

Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Korianderstraat

Datum vergadering 13-09-2022

Aanvang 18:00

Opkomst

Aanwezig

- Korianderstraat 34; Korianderstraat 120; Korianderstraat 58; Korianderstraat 56; Korianderstraat 66; Korianderstraat 54; 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 96; Korianderstraat 14;

Stemmen (128)

Stemmen aanwezig 92

Stemmen met machtiging 0

TOTAAL 92

1. Opening

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

2. Vaststellen aantal stemmen

Van de 128 zijn er 92 stemmen aanwezig, dit is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

4. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. **(Besluit)**

5. Bespreken en vaststellen notulen

De notulen van 2022-03 worden ongewijzigd vastgesteld. **(Besluit)**

6. Schoonmaak

Tot eind juli 2022 maakt schoonmaakbedrijf van Eyden schoon, van Eyden is met pensioen gegaan. Er zijn bij drie leveranciers offertes opgevraagd op het werkbesteding van Eyden. Schoonmaakbedrijf Brouwer is aanzienlijk goedkoper dan De Roo en Dros en daarom vanuit NederWoon het voorstel om bij Brouwer een contract af te sluiten. De vergadering gaat hiermee akkoord. **(Besluit)**

Mocht er op- en/ of aanmerkingen wezen op de schoonmaak, dan kan dit gemeld worden bij Wouter van Ziel. Hij is bestuurslid en contactpersoon van de VvE.

7. Bespreken en vaststellen financieel jaarverslag**7.1 Vaststellen financieel jaarverslag 2019**

De jaarverslagen zijn gekeurd door de grooteigenaar, zij hebben ook nog een externe kascontrole ingeschakeld. Het voorstel is om het jaarverslag goed te keuren onder voorbehoud dat de externe kascontrole akkoord is. **(Besluit)**

7.2 Vaststellen financieel jaarverslag 2020

De jaarverslagen zijn gekeurd door de grooteigenaar, zij hebben ook nog een externe kascontrole ingeschakeld. Het voorstel is om het jaarverslag goed te keuren onder voorbehoud dat de externe kascontrole akkoord is. **(Besluit)**

7.3 Vaststellen financieel jaarverslag 2021

De jaarverslagen zijn gekeurd door de grooteigenaar, zij hebben ook nog een externe kascontrole ingeschakeld. Het voorstel is om het jaarverslag goed te keuren onder voorbehoud dat de externe kascontrole akkoord is. **(Besluit)**

8. Brandveiligheid en verduurzamings werkzaamheden

8.1 Brandveiligheid werkzaamheden

Tijdens de vorige vergadering zijn er verschillende offertes laten zien aangaand de brandveiligheid. NederWoon, gemeente Apeldoorn, bureau Nibag en bureau BAS hebben de situatie opnieuw bekeken en beoordeeld. De conclusie is dat er een deel van de werkzaamheden aan de meterkasten niet nodig zijn.

Vorig jaar werden de werkzaamheden geschat op € 290.000,00 exclusief btw voor de 3 complexen. Naar de actualisatie is dit €270.000,00 exclusief btw voor de 3 complexen.

Om tot een nulpunt te komen en meerwerk af te kaderen wordt er een 100% opname gedaan eind september, begin oktober. Deze rapportage gaat naar de aannemer, alles wordt op foto gezet. De kosten van de fysieke opname en uitwerking bedragen € 125,00 ex btw per inspectie. Deze rapportage wordt tevens gebruikt om de verduurzaming in kaart te brengen. De 100% opnames worden betaald uit de onderhoudsreserve. **(Besluit)**

Na de 100% opname worden er 2 voorbeeld woningen gerealiseerd en gecontroleerd door de gemeente om er zeker van te zijn dat alles is conform de gestelde voorwaarden. Daarna komt de uitvoer, dit zal verdiepingsgewijs worden uitgevoerd. Medewerking van alle bewoners is hiervoor essentieel.

Een van de bewoners vraagt of de standleiding wordt meegenomen aangezien deze verouderd is. De voorzitter geeft aan dat de brandveiligheid en verduurzaming veel kosten met zich meebrengen. Wanneer de VvE ook werkzaamheden aan de standleiding wil laten uitvoeren, dan zal er nagedacht moeten worden over een extra bijdrage of het verhogen van de periodieke VvE bijdrage. NederWoon zal voor de ALV een inspectie van de standleiding laten uitvoeren en een offerte opvragen voor het relinen. **(Actie: NederWoon)**

De aannemer levert een specificatie van de kosten aan met betrekking tot het plaatsten van dubbelglas en het schilderwerk. Eigenaren kunnen dan zelf besluiten het dubbel glas achterwege te laten.

8.2 Verduurzamings werkzaamheden

In de vorige vergadering is er gesproken over verschillende verduurzamingsmaatregelen. Denkend aan, nieuwe kozijnen, warmte pompen of gevelinstallatie. Hiervoor zijn er meerdere offertes uitgevraagd, maar het beoogde budget van 2 miljoen werd 3 keer overschreden. Op basis hiervan is er besloten om te kijken naar 2 verduurzamingsmaatregelen. De 2 verduurzamingsmaatregelen moeten wel in aanmerking komen voor subsidie.

De kosten voor het verduurzamen van de volgende maatregelen: enkel naar dubbel glas, het verwijderen van asbest en het opnieuw schilderen van de kozijnen bedraagt € 660.000,00 per complex exclusief btw. Dit is nog exclusief vloer of dakisolatie wat het tweede maatregel zou moeten zijn om in aanmerking te komen voor subsidie.

De vergadering geeft toestemming voor een mandaat van € 10.000,00 om dit verder uit te zoeken. **(Besluit)**

Er wordt gevraagd of het schilderwerk van de kozijnen een VvE aangelegenheid is. Hierop willen wij u verwijzen naar de splitsingsakte. De kozijnen vallen onder de VvE, onderhoud hiervan valt punt 18 onder rekening van de individuele eigenaar.

9. Rondvraag

Er is naar de huurders een brief gestuurd aangaande het gedrag en overlast, deze brief wordt ook nog naar de eigenaren verzonden.

Een van de eigenaren vraagt of er elektrische laadpalen kunnen worden geplaatst. Echter heeft de VvE geen grond of parkeergarage waarop dit kan.

De gaskosten zijn flink gestegen, de VvE heeft in juni 2021 de gasprijs vast laten zetten voor 3 jaar.

10. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 19:15 en bedankt alle aanwezige hun tijd.

Besluitenlijst

- Agenda wordt ongewijzigd vastgesteld
- Notulen worden ongewijzigd vastgesteld
- Schoonmaak contract wordt afgesloten bij Brouwer
- Jaarcijfers 2019 worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd
- Jaarcijfers 2020 worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd
- Jaarcijfers 2021 worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd
- 100% opnames worden uit de onderhoudsreserve betaalt
- De vergadering geeft toestemming om de verduurzaming verder te onderzoeken

	Actiepunt	Door wie?	Afgerond
1	Inspectie standleiding uitvoeren + opvragen offerte relinen standleiding	NederWoon	