

Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Korianderstraat

Datum vergadering 28-09-2023
Aanvang 18:00

Opkomst

Aanwezig

- Korianderstraat 34; Korianderstraat 38; Korianderstraat 104; Korianderstraat 120; Korianderstraat 58; Korianderstraat 56; Korianderstraat 66; Korianderstraat 26; Korianderstraat 122; Korianderstraat 4; Korianderstraat 8; Korianderstraat 10; Korianderstraat 12; Korianderstraat 16; Korianderstraat 18; Korianderstraat 20; Korianderstraat 22; Korianderstraat 24; Korianderstraat 28; Korianderstraat 30; Korianderstraat 36; Korianderstraat 40; Korianderstraat 44; Korianderstraat 48; Korianderstraat 60; Korianderstraat 62; Korianderstraat 64; Korianderstraat 68; Korianderstraat 70; Korianderstraat 76; Korianderstraat 78; Korianderstraat 80; Korianderstraat 82; Korianderstraat 84; Korianderstraat 86; Korianderstraat 88; Korianderstraat 92; Korianderstraat 94; Korianderstraat 100; Korianderstraat 102; Korianderstraat 108; Korianderstraat 110; Korianderstraat 116; Korianderstraat 118; Korianderstraat 124; Korianderstraat 126; Korianderstraat 128; Korianderstraat 42; Korianderstraat 96; Korianderstraat 2

Stemmen (128)

Stemmen aanwezig 100
Stemmen met machtiging 0
TOTAAL 100

1. Opening

De voorzitter, Rik Aalders, opent de vergadering om 18:00 en heet alle aanwezige welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

Van de 128 stemmen zijn er 98 stemmen aanwezig. Dit is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er is één ingekomen stuk, deze heeft NederWoon te laat ontvangen om met de uitnodiging mee te sturen. Het punt is toegevoegd als punt 9.1 van de agenda. **(Besluit)**

4. Vaststellen agenda

9.1 Wordt toegevoegd aan de agenda.

5. Algemene VvE zaken**5.1 Subsidie blokaansluiting**

NederWoon heeft de subsidie Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming aangevraagd. Deze is aan de toegekend en het bedrag is al ontvangen. Rik licht toe dat er 3 verschillende opties zijn van uitkeren. Door de vergadering wordt er gekozen voor optie 2.

Het totale bedrag wordt verrekend over alle bewoners gedurende 2023 met dezelfde verdeelsleutel als voor de stookkostenafrekening. **(Besluit)**

5.2 Jaarcijfers 2019, 2020 en 2021

Residutch Hollandsche Linie heeft de kascontrole over 2019, 2020 en 2021 getracht uit te voeren. Er is besloten door Residutch om een extern bureau de kascontrole uit te laten voeren. Deze zijn akkoord met de jaarcijfers.

Hiermee worden de jaarcijfers definitief ook door de vergadering akkoord bevonden. **(Besluit)**

5.3 Bellenbord

Dit punt zal besproken worden bij 8.1.

5.4 Centrale ventilatie

Tijdens de zomervakantie was er een lange storing. De vaste leverancier heeft begin dit jaar kenbaar gemaakt geen werkzaamheden meer te willen uitvoeren. Er is geschakeld met een aantal partijen, uiteindelijk is de storing verholpen en is er onderhoud uitgevoerd.

5.5 Gasketel

Op de bovenste verdieping was er een lekkage in het trappenhuis. Dit leek uit het dak te komen, maar naar onderzoek bleek dat de lekkage uit een leiding in het ketelhuis kwam.

De Ruijter had de ketel in onderhoud, helaas hebben zij besloten dat contract op te zeggen. Door NederWoon is Linthorst ingeschakeld. Zij hebben de lekkage verholpen en een aanbieding gedaan voor onderhoud van de ketel, dit contract is getekend.

5.6 Schoonmaak

Tijdens de vorige vergadering is de offerte van Brouwer akkoord bevonden. Echter heeft Brouwer geen goede aanbieding gedaan op basis van het werkbestede waardoor er snel onvrede was. Er is besloten per direct te stoppen met Brouwer en om DeRo in te schakelen.

Ondanks meerdere telefoontjes en een ronde door het pand levert DeRo ook niet de gewenste kwaliteit van de schoonmaak.

Door het bestuur en NederWoon zal het werkbestede kritisch worden bekeken en aangepast worden. Op basis van het aangepaste werkbestede zullen er offertes opnieuw worden uitgevraagd. **(Actie bestuur & NederWoon)**

5.7 Inspectie standleiding

Dit punt wordt bij 8.1 besproken.

5.8 VvE verzekering + besluit schade uitkering

Deze formaliteit keert jaarlijks terug op de agenda. De leden wordt gevraagd of zij akkoord gaan met de uitbetaling van schades op het rekeningnummer NL43 RABO 0155 0745 39 van de VvE Korianderstraat, in plaats van de individuele eigenaar. De VvE kan, indien nodig, het bedrag vervolgens doorstorten naar de individuele eigenaar. De leden gaan hiermee akkoord. **(Besluit)**

6. Bespreken en vaststellen notulen

Er wordt opgemerkt dat bij de rondvraag staat dat de VvE een vast contract heeft voor gas. Echter klopt dit niet. Dit zal aangepast worden.

Op deze wijziging na worden de notulen akkoord bevonden. **(Besluit)**

7. Bespreken en vaststellen financieel jaarverslag 2022

7.1 Kascontrole

Vorig jaar is tijdens de vergadering geen nieuwe kascommissie vastgesteld, hierdoor is er nog geen kascontrole uitgevoerd. Er wordt nogmaals gevraagd om iemand zich hiervoor wil melden.

