

Notulen Algemene leden vergadering VVE Bonifacius

Vrijdag 21 juni 2024

Eigenarenvergadering
Paradijslaan 9, 2405 CC Alphen aan den Rijn

Bij binnenkomst tekenen de eigenaren van appartementen de presentielijst.

Afwezig met kennisgeving aan bestuur: twee appartement eigenaren

Afwezig zonder kennisgeving aan bestuur: Drie appartement eigenaren en de eigenaar van de overige parkeerplaatsen.

Aanwezigen: Van 9 appartementen zijn eigenaren aanwezig. Vier van de vijf afwezige appartement eigenaren hebben een machtiging gegeven aan één van de andere eigenaren om te stemmen over zonnepanelen. Hiermee is er voldoende quorum om vanavond een besluit te nemen over zonnepanelen.

1. Opening

De voorzitter verwelkomt alle aanwezigen en speciaal de nieuwe bewoners Ute en Ton Meijers.

2. Vaststellen agenda en mededelingen

Deelname aan Open monumentendag september 2024 (Dick)

Net als 2 jaar geleden hebben we via de mail een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de Open monumentendag in september 2024. Dick heeft hierop gereageerd dat we de algemene ruimtes (beide ingangen en achter terrein) net als in 2022 weer zullen openstellen. Leden die willen meewerken hieraan kunnen zich melden bij Dick. Dick zal in ieder geval zelf aanwezig zijn.

(NB: begin juli 24 bleek dat Dick op deze datum in september 2024 niet zelf aanwezig kan zijn en heeft hij de organisatie laten weten dat we dit jaar toch niet meedoen.)

3. Notulen laatste vergaderingen

Stukken 3.1.A notulen VVE vergadering d.d. 17 maart 2023 met actiepunten

3.1.B Actiepuntenlijst uit Notulen 17.03.23

- *Lampen binnen:* om energie te besparen, besluit de ALV dat de lampen binnen op zonnestand gezet zullen worden, zodat overdag lichten uit zijn. **Actie Hans en Dick** om de tijd klok hierop aan te passen.
- *Lift:* er is een gesprek geweest met MTH, daarbij bleek dat de onderhoudsbeurt begin vorig jaar niet goed is gedaan; deze is daarna opnieuw gedaan. Vlaklabels waren verhard, tegen inkoopprijs gerekend en arbeidskosten 50% verrekend. Vlaklabels hebben een levensduur van 5 jaar. Lift bij rechteringang maakt geluid vlak voor begane grond bereikt wordt. **Ton en Wout** gaan een ritje maken in de lift en besluiten dan om zo nodig MTH te bellen. **Actie Ton en Wout.**
- *Achterdeur linker ingang:* Wout geeft aan dat er op de achterdeur linker ingang regenspetters in de verf zitten. Dat hadden we eerder moeten aangeven op moment dat daarom werd gevraagd. Daar kunnen we nu niets meer mee.

4. Financiën

4.1. Financieel Jaarverslag (José)

Stukken 4.1.A 11-03-2024 - VvE Bonifacius Financieel jaarverslag 2023_v2

4.1.B 10-03-2024 - Mutaties, balans, winst en verlies 2023 fin (XLS)

4.2. Verslag Kascontrolecommissie (Wout en Oeds)

Stukken 4.2 mail 24.05.06 Vragen en Akkoord kascie 2023 – mailwisseling

De kascommissie doet verslag over het financieel jaarverslag 2023.

Vervolgens verleent de ALV decharge aan het bestuur.

4.3. Benoeming Kascontrolecommissie 2024 (Dick)

Wout en Rob stellen zich beschikbaar hiervoor. De ALV bedankt hen hier bij voorbaat voor.

4.4. Berekening voorzieningen MJOP voor begroting 2024 (Ineke)

Stukken 4.4.A mail 24.03.11 Toelichting berekening voorzieningen MJOP voor begroting 2024

4.4.B MJOP Berekening voorzieningen_2024 def (XLS)

Uitleg over MJOP; voor begroting 2025 moet de ALV een keuze maken voor optie 1 of optie 2 voor berekening jaarlijkse bijdragen.

