

## **Notulen Algemene Leden Vergadering VvE Boomflat, 18 december 2023**

Aanwezig: Simone (55D, penningmeester), Jeroen (53A, algemeen bestuurslid), Flip (59C, algemeen bestuurslid), Floor (51D, Voorzitter), Siegalit (57C secretaris), Nelis (49C), Elisabeth (55C), Carola (55B), Ruth (57D), Dana (51B)

### **Agenda**

1. Opening
2. Samenstelling VvE Boomflat bestuur
3. Notulen vorige ALV
4. Verantwoording afgelopen boekjaar
5. Begroting komend boekjaar
6. Voorstel verhoging servicekosten
7. Participatie bewoners
8. Wvttk
9. Rondvraag
10. Sluiting

### **1. Opening**

Floor opent de vergadering om 19:30. Er volgt een kort voorstelrondje.

### **2. Samenstelling VvE Boomflat bestuur**

Emma (49A, voorzitter) heeft het bestuur verlaten. Floor (51D) wordt voortgedragen als voorzitter. Siegalit (57C) neemt de secretariële werkzaamheden van Floor over. De rest van de posities in het bestuur blijft onveranderd. Er zijn onder de aanwezigen geen bezwaren.

### **3. Notulen vorige ALV**

De notulen van de vorige ALV worden goedgekeurd.

### **4. Verantwoording afgelopen boekjaar**

Het resultaat van dit boekjaar valt ongeveer 11.000 euro lager uit dan begroot en sluiten dit jaar negatief af met een resultaat van -54.016,36 euro.

- De inkomsten zijn nagenoeg hetzelfde als begroot (ongeveer 25.000 euro)
- De uitgaven aan vaste lasten zijn nagenoeg hetzelfde als begroot (ongeveer 7.800 euro)
- De uitgaven aan onderhoudskosten zijn flink hoger uitgevallen dan begroot (ongeveer 12.000 euro). Vooral de kosten van het schilderwerk zijn flink hoger uitgevallen dan verwacht en een deel van de gemaakte kosten vallen ook nog in het volgende boekjaar)

Boekjaar 37 wordt afgesloten met ongeveer 116.000 euro in kas.

>> Lees voor de details het document "verantwoording boekjaar 37"; okt 2022 – sep 2023.

### **5. Begroting komend boekjaar**

Een aantal van de gemaakte kosten op onderhoud dat is uitgevoerd in het afgelopen jaar (BJ37) komt voor rekening van het komende boekjaar (BJ38). Dit betreft bijna alle begrote kosten die zijn opgenomen onder 'onderhoudskosten'. We verwachten dat dit in totaal op zo'n 55.000 euro zal uitkomen.

Hiermee zal de kaspositie nog verder gaan dalen het komende boekjaar.

De vervanging van het dak staat nu begroot in BJ 39 (2025) met een inschatting van zo'n 70.000 euro. Echter, momenteel zijn er vier lekkages op verschillende plekken en zal er extern advies worden ingewonnen over de aanpak (lokaal repareren versus dak in zijn geheel vervangen) en de werkelijke kosten.

>> Lees voor de details het document "verantwoording boekjaar 37"; okt 2022 – sep 2023.

Ten aanzien van zonnepanelen is er t.z.t. een commissie nodig om uit te zoeken wat de voor- en nadelen voor het aanleggen van zonnepanelen op het eventuele vernieuwde dak zijn.

## **6. Voorstel verhoging servicekosten**

We zijn een gezonde VVE en willen dat zo blijven de komende jaren. In verband met de grote stijging van de kosten van onderhoudswerk - zoals we ook hebben gezien bij het onderhoud van de afgelopen periode aan ons pand - stelt het bestuur voor om de servicekosten per 1 januari 2024 te verhogen van 85 euro naar 100 euro per maand per appartement. Dit voorstel wordt goedgekeurd met 21 stemmen voor en 1 stem tegen.

