

VVE Krommedijk – Marthinus Steijnstraat

Notulen algemene jaarvergadering VVE Marthinus Steijnstraat - Krommedijk

De vergadering is gehouden op donderdag 17 mei 2022 in Speeltuinvereniging Oostkwartier.

Opening

Anthon de Vries opent de vergadering om 20:30. Er zijn totaal 12 aanwezigen, inclusief 3 bestuursleden en 5 machtigingen. Dit betekent dat meer dan de benodigde 2/3 van de bewoners aanwezig is en de vergadering door kan gaan.

Mededelingen van het bestuur / binnengekomen stukken

Brandmelders

Vanaf 1 juli is het verplicht om in iedere woning voldoende brandmelders te hebben. Bewoners moeten dit zelf voor hun eigen appartement regelen. Het bestuur zal dit waar nodig voor de algemene ruimtes doen.

Verstopingen in de afvoer

De laatste tijd zijn er een aantal meldingen van verstopingen in de afvoer geweest. We zien verschillende soorten verstopingen

Verstopping in de regenwaterafvoer: Veroorzaakt door takken en bladeren die zich verzamelen in de afvoer. Dit soort verstopingen is te voorkomen door de roosters om de afvoer goed schoon te houden. Als we een ontstoppingsbedrijf moeten laten langskomen kost dat ongeveer 115 Euro per keer.

Verstopingen in woning: Dit zijn verstopingen alleen in de badkamer of gootsteen. Dit oplossen is voor de rekening van de bewoner.

Verstopping in de standleiding: Dit is te merken doordat alle afvoeren in een woning niet goed doorlopen en er zelfs water naar boven komt. Dit moet aan de VVE gemeld worden, graag met een duidelijke beschrijving van wat er aan de hand is. Het kan zijn dat er een breuk in de standleiding zit, er is dan verzakking te zien bij de voordeur van de woningen op de Krommedijk. Dit is niet echt te voorkomen, reparatie is wel zo'n 600 Euro.

Geluidsoverlast

De afgelopen periode heeft het bestuur een aantal meldingen van geluidsoverlast gehad. In al deze gevallen hebben de bewoners die overlast ondervonden eerst geprobeerd zelf de veroorzakers te benaderen, maar deze reageerden niet. Dan komt het bij het bestuur terecht, wat eigenlijk onnodig is. Het bestuur vraagt iedereen dan ook om met elkaar in gesprek te gaan, ook al vindt men niet dat men de veroorzaker is. Het is best lastig om in dit complex de bron van geluid te achterhalen.

Dichtmaken ventilatieroosters

Met de nieuwere CV ketels is het mogelijk om de ventilatieroosters in de CV kast dicht te maken. Dit kan natuurlijk alleen als de CV goed is geïnstalleerd. We hadden recent een geval waarin dit niet zo was en we Rendon met spoed moesten laten terugkomen om het rooster weer open te maken. Dit zijn natuurlijk onnodige kosten voor de VVE.

Het bestuur stelt daarom voor dat als men denkt dat het ventilatierooster dichtgemaakt kan worden, eerst het rooster zelf af te dekken. Als dit na een aantal weken niet tot problemen heeft geleidt, kunnen we de roosters echt dichtmaken.

Notulen 2019

De notulen van de vergadering van 31 mei 2019 worden goedgekeurd.

Jaarcijfers en begroting komende jaren.

De kascommissie had nog geen kans gezien om de stukken te controleren. Zodra dit is gedaan zal het bestuur een aparte mededeling sturen.

Voor volgend jaar hebben Mevr. Peters en Mevr. Stok zich als vrijwilligers aangemeld.

Robert Huberts licht het balansoverzicht van het administratiekantoor toe. Opvallende zaken in het afgelopen jaar was de significante reductie in de energiekosten, dit is toe te schrijven aan de installatie van LED verlichting. Daarnaast waren de inkomsten uit de servicekosten afgelopen jaar lager dan normaal, dit komt door de eenmalige teruggave van het CV controle bedrag.