Het bestuur legt de ALV uit hoe de jaarlijkse bijdrage voor het MJOP op dit moment is opgebouwd: voor de berekening van het MJOP wordt uitgegaan van een periode van 30 jaar. Gezien de stijging van alle onderhoudskosten door inflatie is er door de ALV m.i.v. de begroting van 2023 besloten om de indexering van de jaarlijkse bijdrage van 2% te wijzigen in 4%. Met deze gewijzigde indexering is tegelijkertijd de methode van berekenen van de jaarlijkse bijdrage gewijzigd. Oorspronkelijk (in 2017) waren we gestart met een berekening, waarbij over een periode van 30 jaar elk jaar eenzelfde bedrag wordt bijgeschreven aan het MJOP (los van de indexering). Hiermee worden eigenaren over de hele looptijd van 30 jaar evenredig belast.

Met de gewijzigde huidige manier van berekenen loopt de jaarlijkse MJOP-bijdrage ieder jaar op. Daardoor dragen de eigenaren de eerste 15 jaar relatief minder bij aan het MJOP en de laatste 15 jaar meer. Uiteindelijk moeten per appartement de eigenaren na 30 jaar maandelijks 3x zoveel bijdragen als nu. Via deze methode worden eigenaren over de laatste 15 jaar van de looptijd van de berekening dus onevenredig hoog belast in kosten.

In de begroting voor 2024 is deze gewijzigde berekening nog aangehouden. Voor de begroting van 2025 moet de ALV beslissen of we in de toekomst deze nieuwe manier van berekenen van de jaarlijkse MJOP-bijdrage aanhouden of dat we toch weer willen overstappen op de oorspronkelijke manier van berekenen met evenredige verdeling van bijdragen over 30 jaar. Beide overzichten voor berekening en de bijhorende jaarlijkse bedragen voor afdracht aan MJOP over een looptijd van 30 jaar zijn bijgevoegd in de presentatie.

4.5. Begroting 2024 – voorstel (José)

Stukken 4.5: Begroting VVE Bonifacius 2024-def (XLS)

- *Vraag over glazenwasser:* raar dat kosten voor grote appartementen even duur zijn als voor kleine appartementen met de helft aan ramen. Dit is niet aan de ALV om hierover iets te zeggen: dit moeten bewoners zelf regelen met Albert Bos.
Voor vandaag is dit onderwerp niet geagendeerd. Of de huidige manier van glazenwassen voldoet (dus afspraken over en betalingen voor schoonmaken ramen van privéruimtes worden individueel met glazenwasser geregeld door eigenaar appartement). Als dit gewenst is, kan dit de volgende keer op de agenda komen om te bespreken.
- *Begroting 2024:* doordat dit jaar de begroting later in het jaar is voorgelegd aan de ALV, zijn de eerste 6 maanden van 2024 dezelfde servicekosten als voor 2023 geïncasseerd. Volgens de begroting 2024 moeten de servicekosten worden verhoogd om de begroting 2024 rond te krijgen. In de begroting van 2024 is een redelijke post onvoorzien opgenomen en het bestuur stelt daarom voor om de gemiste verhoging servicekosten van de eerste 6 maanden niet eenmalig te incasseren, In plaats daarvan bekijken we aan het eind van 2024

of we eventuele extra kosten moeten aanvullen d.m.v. een extra bijdrage van alle eigenaren. De ALV is het eens met dit voorstel. **Actie bestuur.**

- **Elektriciteitskosten:** er is een vraag over wat wordt meegerekend in de elektriciteitskosten voor gebruik in de algemene ruimtes. Meegenomen worden in ieder geval verlichting algemene ruimtes, liften en hek. Ook privégebruik van elektriciteit in de schuren worden hierbij gerekend. We hebben echter geen idee wat iedereen aan elektrische apparaten in de schuren heeft staan, denk aan elektrische fietsen, vrieskasten en koelkasten, opladen accu's enz. De ALV besluit om te inventariseren wat iedereen in de schuur heeft staan aan elektrische apparaten. **Agendapunt volgende ALV vergadering.**

- De ALV gaat akkoord met de begroting 2024. De verhoging van de servicekosten zal m.i.v. 1 juli 2024 worden geïncasseerd.

5. Schilderwerk vervolg (Dick)

Nu het schilderwerk van de achterkant en 1 van de zijkanten van het gebouw is voltooid, is de ALV akkoord om het schilderen van de voorkant en andere zijkant in Q2 2025 te laten doen. **Actie Hans en Dick.** Er is geen planning voor schilderwerk aan de binnenkant in de algemene ruimtes, omdat dit niet nodig is.

