

Bijlage 4.

AV d.d. 21 mei 2025 VvE Nobelstraat 16 – 110 Apeldoorn

Agendapunt 6.a. Bestuurlijk Jaarverslag 2024 (informatief)

1. Activiteiten voor de instandhouding van het gebouw

In 2024 hebben zich gelukkig geen belangrijke of omvangrijke onverwachte zaken voorgedaan. In totaal gezien zijn de kosten vrijwel binnen de begroting gebleven.

Het besluit van de vergadering om het bestuur mandaat te geven om binnen de grenzen van de op enig moment beschikbare reserve voor groot onderhoud urgente of dringend geadviseerde onderhoudswerkzaamheden te mogen laten uitvoeren heeft prima gewerkt. Op deze manier kon er flexibel met bepaalde zaken worden omgegaan. Dat heeft er onder meer in geresulteerd dat in 2024:

- de doorvoeren van de droge blusleiding naar het trappenhuis door een gecertificeerd bedrijf brandveilig en rookdicht zijn gemaakt;
- de liftrenovatie deels is uitgevoerd;
- de borders en het tegelpad langs ons gebouw zijn gerenoveerd;
- de voormalige containerruimte ingericht is voor het stallen en laden van scootmobielen;
- de gestolen bliksemafleiders weer zijn aangebracht en beveiligd;

In totaal was hiermee was een bedrag van ca. € 38.000 gemoeid.

Omdat het bestuur, gelet op de verwachte grote uitgaven in de komende jaren, de Reserve Groot onderhoud zo veel mogelijk gevuld wil houden, is het resterend gevelonderhoud (schilderen deuren en kozijnen bergingen/ingangen, boeiboord garages en dakopbouw, voegwerk dakopbouw), dat wel belangrijk maar niet urgent is, vooralsnog voor onbepaalde tijd uitgesteld. Om dezelfde reden is de mogelijkheid van de Keralit beplating op de muren met witte tegeltjes op de begane grond nog niet verder uitgezocht.

2. Externe contacten en overleg

Het bestuur heeft het afgelopen jaar veel overlegd met bedrijven over zaken die betrekking hadden op de instandhouding en aanpassing van ons gebouw (verwarming, liften, dak, tuin, containerruimte, enz.).

Voor de verwarming nam nogal wat tijd in beslag. Nadat de firma Linthorst Techniek, die het onderhoud van de verwarmingsinstallatie in 2024 van Hamer heeft overgenomen, de beide CV-ketels had onderhouden, bleek na een eerste echte koudeperiode dat niet overal in het gebouw de radiatoren goed warm werden. De oorzaak daarvan kon niet meteen worden gevonden. Uiteindelijk is het probleem opgelost door het verwarmingswater wat sneller door de leidingen te laten stromen. Wel bracht die oplossing een verhoogd stromingsgeluid met zich mee. Het bestuur vond enig geruis echter beter dan kou.

Ook andere externe partijen, zoals makelaars en aspirant kopers, vroegen regelmatig aan het bestuur om nadere en gedetailleerde informatie over allerlei zaken die ons gebouw betreffen. Daar is steeds zo goed mogelijk antwoord op gegeven.

Verder is er met de gemeente Apeldoorn overleg geweest over de plaatsing van de restafvalcontainer en de GFT-container. Ook is gesproken over de herinrichting van de gemeenteborder en de herplanting van drie bomen in het gazon aan de westzijde van ons gebouw.

3. Interne contacten en overleg

Ook in het afgelopen jaar zijn er vragen van eigenaren en bewoners bij het bestuur terecht gekomen. Daarop heeft het bestuur vanzelfsprekend zo goed mogelijk antwoord gegeven of actie ondernomen.

Verder heeft het bestuur nieuwe bewoners en eigenaren met een bezoek en een bloemetje welkom in ons gebouw geheten.

Het bestuur merkt wel op dat de primaire taak van het bestuur is om het gebouw in stand te houden. Daarbij zijn de administratieve taken en het regelen van het regulier onderhoud in opdracht gegeven aan onze beheerder VvE Compleet. De taken met betrekking tot het groot onderhoud, zoals de voorbereiding en de begeleiding, berusten bij het bestuur. Op verzoek wordt het bestuur daarbij geadviseerd door VvE Compleet.

Reparatieverzoeken van eigenaren en bewoners vallen veelal onder het regulier onderhoud. Deze verzoeken moeten dan ook door de eigenaren en bewoners zelf rechtstreeks worden gemeld bij VvE Compleet. Zij zullen na elk verzoek aangeven hoe dat verder zal worden afgehandeld. Van sommige zaken is het namelijk niet meteen duidelijk of die onder regulier onderhoud of onder groot onderhoud vallen. Voorbeelden hiervan zijn de buitenverlichting en storingen aan de CV-installatie geweest. In die gevallen neemt VvE Compleet na een reparatieverzoek altijd eerst daarover contact op met het bestuur.

Overigens zijn wij zeer tevreden met de dienstverlening van en de samenwerking met onze beheerder VvE Compleet. De administratie vinden wij goed op orde, alle relevante informatie over ons gebouw is goed beschikbaar op het digitale portaal en vaak wordt er snel en adequaat op verzoeken gereageerd. Dat de afstand Enschede - Apeldoorn en de bekendheid met lokale dienstverleners soms een rol speelt is een feit, maar is nu eenmaal het gevolg van de eerdere beslissing van de vergadering om VvE Compleet als beheerder in te schakelen. Het bestuur kan overigens heel goed met die omstandigheid uit de voeten.

Verder wil het bestuur onder de aandacht brengen dat het bestuur of een van de bestuursleden geen huismeester, conciërge of "politieagent" is. Bij zaken die een eigenaar of bewoner opvallen of niet bevallen is het raadzaam om eerst te bezien of dat door de betreffende eigenaar zelf kan worden opgelost door actie te nemen of contact met de veroorzaker van het ongemak te leggen. Pas als blijkt dat die actie of dat contact geen resultaat heeft, dan is het tijd om die zaak bij het bestuur neer te leggen. Het bestuur zal dan zo mogelijk voor een oplossing zorgen.

Veel van bovenstaande zaken en acties zijn digitaal in het bestuur besproken. Daarnaast is er in 2024 drie keer fysiek vergaderd.

Samengevat: wij zijn tevreden met de huidige gang van zaken, wij hopen dat de eigenaren dat ook zijn.