

Notulen ALV van de VVE Bonifacius

Vrijdag 22 november 2024

Eigenaren vergadering van 19.30 – 21.00 uur
Borrel met eigenaren en bewoners van 21.00 uur – ?

Paradijslaan 9, 2405 CC Alphen aan den Rijn

Bij binnenkomst tekenen de eigenaren van appartementen de presentielijst.

Afwezig met kennisgeving aan bestuur: 2 appartement eigenaren

Afwezig zonder kennisgeving aan bestuur: 4 appartement eigenaren en de eigenaar van de overige parkeerplaatsen.

Aanwezig: Van 10 appartementen zijn eigenaren aanwezig. Eén van de vijf afwezige eigenaren heeft een machtiging gegeven aan één van de andere eigenaren om te stemmen. Hiermee is er voldoende quorum (11) om vanavond besluiten te nemen.

- | | |
|--|--------------|
| 1. Opening | Dick |
| 2. Vaststellen agenda (zie bijgevoegde presentatie) | Dick |
| 3. Actiepunten Notulen laatste ALV vergadering 21 juni 2024 | |
| a. Verlichting hallen is nu geschakeld met zonneklok | Hans en Dick |
| Verlichting staat nu op zonnestand, dit geeft een aanzienlijke besparing van 20% over het jaar heen. Geschat privé verbruik in schuren is ongeveer 70kWh. Dit is erg weinig op het totaal van 7228 kWh. Lift en noodverlichting gebruiken relatief het meeste elektriciteit. | |
| b. Lift onderhoud en geluid | Ton en Wout |
| Direct na de vorige ALV hebben Ton en Wout een ritje in de lift in hal 2 gemaakt, deze maakte toen geen geluid. Geen reden om actie te ondernemen. Wel hebben zij de oliesporen verwijderd. Op 20 november 2024 is onderhoud geweest. Omdat de panelen net te dicht op elkaar zitten, wordt de olie door de naad geperst, en dit geeft deze oliesporen. Met velgenreiniger kan dit gemakkelijk zelf schoon gemaakt worden. De ALV gaat akkoord dat we dit schoonhouden voortaan zelf kunnen bijhouden. Volgens onderhoudsboek zou 2x per jaar onderhoud nodig zijn. Tot nog toe is dit 1x per jaar gedaan. Kosten 2x per jaar: € 832,50 i.p.v. € 566,50 (voor 1x per jaar). MTH monteur geeft collega de schuld van slecht onderhoud. Lift maakt nu na 2 dagen weer geluid. Kan nog een weekje duren, daarna moet dit over zijn. We wachten dit af, zo nodig nemen Wout en Ton weer contact op met MTH. Indien nodig besluiten de liftbewoners daarna of ze 1 of 2x onderhoudsbeurt willen laten doen. | |
| c. Schoonmaken goten conform offerte Bos, incl. ramen wassen | Dick |
| Offerte is ingekomen, en we gaan dit laten doen. Door ziekte van Bos wordt dit wat later. | |
| d. Schilderwerk rest van het pand | Hans en Dick |

Vorige ALV is afgesproken om dit Q2 2025 te laten doen. Gezien de huidige staat van het schilderwerk wordt besloten om het schilderwerk in Q2 2026 te laten doen, omdat er dan waarschijnlijk voldoende financiële middelen hiervoor zijn. Op dit moment is er niet voldoende in kas om het in Q2 te laten doen. Ton en Wout hebben aangegeven dat ze bij hun appartementen zelf de wat mindere stukken kunnen en willen bijwerken. De juiste verf is nog beschikbaar. Beiden hebben grondverf nodig, omdat er een kaal stukje hout bij zit. Wanneer dit aan het bestuur wordt gevraagd, dan wordt dit geregeld.

Grootste deel van het schilderwerk is de laatste keer in de regen gedaan. Wout maakt zich zorgen of dit wel goed gegaan is. Dick geeft aan dat het schilderwerk is geïnspecteerd door een onafhankelijke partij en dat het als uitstekend is beoordeeld. Als er nu slechte delen worden gezien, dan kunnen eigenaren zich melden bij het bestuur. Als het nu alweer bladdert bijvoorbeeld, dan kunnen we de schilder erbij halen en kijken hoe we dit oplossen.

