

Notulen

Vereniging van eigenaars Vliestroom 4-202, gevestigd te Alphen aan den Rijn

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 19 juni 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 502; aantal stemmen vertegenwoordigd: 292 (58,17 procent)

Aanwezig

De heer T.R.J.W. Adema, Mevrouw S.B. van Breda, Mevrouw B. de Bruijn, Mevrouw R.Y. Ferrol, Groenendijk en/of W.O. Groenendijk-Dekkers, De heer M.P. Hagenbeek, De heer D. van Leeuwen, De heer B.A. Mathot, De heer D. Op 't Land, Mevrouw L. Richters, Mevrouw C.J. de Rijk, De heer D. Swildens en/of Mevrouw R.A.F. Veenhuizen, Mevrouw D.R. Vink, Woonforte, De heer E.R. de Koning, Loeffen VvE Beheer BV

Volmacht afgegeven

Kocomon B.V.

Afwezig

De heer N.J.A. Abdulazeez en Mevrouw C.A.K. Mamshali, De heer T.E. van den Akker en Mevrouw L. van Tol, De heer A.B. Augustijn, I. Aydin en Aydin, De heer M.J. Beare, Mevrouw N.C. Blok, De heer S. Blom, De heer J. Boera en Mevrouw A. Boera-Pesurnay, De heer T.F. van den Broek, De heer F.W.A. Douven en Mevrouw P.M.K. Bos, De heer M.I. Dresscher, De heer R.J.M. van Egmond, Mevrouw T.M.D. Esveld, De heer F.W.J. Fraikin en Mevrouw C.W. Fraikin-van Loon, De heer P.J. de Groot, De heer Hardenbol, De heer R. Hermon, De heer T. Horstmans en Mevrouw S.I. Hoppema, De heer W.H. Hu-A-ng, De heer M.S. Ibrahim, De heer T. Kabel en Mevrouw Kabel-Groeneweg, Mevrouw I.M. Klever, De heer H. de Koning, Mevrouw A.C. Koopman, De heer I.N. Koot, De heer P.T.F. Langerak, De heer J.R. Leidelmeyer, De heer M.B. Majewski en Mevrouw Majewska - Bauer, De heer V. Mooring, Mevrouw J. Rietveld, De heer O.B. Roode, De heer M. van Schaik en Mevrouw L. Klooster, De heer D. Simons, De heer G. Spaan, De heer D.V.M.A. Sprangemeijer, De heer J.A. Sterken en Mevrouw G. Molnar, De heer J.N.M. Turk en Mevrouw T.A.M. de Jager, De heer C. Verhoeff, De heer P. de Vries en Mevrouw J. Mollers, Mevrouw M. Wesselius, De heer K.A.M. van der Willik, F.Q. Yu en Y.N. Ye

1. Opening

De heer Loeffen opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. De vergadering gaat ermee akkoord dat de heer Loeffen de vergadering voorziet.

Van in totaal 502 stemmen is 292 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Daarmee is het quorum bereikt en kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er is een verzoek binnen gekomen om het maken van vuur te verbieden middels een passage in het HHR. Dit is niet direct noodzakelijk omdat via de "algemene plaatselijke verordening" niet is toegestaan. Desondanks willen we graag via deze weg benadrukken dat het niet is toestaan om vuurkorven en/of houtskool gestookte barbecues te gebruiken.

De vergadering gaat hiermee akkoord. De heer Loeffen zal het de passage opnemen in het huishoudelijk reglement en versturen.

3. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Bespreken en vaststellen jaarrekening 2022

De kascontrolecommissie heeft de stukken beoordeeld en geeft een positief advies aan de vergadering.

De heer Loeffen geeft de gehele administratie vanuit MVGM over te hebben genomen en zelf ook een uitgebreide controle heeft uitgevoerd. Daarbij kwam aan het licht dat de exploitant van de zendmast de afgelopen jaren geen huur van het dak heeft betaald. Na meermaals te hebben gerappelleerd en zelfs dreigingen met een deurwaarder is uiteindelijk betaald. De huur voor 2023 is inmiddels ook al binnen. De VvE kent verder geen notoire wanbetalers de administratie is op orde.

De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met het reservefonds en er wordt decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

5. Planmatig onderhoud

DE heer Loeffen geeft een toelichting op de afgelopen periode en hoe zij het beheer van de VvE hebben overgenomen.

