

Notulen algemene ledenvergadering VVE Hoefplan V

d.d. 31.10.2024

Aanwezig: Mitchell Meijer (voorzitter), Sjoerd de Vries (huismeester) Bestuursleden Femke Hermanus, Annette den Draak, Chad Bostock, Sascha Ebner en Hans Veerbeek (administrateur/beheerder) via videocall

Opening

Mitchell opent om 20.00 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Ingekomen stukken / mededelingen

Er is een aanmelding voor het bestuur binnen gekomen. De bewoner van huisnummer 164 heeft zich aangemeld. Het bestuur bedankt deze bewoner voor zijn aanmelding.

Martien de Bruijn/huisnummer 262, brengt naar voren dat hij de zeer late afzegging van de vergadering van mei jl. bijzonder teleurstellend vond. Naar zijn mening is de late afzegging te wijten aan verschil van mening en slechte communicatie binnen het bestuur. Bestuur geeft aan dat hiervan geen sprake is maar dat de huidige accountant van de VVE er mee is gestopt en er een wissel van accountant zal plaatsvinden. De stukken waren laat aangeleverd en moesten door het bestuur nog beoordeeld worden. Gezien het feit dat er in de statuten is vastgelegd dat de leden minimaal twee weken voor de vergadering over de relevante stukken dienen te beschikken, is er besloten om de vergadering niet door te laten gaan. Het bestuur biedt haar excuses aan voor deze gang van zaken.

Martien de Bruijn/huisnummer 262 vertelt de vergadering iets over het bestuur in het verleden en de inspanningen die verricht zijn waardoor de VVE er nu zo goed voorstaat met een goede liquide positie en toereikende reserves. Er vindt goed beheer plaats!

Benoeming nieuwe bestuursleden

Zowel Chad Bostock als Sascha Ebner hebben zich als bestuurslid aangemeld. De benoeming van deze bestuursleden wordt in stemming gebracht en wordt met unanieme stemming aangenomen.

Notulen vergadering 30.10.2023

Martien de Bruijn/huisnummer 262 brengt een correctie in naar aanleiding van de laatste zin van de eerste alinea van pagina 3 van de notulen. Het is niet het bestuur maar de algemene ledenvergadering die bestuurders aanneemt. De notulen zullen op basis hiervan worden gecorrigeerd door Hans Veerbeek. (is gedaan.)

Er zijn verder geen vragen of opmerkingen over de notulen van 30.10.2023. De notulen worden vastgesteld en zullen door de voorzitter getekend aan Hans Veerbeek worden toegezonden.

Financieel jaarverslag 2023

Het financieel jaarverslag bestaat uit drie onderdelen te weten de balans, de winst- en verliesrekening en de afrekening verwarmingskosten. Hans heeft ter voorbereiding op de vergadering tevens een begeleidende brief bijgesloten met nadere toelichting c.q. uitleg van de stukken.

Hans licht toe dat de liquide middelen met € 59.000,00 zijn gestegen en ook is het eigen vermogen van de VVE met € 13.000,00 gestegen. Verder is er in totaal € 27.614,00 aan verwarmingskosten terugbetaald.

In het kostenoverzicht is een verrekening van € 37.285,00 verwarmingskosten over het jaar 2022 opgenomen. Door een fout is dit bedrag niet meegenomen in de afrekening verwarmingskosten 2022.

In principe zou dit bedrag nog uitgekeerd moeten worden aan de leden echter is er in 2024 veel onderhoud uitgevoerd aan de afsluiters en standleiding van de verwarming. Deze kosten bedragen ongeveer € 35.000,00 die in 2024 dan bij de verwarmingskosten opgeteld zouden moeten worden. Het bestuur heeft daarom besloten om het bedrag van € 37.285,00 te verrekenen met deze kosten.