Voor het schilderwerk rekenen we dat dit elke 8 jaar moet worden gedaan.

Opgemerkt wordt dat de kartonnen glaslaten van de tussendeuren in de algemene hallen weer heel slecht zijn. Dit zal in de eerstvolgende bestuursvergadering worden besproken.

e. Taxatie en herbouwwaarde, verzekeringen Ton en Wout

Vorige taxatierapport verliep in november 2024. De taxateur heeft het gebouw opnieuw getaxeerd, nu voor € 6.500.000. Indertijd heeft een kadertaxatie plaatsgevonden. D.w.z. dat alleen een bedrag van € 12.500,00 voor alle badkamers is meegenomen en verder geen nagelvaste inboedel als bijv. keuken en vloeren.

Daarom moeten alle eigenaren hun opstalverzekering bij de inboedel opnemen als eigenarenbelang. Dit is destijds ook aan de bewoners gemeld. Bij deze worden bewoners hier nogmaals op gewezen.

Er volgt op 9 december 2024 nog een gesprek met de tussenpersoon Jan Akkermans om nog eventuele vragen hierover te beantwoorden. Belangrijkste is dat we nu wel verzekerd zijn.

f. Wijziging telefonie lift van 2G naar 4G Ton

Op 6 januari 2025 komt de monteur Ronald Dickhoff om 8 uur 's ochtends de telefonie in de liften omzetten van 2G naar 4G.

Alle liftgebruikers hebben akkoord gegeven om ook de mobieltjes in de liften te vervangen.

g. Schoonmaken plinten en lampen hal Ute en Lies

h. Scheuren wanden hal rechter hoofdingang Dick

In muren zijn wat scheuren hier en daar door verschil in materiaal. Als een schilder dit bijwerkt, moet de hele muur opnieuw geschilderd worden. We laten dit nu zoals het is.

4. Mededelingen

a. Stoppen verhuur appartement 9H en verkoop Martijn

Martijn heeft aangegeven dat hij zijn appartement gaat verkopen. De huidige huurders zullen op korte termijn vertrekken.

5. Financiën

a. Financiële status VVE / noodzaak extra bijdrage servicekosten José

We hoeven niet bij te betalen. Er zijn geen grote onvoorziene kosten geweest.

b. Begroting 2025: kiezen uit 2 opties berekening voorzieningen MJOP Dick

Vorige keer heeft het bestuur uitleg gegeven over de wijze van opstellen van het MJOP. Dick heeft opnieuw een berekening gemaakt voor beide opties: optie 1 is dat je verdeeld over 30 jaar alle geraamde kosten gelijkelijk over alle jaren verdeeld en dan betaal je alle jaren hetzelfde bedrag aan servicekosten. Tweede optie is dat je de eerste 15 jaren minder betaalt aan servicekosten en de laatste 15 jaren meer. We zijn in 2017 gestart met de eerste optie en deze is in 2023 gewijzigd naar de tweede optie. Met opnieuw een herberekening met start in 2025 ligt het omslagpunt voor ons nu dan in 2040. Er volgt een discussie over voor- en nadelen van beide opties.

Er is gestemd en de uitslag is:

867 aandelen voor optie 2 de huidige berekening, 536 aandelen voor optie 1 de oorspronkelijke berekening, 401 aandelen niet gestemd (zie ook dia 19 in bijgevoegde presentatie).

Dit betekent dat we de bestaande wijze van berekenen van opbouw MJOP aanhouden. Nieuwe bestuur gaat komend jaar weer de peilkosten opnieuw bekijken.

c. Vaststellen servicekosten 2025 Dick

Met het ALV-besluit genoemd onder 5b. hierboven, zijn de voorgestelde servicekosten 2025 vastgesteld. Zie ook dia 17 in bijgevoegde presentatie.

6. Wisseling Bestuur VVE Bestuur

Het huidige bestuur heeft in juni 2024 aangegeven te willen stoppen.

In de splitsingsacte staat dat er minimaal 1 bestuurslid moet zijn. Als er meerdere bestuursleden zijn, moet dit altijd een oneven aantal zijn. Eén is ongewenst, daarom houden we het op 3 bestuursleden.