VvE Vliestroom is een pand waar veel aan is gebeurd qua onderhoud en waar nog veel aan moet gebeuren om bij de tijd te blijven. Vanuit de overheid wordt steeds meer druk opgelegd om te verduurzamen. De VvE zal hierin mee moeten bewegen. De vraag is hoe snel dat kan. Om alle werkzaamheden in een hele korte termijn uit te voeren kost veel geld. De VvE zal keuzes moeten maken hoe ze bepaalde kosten wil financieren. Om een pand als Vliestroom te volledig te verduurzamen kun je rekenen met een bedrag van ca. 5 miljoen euro. Als dat bedrag geleend wordt, betaald de VvE alleen aan rente ca. €220.000 per jaar. Daarnaast moet de lening worden afgelost en moet er ook weer gespaard worden voor toekomstig onderhoud. Daarom wordt de vergadering geadviseerd om op natuurlijke vervangingsmomenten te verduurzamen. Dat wil zeggen, als het dak wordt vervangen, wordt het dak verduurzaamt. Als er wordt geschilderd kunnen eigenaren kiezen om (voor eigen rekening) dubbelglas te plaatsen, enzovoorts.

De vergadering gaat akkoord met deze visie en zal in de komende jaren diverse duurzaamheidsmaatregelen treffen. Dit zal integraal onderdeel worden van het MJOP.

5.1 Opstellen MJOP

Het laatste MJOP is door MVGM opgesteld in 2016 en daarna jaarlijks geactualiseerd. Hierdoor is niet duidelijk of het MJOP nog in lijn ligt met de huidige kosten. De heer Loeffen stelt voor om een MJOP op te laten stellen waarbij rekening wordt gehouden met verduurzaming op natuurlijke vervangingsmomenten. De kosten hiervoor bedragen ca. €3.500,- De vergadering gaat hiermee akkoord.

5.2 Vervangen strangafsluiters (status)

Tijdens de laatste vergadering is mandaat verstrekt voor het vervangen van de strangafsluiters in de kelderboxen. Dit is ook in opdracht gegeven door MVGM. Echter is de uitvoering zonder duidelijke redenen niet gebeurd. Wij hebben firma AVM verzocht een planning aan te leveren en de uitvoering dit jaar in te plannen, voor het stookseizoen weer begint. Als de vergadering akkoord gaat met het vervangen van de cv ketels zal dit gecombineerd uitgevoerd worden. Indien dit niet meer voor het stookseizoen lukt, zal de uitvoering volgend jaar zomer plaatsvinden.

5.3 Vervangen warmtekosten verdelers

Firma Ista verzorgt de warmtekosten afrekeningen van de appartementen. Dit gebeurt middels een doorstroommeter voor warmwater en een metertje op de radiator voor warmte. De huidige metertjes zijn in 2012 geplaatst en hebben een technische levensduur van 10 jaar. Firma Ista geeft aan dat de nauwkeurigheid van de metingen niet gegarandeerd kan worden worden als de levensduur is verstreken. Daarom adviseert Ista om de metertjes allemaal te vervangen.

De kosten voor vervanging van meetapparatuur bedraagt €26.650,- incl. btw. Daarnaast komen kosten voor het monteren van de warmwatermeters. Wij schatten in dat dit ca. €4.000,- kost.

De vergadering gaat akkoord met vervanging en geeft de beheerder een mandaat van €32.000,-

5.4 Vervanging CV ketels en warmwatervoorziening

Momenteel worden de appartementen verwarmt met een CV installatie bestaande uit 2 verbrandingstoestellen uit 2002. Dit betekent dat altijd een ketel aan staat om warmte te leveren. Afgelopen jaren heeft de VvE altijd ca. 100k m³ gas verbruikt. Met de huidige gasprijzen lopen de kosten de pan uit. Door het vervangen van de huidige installatie voor een nieuwe zuinige installatie gaat het gasverbruik behoorlijk omlaag. Voor het vervangen van de huidige ketels vragen wij een mandaat van 190.000,- Op het moment dat de vergadering is gehouden is een definitieve offerte nog niet voorhanden. De kosten kunnen hierdoor iets hoger uitvallen. De beheerder probeert zoveel als mogelijk binnen mandaat te werken en stemt afwijkingen af met het bestuur.

5.5 Aanbrengen bewakingscamera's

Ter voorbereiding van het huidige camerasysteem is een offerte uitgevraagd voor het bijplaatsen van een aantal camera's. Op het huidige systeem is voorbereiding van slechts 3 extra camera's mogelijk. Om meerdere camera's bij te plaatsen is het vervangen van de recorder en opslag geheugen noodzakelijk. De kosten om het camerasysteem in zijn geheel te vervangen bedraagt €5.600,- incl. btw. De vergadering besluit het camerasysteem wel uit te bereiden. In overleg met het bestuur zal bekeken worden waar de extra camera's geplaatst moeten worden. De beheerder krijgt mandaat van €5.600,- om de extra camera's te plaatsen. Het camera protocol blijft ongewijzigd.

