

Notulen Algemene VVE Vergadering

De vergadering werd dinsdag 27 mei gehouden in de ruimte van de Speeltuinvereniging Oosterkwartier in Dordrecht. Er waren 12 bewoners aanwezig, waaronder 2 leden van het VVE bestuur. Dit was de tweede geplande vergadering, deze kon daarom doorgaan zonder 2/3 van de bewoners aanwezig was.

Opening vergadering

Robert Huberts opent de vergadering om 20:00 en heet iedereen welkom.

Mededelingen van het bestuur

Bezetting van het bestuur

De voorzitter wijst de VVE erop dat het bestuur op dit moment bestaat uit 2 personen, dhr. Huberts en dhr. Van Valen. Dit betekent dat er nog één bestuurspositie opgevuld moet worden.

Het gebrek aan een volledige bezetting van het bestuur zorgt ervoor dat grotere onderzoekopdrachten vertraging oplopen. Het gaat hier onder andere om de verduurzaming van het complex en onderzoek naar de kosten van het administratiekantoor.

Het bestuur verzoekt dan ook dat de laatste bestuurspositie met spoed wordt gevuld door een van de bewoners. Geïnteresseerden wordt verzocht om met het bestuur contact op te nemen.

Inleg in de VVE

In het verleden hebben bewoners een extra inleg van 3000 Gulden (1370 Euro) in de VVE begroting gemaakt, naar verluid voor onverwacht groot onderhoud aan het complex in der tijd. Bij deze inleg was blijkbaar afspraak gemaakt dat bij verhuizing van de bewoner deze inleg zou worden overgedragen aan de nieuwe bewoner en de vertrekkende bewoner dit bedrag dus terug zou krijgen.

In het afgelopen jaar heeft het bestuur een aantal keer als tussenpersoon moet fungeren voor de overdracht van deze inleg van de vertrekkende naar de nieuwe bewoner. Het bestuur is niet heel gelukkig met deze ontwikkeling aangezien dit tot extra werkzaamheden in het al onderbezette bestuur leidt en bewoners dit eigenlijk ook onderling kunnen regelen.

Een optie is om de inleg van de bewoners af te bouwen, bij verhuizing krijgt de vertrekkende bewoner de inleg terug en de nieuwe bewoner hoeft deze niet te betalen. Dit zou een vermindering van ongeveer 33.000 Euro in de VVE reserve betekenen, echter wel uitgespreid over een grote periode. De aanwezige VVE leden zijn hier geen voorstander van en willen de inleg in stand houden.

Het bestuur accepteert dit standpunt, maar wil dan verantwoordelijkheid van de overdracht van de inleg bij de vertrekkende bewoner leggen. Dit kan dan op een van de volgende manieren gebeuren:

1. De vertrekkende en nieuwe bewoner regelen dit onderling bij de overdracht van de woning.
2. De vertrekkende bewoner kan het bestuur verzoeken de inleg direct naar hem of haar over te maken. Het bestuur zal hier aan meewerken mits de vertrekkende bewoner er voor zorgdraagt dat de nieuwe bewoner geïnformeerd wordt dat hij of zij de inleg bij de overdracht van de woning moet overmaken aan de VVE.

Indien nodig kan het bestuur documentatie als bewijs van de inleg verschaffen.

De aanwezige VVE leden zijn akkoord met deze procedure.

Goedkeuring notulen

Er waren geen opmerkingen over notulen van de Algemene vergadering in oktober 2023, deze zijn dan ook goedgekeurd.

Financieel overzicht

Kascommissie

De kascommissie bestond dit jaar uit mevr. Peters en mevr. Stok. De commissie heeft de rekeningen en banktransacties over 2024 gecontroleerd en deze akkoord bevonden. Dhr, Huberts is hiermee als administrateur decharge verleend. Het bestuur bedankt mevr. Peters en mevr. Stok voor hun tijd en bijdrage.

Mevr. Peters zal de kascommissie verlaten en mevr. Stam zal haar plaats innemen voor de controle van volgend jaar.

Balans- en exploitatierekening

Ons administratiekantoor heeft ook dit jaar een overzicht van de balans en uitgaven van de VVE over 2024 gemaakt. Het bestuur heeft een aantal opmerkingen bij dit overzicht:

- De reserve van de VVE is het afgelopen jaar gestegen naar een bedrag boven de 200.000 Euro. Dit is een significante reserve, echter verwachte uitgaven aan onderhoud in de toekomst maken een dergelijke reserve noodzakelijk.
- Onderhoud aan de lift was iets hoger dan normaal. Dit werd veroorzaakt door extra noodzakelijk reparaties aan de lift. Mevr. Markesteyn merkt hierbij op dat de kosten voor de controle en onderhoud van de lift aanzienlijk zijn. Het bestuur betwist dit niet, echter wijst erop dat het aantal bedrijven dat dit soort diensten verleent zeer beperkt is. Het is daarom niet aannemelijk dat bij andere bedrijven deze kosten significant lager zullen zijn.

- De energiekosten waren afgelopen jaar lager dan de jaren ervoor. Dit is vrijwel zeker een effect van lagere stroomkosten bij Eneco. Het energieverbruik van de VVE is over het algemeen vrij constant.

Begroting 2025 en verder

Het bestuur presenteert een begroting voor de periode van 2025 tot 2032. Het bestuur merkt hierbij op dat de er nog een inventarisatie van het complex gedaan moet worden, Deze zal zo snel mogelijk plaatsvinden en kan de begroting nog wel beïnvloeden.

Er zijn vier grote onderhoudsposten die van invloed zijn op de begroting:

- Schilderwerk gepland voor 2026. Gezien de discussie over de verduurzaming van complex is het bestuur terughoudend met het uitvoeren van werk op het hele complex. Het zal eerder alleen noodzakelijk schilderwerk laten uitvoeren (zie Complex onderhoud hieronder).
- Onderhoud aan de dakdekking gepland voor 2028. Dit is een significante post van meer dan 100.000 Euro. Het bestuur vermoedt dat dit een vrij hoge budgettering is en mogelijk wel goedkoper zou kunnen. Het bestuur is ook van mening dat dit werk in combinatie met een betere isolatie van het dak moet plaatsvinden. Dit in een korte tijdspanne apart doen is onzinnig en een verspilling van VVE fondsen.
- Galerijen onderhoud gepland voor 2029. Dit onderhoud zou een aantal elementen bevatten. Het bestuur verwacht echter dat de coating van de galerijen nog in zodanige staat is dat hier niet veel aan gedaan hoeft te worden. De begroting van dit onderhoud zou daarom mogelijk ook goedkoper uit kunnen vallen.
- Schilderwerk gepland voor 2032. Zie de opmerkingen bij het werk gepland in 2026.

Aanbevelingen van het bestuur

Het bestuur adviseert de VVE om de servicekosten op dit moment niet aan te passen. Bij een beslissing over verduurzaming van het complex zullen de servicekosten waarschijnlijk wel aangepast moeten worden.

Mandaat bestuur

Het mandaat van het bestuur voor uitgaven aan niet geplande of dringende werkzaamheden is door de aanwezige VVE leden weer vastgesteld op 4000 Euro.

Complex Onderhoud

Het bestuur is van plan de volgende onderhoudspunten in gang te zetten

- Reparatie van de dekking op het dak van de liftmachine kamer. Dit dak lekt, wat natuurlijk een onwenselijke situatie is met de liftapparatuur eronder. Het bestuur heeft al een offerte voor de reparatie geaccepteerd en de werkzaamheden zullen op vrijdag 30 mei uitgevoerd worden.
- Het bestuur wil dit jaar zeker de blootgestelde kozijndelen opnieuw laten schilderen.
- Kleine reparaties aan bijvoorbeeld metselwerk en betonelementen (mevr. Stok heeft al een aantal gebreken doorgegeven).
- Controle en schoonmaken van het ventilatiesysteem. Het bestuur wil in ieder geval het ventilatiesysteem laten controleren. Aangezien er vanuit verschillende bewoners klachten zijn over de mate waarop de lucht afgezogen wordt, zal bij de controle ook de afstelling van de ventilatoren meegenomen worden. Samen met het onderhoudsbedrijf zal dan ook bepaald worden of het schoonmaken van de ventilatiekanalen nodig is.
- Vocht in het trappenhuis. Bij regenval wordt het in de trappenhuizen zeer vochtig. Het bestuur wil hier graag een oplossing voor en zal Rendon vragen om met concrete voorstellen tot verbetering te komen.

Verzoeken van bewoners

- Mevr. Zwanenburg (Marthinus Steijnstraat 24) heeft een verzoek ingediend tot het plaatsen van een rolluik op haar slaapkamerraam aan de galerijkant. De aanwezige bewoners hebben geen bezwaar tegen de plaatsing, dus mevr. Zwanenburg kan dit in gang zetten.
- Kwaliteit van het werk door het schoonmaakbedrijf. Er zijn van verschillende bewoners opmerkingen gekomen op de kwaliteit van het schoonmaakwerk van Groeneweg. Het bestuur heeft de offerte van Groeneweg aan de VVE ter beschikking gesteld en bewoners gevraagd om specifiek discrepanties tussen de offerte en het werk van Groeneweg te melden. Het bestuur wacht de opmerkingen af en zal deze dan bij Groeneweg neerleggen met het verzoek dit in de toekomst te verbeteren.

Algemene complex zaken

CV controles

Bewoners dienen zelf voor de controle van hun CV installaties zorg te dragen. Voor de eigen veiligheid en de veiligheid van de andere bewoners is het van belang dat deze controles ook daadwerkelijk iedere één of twee jaar plaatsvinden.

