

# Algemene Leden Vergadering VVE Parkzicht Rijswijk 2022

Donderdag 12 mei om 20 uur in Wijkcentrum Ottoburg, Esdoornstraat 3a Rijswijk

## Aanwezige bestuursleden:

René van Gameren (84), Raymond de Jong (94), Monique de Jager (124), Sven Veeke (104) en Renée Müller (98)

## Overige aanwezigen:

Astrid van Leeuwen (86), Danny van den Bree (102), Petra Kamper (132), Steven Wolters (134), Lex Zitter (138), Bert & Jorie van der Burg (142), Anneke Stap (144) en Mary Eyken (146)

### 1. Opening

Iedereen van harte welkom, wij zijn blij met de opkomst en de locatie op loopafstand.

### 2. Vaststellen agenda

- De agenda wordt doorgenomen en aangevuld.
- Nieuwe leden voorstellen, wordt besproken bij punt 5: mededelingen

### 3. Notulen ALV 2021

- Er zijn geen op- of aanmerkingen over de notulen van de vorige Algemene Leden Vergadering.

Hierbij kunnen we de notulen vaststellen.

### 4. Onderhoud en MJOP

Overzicht van de onderhoudswerkzaamheden toegelicht door René.

- Er waren gelukkig geen schokkende gevallen. Gebruikelijke reparaties zoals lekkages en verstopte regenafvoer, deze zaken zijn opgepakt zoals gewoonlijk.
- René legt uit waarom het MJOP ongewijzigd is. In 2020 hebben we een MJOP laten maken met de afspraak dat deze eenvoudig aangepast kon worden. Nu blijken er software problemen te zijn en dat maakt updaten niet mogelijk. We proberen het bestand over te zetten in Excel, zodat we het zelf kunnen aanpassen. Er is dus helaas geen actuele MJOP beschikbaar.
- De schade, die firma Ammerlaan heeft gemaakt tijdens voegwerkzaamheden aan de kopse kanten van ons complex, hebben we via de rechtsbijstandsverzekering proberen te verhalen. Helaas zonder gewenst resultaat. De schade bij Anneke en Mary is inmiddels vergoed uit de kas. We doen ons uiterste best om een klus goed én betaalbaar uit te laten voeren. En we vinden het vervelend dat het een hoop ergernis en ellende heeft veroorzaakt, maar we hebben alles gedaan wat we konden.
- Het vervangen van de voorgoot staat dit jaar op de planning. We hebben offertes van DH Dakwerken en Service West, die nagenoeg gelijk zijn. Onze voorkeur gaat naar Service West, omdat DH Dakwerken al een aantal keren zijn afspraken niet nakomt.

- Petra wil graag het schilderwerk in het traphuis eerder op de agenda zetten. De eigen voordeuren, kozijnen en dakluifels (entree) moeten aangepakt worden. Misschien ook de portiekwanden.
- Voorzien we zelf nog nieuwe posten om eerder op de agenda te zetten? Het schilderwerk buiten misschien.
- Moet de rest van het gebouw gevoegd worden? Nee, alleen de kopse kanten waren nodig, de rest is niet.
- Astrid vraagt of de balustrade van het balkon bewust ongeverfd is. Ja, er is destijds gekozen voor onderhoudsarme balustrades.
- Hoe zien de balkons er aan de boven en onderkant uit? De gecoate vloer staat er goed bij, maar enkele plafonds bladderen. We zullen de plafonds inventariseren.
- Van Ginderen heeft de kast van de algemene portiekverlichting aangepakt. Lex heeft geholpen met de begeleiding van de klus.

Het MJOP is doorgenomen en vastgesteld door de aanwezigen.