Twee nieuwe bestuursleden hebben zich aangemeld: Ton en Maaïke. Dick gaat door als bestuurslid. Maaïke wil dit voor 1 jaar doen. Het nieuwe bestuur zal op korte termijn beslissen wie welke functie zal gaan uitvoeren.

Voorstel is om elk jaar 1 bestuurslid te rouleren. Dus de vraag aan een ieder om er alvast over na te denken om volgend jaar in het bestuur te stappen.

De wens is om zoveel mogelijk samen te doen. Van alle leden wordt daarom gevraagd om een actieve bijdrage te leveren. Hieronder de activiteiten zoals voorgesteld en door aanwezigen aangenomen; afwezigen zullen op korte termijn worden benaderd:

- Het bestuur zal besturen en aan de leden vragen diverse taken op zich te nemen (wat ze nu al vaak doen) **Dick, Ton en Maaïke**
- De tuincommissie regelt op verzoek van het bestuur (de ALV) de tuin met de tuinman en vraagt waar nodig hulp. TuinCie bestaat uit **Janny en Irene**
- De gemeente commissie vertegenwoordigt ons op verzoek van het bestuur (de ALV) bij gemeentelijke zaken, zoals nu het plan waterberging en groene verbinding. **Wout**
- De technische commissie gaat over groter onderhoud (bijv. schilderen) en levert gevraagd door het bestuur technische expertise bij schades etc. Op dit moment **Hans**
- De lift commissie wederom op verzoek van het bestuur contact personen voor de lift en hek onderhoudsfirma's. **Wout**
- De kascommissie. wordt ieder jaar in de ALV vastgesteld (al dan niet wisselend) ter controle van de financiën Voorstel **Rob en Lonneke (?)**
- De schoonmaak en ramenwas commissie onderhoudt namens het bestuur contact met de gekozen firma. Op dit moment **Lies**

- Lampen vervangen is een kleine klus die niet iedereen kan doen. Zou mooi zijn als een iemand lenig op de ladder van Wout op verzoek van de leden dit kan bijhouden. Mag een bewoner zijn. **Wim**
- Het verwerken van de dagelijkse financiële betalingen met toegang tot de bankrekeningen. **José** heeft toegezegd dit te willen blijven doen.
- Contacten met de verzekeringen etc. **Ton en Wout**
- Er is behoefte aan een feestcommissie die minimaal een keer per jaar op het parkeerterrein een gezellig samenzijn organiseert. **Oeds?**
- Het bijhouden en inrichten van onze elektronische omgeving. Paradijs app, e-mails en hierin bijhouden van juiste bewoners / eigenaren en opslag documenten **Rob**

7. Ingebrachte agendapunten

Waterberging Paradijslaan en Groene Verbinding Stadshart

Wout

- Er komt een waterberging aan het eind van de Paradijslaan onder het groene veldje naast het gebouw. We zouden hierover nog info ontvangen, maar is tot nog toe niet ontvangen.
- Groene verbinding van NS station en Stadshart. Reconstructie van Paradijslaan staat gepland voor 2027. Plan ligt ter inzage bij de gemeente. Autovrije Paradijslaan is de bedoeling. Julianastraat fietsvrij. Zolang de bevoorrading van Hoogvliet aan de Paradijslaan plaatsvindt, zou het omloopkanaal niet in oude glorie hersteld kunnen worden.

8. Rondvraag

Lies: bij de dakgoot van Lies is de rozet op afvoer van goten eraf. Deze moet er weer opgezet worden.

Ton:

- Vraag / suggestie Feestcie: iets leuks doen, kan dit ook in combi met iets nuttigs?
- Wat doen we in geval van calamiteiten als de Paradijslaan niet bereikbaar is? Langs de nieuwe Bonifaciuschool rijden lukt niet altijd. Enkele bewoners werden laatst tegengehouden door leraren van de school en konden niet weggrijpen, toen door schietpartij de Paradijslaan niet toegankelijk was. Diezelfde ochtend werden andere bewoners wel doorgelaten en kregen juist alle medewerking van hen. De route langs de school is inderdaad onze alternatieve route. Dit is ook zo afgesproken met de gemeente. Dit zou niet afhankelijk moeten zijn van de leraren van de Bonifaciuschool.