Het komende boekjaar zal het bestuur het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) dat in 2018 door Vereniging Eigen Huis is uitgevoerd, herzien en bijwerken. Op basis daarvan krijgen we een goed en bijtijds beeld van de geschatte onderhoudskosten voor de komende jaren en wordt ook bekeken of de stijging van de servicekosten afdoende zal zijn of dat er in de komende jaren nog een verhoging nodig zal zijn.

Tevens zal het bestuur gaan overstappen op automatische incasso om het proces van het doorvoeren van wijzigingen in servicekosten te vergemakkelijken. Wijzigingen zullen en kunnen nooit plaatsvinden zonder daarover gestemd te hebben. Ook kan de incasso niet gebruikt worden voor eenmalige bedragen. Meer uitleg hierover volgt later.

## **7. Participatie van bewoners en eigenaren**

Het bestuur mist op verschillende punten de medewerking van een aantal bewoners. Tijdens de schilderklussen en vervanging van de ventilatoren was het voor het bestuur een enorme uitdaging om alle bewoners goed te bereiken en kwamen alle werkzaamheden bij het bestuur te liggen. Het bestuur is niet verantwoordelijk voor het beheer van de appartementen en verzoekt medewerking op de volgende punten:

- Verantwoordelijkheid nemen en dragen voor het goed onderhouden van het eigen appartement. De VVE is niet verantwoordelijk voor kosten als gevolg van achterstallig onderhoud, ook niet als dat aan de buitenkant van een appartement betreft (bijvoorbeeld op de balkons). Meld dus bijtijds eventuele schade aan de buitenkant van het appartement aan het bestuur.
- Meer initiatief en proactieve medewerking bij de uitvoering van grote en kleine onderhoudsklussen aan ons pand.
- Eigenaren die hun appartement verhuren verzoeken om te zorgen voor bekendheid van het huisreglement van de VVE Boomflat en zorg te dragen voor een volledige medewerking tav de uitvoering van werkzaamheden aan het pand.

## **8. Wat verder ter tafel komt**

- Nellis geeft aan bij te willen springen als er klussen worden uitgezet. Voor het komend voorjaar/zomer zal hij het op zich nemen om de binnen-trappen weer in de olie te zetten samen met de bewoners.
- Het bestuur heeft een uitschuifbare ladder gekocht die gebruikt kan worden om het dak op te gaan. Deze staat in het trappenhuis van 53/55 in de kruipruimte onder de gang. Let op: **lees eerst de beschrijving**: hoe ladder veilig te gebruiken!
- We hebben een vaste aannemer gevonden die ons helpt met het uitzetten van onderhoudswerk. Floor en Jeroen onderhouden contact met hem voor eventuele klussen.
- Begroeiing op het dak verwijderen > Wie meldt zich aan?
- Lampen in de hal/ gangen kunnen mensen zelf vervangen.

## **9. Rondvraag**

Dana (51B): lange tijd last van een riool geur in de badkamer. Jeroen geeft advies over hoe dit aan te pakken zodat Dana dit zelf op kan lossen.

Nellis (49C): In het voorjaar/zomer worden de binnen-trappen weer in de olie gezet. Hulp is welkom.

Elisabeth (55C): geeft aan graag de kaspositie op 100.000 euro te behouden vandaar dat de verhoging nuttig is.

Ruth (57D): heeft een lekkage bij de velux dakraam, kozijnen en muur. Dit wordt aangepakt door dak inspectie en reparatie.

Carola (55B): heeft een lekkage bij voorramen, wil dit graag opgelost hebben. Jeroen gaat bij haar kijken.

Jeroen (53A): geeft aan dat de bouten van de huisbalken vervangen moeten worden. Deze klus zal hij oppakken.

Siegalit (57C): vraagt of schoonmaakster wel komt. In trappenhuis niet altijd alles even schoon. Floor pakt dit op.

Simone (55D): geeft als tip, om het geluid van ventilatoren in appartement te reduceren, dat bewoners zelf een geluidsdemper aan kunnen schaffen (125mm innodemper).

## **10. Sluiting**

Floor sluit om 20.45 de vergadering.