

Notulen

VvE Kagerstraat Eijmerspoelstraat

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 21 april 2021, aanvang 19:30 uur.

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, de heer Korevaar, opent de vergadering om 19.45 uur en heet een ieder van harte welkom. Mevrouw Prins notuleert.

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 26 van de 44 stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Vaststellen agenda

De vergadering keurt de agenda zonder verdere opmerkingen goed.

4.1 Mededelingen

- De VvE maakt gebruik van digitale verzending. Hier heeft de vergadering eerder akkoord voor gegeven. Indien bij VT2000 geen geldig e-mailadres bekend is, worden de stukken per post verstuurd.
- De VvE maakt gebruik van een Portaal. Hier heeft de vergadering eerder akkoord voor gegeven. Indien u de inloggegevens voor het Portaal niet meer heeft, kunt u deze opnieuw bij VT2000 opvragen.

4.2 Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

5. Vaststellen notulen 14 december 2020

De voorzitter neemt de notulen per bladzijde door.

De vergadering keurt de notulen zonder verdere opmerkingen goed.

6.1 Verslag kascommissie jaarrekening boekjaar 2020

De kascommissie heeft de jaarrekening gecontroleerd. Mevrouw Verdegaal geeft een toelichting. Ze heeft een aantal vragen gesteld aan het bestuur en de beheerder. Deze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord op drie vragen na.

Er is een declaratie dubbel uitbetaald aan een eigenaar. De beheerder heeft dit uitgezocht en de boekhouding verzocht het teveel betaalde bedrag terug te vorderen.

Het schoonmaakbedrijf Delacroix heeft vorig jaar een verhoging aangekondigd. Echter hebben ze een te hoog bedrag in rekening gebracht. De beheerder heeft dit opgenomen met Delacroix en deze kosten zullen gecrediteerd worden.

Als laatste benoemt mevrouw Verdegaal dat de stookkosten afrekening die nog niet is verwerkt. De voorzitter licht toe dat hij de waterstanden netjes op tijd heeft ontvangen. De standen van de warmtemeter heeft hij niet op tijd ontvangen, waardoor de afrekening nog niet is verwerkt. Mevrouw Verdegaal vraagt hoe dit wordt berekend. De voorzitter geeft aan dat er een schatting wordt gemaakt, omdat niet ieder zijn stand klopte. Hiervoor zal een factor gebruikt worden. Mevrouw Verdegaal en de heer Den Hartog willen graag hierin ondersteunen.

De heer Remans bedankt de heer Korevaar voor het vele werk wat hij hieraan heeft besteed. De vergadering bedankt hem eveneens.

Mevrouw Verdegaal geeft een positief advies af naar de vergadering voor het goedkeuren van de kasstukken van het afgelopen boekjaar en adviseert de vergadering decharge te verlenen.

6.2 Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat boekjaar 2020

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarrekening.

De vergadering keurt de jaarrekening zonder verdere opmerkingen goed. De vergadering besluit om het negatieve exploitatieresultaat (algemeen) ad € 9.905,18 ten laste te brengen van de desbetreffende reserves. Het positieve resultaat (lift) ad € 222,42 wordt ten gunste gebracht van de desbetreffende reserve.

6.3 Verlenen van decharge boekjaar 2020

De vergadering verleent zonder verdere opmerkingen decharge aan het bestuur.

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplan boekjaar 2021

Lift

Tijdens de Algemene Ledenvergadering in 2019 is de lift besproken. Conform het MJOP voor de lift dat toen is opgesteld diende er een aantal onderdelen vervangen te worden. De vergadering heeft toen besloten alleen de technisch noodzakelijk onderdelen te laten vervangen. Het bestuur heeft dit verder uitgezocht en hiervoor een offerte aangevraagd bij Kone. De offerte kunt u inzien in de vergaderstukken.

Moderniseringspakket KONE HydroMod 200 voor hydraulische installaties - € 29.082,35

Inclusief:

KONE ReSolve™ 200 besturing inclusief softstarter.

Compleet aggregaat inclusief stuurblok type Bucher Hydraulisch.

Het nieuwe aggregaat voorzien van nieuwe hydraulische olie.

De cabine- en schachttableaus worden vervangen door KONE ReVive™ type Luxe.

Het reviseren van de cabine- en schachtdeuren - € 5.440,16

Inclusief: Het aanbrengen van een sensorlijst

Het reviseren van de vanginstallatie - € 3.409,78

Inclusief: Het vervangen van de cabine leidsloffen

Algemene projectkosten: keuring, assistentie keuring en vuilcontainer. - € 1.381,82

Totaal: € 39.314,11

De leden hebben hier tijdens de vergadering in 2019 mandaat voor gegeven. De werkzaamheden worden dit jaar uitgevoerd.

Reiniging complex

Tijdens de bespreking van het bestuur met schildersbedrijf Pasmaan over de schilderofferte die zij hebben uitgebracht en die de VvE in december 2020 heeft goedgekeurd, kwam de reiniging van het gebouw ter sprake. Zoals u weet heeft Pasmaan inmiddels een proefreiniging uitgevoerd.

Pasmaan heeft een offerte uitgebracht voor het reinigen van de achtergevel en de kopgevel aan de linkerkant. Kosten hiervoor bedragen € 41.599,38. Gezien de hoge kosten heeft Pasmaan een aanvullende offerte uitgebracht voor alleen het reinigen van de kopgevel. De kosten hiervoor bedragen € 2.032,80.

Mevrouw Okker licht toe dat de achtergevel erg vervuild is. Het zal erg opknappen als de reinigingswerkzaamheden voor de schilderbeurt worden uitgevoerd. Als de achtergevel nu niet gelijk met de schilderbeurt wordt gereinigd kan het pas weer over een paar jaar uitgevoerd worden.

Er zijn conform het MJOP wel kosten begroot voor het reinigen van het complex, maar niet voldoende.

Daarnaast wordt er dit jaar valbeveiliging aangelegd waar niet voor begroot is in het MJOP. De heer Remans licht toe dat als er wordt gekozen voor het reinigen van het gehele complex de dotatie reserve groot onderhoud volgend jaar verhoogd dient te worden om tekorten in de toekomst te voorkomen.

Mevrouw Van der Velde vraagt of er meerdere offertes aangevraagd kunnen worden en wat er gebeurt als het reinigen niet wordt uitgevoerd. Mevrouw Okker licht toe dat meerdere offertes momenteel niet mogelijk is.

Schildersbedrijf Pasmaan begint begin mei met de schilderwerkzaamheden. De reiniging dient voorafgaand uitgevoerd te worden, dit is te kort dag. Als het reinigen niet uitgevoerd wordt zal het complex vervuild blijven.

Een aantal eigenaren vragen wat de verhoging zal zijn volgend jaar. Mevrouw Prins licht toe dat zij adviseert de dotatie naar € 50.000,- te verhogen. Op de actuele begroting betreft dit een verhoging van 5%. Een eigenaar vraagt hoeveel jaar garantie het bedrijf geeft op de reiniging. Dit staat niet vermeld in de offerte. De heer Remans licht toe dat hij uit ervaring weet dat het complex 8 tot 10 jaar netjes zal blijven.

De vergadering gaat akkoord met het reinigen van het complex voor € 41.599,38. Hiermee besluit de vergadering tevens dat de dotatie groot onderhoud volgend jaar verhoogd zal worden om tekorten in de toekomst te kunnen voorkomen.

Genoemde prijzen zijn incl. BTW

8. Vaststellen begroting en voorschotbijdrage boekjaar 2021

De vergadering keurt de begroting zonder verdere opmerkingen goed en besluit om de voorschotbijdrage conform begroting per 1 januari 2021 aan te passen.

