

Notulen

Vereniging van Eigenaars Sweelinckplein 4 tot en met 184 (even nummers) te Alphen aan den Rijn, gevestigd te Alphen aan den Rijn

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 29 februari 2024, aanvang 19:30 uur.

1. Opening en vaststelling quorum

De voorzitter van de VVE, de heer Loef, heet iedereen van harte welkom en opent om 19.30 uur de vergadering. Er zijn 1.921 van de 2.540 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd (75,63%) en dat is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Het bestuur en Ronald van den Haven stellen zich kort voor.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Belangrijke thema's uit ons huisreglement

Het bestuur heeft een ondersteunende PowerPoint presentatie gemaakt, die getoond wordt aan de leden en wordt toegelicht door de voorzitter. Deze presentatie wordt ook meegestuurd met de notulen.

Bevindingen bestuur:

- De voorzitter geeft aan dat er jarenlang een negatief exploitatieresultaat was bij de VVE. Dit werd dan uit de pot Groot Onderhoud gehaald, terwijl deze pot eigenlijk bestemd is voor het onderhoud, bijvoorbeeld het vervangen van de liften
- Er is een plan opgesteld ter verduurzaming van het pand; hiervoor is een duurzaamheidscommissie in het leven geroepen
- Met de leveranciers van de VVE wordt gekeken hoe de kosten binnen de begroting gehouden worden
- De woningcorporatie heeft inmiddels minder dan 33% van de stemming binnen de VVE; dit betekent dat de leden een groter belang krijgen m.b.t. besluiten die genomen

Gevraagd wordt of het klopt dat nieuwe eigenaren de dupe zijn van het te weinig reserveren voor onderhoud binnen de VVE. De voorzitter geeft aan dat er jaarlijks een vergadering wordt gehouden, waarin de jaarstukken en de begroting vastgesteld wordt door de leden. Hierop kan dan niet later nog worden teruggekomen. Dit is echter zeker een punt van aandacht en wordt verder in de loop van de vergadering behandeld.

De voorzitter licht de visie op wonen bij de VVE Sweelinckplein toe. Dit gaat om het sociale aspect, maar ook om het onderhoud/verduurzaming en de financiële kant.

De verantwoordelijkheden (rechten en plichten) van bewoners en eigenaren worden toegelicht, waaronder ook een paar artikelen (9, 37 en 38) van het reglement. Hierin staat informatie over wat onder het gemeenschappelijke gedeelte en wat onder de individuele verantwoordelijkheid van de eigenaar valt. Ook de stemrechten van de leden staat hierin toegelicht.

Het bestuur wil onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om binnen het huishoudelijk reglement regels op te nemen voor het gebruik van de garageboxen. Nu zijn een aantal garages al verkocht aan derden. Het liefst ziet het bestuur dat de garageboxen binnen de leden van de VVE blijven. En als dit niet mogelijk is, dan regels opnemen wat er wel / niet mag in een garage (geen commerciële doeleinden/geen drugslab e.d.). Het bestuur zal met een voorstel hiervoor komen.

De voorzitter licht toe wat de taken zijn van het bestuur, de beheerder en de huismeester.

Een van de eigenaren gaat met het bestuur in discussie over de naar zijn gevoel ondergewaardeerde werkzaamheden die hij uitvoert (vooral op de parkeerplaats) voor de VVE.

De voorzitter geeft meer informatie over de maandelijks lasten van de leden m.b.t. de grootte van het appartement. Ook het voorschot voor de energiekosten wordt besproken. Er zijn een aantal leden die (vrijwillig) meer voorschot betalen om te voorkomen dat zij aan het einde van het seizoen moeten bijbetalen. Het bestuur bekijkt de mogelijkheden om dit vrijwillige deel om te zetten naar een vaste verhoging van het

voorschot, aangezien de maandelijkse rekening van de energieleverancier ook door de VVE betaald moet worden en hiervoor soms niet voldoende ontvangen wordt van de leden.

4. Vaststelling vorige notulen

Ronald van den Haven neemt de notulen van 10 mei 2023 door. Daar er verder geen vragen of opmerkingen zijn, worden deze vastgesteld.