Wel wordt nu door aanwezigen aangegeven dat er schade is aan muren in de rechterhal en dat er tegenover de lift bij het raamkozijn een grote scheur zit. Ook naast de voordeur van 9B zit een grote scheur. Leden worden gevraagd om deze en eventuele andere schades te melden bij Dick, **Actie iedereen.** Dick zal vervolgens hierop zo nodig actie ondernemen. **Actie Dick.**

6. Verzekeringen (Wout)

I.v.m. schade in zijn appartement wat de opstalverzekering niet bleek te dekken, vraagt Wout naar de condities voor alle verzekeringen die door de VVE zijn afgesloten.

De ALV besluit dat het goed is om het hele verzekeringspakket weer eens door te lichten. Als eerste actie moet contact worden opgenomen met onze contactpersoon van de verzekering om te bekijken of onze verzekeringen nog voldoen. Wel is duidelijk dat het taxatierapport na 6 jaar afloopt, dat is dit jaar op 18 november 2024. Het pand moet daarom zo spoedig mogelijk opnieuw getaxeerd worden. **Actie Ton en Wout nemen het verzekeringspakket door en Ton gaat de taxatie regelen.**

Herinneringsmail over taxatie doorsturen naar Ton en Wout. **Actie bestuur.**

7. Tuincommissie (Irene en Jannie)

Stukken 7. Verslag van de Tuincommissie – nagestuurd 20.06.24

Iedereen is blij met de tuin, die er goed uit ziet.

Als er opmerkingen zijn over de tuin dan moet dit, zoals eerder is afgesproken, via de tuincommissie lopen. Dit gaat tot nog toe goed.

Ton en Ute willen ook graag helpen met de tuin.

Als het nodig is, dan zijn de leden weer beschikbaar om volgens een rooster, opgesteld door de tuincommissie, de voortuin te besproeien.

8. Bestuur VVE (Dick)

De bestuursleden van VVE Bonifacius hebben besloten om te stoppen met de bestuurstaken per 1 januari 2025.

Daarom worden alle leden opgeroepen om erover na te denken om zich beschikbaar te stellen als bestuurslid. De beschikbare functies zijn in ieder geval voorzitter, penningmeester en

secretaris. Optie is om het beheer uit te besteden. Hieraan zijn hoge kosten verbonden en ook dan is er nog steeds een bestuur nodig.

Belangrijk om te realiseren is dat ook met het inhuren van een beheerder de VVE altijd zelf eindverantwoordelijk blijft voor alle beheer, waaronder de financiën, waardoor bijvoorbeeld alle betalingen sowieso moeten worden geaccordeerd door het VVE bestuur. Daarom blijft altijd een eigen VVE bestuur noodzakelijk, ook om contact te onderhouden met het bedrijf dat het beheer uitvoert.

Ondanks dat dit onderwerp voor vandaag op de agenda is geplaatst, hebben zich geen gegadigden gemeld. Het huidige bestuur zal een mail sturen naar alle leden van de ALV om hier nogmaals aandacht voor te vragen en hierin een deadline aangeven wanneer men uiterlijk kan reageren hierop. **Actie bestuur.**

De ALV besluit daarom om dit onderwerp nogmaals op de agenda te plaatsen van de eerstvolgende ALV; dan moet er echt een nieuw bestuur worden/ zijn gevormd al dan niet in samenwerking met een externe beheerder. Inwerken en overdracht zal natuurlijk worden geregeld. **Actie: alle eigenaren.**

9. Zonnepanelen: definitieve stemming over wel/ niet plaatsen van zonnepanelen (Dick)
Stukken 9.1 Notulen Bestuursvergaderingen 17 aug 2023 en 13 sept 2023 met overzicht te volgen stemprocedures

9.2 map zonnepanelen met informatie en mailtjes over zonnepanelen

Van tevoren is aan alle leden de te volgen stemprocedures gestuurd. Hierover zijn geen vragen en alle leden zijn akkoord hiermee.

Tijdens de ALV is schriftelijk gestemd of er überhaupt zonnepanelen mogen worden geplaatst op het dak. 44% van de stemmen is voor het plaatsen van zonnepanelen en dit zijn niet voldoende stemmen om hiermee akkoord te gaan. Dit betekent dat de ALV heeft besloten dat er geen zonnepanelen op het dak mogen worden geplaatst.

10. Ingebrachte agendapunten

10.1. Gebruik van algemene ruimtes (Rob)

Er staan spullen in de portiek. Smaken verschillen. Moeten we hier afspraken over hebben?