Bewoner van huisnummer 2 merkt op of het correct is dat de verwarmingskosten voor 40% uit vaste kosten bestaat en voor 60% uit variabele kosten. Hans geeft aan dat dit inderdaad het geval is maar ook omdat er aardig wat verhuizingen zijn geweest het moeilijk is om het bedrag te retourneren aan (ex) bewoners vandaar dat is gekozen voor eerder genoemde verrekening.

Ook wordt er nog een opmerking gemaakt over de gedaalde personeelskosten, dit komt door het wegvallen van de vorige huismeester. De huidige huismeester Sjoerd de Vries werkt twee dagen. De sociale lasten zijn gestegen dit heeft te maken met de Oekraïense schilders die op basis van een 0-uren contact aan het werk waren.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen en de balans, winst- en verliesrekening en de afrekening verwarmingskosten worden met algemene stemmen goedgekeurd.

Begroting 2025.

Vaste kosten.

De servicekosten blijven gelijk, de personeelskosten zijn iets omhoog gegaan maar dat heeft onder andere te maken met personeelsverzekeringen. De verwachting is dat die kosten in 2025 echter nog zullen dalen.

De vorige huismeester Peter Snoeck heeft zelf ontslagen genomen en had daardoor geen recht op een transitie vergoeding dus hieraan heeft de VVE geen (extra) kosten gehad.

De bewoner van nummer 424 vraagt zich af hoe het kan dat de kosten voor internet/telefonie met € 1.000,00 gestegen zijn. Het bestuur geeft aan dat dit te maken heeft met de aanschaf van de 3CX telefooncentrale waardoor er nu 24/7 bereikbaarheid heeft. De enige telefoonnummers die de VVE nu nog heeft zijn die van Hans en van de liften. Ook de ketels maken gebruik van een internetverbinding.

De bewoner van nummer 216 vraagt wat er verstaan wordt onder automatisering van het gebouw. Er is een Unifi machine aangeschaft in het ketelhuis die door middel van een straalverbinding het netwerk van ketelhuis aan elkaar verbindt. Internet was hier kostbaar en vaak traag. De post automatisering van het gebouw heeft betrekking op de afschrijving van deze investering.

De bewoner van nummer 62 vraagt zich af waarom er een stijging van 20% op de waterkosten is. Het bestuur licht toe dat het gebruik weliswaar iets is afgenomen maar dat er een flinke prijsstijging op water verwacht wordt en ook de belasting op water omhoog gaat.

De begroting vaste kosten wordt in stemming gebracht en met unanieme stemmen aangenomen.

Begroting groot onderhoud

De voorziening voor de liften is licht verhoogd, de vier liften in Duinzicht en Molenzicht zijn al volledig gerenoveerd maar de liften in Hoeverzicht nog niet. Deze kosten zijn nodig om op termijn nog een motor en twee besturingen in Hoeverzicht te vervangen.

Begroting voorziening

Het vervangen van de muurankers is geheel afgerond, gebouw Hoeverzicht moet nog voorzien worden van nieuwe ringen hetgeen ongeveer € 13.000,00 aan kosten met zich mee zal brengen. In 2025 totaal heeft dit € 125.000,00 gekost, deze kosten waren niet begroot. Maar betaald uit de reserve opgebouwd in de pot voorziening groot onderhoud.

De begroting groot onderhoud en voorziening worden samen in stemming gebracht en met unanieme stemmen aangenomen.

Begroting verwarmingskosten

Bij de begroting van de verwarmingskosten is uitgegaan van de temperatuur van 19°C zoals overeengekomen in een eerdere ledenvergadering. Indien de temperatuur aangepast zou moeten worden dan dient er opnieuw een enquête uitgeschreven te worden en dient er een stemming plaats te vinden. Bij bijvoorbeeld een aanpassing van de temperatuur naar 22°C zou er 80.000 m³ op jaarbasis extra gas gebruikt worden. Extra kosten zouden ongeveer € 60,00 per appartement per maand bedragen.