5.6 Vervangen intercomsysteem

De heer Loeffen geeft aan een offerte opgevraagd te hebben voor het vervangen van het gehele intercomsysteem. De totale investering voor de VvE bedraagt €24.278,- incl. btw. Voor dit bedrag wordt het bellentableau vervangen en met een camera voorbereid. Daarnaast wordt in iedere woning de deuropener vervangen voor een basis audio toestel. Indien eigenaren/bewoners een luxere toestel in de woning willen, kan dit tegen een meerprijs. voor uitvoering ontvangen alle eigenaren een keuze formulier waar ze hun voorkeur op kunnen aangeven. Iedere eigenaar kan aangeven welk type toestel gewenst is en ontvangt een factuur voor de eventuele meerprijs. De vergadering geeft een mandaat om de toestellen te vervangen voor een bedrag van €26.000,-

Aanvullend wordt gevraagd of het bellentableau kan worden vervangen voor een iets moderner scherm waarbij je een huisnummer moet selecteren. Hiermee kunnen de bedrukkertjes vervallen. Hiervoor wordt een aanvullend mandaat verstrekt van €2.600,-

6. Begroting 2023

De heer Loeffen neemt de begroting 2023 door met de vergadering. De begroting bekleed een verhoging ten opzichte van de laatst goedgekeurde begroting. De vergadering stelt de begroting 2023 vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2023. Alle eigenaren ontvangen hiervoor een extra nota. Mocht een eigenaar niet in de gelegenheid zijn dit in een keer te betalen kan een betaalafpraak worden gemaakt. Uit eindelijk moet het gehele bedrag wel voor het einde van het jaar voldaan zijn. Vanuit de vergadering wordt gevraagd of in de toekomst nog meer verhogingen plaats gaan vinden. De heer Loeffen reageert hierop dit wel te verwachten. Met name omdat er verduurzaamd moet gaan worden. Zodra het nieuwe MJOP klaar is zal hier meer duidelijk over worden.

7. (Her)benoemen bestuur

Het bestuur van de vereniging bestaat uit mw. Richters, dhr. De Koning en Woonforte. Dit blijft voor 2023 ongewijzigd.

voor 2022 is de kascontrole uitbesteed aan firma VvE Kascheck. De eigenaar van Kascheck is een medewerker van MVGM. Vanuit het bestuur is aangegeven dat dit onwenselijk is. Tijdens de vergadering lukt het niet om een kascommissie uit leden te formeren. Daarom wordt besluiten de kascontrole voor 2023 uit te besteden aan firma Kascontrole (Kascontrole.com).

8. Rondvraag

Vanuit de vergadering worden de volgende vragen gesteld:

- Wanneer stookkosten afrekening? Antwoord: Dit wordt z.s.m. opgestuurd. (na vaststellen van het jaarverslag).
- In de woning lopen kabels (coax kabel), mag je die weghalen? antwoord: Nee dat kan niet. De kabels zijn voor de tv/internet aansluitingen van de boven/onderburen.
- In het verleden een lekkage gemeld maar is eigenlijk nooit opgelost. Antwoord: Even opnieuw melden bij de servicedesk van Loeffen VvE beheer. Zij kunnen in de oude opdracht van MVGM zien wat de status is.
- Er is vaker een lekkage geweest in de berging van huisnummer 182, berging nummer 10 . Riool ontstopper firma Luik is vaker geweest maar het is nooit definitief opgelost. De heer Loeffen geeft aan dit met de servicedesk en firma Luik te bespreken
- De huismeester geeft aan dat niemand het over de liften heeft. Vanuit het bestuur wordt hierop gereageerd dat is gesproken met Lift Centraal. De deuren moeten eigenlijk vervangen worden. Dit zal ook onderdeel zijn in het MJOP. Men moet beter omgaan met de liften. De vele deurstoringen is bewonersgedrag.
- Het zou een optie kunnen zijn om een paar parkeerplaatsen op te offeren voor scooter/motor-parkeerplaatsen. Het bestuur zal dit bespreken met de gemeente.
- Is de teruggave voor het energie prijsplafond aangevraagd? antwoord, ja dit zal vanuit de VvE worden aangevraagd.

9. Sluiting

De heer Loeffen sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst.