

VVE vergadering FLAT X  
22 november 2021 - 19:00

Aanwezig: Katelijne van Houten (154), Mirell Wille (156), Rachel van Loo (148, digitaal), Ayse Ogun (150), Scheffer (146)

Afwezig: Zandbergen (nr 160), Bulent Ogun (150), Willem van der Lubbe (158), Sandra Hu (152)

Vergaderagenda:

1. Welkom
2. Goed nieuws: lekkage naastgelegen VVE flat XI: de lekkage komt niet bij een dak behorend tot onze VVE vandaan en de kosten worden dus ook niet op onze VVE verhaald.
3. Overlast Pasha (nr 160): geen overlast meer buiten nu 's nachts de ramen dicht blijven. Geluidsisolatie lijkt nu te worden aangebracht, dit was de uitbater ook van plan te gaan doen.
4. Tevredenheid schoonmaakbedrijf en glazenwasser: geen op- of aanmerkingen. De heer Scheffer geeft aan dat het niet de bedoeling is dat de winkeliers opdraaien voor onderhoudskosten aan het bewonersportiek, de bewoners geven aan dat dit een aparte kostenpost is in de berekening van de VVE bijdrage.
5. Gepland onderhoud korte termijn
  1. Balkons: van tevoren de offerte aangeboden; dit wordt gewaardeerd door de heer Scheffer. Aanstaaende donderdag is er een nieuwe afspraak om opnieuw te inventariseren wat er nu precies moet gebeuren aan de balkons. Balkonrenovatie zouden we willen doen in het voorjaar van 2022.
    1. Flat XII is ook geïnteresseerd in Hanbach voor de werkzaamheden, zij zullen donderdag bij de afspraak aanwezig zijn.
    2. Kunnen we de steiger door een andere firma laten neerzetten? Dhr. Scheffer stelt voor dit bij een goedkopere firma te regelen.
    3. Dhr. Scheffer stelt voor de opdracht te geven aan Hanbach voor een deel nu en kleine dingen in de toekomst; met de kans dat ze alles in een keer doen omdat ze dan maar een keer een steiger hoeven te bouwen. Voorkeur voor de dhr. Scheffer heeft wel onderscheid te maken tussen winkeliers en de bewoners aandelen van offertes.
    4. Dhr. Scheffer stemt in met het uitvoeren van de werkzaamheden aan het balkon, maar we moeten wel in alle redelijkheid blijven handelen. Zo voordelig mogelijk de werkzaamheden uit laten voeren.
    5. Voorstel is de coating per eigenaar te gaan bekostigen omdat de staat van de balkons erg verschilt (het ene balkon is al gecoat en de andere is betegeld). Dit gaan we voorleggen aan Willem van der Lubbe (158) en Bulent Ogun (150).
    6. De hekwerken zijn niet meer in goede staat. Veel bevestigingen op het beton zijn zwaar gecorrodeerd. De asbestplaten willen we verwijderd hebben. Bevestigingen worden waar nodig vervangen.
  2. Duivenwering; duivenpennen met een hoogwerker. Hele rij benaderen en winkeliersvereniging om het duivenprobleem structureel aan te pakken.
6. Gepland onderhoud lange termijn
  1. Daken: dhr. Scheffer stelt voor een ZZP'er in te huren voor het dakdekken in de toekomst omdat dat vaak voordeliger is (aannemers maken kosten voor kantoorpanden, personeel etc etc). De daken gaan alleen vervangen worden als dit echt nodig wordt geacht in de toekomst. Als er nogmaals levensduur verlengend onderhoud kan worden gepleegd, gaat de VVE dit eerst doen.
7. Vaststellen MJOP
  1. Vergadering is het eens met de opzet van het MJOP. Bij geen bezwaar van de overige leden van de VVE bieden we het document aan bij Andre. Voorstel mvr. van Loo is de achterpui toe te voegen aan het MJOP voor in 2025. Intentie is tegen die tijd te kijken voor een kunststof pui.
  2. Schilderwerkzaamheden in de hal zijn nog niet heel hard nodig. Dit gaat voor over een groter aantal jaren begroot worden voor 5000€. Dit gaat niet gegarandeerd dan uitgevoerd worden voor dat bedrag, maar dit is een grove schatting.
8. Resultaat 2021

1. Hoge incidentele kosten moeten we zien te voorkomen. Voor 2022: met onderhoud zullen we dit proberen aan te pakken.
9. Begroting 2022 → Verhogen VVE bijdrage
  1. Winkeliers hebben er baat bij om de maandelijkse lasten lager te houden i.v.m. de verhuur van de panden.
  2. Kroeg in het pand zorgt voor een veel hogere verzekeringspremie, dit moeten we nakijken omdat die kosten eigenlijk moeten worden verhaald op de eigenaar van de kroeg.
  3. De voorgestelde verhogingen zijn aan de hoge kant, maar kan voor een jaar worden uitgevoerd. Na een jaar moet dit bedrag worden herzien. Bij voorkeur dan de kosten weer omlaag laten gaan. Naar het oude niveau of naar een nieuw niveau moet worden gezien over een jaar.
  4. Rachel van Loo stelt voor: de bewoners 30% bijdrage te laten verhogen. Dhr. Scheffer geeft aan dat hij hiermee akkoord zal gaan en dat hij dan ook geen bezwaren zal maken tegen enige beslissing van de VVE. Mvr. Van Houten geeft aan de wisselwerking met de ondernemer wel te waarderen, dus dat het mooi zal zijn als wij de ondernemersblik af en toe kunnen gebruiken bij het bespreken van het onderhoud.  
**Mvr. Wille stelt voor de bewoners 30% te laten verhogen en de winkeliers 15% en dit over een jaar te herzien. Dit is het besluit van de vergadering en zullen we voorleggen aan de rest van de VVE.**

Nummer	Huidige VVE bijdrage	Nieuwe VVE bijdrage vanaf 01/01/2022
146	118,34	136,09
148	84,99	108,09
150	84,99	108,09
152	84,99	108,09
154	94,11	120,04
156	94,11	120,04
158	89,68	115,61
160	118,34	136,09

10. Notulen vaststellen -> over twee weken op 6 december worden deze notulen vastgesteld bij geen bezwaar.
11. Volgende vergadering -> Na de zomer 2022 maken we een nieuwe afspraak voor een vergadering. Tijdens deze vergadering herzien we de verhoging van VVE bijdrage.
12. Rondvraag