De VVE verzoekt het bestuur om actiever na te gaan of deze controles dan ook plaatsvinden. Het bestuur zal daarom verzoeken dat iedere bewoner een bewijs van een recente controle overlegt. Het bestuur geeft hierbij wel aan dat het verwacht dat helaas niet iedere bewoner\eigenaar dit zal doen. De aanwezigen VVE leden verzoeken het bestuur om in een volgende vergadering de mate waarin bewoners gehoor geven aan dit verzoek te rapporteren. Op dat moment zal dan ook besproken worden hoe om te gaan met bewoners\eigenaars die niet meewerken aan de rapportage.

Galerijen

Het bestuur wijst de bewoners erop dat galerijen VVE gebied en niet privé gebied is. Het bestuur wil niet zo ver gaan als een totaal verbod op het plaatsen van privé eigendommen op de galerijen. Echter, bewoners dienen de galerijen wel netjes en toegankelijk te houden. Gezien de huidige staat van de galerijen wil het bestuur dan ook de volgende opmerkingen maken:

- De galerijen zijn een belangrijke evacuatie-route voor bewoners en hulpdiensten bij brand of andere calamiteiten. **De vrije doorgang op de galerijen mag op geen enkele manier geblokkeerd worden.** Bewoners dienen bezittingen die de doorgang blokkeren dan ook weg te halen.
- De galerijen zijn geen plaats om afval te plaatsen. Dit dient of in de woning zelf bewaard te worden of direct naar de afvalcontainer gebracht te worden.
- De galerijen zijn ook geen opslagplaats voor privé spullen. Als voorbeeld staan er op dit moment fietsen op de galerij. Dit is niet de bedoeling en dit soort spullen dienen in de woning of de kelderboxen opgeborgen te worden.
- Het bestuur verzoekt bewoners ook om de galerijen met enige regelmaat schoon te maken. De vloeren zijn met wat water en bezem zeer makkelijk schoon te maken. Daarnaast is het ook netter om bladeren en nader klein afval weg te halen.

Het bestuur zal bewoners enige tijd geven om bovenstaande punten te adresseren, maar dan bij overtreding bewoners direct gaan aanspreken.

Geluid

Het bestuur wil iedereen erop wijzen dat geluid zeker in verticale richting vrij makkelijk in boven- of ondergelegen appartementen te horen is. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door ventilatiekoekers. Er zijn meldingen dat bewoners telefoongesprekken in ondergelegen appartementen woord voor woord konden volgen.

Het bestuur wil iedere bewoner dan ook vragen hier rekening mee te houden, met name later op de avond. Het is daarbij ook belangrijk in gedachten te houden dat in de huishoudelijke reglementen is aangegeven dat het complex vanaf 22:00 rustig dient te zijn.

Verduurzaming van het complex

Op verschillende momenten in de vergadering is de verduurzaming van het complex ter sprake gekomen. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste punten die besproken zijn.

Planning van de werkzaamheden

De verwachte werkzaamheden zullen wel impact hebben op de bewoner en verschillende bewoners, waaronder mevr. Markesteijn, vragen zich af wanneer dit gaat gebeuren.

Het bestuur kan hier geen duidelijk antwoord op geven. De eerste stap die genomen moet worden is overeenstemming in de VVE over wat er precies gedaan moet worden. Dit zal naar verwachting wel

enige tijd en discussie kosten voor deze beslissing genomen is. Zoals in het begin van de vergadering al aangegeven, is er het afgelopen jaar niets aan dit onderwerp gedaan. Het bestuur erkent echter dat dit onderwerp dit jaar opgepakt moet worden en zal gaan zoeken naar een externe adviseur om de VVE te begeleiden.

Welke verduurzamingswerkzaamheden willen we doen?

Een eerste scan van het complex heeft twee gebieden geïdentificeerd die aangepakt kunnen worden, het dak en de beglazing. De documentatie hieromheen is beschikbaar gesteld aan de VVE. Een van de belangrijke vragen in deze is kozijnen ook meteen vervangen moeten worden door kunststof kozijnen. In de grove kostenindicatie van Rendon is de vervanging meegenomen, echter dit betekent niet dat deze beslissing dan ook al genomen is. Er zal meer duidelijkheid over de gevolgen van een dergelijke aanpassing moeten komen, voordat er een beslissing genomen kan worden. Het is dan uiteindelijk aan de VVE om een beslissing te nemen en op dit moment is geen enkele optie uitgesloten.

Moet de VVE het unaniem eens zijn?

In principe worden VVE beslissingen met een meerderheid van stemmen genomen. Of dit ook voor een ingrijpende beslissing als de verduurzaming geldt kan het bestuur op dit moment niet beantwoorden. De externe adviseur zal hier meer duidelijkheid over kunnen scheppen.

Rondvraag

Dhr. Bussum vraagt om aanbevelingen voor een installatiebedrijf voor de CV controle. Verschillende bewoners stellen bedrijven voor en dhr. Bussum is hiermee geholpen.

Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezige bewoners en sluit de vergadering rond 21:00.