## 5. Bestuursamenstelling en mededelingen

- Wij heten Astrid van Leeuwen van harte welkom als nieuwe bewoner en zij stelt zich uitgebreid aan ons voor.
- René heeft plannen om zijn huis te koop te zetten en is alvast op zoek naar een opvolger voor de onderhoudspost. Steven wil graag meekijken om te zien wat het inhoud en Lex heeft ook interesse. Voorlopig blijft René nog beschikbaar.
- De termijnen van de bestuursleden:  
Monique is dit jaar begonnen aan haar eerste termijn,  
René heeft er ruim drie termijnen opzitten en draagt het over aan Steven en Lex,  
Raymond heeft nog één jaar te gaan in zijn tweede termijn,  
Sven zit aan zijn derde termijn en blijft nog even,  
Renée zit een jaar in haar eerste termijn en gaat door.

## 6. Onderzoek zonnepanelen

Lex heeft onderzoek gedaan naar de plaatsing van zonnepanelen op het ons VVE complex. Hij heeft contact opgenomen met Vereniging Eigen Huis, een tiental partijen gesproken, is het dak op gegaan en heeft zo alle mogelijkheden onderzocht.

- Een gemiddeld gezin gebruikt zo'n 3600 kWh per jaar, daar zijn 10 zonnepanelen voor nodig. Bij éénpersoons huishouden zal het verbruik lager zijn, het aantal benodigde panelen is minimaal 6 stuks. Het dak heeft niet voldoende ruimte om voor 3 huishoudens zonnepanelen te plaatsen. Zelf zonnepanelen laten plaatsen is geen mogelijkheid, er zijn geen aannemers die individuele panelen willen plaatsen op een VVE dak.
- Opgewekte stroom terug leveren aan het net (saldereen) wordt afgeschaft in 2031. Dit betekent dat de hoge investering binnen 9 jaar terug verdiend moet zijn.
- Een installatie voor algemene stroomvoorziening is duur.

De conclusie van het onderzoek is dat het plaatsen van zonnepanelen voor onze VVE niet rendabel is en er is helaas geen alternatief.

We bedanken Lex voor zijn inspanning en uitgebreide verslag.

## 7. Financiën

### a. Overzicht jaarafrekening van 2021 toegelicht door Sven.

Zoals vorig jaar doen we geen specificatie per woning, de betalingen lopen goed ondanks het verloop.

Financieel overzicht:

De rente is nul en laten we ongewijzigd op de afrekening staan.

De lasten vinden we in de bijlage, deze is doorlopen door de kascommissie.

Daar vinden we de kosten van de onderhoudsklussen: Ammerlaan, DH Dakwerken en terugkerende posten zoals de schoonmaak en de energiekosten.

We kregen onverwachts een VVE eindrekening van Eneco. Nu bleek dat René van energieleverancier wilde wisselen en in plaats van zijn adres op nummer 84, werd het VVE adres 84 -146 genoteerd. Gelukkig was alles snel hersteld.

We betalen nu wel een hogere premie per maand € 230,- in plaats van € 63,- maar dat zal later weer gecorrigeerd worden bij de eindafrekening.

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

Totale som van de baten is hoger, omdat niet alles is uitgevoerd.

De maandelijkse VVE bijdrage blijft ongewijzigd op € 130,- ondanks de hoge inflatie.

Schadeloos stelling van Anneke en Mary komen op het overzicht van volgend jaar.

### b. Nieuwe kascommissie vaststellen

Eduard van der Star met een nieuwe gegadigde. Hiervoor zullen we een oproep doen via de nieuwsbrief. Eventueel wil Anneke de commissie aanvullen.

### c. Begroting opgesteld vanuit MJOP

Vaste kosten schoonmaak, glasbewassing en regulier terugkerende kosten vormt de basis wat beschikbaar is uit de kas. Dat vormt ook de begroting opgebouwd zoals andere jaren.

De begroting is besproken en vastgesteld.

## 8. Rondvraag

*Anneke vraagt of nieuwe bewoners de juiste documenten krijgen.*

Wij doen ons best om de juiste documenten bij de nieuwe bewoners af te leveren. Zij ontvangen alle welkomstdocumenten, waarin ook gevraagd wordt of persoonsgegevens gedeeld mogen worden en over de maandelijkse VVE bijdrage. De notaris vermeldt dat de bewoner lid moet worden van de VVE met alle rechten en plichten. De nieuwe bewoner krijgt de juiste versie en bevestigt met een handtekening.