9. Incassoprocedure

De VvE hanteert een incassoprocedure wanneer een lid van de VvE niet op tijd de bijdrage betaalt. De incassoprocedure staat op het VvE Portaal. De vergadering stelt de incassoprocedure vast.

10. Groen/sedumdak

Het bestuur wil graag inventariseren wat de mogelijkheden zijn voor een groen/sedumdak. We lezen dat dit de biodiversiteit en de isolatie van het gebouw in zomer en winter bevordert. Ook houdt het de meeuwen weg. De bedrading die we daarvoor hebben aangelegd is aan vervanging toe.

Ons voorstel is om een werkgroep samen te stellen, met één lid van het bestuur, dat gaat onderzoeken of deze voordelen inderdaad te behalen zijn, of het afdoende is om de meeuwen van ons dak te houden, wanneer het aangelegd kan worden en wat het betekent voor de reparaties aan ons dak.

En of we, na een positief besluit van de VVE, een subsidieaanvraag kunnen indienen. Deze mogelijkheid bestaat tot en met 2022. Het streven is het in het vroege voorjaar van 2022 aan te leggen.

De vergadering staat positief tegenover dit plan, maar wil dit graag pas uitvoeren bij de vervanging van het dak.

Momenteel is het plan nog niet duidelijk. De vergadering stelt voor een werkgroep samen te stellen hierdoor. De heer Dirks, mevrouw Roggenkamp en de heer Harris stellen zich hiervoor beschikbaar.

11. Bestuur en kascommissie boekjaar 2021

Het bestuur bestaat uit:

- De heer Korevaar
- De heer Remans
- De heer Szuhai
- De heer Dirks
- De heer De Koning
- De heer Harris
- Mevrouw Okker

Mevrouw Okker benoemt het afscheid van de bestuursleden de heer Jongste en mevrouw Van Heusden. Mevrouw Okker heeft namens de VvE een boek gekocht voor beiden en deze zal zij na de vergadering langsbrengen. Beiden worden bedankt voor hun inzet voor de vereniging. Mevrouw Van Heusden wil de VvE hartelijk bedanken voor het boek.

De kascommissie bestaat uit:

- Mevrouw Verdegaal
- Mevrouw Boer

Mevrouw Boer stelt zich niet opnieuw beschikbaar. Mevrouw Verdegaal stelt zich wel opnieuw beschikbaar. De vergadering wordt gevraagd wie zitting willen nemen in het bestuur. Niemand stelt zich hiervoor beschikbaar. De voorzitter vraagt of hij gemachtigd kan worden om komend jaar, indien iemand zich beschikbaar stelt, een eigenaar te benoemen tot lid van de kascommissie. De vergadering gaat hiermee

akkoord.

12. Rondvraag

Roken in trappenhuis

Mevrouw Monsanto geeft aan dat er gerookt wordt in het trappenhuis en vraagt of hier iets aan gedaan kan worden. De voorzitter stelt voor stickers in het trappenhuis te plakken. De heer Korevaar zal de stickers bestellen en mevrouw Monsanto zal deze opplakken.

CV installatie

Alle eigenaren hebben een brief ontvangen over de CV installatie. De voorzitter licht dit toe. Er zijn nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de cv installatie. De bron lijkt vooral de rottende pijpen van de warmtewisselaars te zijn, eventueel aangevuld met ruim 20 jaar oude afzettingen op de leidingen van het systeem. Hierdoor kunnen de volgende effecten optreden:

1. De filters die zijn ingebouwd in de warmtewisselaar unit verstoppert waardoor er (bijna) geen warm tapwater is.
2. (Thermostaat)kranen van radiatoren kunnen verstoppert waardoor de radiator niet meer warm wordt.
3. Geluidsoverlast door lokale verstoppingen.