5. Bespreking en vaststelling Jaarrekening 2023

De heer Loef neemt de jaarrekening 2023 door. De volgende zaken vallen op:

- Het debiteurensaldo betreft een afrekening die nog plaats moet vinden bij de overdracht van een verkocht appartement
- Er is ruim € 315.000 in kas.
Ruim € 159.000 hiervan betreft de teruggave energiekosten (elektriciteit) en stookkosten die ontvangen zijn van de Belastingdienst. De stookkosten (€ 85.000) mogen inmiddels terugbetaald worden aan de leden. De elektriciteitskosten die ontvangen zijn, mogen nog niet teruggegeven worden aan de leden. Dit komt door de regelgeving van de belastingdienst.
- Er staat ruim € 107.000 in de onderhoudsreserve voor het Groot Onderhoud
- Er is veel minder uitgegeven voor warmtekosten; dit komt mede door de een betere inkoop van de gasprijs en bewuster stookgedrag van de bewoners.
- Er is een negatief exploitatieresultaat van ruim € 10.000; dit komt doordat de verzekerings- en de verenigingskosten hoger en de onderhouds- en de overige exploitatiekosten lager zijn dan begroot

Dhr. Smit geeft aan dat hij vragen heeft gesteld aan Technolux over de warmtemeters. Een aantal warmtemeters lopen door, terwijl de verwarming niet aan staat. Het antwoord van Technolux was erg teleurstellend. Het bestuur geeft aan dat zij hiermee bezig zijn.

De voorzitter geeft aan dat het bestuur in gesprek is met verschillende leveranciers om te bekijken of de kosten gereduceerd kunnen worden. Het voorbeeld van de schoonmaakkosten en glasbewassing van de firma Ebben is uitgewerkt in de PowerPoint presentatie.

Gevraagd wordt of er ook een alternatief is voor Ploeg Kozijnen. Hier wordt ook naar gekeken. Er zijn leden die dubbel glas overwegen. Leden zijn het er niet mee eens dat Ploeg Kozijnen een monopolypositie heeft.

De firma Univeste heeft geen rapport aangeleverd voor de verduurzaming van het gebouw. Met de duurzaamheidscommissie is afgesproken dat hiervoor een andere partij wordt gekozen.

De kascommissie heeft de boeken bekeken. De vragen zijn beantwoord door Falcon en een paar correcties worden nog doorgevoerd. Zij adviseren de leden om de jaarrekening goed te keuren.

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen. De jaarrekening 2023 wordt dan ook door de leden goedgekeurd en decharge wordt verleend aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

6. MJOP t/m 2028

De voorzitter licht de posten uit het MJOP t/m 2028 toe. Hieruit blijkt dat er in de komende jaren veel geld geïnvesteerd moet worden in het pand.

- Liften (renovatie lift 1 en 4, plus vervanging liftmachines)
2 liften in het gebouw zijn reeds vervangen, de andere 2 liften zijn dringend aan vervanging toe
- Warmte registratie (CV) en warmwater registratie (keuken/badkamer)
De warmtemeters zijn aan het einde van hun levensduur en moeten vervangen worden. Ook is een eerlijkere verdeling van de warmteverdeling en het warmwaterverbruik nodig. Het bestuur is in gesprek met VVV voor een offerte
- Huidig energielabel G brengen naar energielabel C
- Isolatie schil (zijgevels, voor- en achterzijde)
De gevel is doorgeslagen (nat) en moet geïmpregneerd worden of gevelbeplating moet worden aangebracht. Ook de spouwmuurisolatie moet vernieuwd worden
- Dubbele beglazing noordzijde

Bekeken wordt of er subsidiemogelijkheden zijn. De leidingen koud- en warmwater zullen nog niet vervangen worden. Technisch gezien kunnen deze leidingen nog zo'n 20 jaar mee. De leden verzoeken het bestuur om wel te gaan onderzoeken wat de kosten voor vervanging zijn.

7. Bespreking en vaststelling Begroting 2024

Ronald van den Haven neemt de concept-begroting 2024 door. Het voorstel is om de totale begroting naar € 250.000 te brengen; dit vooral om de reserves te verhogen.

Het voorstel van het bestuur is:

1. Per 1 april 2024 de teruggave van de belastingdienst u.h.v. vergoeding TTB blokverwarming ad EUR 85.056 gelijk per woning terug te betalen, zoals de meeste VVE dit doen en ook erkent wordt door belastingdienst. Dit betekent dat iedere bewoner een bedrag van EUR 1.063,20 terugkrijgt.
2. Per 1 april de teveel ontvangen voorschotten warmtekosten 2023 ad EUR 35.469 aan de bewoners terug te betalen naar gelang werkelijk verbruik
3. Per 1 april het Meerjaren Onderhouds Plan 2024-2028 goed te keuren, totdat de commissie verduurzaming met een aangepast voorstel komt. Op deze wijze
 - kunnen de meest urgente reparaties/verbeteringen worden uitgevoerd aan liften en warmtemeters
 - nemen we alvast een voorschot op de door ons verwachte reparatie- en isolatiekosten van gevels en dak

