxatiewaarde van 2,4 miljoen vijf jaar geleden. Daardoor gaan de kosten van verzekeringen en werkzaamheden omhoog. Die bedragen zijn nu nog niet bekend voor dit lopende jaar maar kunnen naar verwachting dit jaar wel uit de algemene reserve betaald worden. De kosten van het Meer Jaren Onderhoud Plan zullen omhoog gaan en de daarin genoemde kosten ook; de jaarlijkse reservering voor onderhoud zou dan ook hoger kunnen worden. Een “Groen” MJOP is duurder maar blijkt voor ons gebouw niet nodig te zijn, alleen voor oudere gebouwen. Vanwege alle hogere kosten stelt het bestuur voor om per 1 april 2024 de maandelijkse bijdrage te verhogen met 5%. Mogelijk moet het bedrag in 2025 nog verder omhoog. De voorzitter vraagt de leden hierover te stemmen: het voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen. De penningmeester zal ieder informeren over zijn of haar nieuwe bijdrage en verzoekt ieder om per eerste van de maand te betalen (om geen “overlopende posten” te krijgen).</li> <li>✓ Harry deelt mee dat er een nieuwe router nodig is in de lift: de oude heeft nog een 2G verbinding, dat wordt een 4G verbinding. Geen bezwaar door de vergadering.</li> <li>✓ Balans per 31 december 2023 en begroting voor 2024: er wordt geen toelichting gevraagd.</li> <li>✓ Verklaring kascontrolecommissie: Jan ter Steeg leest de verklaring van de kascontrolecommissie voor, waarin hij en Hans van Sprang geen onregelmatigheden hebben gevonden in de stukken en stelt de vergadering voor de penningmeester décharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid.</li> <li>✓ Voorstel tot décharge van penningmeester over het financieel beleid in 2023 wordt met algemene stemmen aangenomen door de leden.</li> <li>✓ Het verzoek tot décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid in 2023 wordt eveneens met algemene stemmen aangenomen.</li> <li>✓ De penningmeester probeert de reserverekening voor het langdurig onderhoud op een apart bankrekeningnummer te krijgen bij de Rabobank. Geeft wat extra administratie maar daarmee voldoen we aan de formele regels.</li> <li>✓ Harry wijst er op dat we het beheer helemaal zelf doen. Mocht het in de toekomst niet meer lukken om dat zelf samen te blijven doen, zouden we dat moeten uitbesteden. Harry heeft hier en daar geïnformeerd: de kosten van extern beheer variëren van € 3000 voor eenvoudig tot € 7000 voor compleet beheer. Dat geeft een jaarlijkse verhoging per appartement van € 250 tot € 750 per jaar in euro's van nu. Dus het blijft wenselijk dat we samen het bestuur en onderhoud blijven organiseren en elkaar zo nodig daarbij helpen.</li> </ul>

- b) Verslag van de technisch commissaris:
- ✓ Naar aanleiding van het verlies van een sleutel van een bewoner is nagedacht over gevolgen. Voorlopig neemt het bestuur geen actie omdat elk ander systeem veel geld kost. De tag aan de sleutelbos, die de locatie ervan aangeeft, bleek erg nuttig en zou iets tussen de 10 en 40 euro kosten; dat is aan eenieder zelf te beslissen.
  - ✓ De roestplekken op de balkons: Kees zegt dat je ze zelf kunt uithakken en er nieuw cement op kunt aanbrengen. Bas zou willen dat iemand met ervaring dat werk uitvoert. Harry suggereert betonverf. **Kees** en het bestuur gaan op zoek naar iemand die de reparaties wil en kan uitvoeren. Overigens zijn een aantal leden en het bestuur niet voor het gebruik van een hogedrukspuit op de balkons omdat het beton toch beschadigd lijkt te worden.
  - ✓ Martha zag vorming van mos onder/achter haar zonnenscherm. Zelf kan ze er niet bij. **Kees** zal een keer komen kijken.
  - ✓ Het brandalarm is onlangs gecontroleerd. De verwarmingen ook.
  - ✓ Eerder adviseerde een monteur van de hydrofoor die al te vervangen gezien de leeftijd. Gezien de goede werking wordt hij nog niet vervangen; wel is een drukmeter vervangen.
  - ✓ Het geluid van de ventilatoren zal door dhr. Roes onderzocht worden als het mooier weer is. Hannie meldt dat in onze oostelijke badkamer, naast de lift, ook een bromtoon is te horen. Er zal naar gekeken/geluisterd worden door **Kees**.
  - ✓ Het bestuur wil het MJOP uitvoeren en vraagt toestemming aan de leden voor het bestuur om de voor het jaar 2024 opgenomen onderhoudsposten in het jaarplan van het MJOP, zodra de nieuwe versie beschikbaar is, uit te laten voeren, zonder telkens daar toestemming voor te hoeven te vragen. De vergadering gaat akkoord. Het nieuwe MJOP moet nog komen.
- c) Verslag van de secretaris
- ✓ Ook dit jaar weer geen jaarverslag maar telkens na een bestuursvergadering een verslag daarvan voor alle leden.
  - ✓ Voor de schoonmaakdag vond Pieter afgelopen jaar geen animo en ook geen onderwerpen. Er ontstaat discussie over voor- en nadelen van een stofzuiger voor de gemeenschappelijke ruimtes: een gewone zuiger kan niet tegen stof van het beton. Concluderend zal het bestuur onderzoeken of we zelf een geschikte machine aanschaffen of het schoonmaakbedrijf vragen af en toe de garages en gangen schoon te maken. Actie **Kees**.
  - ✓ Pieter heeft een paar suggesties voor onderhoud van het gebouw: afzuigkapfilters in de suskasten nemen veel vuil op, eens per jaar vervangen.
  - ✓ Controleer hoe vaak het filter in de afzuigkap vervangen moet worden i.v.m. ophoping van vet. Sommige soorten jaarlijks, sommige nooit.
  - ✓ Afzuigventielen in huis twee keer per jaar stofzuigen zonder de stand van het ventiel te veranderen: schroefdraad niet verdraaien dus.
  - ✓ Balkonrelingen twee keer per jaar in de Turtle wax zetten? Na zeven jaar poetsen hiermee ziet Pieter geen verschil met andere relingen. Volgens Kees is in de wax zetten niet nodig voor de poedercoating.
  - ✓ Over de schoonmaak van de balkons: boenen met soda of groene zeep helpt.
  - ✓ Probleem met de foutparkerende grijze Audi lijkt uitgepraat. Willen we parkeerbeugels op onze buitenplekken? Kees raadt het af en anderen zien dat ze op

	<p>andere plaatsen stuk gaan. Niet doen dus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Te verwachten dat dit jaar nieuwe rozenstruikjes komen in het perkje aan de westelijke deur van het gebouw na overleg met de gemeente door Pieter. Ze komen dit voorjaar, zei men daar.</li> </ul> <p>d) Verslag van de voorzitter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Er is contact met de KPN die graag een telefoonzendmast op ons dak wil plaatsen om de ontvangst in dit gebied te verbeteren. Op het dak van de Hanepraij moet de zender weg omdat die de werking van de glasbewassing belemmert. Er blijkt wel een forse financiële vergoeding bij te horen. Bas en Anneke willen zo weinig mogelijk straling in huis vanwege hun gezondheid. Hein Jan is er niet voor, bezorgd over het dak en over monteurs die elk moment het dak op zouden willen of een sleutel zouden willen. De meningen worden gepeild en een meerderheid is er voor dat <b>Harry</b> verder gaat informeren bij KPN. De leden worden dan geïnformeerd waarna we alsnog kunnen besluiten.</li> <li>✓ Harry informeert ons dat Anita en hij denken over een nieuw huis maar dat moet eerst nog gebouwd worden. Als bestuurslid zou hij niet per se in ons gebouw hoeven wonen. Hun openheid wordt gewaardeerd.</li> <li>✓ Arna vraagt of leden de technisch beheerder en zonodig de secretaris willen ondersteunen. Kees zou vanwege zijn gezondheid eigenlijk niet meer op het dak moeten lopen. Jaap biedt aan hem hiermee te willen ondersteunen. Bas helpt op verzoek ook al mee met beheerklussen zoals controle van sleutels en brandmelders. Misschien willen andere mensen dan bestuursleden vast warmlopen voor of meedoen aan taken binnen de VvE? Arna vraagt de secretaris waarmee hij hulp zou willen: iemand die op de hoogte is van de ordening van zijn secretaris-taak en dat zonodig (tijdelijk) kan overnemen. Arna biedt haar hulp zonodig aan. <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Benoeming bestuursleden</li> </ul> </li> <li>✓ Aan de beurt van aftreden is dit jaar de secretaris. Er zijn geen andere kandidaten aangemeld. Pieter is herkiesbaar voor 4 jaar en de vergadering is akkoord.</li> <li>✓ Jan ter Steeg en Hans van Sprang zijn herkiesbaar als kascontrolecommissie en de vergadering is akkoord met hun herbenoeming.</li> </ul>
6	<p>Rondvraag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Corrie verzoekt nogmaals om de deur van hal naar bergingen ZACHTJES te sluiten; blijkbaar vergeten mensen dit soms maar zij heeft er last van.</li> <li>✓ Corrie vindt de verlichting van de oprit van de Hanepraij te weinig en vindt het erg donker onder de balkons op het fietspad en voetpad: zou daar verlichting kunnen komen? Misschien ten eerste een taak voor de gemeente en anders zouden we eenzelfde soort lampen kunnen plaatsen als langs de andere zijanten van het gebouw? Corrie voelt zich onveilig, ook door de vernieling op het balkon van Jaap en Gerda. Het <b>bestuur</b> zal bekijken wat ze eraan kunnen doen. Als we na de vergadering naar huis gaan zien we met eigen ogen dat het inderdaad aardedonker is onder de balkons.</li> <li>✓ Jaap vond weer een grote steen onder zijn balkon. Gerda en hij gaan twee weken op vakantie in maart, graag woning een beetje in de gaten houden.</li> </ul>
7	<p>Sluiting van de vergadering om kwart voor tien. Napraten met een hapje en een drankje.</p>

Verslag gemaakt door de secretaris op: 29 feb 2024

Verslag verstuurd aan alle leden op: 5 maart 2024

Akkoord met het verslag van de vergadering dd:	
Getekend door voorzitter (naam):	
Getekend door secretaris (naam):	