Wat kan er aangedaan worden? Ten eerste een (magnetisch) filter inbouwen in het centrale systeem. Donderdag 22 april as. komt Unica het systeem inmeten. Er zal daarna een filter gemonteerd worden zodat (kleine) metaaldeeltjes in het circulatie systeem afvangt. De filter kost € 210,- en daarnaast is er ook nog het arbeidsloon van € 65,-. In totaal zijn de kosten van de inbouw € 275,- Dit is inclusief het reinigen van de filter. De voorzitter stelt voor deze kosten door de VvE te laten betalen.

De vergadering vraagt hoe het verzekering technisch is geregeld als er lekkages ontstaan bij het doorspoelen van de installatie. Hiervoor heeft de VvE een opstalverzekering en indien de schade door toedoen van het bedrijf ontstaat zijn zij hiervoor aansprakelijk.

Een eigenaar vraagt wie de filter reinigt als deze vol zit. De voorzitter licht toe dat de eigenaar hier zelf opdracht voor dient te geven. De filter blijft individueel, maar krijgt men van de VvE.

De vergadering gaat akkoord met de kosten voor het plaatsen van een magnetische filter in elke woning. De centrale filter wordt eerst geplaatst en daarna het filter in de warmtewisselaar. De kosten komen ten laste van de VVE.

Fietsen voor complex

Mevrouw Roggenkamp geeft aan dat er momenteel fietsen in de fietsenstalling buiten worden geplaatst door bewoners. Deze fietsenstalling is bestemd voor de fietsen van bezoekers. Er is afgesproken dat de bewoners de fietsen in de berging plaatsen. Mevrouw Roggenkamp zal een briefje opstellen om de leden hierover nogmaals te informeren.

Droogte tuinen

Mevrouw Okker geeft aan dat de tuinen er momenteel droog uitzien. Samen met de tuinman heeft ze een ronde langs de tuinen gedaan en heeft de tuinman met een hark de laag onder de droge laag bekeken. De grond is hier goed vochtig. De planten hebben nu nog niet veel water nodig. De tuinman rijdt af en toe even langs om dit te controleren.

13. Sluiting

De voorzitter van de vergadering dankt de aanwezigen voor de komst en inbreng en sluit om 21.30 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Kagerstraat Eijmerspoelstraat

- 1. Opening**
 - 1.1 De dagvoorzitter is benoemd
- 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen**
 - 2.1 Het aantal stemmen is vastgesteld
- 3. Vaststellen agenda**
 - 3.1 De agenda is vastgesteld
- 5. Vaststellen notulen 14 december 2020**
 - 5.1 De notulen van d.d. 14 december 2020 zijn vastgesteld
- 6.2 Vaststellen jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat boekjaar 2020**
 - 6.2.1 De jaarrekening 2020 is vastgesteld
 - 6.2.2 De bestemming van het exploitatieresultaat is vastgesteld
- 6.3 Verlenen van decharge boekjaar 2020**
 - 6.3.1 Er is decharge verleend aan het bestuur
- 7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en jaarplan boekjaar 2021**
 - 7.1 De vergadering besluit het complex te laten reinigen door Pasmaan voor € 41.599,38
- 9. Incassoprocedure**
 - 9.1 De incassoprocedure is vastgesteld
- 10. Groen/sedumdak**
 - 10.1 Er is een werkgroep samengesteld voor het uitzoeken van de mogelijkheden voor wat betreft een groen/sedumdak
- 11. Bestuur en kascommissie boekjaar 2021**
 - 11.1 De kascommissie is benoemd
 - 11.2 De heer Korevaar is gemachtigd om een eigenaar te benoemen tot lid van de kascommissie
- 12. Rondvraag**
 - 12.1 De vergadering besluit stickers met "verboden te roken" in het trappenhuis te plakken
 - 12.2 De vergadering gaat akkoord met de kosten voor het plaatsen van een magnetische filter in elke woning

Actiepuntenlijst

VvE Kagerstraat Eijmerspoelstraat

Opdracht verstrekken aan Pasmaan voor het reinigen van het complex

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 22 april 2021

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Naomi Prins)