Daarnaast stelt het bestuur voor om:

1. De maandelijkse vaste bijdrage met 7,3% te verhogen zodat exploitatieverliezen tot de verleden tijd behoren en we een hogere contributie aan het reservefonds kunnen bijdragen
2. Per 1 april 2024 een minimale verplicht maandelijkse voorschot warmtekosten door te voeren.
3. Gelijkijdig verlagen we het voorschot Stookkosten aangezien actuele stookkosten lager liggen dan in 2023. De verhouding voorschot/nacalculatie 35%/65%, als 35% van de verwachte warmtekosten, laten we nu ongemoeid.
Onderzocht wordt of de verhouding vast/variabel in lijn is met de kostenverdeelsystematiek.
4. In deze combinatie houden bewoners nagenoeg gelijke lasten per maand
In de PowerPoint presentatie zijn de bijdragen per maand in 2024 t.o.v. 2023 opgenomen

Daar er verder geen opmerkingen zijn, wordt de begroting 2024 goedgekeurd.

Door dhr. Giesbergen wordt aangegeven dat er weer vaker een nieuwsbrief zal verschijnen.

8. Incassoprocedure

Gevraagd wordt de beheerder te machtigen om, in geval van achterstallige betaling van de VvE-bijdrage, een procedure te (laten) voeren, waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke gebleven eigenaar. De vergadering gaat hiermee akkoord.

9. Benoeming Bestuur/kascommissie

Het bestuur en de kascommissie worden ongewijzigd voortgezet. De vergadering gaat hiermee akkoord en krijgen een applaus.

Beide kascommissieleden geven aan dat 2024 het laatste jaar wordt waarin zij hun taken uitvoeren. Gevraagd wordt of leden zich willen melden om mee te kijken en de taken van de kascommissie vanaf 2025 over te nemen.

10. Rondvraag

- De eigenaar van nr. 38 geeft aan dat hij een nieuwe eigenaar is. De vorige eigenaar had last van geklepper van de leidingen (vooral in de garderobekast). Hier is al iets aan gedaan, maar het probleem is er nog. Dit wordt na de vergadering verder besproken met de eigenaar en de huismeester.
- Aangegeven wordt dat er een wildgroei is aan sleutelkastjes. Er is 1 standaardmaat voor de leden, volgens de huismeester. Er wordt een voorstel gedaan voor een aanpassing in het HHR.
- De liften hebben nu geen sensor voor overbelasting. Kosten om dit op te nemen in de renovatie zijn zo'n € 2.000. De leden wensen dit inderdaad mee te nemen met de renovatie. Dit zal worden besproken met Bellboy Lifftechniek.
De vraag voor het aanpassen van het LCD_schermen (aantal kg/personen) ligt inmiddels ook bij Bellboy Lifftechniek.
- Zonneschermen zijn individueel. In het HHR staan wel voorschriften hiervoor. De firma Wielinga verzorgt de werkzaamheden helaas niet meer. Zonweringsbedrijven werken veelal niet met de glazenwassersinstallatie. De huismeester heeft een afspraak staan met een bedrijf dat wel gebruik maakt van de gevellift.

Er wordt verder geen gebruik gemaakt van de rondvraag.

11. Sluiting

Daar er verder geen vragen zijn, sluit de heer Loef rond 21.15 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Sweelinckplein 4 tot en met 184 (even nummers) te Alphen aan den Rijn,
gevestigd te Alphen aan den Rijn

4. Vaststelling vorige notulen

- 4.1 Notulen 10 mei 2023
De notulen worden vastgesteld.

5. Bespreking en vaststelling Jaarrekening 2023

- 5.1 Jaarrekening 2023
De jaarrekening 2023 wordt door de leden goedgekeurd en decharge wordt verleend aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

7. Bespreking en vaststelling Begroting 2024

- 7.1 Begroting 2024
De begroting 2024 wordt goedgekeurd.

9. Benoeming Bestuur/kascommissie

- 9.1 Bestuur en kascommissie
Het bestuur en de kascommissie worden ongewijzigd voortgezet.

Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaars Sweelinckplein 4 tot en met 184 (even nummers) te Alphen aan den Rijn,
gevestigd te Alphen aan den Rijn**

Begroting 2024

De begroting 2024 aanpassen conform voorstel.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 maart 2024

Behandeld door: Afdeling Debiteuren (medewerker kantoor)