*Danny vraagt of de cilinders van de portieksleutels niet eens moeten worden vervangen.*

*Door veel nieuwe bewoners zijn er een hoop sleutels in omloop.*

Nee, er is geen aanleiding toe. Een waterdicht, maar kostbaar systeem is nieuwe cilindersloten plaatsen en per huishouden een bepaald aantal gecertificeerde sleutels afgeven, die je inlevert bij verhuizing. Als wij signalen krijgen dat er mensen rondlopen die hier niet of niet meer thuishoren, dan gaan we een oplossing zoeken om de veiligheid van ons complex te kunnen waarborgen.

*Onlangs is de motor van Danny voor de deur gestolen, hij vraagt of er een camera geplaatst mag worden van de VVE.*

We gaan vanuit de VVE onderzoeken wat er mogelijk is en wat de wettelijke regels zijn.

*Danny wil zijn zonnenscherm vernieuwen, is er animo van andere bewoners om mee te doen? Zodat de kosten van een steiger of hoogwerker gedeeld kunnen worden.*

De uitvoerder kan zelf folders versturen of we kunnen het in een nieuwbrief melden. Vergeet niet dat zonneschermen aan de voorkant oranje moeten zijn, zie huisreglementen. En misschien kan deze klus gecombineerd worden met de werkzaamheden aan de voorgoot.

*Geen vraag, maar een opmerking: Danny ergert zich aan de troep bij de afvalcontainers. Er wordt te vaak afval náást de container gezet. Laatst lag er een berg dozen naast, die door de wind op de stoep, straat en in tuinen terecht kwam.*

De handhaving is erop af gekomen en heeft gelukkig een naam gevonden op de dozen. Bij het aantreffen van afval naast de containers, bel dan de handhaving of stuur een melding openbare ruimte op de site van de gemeente Rijswijk.

*Bert wil graag de gescheurde portiekmat vervangen hebben.*

René heeft nog een nieuwe liggen en gaat het regelen.

*Petra heeft last van een natte vloer in haar schuur. Zij kan haar schuur niet gebruiken voor opslag. Kan er naar gekeken worden?*

We gaan vragen of er meer bewoners zijn die last hebben van vocht in hun schuur. Dan kunnen we een loodgieter inschakelen om het probleem op te lossen.

*Anneke heeft twee sloten op haar schuurdeur, waarvan er eentje niet goed werkt.*

Het originele slot heeft er een sleutel met een lange looper. Een Lips slot is door de bewoner zelf geplaatst en valt daarom niet onder de VVE.

*Steven vraagt of het de moeite waard is om AED aan te schaffen.*

Deze vraag is eerder gesteld, we zoeken het op en komen er op terug.

*Lex vraagt of er is nagedacht over een entree met elektrische deur.*

In het verleden is het onderzocht voor een minder valide bewoner, maar vóór de uitvoering is de man helaas overleden. De kosten van onderhoud zijn hoog, het vraagt veel werk, is storingsgevoelig en verhoogd het stroomverbruik. Maar als er behoefte is, dan moeten we het onderzoeken. Lex kijkt of hij de gegevens nog heeft van de kosten.

Petra bedankt alle bestuursleden, voor hun inzet, met een fles wijn. En vraagt speciaal aandacht voor René, die na 9 jaar, uit het VVE bestuur stapt. Het kost een hoop tijd en energie, maar alle inzet wordt zeer gewaardeerd en bedankt hem met eigen fles wijn.

## **9. Afsluiting**

Hartelijk dank voor jullie komst, alle scherpe vragen, opmerkingen en ideeën. Wij gaan er mee aan de slag en hopen jullie de volgende vergadering weer te zien.

Het bestuur,  
VVE Parkzicht