Een aantal bewoners, met name de bewoners op de hogere verdiepingen, geven aan het niet goed warm te kunnen krijgen. Het bestuur geeft aan dat er vaak in de aanloop naar het winterseizoen als nog niet alle bewoners stoken dit soort klachten zijn maar dat deze in de loop van de winter als iedereen gaat stoken verdwijnen.

Ook hebben de bewoners op de hogere verdiepingen er last van dat niet alle bewoners op de lager gelegen verdiepingen hun verwarmingselementen ontluchten. Aangezien lucht naar boven stijgt is het belangrijk dat alle bewoners in een streng hun verwarming ontluchten.

Bewoner van nummer 74 geeft aan dat kachel niet warm wordt vanwege het niet ontluchten door andere bewoners en vraagt zich af of het niet mogelijk is om de nieuwsbrief ook digitaal te verschaffen of op te nemen op de website. Op dit moment hangt de nieuwsbrief alleen in de entree en wordt daardoor niet of niet in zijn geheel gelezen.

Bewoner van nummer 430 vraagt hoe het zit met de nieuwe knoppen op de verwarming, het bestuur licht toe dat er geen sprake is van nieuwe knoppen maar van nieuwe afsluiters in de berging.

De begroting verwarming wordt in stemming gebracht en met unanieme stemmen aangenomen.

Machtiging verlenen bestuurder tot treffen van rechtsmaatregelen

Deze machtiging houdt in dat de administrateur gemachtigd wordt om namens de leden rechtsmaatregelen te treffen. Hierbij kan gedacht worden aan het inschakelen van een deurwaarder of een incassobureau in geval van wanbetaling of in het uiterste geval een openbare veiling maar ook een gang naar de kantonrechter in geval van een niet oplosbaar geschil met een bewoner of externe instantie.

Met unanieme stemming wordt de machtiging aangenomen.

Rondvraag

Hans Veerbeek geeft aan dat men de dak ventilatoren wil vervangen door druk gestuurde ventilatoren. Dit is echter niet mogelijk omdat er bewoners zijn die afzuiging met motor in hun

appartement hebben geïnstalleerd hetgeen volgens de statuten is verboden. Hierdoor valt de druk weg als er druk gestuurde ventilatoren worden geplaatst en werken deze dus helemaal niet.

Hans wil een fikse boete (voorstel € 250,00) invoeren om de overtreding te bestraffen. Er wordt overeengekomen dat het bestuur op de volgende vergadering in mei met een voorstel zal komen.

De bewoner van nummer 114 geeft aan dat het besturingssysteem van de lift in Molenzicht niet geheel naar behoren werkt. Sascha zal dit nakijken, in het gebouw Duinzicht schijnt hier ook sprake van te zijn.

De bewoner van nummer 424 vraagt zich af wie de website bijhoudt aangezien deze niet geheel up to date is. Het bestuur erkent dat de website geen prioriteit is geweest de afgelopen periode. De bewoner van nummer 424 biedt zijn hulp aan bij het updaten van de website. Sascha geeft aan dat hij een en ander oppakt en van de hulp gebruik zal maken indien nodig.

De bewoner van nummer 234 geeft aan dat het schilderwerk aan de onderkant van de galerij bladdert. Dit probleem is bekend en is ontstaan door een fout bij het aanbrengen van de verf in 2005. Er wordt momenteel onderzocht hoe dit probleem het beste hersteld kan worden hierbij worden o.a. proefstukken geschilderd. Er is gewerkt met Sigma protocol maar ook dat heeft niet goed gewerkt.

Bewoner van nummer 216 vraagt of dan ook de basis laag verf verwijderd moet worden maar dit is nog niet bekend.

Bewoner van nummer 74 vraagt zich af of de bomen buiten ook van de VVE zijn aangezien een boom voor haar raam verstikt raakt door andere bomen en ook haar lichtinval belemmert. Bestuur licht toe dat de bomen van de gemeente zijn en het probleem dus bij de gemeente kenbaar gemaakt moet worden.

Sluiting

Vergadering wordt om 21.25 uur gesloten.