

Algemene Leden Vergadering VVE Parkzicht Rijswijk 2021

maandag 25 oktober in Wijkcentrum Stervoorde Rijswijk

Aanwezige bestuursleden:

René van Gameren (84), Annabel Kooij (92), Raymond de Jong (94),
Sven Veeke (104) en Renée Müller (98)

Aanwezige leden:

Lieke Udink (116), Monique en Susanne de Jager (124), Eduard van der Star (126),
Stijn Frima (128), Petra Kamper (132), Lex Zitter (138), Anneke Stap en
Jantina de Waal (144), Mary Eyken (146)

Afmeldingen:

Cora van der Bor (96), Marijke van der Velde (120), Bert van der Burg (142)

1. Opening

Welkom allemaal, ook ons nieuwe bestuurslid, Renée Müller (98)

Er volgen nog meer mededelingen over de bestuurssamenstelling bij punt 5.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt doorgenomen en aangevuld.

- *Anneke wil graag beginnen met de mededelingen van het bestuur.*

Dit volgt na het vaststellen van de agenda.

- *Mary wil wat weten over de rechtsbijstand.*

Dit gaat naar de rondvraag.

- *Anneke ziet graag de adreslijst compleet.*

Het bestuur heeft voor de communicatie de mailadressen van de bewoners nodig.
Maar persoonsgegevens delen is niet verplicht voor alle bewoners.

3. Notulen ALV 2020

Op- of aanmerkingen over de notulen van de vorige algemene ledenvergadering.

- *Anneke heeft een MJOP vraag over de post brandgangen en mist de post verlichting van de brandgang.*

Dat gaan we nog uitzoeken en nemen het mee naar punt 4 bij het MJOP.

Daarna zijn de notulen vastgesteld.

4. Meerjarig onderhoudsplan (MJOP)

De MJOP is vorig jaar opgesteld voor de komende vijf jaar, om zo goed mogelijk de verwachte kosten in kaart te brengen.

Het bestuur vindt het onnodig om met een vernieuwde versie te komen, want er zijn weinig veranderingen en het is kostenbesparend.

- *Anneke heeft het MJOP grondig bekeken en zij vond 'm onoverzichtelijk.*

Vorig jaar is het MJOP goedgekeurd door de leden. Wij kunnen er prima mee uit de voeten.

- *Anneke mist de post verlichting portieken en onderhoud van de brandgang.*

Dit noteren we en passen het aan, maar het MJOP kan nooit waterdicht zijn.

Het is opgesteld om de grote dingen niet over het hoofd te zien. Er zullen altijd onverwachte posten bij komen, die we gelukkig gewoon uit kunnen uitvoeren. Het onderhoud van de brandgangen wordt door Paul van Rijn gedaan.

- *Er is onduidelijkheid over de MJOP posten buitenwanden op pagina 14 en 16.*

De codes geven aan dat dit om de voorgevel gaat en de gevels aan de kopse kanten, te onderscheiden door de grootte van de oppervlakten.

Als er meer inhoudelijke MJOP vragen zijn, zien wij deze graag via mail.

Sven licht uitgebreid toe over het metselwerk en reinigen van de gevels.

René en Sven hebben het MJOP zorgvuldig gelezen, bekeken en keer op keer aangepast en zijn uiteindelijk akkoord gegaan met huidige versie.

- *Anneke merkt nog een fout op in het MJOP. Er staan zes armaturen genoteerd, terwijl het er maar vijf moeten zijn. Lamp nummer zes is aangeschaft door Anneke en Jantina zelf en behoort dus niet aan de VVE.*

Wij gaan dit aanpassen.

a. Overzicht werkzaamheden

De gevels zijn gevoegd door de firma D. Ammerlaan. Er zijn problemen geweest met schade bij Mary (146) en bij Anneke en Jantina (144). Dat is vervelend gelopen en daar zijn we nog mee bezig.

Mary heeft een opgave van de schade laten maken door het bedrijf dat haar tuin heeft aangelegd. Met behulp van de rechtsbijstand proberen we het op te lossen.

- *Het duurt Mary te lang om op de rechtsbijstand te wachten en zij wil eerder haar tuin op laten knappen.*

Wij snappen dat Mary het snel weer in orde wil hebben, maar raden haar toch aan om de juiste procedure te volgen. Er moet worden vastgesteld of de schade relevant is en dan moeten we een akkoord krijgen voor het herstel. De zaak loopt en we moeten nog even geduld hebben.

- *Wordt de schade van de zonneschermen verhaald op de gevelreiniger?
En kan dit niet in mindering worden gebracht op de totale rekening?*

Na de betaling is er schade geconstateerd en wij hebben het geprobeerd te verhalen op de aannemer, maar dat is helaas niet gelukt. Gelukkig hebben we rechtsbijstand en daarmee hopen we de problemen op te lossen. Dan kan de schade worden hersteld.

Wij vinden het erg vervelend dat er zoveel overlast en schade is ontstaan en doen er alles aan om het netjes af te handelen. Wij doen ons uiterste best om de klussen goed én betaalbaar uit te laten voeren. Het onderhoud, de taxatiewaarde en de reserves van ons complex zijn allemaal goed.

Bij Pavlovska (90) zijn lekkage problemen geweest. Dit is opgelost door het vervangen van de loodslabben.

Voor de rest waren er kleine klussen en ongemakken, zoals een deurklink, lampjes en naamplaatjes. Deze klussen zijn gefikst door Raymond, we zijn blij met zijn inzet.

Nog een onderhoudspuntje over de verwachte kostenpost.

De goot aan de voorzijde is heel slecht, omdat de rand is gekit.

Door krimpen en uitzetten is de goot gescheurd. Die goot wordt vervangen en staat vermeld in het MJOP.

b. Vaststellen MJOP

Hierbij is het MJOP van 2021/2022 vastgesteld.

5. Bestuursamenstelling en mededelingen

Annabel's termijn loopt af en geeft aan te stoppen. Gelukkig nemen Monique en Susanne de Jager (124) het voorzitterschap samen over.

René heeft er 3 termijnen opzitten en wil best doorgaan, mits er iemand anders wil.

Sven heeft er 2 termijnen als penningmeester opzitten, hij gaat vrolijk door.

Raymond heeft er 1 termijn opzitten en nog 2 jaar te gaan, hij blijft gelukkig.

Renée, Monique en Susanne zijn nieuw dit jaar.

- *Anneke wil meer duidelijkheid over de bestuursamenstelling en de bijbehorende functies. En ziet graag een oproep voor eventuele aanvulling.*

Lobbyen voor nieuwe bestuursleden is erg lastig. René is daar altijd volop mee bezig en dat gaat hem goed af.

- *Zoek niet alleen bestuursleden, maar vraag ook hulp voor losse projecten.*

Dat is een heel goed plan en dat gaan we ook doen.

We zijn blij met de komst van Monique en Susanne. Zij zullen bij de volgende bestuursvergadering aanschuiven.

7. Mededelingen van het bestuur

Vorig jaar hebben we gesproken over zonnepanelen. René en Sven zijn er ingedoken, maar het is té ingewikkeld.

Het bestuur zoekt iemand, die wil uitzoeken wat er mogelijk is om als VVE gezamenlijk zonnepanelen aan te schaffen. Rekening houdend met verdeling, soorten, formaten, veiligheid, kwaliteitseisen, aansprakelijkheid, betaalbaarheid en onderhoudskosten. Er is gesproken over een mogelijkheid om gezamenlijk zonnepanelen te plaatsen en de opbrengst terug te leveren aan het energienet. De opbrengst kan, met aftrek van installatie- en onderhoudskosten, gedeeld worden met de bewoners. Zo zijn er legio opties van toepassing die uitgezocht moeten worden.

Lex Zitter (138) geeft aan te willen starten met dit project.

8. Jaarafrekening door Sven

a. Overzicht jaarafrekening van 2020 toegelicht door Sven.

Op basis van vorig jaar doen we geen specificatie per woning, omdat de betalingen goed op orde zijn.

Financieel overzicht:

De ontvangen rente is nul en wordt misschien negatief.

Lasten groot onderhoud, zie bijlage. Daar vinden we de posten en kosten van de onderhoudsklussen. Paul van Rijn doet al jaren het groenonderhoud. Zijn werkzaamheden zijn opnieuw in een contract gegoten.

In de kas zit sinds jaar en dag € 64,10

De betalingen zijn goed op orde. De totale baten/lasten verhouding laten iets hogere uitgaven zien. Dit zijn de onvoorziene posten van de dakgoten.

b. Nieuwe kascommissie vaststellen

Petra Kamper en Eduard van der Star stellen zich beschikbaar.

c. Vaststellen begroting

De begroting van 2021 is vastgesteld en de kascommissie is rond

9. Rondvraag

- *Hoe zit het met het taxatierapport?*

Het pand moet eens in de vijf jaar getaxeerd worden voor de verzekering.

Er wordt een waarde bepaald van het herbouwen van het pand. Er is een bedrag

opgenomen van € 7500,- voor de keuken en € 7500,- voor sanitair. Dit is niet veel.

De crux zit 'm in de verdeling tussen wat je particulier verzekerd en wat je collectief verzekerd. Uiteindelijk zit ook een groot deel in de inboedel die ook in de opstal zit voornamelijk appartementsdeel overschrijdend.

De bedragen kunnen verhoogd worden, maar dit heeft gevolgen voor de premie én het rapport moet dan aangepast worden. Het taxatierapport wordt naar de leden gemaïld.

- *Rechtsbijstand*

Gevelverhaal

- *Anneke is bezorgd over het weggehaalde hek bij de voortuin van René.*

René is druk bezig met zijn voortuin. Er komen twee eigen parkeerplekken en het hek wordt schuin terug geplaatst.

- *Lex heeft een vraag over elektra in de schuren. Waarom heeft de ene wel en de ander géén elektra? Als er betere verlichting in de poort is, dan zullen de bewoners vaker hun fiets in de schuren zetten.*

De elektra is zelf aangelegd door de bewoners van de benedenhuizen.

Voor de overige bewoners is een mogelijkheid om licht af te tappen van de algemene elektra, maar dat moet dan door een erkende elektricien worden uitgevoerd met een hotelschakelaar. Het licht werkt dan alleen als de sensor registreert dat het donker is. Een andere optie is een lamp op batterijen.

Lex Zitter (138) biedt zijn technische hulp aan én wil zich storten op het project zonnepanelen, daar zijn we erg blij mee.

10. Afsluiting

We zijn weer aan het eind gekomen, iedereen bedankt voor jullie komst en tot de volgende keer.

Het bestuur,

VVE Parkzicht Rijswijk