Bij de vergadering zat een offerte toegevoegd voor een externe kascontrole, de kosten zijn € 575,-. De vergadering gaat hiermee akkoord. **(Besluit)**

7.2 Bespreken en vaststellen financieel jaarverslag

Rik neemt gezamenlijk met de leden het jaarverslag door. Er is een negatief exploitatie resultaat, dit zit hem voornamelijk in 2 grotere uitgaves. Dit is de verzekeringspremie die verhoogd is met 14,5% en de gestegen elektra kosten.

7.3 Exploitatie resultaat

Er is een negatief exploitatie resultaat van € 4.396,25. Dit wordt verrekend met de onderhoudsreserve onder voorbehoud van de externe kascontrole. **(Besluit)**

7.4 Vaststellen begroting en VvE bijdrage

In het financieel jaarverslag was een nieuwe begroting opgesteld, ook is er een separate begroting toegestuurd. Hierin zit een fikse verhoging voor het reservering onderhoud.

Met de nieuwe taxatie en MJOP is het duidelijk geworden dat er meer gereserveerd moet worden voor groot onderhoud.

De separate begroting wordt aangenomen met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2023. **(Besluit)**

7.5 Vaststellen incasso procedure

Op de laatste pagina van het jaarverslag is de incassoprocedure opgenomen. De ALV gaat akkoord met deze procedure. **(Besluit)**

8. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

8.1 Nieuw MJOP

Door Gooz Company is er een nieuw MJOP opgesteld, deze is als bijlage toegevoegd. In het MJOP is op het verzoek van NederWoon een stelpost opgenomen van € 50.000,-.

Dit is om de entree op te knappen. Hierbij moet gedacht worden aan het bellenbord, de intercom, entree hal. Ook is er verzoek vanuit het bestuur voor een opvoering van de camera bewaking, dit kan ook van dit budget bekostigd worden. Het bestuur en NederWoon zullen gezamenlijk naar de mogelijkheden kijken en dit uitvoeren. **(Actie bestuur en NederWoon)**

8.2 Geactualiseerd MJOP

Er is nog geen geactualiseerd MJOP van NederWoon, deze zal volgend jaar volgen.

8.3 Brandveiligheid

Rik licht toe dat de brandveiligheid bijna gereed is. Er hoeven alleen nog werkzaamheden in de woning plaats te vinden. Akor zal met de individuele leden contact opnemen. In de bijlage de lijst met prijzen per onderdeel. Communicatie en afstemming en betaling vindt zonder tussenkomst VvE plaats.

8.4 Verduurzaming

Vorig jaar is er besloten om verder te onderzoeken naar de verduurzaming. Destijds was de kostenraming € 14.000,- per appartement, uiteindelijk kregen wij een offerte waarop de prijzen waren verdubbeld. Op een totaalprijs van 1,9 miljoen voor 3 flats zijn de kosten gestegen naar 3,9 miljoen. Op basis hiervan is besloten om dit tijdelijk in de wacht te zetten bij Akor en bij drie nieuwe partijen een offerte op te vragen.

Voor de zomer is de schouw geweest met deze leveranciers, voor 4 oktober dienen zij de offertes aan te leveren. Naar 4 oktober kan de conclusie worden getrokken om de verduurzaming voor te zetten of hiervan toch af te zien.

9. Rondvraag

Duiven

Er is veel overlast van duiven en hun uitwerpselen, Rentokil heeft in het verleden hier al wat aan gedaan. Er wordt gevraagd aan de vergadering of zij dit opnieuw mogen doen. De vergadering gaat hiermee akkoord indien dit op een diervriendelijke manier gebeurt. **(Actie NederWoon)**

Vliegen

Ook is er veel overlast van vliegen, helaas valt hier weinig door aan te doen door de VvE. Wel kan het vliegenoverlast gemeld worden bij de gemeente. De gemeente kan maatregelen nemen, zoals bijvoorbeeld grasmaaien, bomen onderhoud.

9.1 Camerabewaking

Het bestuur heeft een voorstel aangeleverd om de camera bewaking te verbeteren. Momenteel zit er een oude installatie, deze is niet gebruiksvriendelijk en zijn de beelden vaak van slechte kwaliteit. Ook zou het bestuur graag een aantal extra camera's willen plaatsen om het gebouw beter te beveiligen. De vergadering gaat hiermee akkoord. Er wordt een budget van € 3.000,00 vastgesteld. **(Actie bestuur)**

10. Sluiting

De vergadering wordt gesloten en Rik bedankt alle aanwezige voor hun tijd en inbreng.

Besluitenlijst

- Ingekomen stuk wordt behandeld bij 9.1 van de agenda
- Uitkering subsidie blokverwarming wordt voor optie 2 gekozen
- Jaarcijfers 2019, 2020 en 2021 worden definitief akkoord bevonden
- Schade uitkeringen lopen via de VvE
- Notulen worden op 1 wijziging na goedgekeurd
- Er wordt akkoord gegeven op de offerte externe kascontrole
- Negatief exploitatie resultaat van € 4.396,25 wordt onder voorbehoud van de kascontrole verrekenend met de onderhoudsreserve
- De nieuwe begroting 2023 wordt goedgekeurd met terugwerkende kracht vanaf januari
- Incassoprocedure wordt vastgesteld

Actielijst

	Actiepunt	Door wie?	Afgerond
1	Nieuwe werkbesteding schoonmaak maken + offertes opvragen	Bestuur & NederWoon	
2	Stelpost € 50.000,- wordt aangenomen om de entree op te knappen	Bestuur & NederWoon	
3	Duivenoverlast bestrijden	NederWoon	
4	Het bestuur krijgt een mandaat van € 3.000,- voor een upgrade van de camerabewaking	Bestuur	