Na een korte discussie wordt besloten om per hal te overleggen met elkaar als je iets wilt plaatsen in de algemene ruimtes.

10.2. Wijziging telefonie abonnement liften van 2G naar 4G (bestuur)

Stukken 10.A mail 23.11.09 Lifttelefoons van 2G naar 4G

10.B Informatiebrief overgang gsm-lifttelefoons van 2G naar 4G

De simkaarten in de liften moeten worden vervangen dit jaar. **Actie Wout en Ton:** zij nemen contact op met Rukra hierover.

11. Rondvraag

- José: Er staat regelmatig een grote camper op de parkeerplaats die qua oppervlak groter is dan de parkeerplaats zelf. Hoelang mag deze hier staan? Volgens het Huishoudelijk reglement is dit officieel nl. niet toegestaan. Niet alle leden vinden dit een probleem. De meeste aanwezigen lijkt het reëel om dezelfde regels hiervoor aan te houden die ook gelden voor parkeren van caravans en campers op de openbare weg. José gaat uitzoeken hoelang dit is. **Actie José.**
- Rob: Bladvangers in dakgoot zijn smerig. Met alle regen dit voorjaar, staat er hierdoor veel water in de dakgoot, waardoor er veel muggen zitten. Hoe gaan we dit onderhouden? Dick heeft aan schoonmaker Bos een offerte gevraagd om dakgoten 1x per jaar schoon te maken. Wordt vervolgd. **Actie Dick.**

- Ton en Ute stellen hun trap ter beschikking voor gebruik door alle eigenaren. Komt in de gang van de schuur te hangen.
- Ute: wie maakt de lampen in de hallen schoon? De plinten zijn ook vies.
Alle klachten over schoonmaak gaan via Lies (zij is contactpersoon schoonmaker Bos). Lies kan aan Bos hier aandacht voor vragen. **Actie Ute/ Lies.**
- Opgemerkt wordt dat een aantal lampen het niet doen. Lampen vervangen doen we zelf. Sleutelkastje met code 1409 met daarin de sleutel voor postvak naast 9A waarin de reservelampen liggen. Zowel Wout als Ton hebben een hoge trap beschikbaar welke beiden voor algemeen gebruik in de gang van de schuur hangen. Eventueel kan Dick lampen vervangen. Wel even bij hem melden als een lamp het niet doet.
- Wout bedankt het bestuur voor het goede werk dat de afgelopen 7 jaar is verricht.

Deadline	Actie	Wie
Actiepunt blijven staan uit vorige Actiepuntenlijst na ALV 17 maart 2023		
	Inventarisatie verbruik lampen in algemene ruimtes	Reza
Nieuwe actiepunten na ALV 21 juni 2024		
	Tijdklok lampen binnen op zonnestand zetten	Hans en Dick
	Check geluid lift ingang rechts; zo nodig contact opnemen met MTH hierover	Wout en Ton
dec-24	Check of extra bijdrage servicekosten nodig is eind 2024	Bestuur
Q2	Offerte en uitvoering schilderwerk voorkant gebouw en andere zijkant Q2	Hans en Dick
	Eventuele schades aan algemene ruimtes melden bij Dick	Allen
	Gemelde schades aan muren inventariseren.	Dick
nov-24	Taxatierapport regelen	Ton
nov-24	Verzekeringspakket VVE doornemen met contactpersoon verzekeringen.	Ton en Wout
jul-24	Herinneringsmail sturen over vacante bestuursfuncties VVE	Bestuur
nov-24	Beschikbaar stellen voor bestuursfuncties	Allen
nov-24	Contact opnemen met Rukra voor regelen vervanging simkaarten liften n.a.v. mail	Wout en Ton
	Checken hoelang campers op openbare weg mogen parkeren	José
	Offerte schoonmaken dakgoten 1x per jaar	Dick
	Kapotte lampen vervangen (zelf of melden bij Dick)	Dick en Rob
	Schoonmaken plinten en lampen hallen bespreken met Bos	Lies

Agendapunten volgende ALV voorlopig vastgesteld op 25 oktober 2024	
Verkiezing nieuw bestuur	Allen
Inventarisatie verbruik elektriciteit algemeen en in privé schuren	Allen
Nieuw taxatierapport en verzekeringen VVE 2025	Ton en Wout
Check noodzaak extra bijdrage servicekosten 2024	Bestuur