De begroting voor de komende jaren wordt ook getoond en besproken. Er zijn van de kant van het bestuur een aantal opmerkingen:

- De begrotingen voor tuinonderhoud en energie zijn iets aangepast ten op zichte van de budgettering door Eskes & Nagtegaal. De aangepaste budgetten lijken realistischer.
- In 2024 staat groot onderhoud van het dak gepland. Dit is begroot op meer dan 100.000 Euro. Het bestuur beschouwt dit bedrag als erg hoog.
- Voor dit jaar staat algemeen schilderwerk gepland, dit is voor nu uitgesteld in verband met de discussie over het verduurzamen van het complex.

Aangezien de discussie over de verduurzaming van het complex en de financiële gevolgen daarvan van grote invloed zijn op de begroting in de toekomst, stelt het bestuur voor om de begroting en servicekosten opnieuw te evalueren als er meer bekend is over de impact van de maatregelen.

De VVE gaat hiermee akkoord.

Vaststellen mandaat bestuur

Het bestuur heeft het mandaat om uitgaven onder een bepaald bedrag te kunnen doen zonder toestemming van de VVE te vragen. Dit mandaat is vastgesteld op 4000 Euro. De VVE gaat hiermee akkoord.

Verduurzamen complex

Adres Krommedijk 67
3312 CE Dordrecht

Telefoon 06-22564661
E-mail bestuur@vvekrommedijk.nl

Bankrekening NL46INGB0005477461

Het bestuur heeft in 2021 een Quickscan laten doen door Veenpark. Het bestuur adviseert iedereen het rapport goed te bestuderen, hieronder worden enkele hoofdzaken samen gevat. Het is ook goed om in gedachten te houden dat dit rapport al een tijd geleden gemaakt is, de situatie is inmiddels wel wat gewijzigd. Met name rond de noodzaak om het gasgebruik te reduceren.

Het rapport stelt voor om de huidige ramen te vervangen door beter isolerend HR++(+) glas. Bij het vervangen van de ramen worden ook de kozijnen vervangen. Als laatste wordt voorgesteld het dan (nog) beter te isoleren, dit kan tegelijkertijd met het al gepland onderhoud aan het dak gedaan worden. Al deze maatregelen vallen onder de subsidie regeling van de overheid.

Daarnaast wordt voorgesteld om een aantal zonnepanelen op het dak te plaatsen. Deze zullen de algemene ruimtes van stroom voorzien. Dit is niet gesubsidieerd.

De maatregelen brengen aanzienlijke kosten met zich mee. De VVE heeft niet de middelen om deze kosten te dekken dus dit zal geleend moeten worden. Uiteraard zijn naast de kosten ook voordelen, met name een reductie in energie- en onderhoudskosten. Het bedrag verschilt per type appartement. Netto lijkt het erop dat we echter meer zullen betalen dan dat de kosten gereduceerd worden.

De aanwezigen bewoners hadden vragen over de financiële gevolgen van de maatregelen. Ook het feit dat de kosten van de maatregelen hoger zijn dan de opbrengsten leidt tot vragen.

Aangezien de bedragen in de Quickscan grove ramingen zijn en bovendien al van een tijd geleden, stelt het bestuur voor om samen met Veenpark de maatregelen meer in detail uit te laten zoeken. Als resultaat zouden we dan offertes moeten hebben en ook een duidelijker tijdpad van aanpassingen. Als deze offertes binnen zijn, worden deze aan de VVE voorgelegd. De VVE kan dan beslissen om het werk te laten uitvoeren of niet. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Het bestuur zal met Veenpark contact opnemen om een en ander in gang te zetten.

Rondvraag

Mevr. Peeters

De brievenbussen in de hal zien er niet zo mooi uit. Bovendien kloppen de naambordjes niet allemaal. Het bestuur zal kijken wat de mogelijkheden zijn voor de brievenbussen en de naambordjes ook aanpassen.

Mevr. Peeters bedankt het bestuur voor de snelle reactie op vragen en opmerkingen.

Mevr. Stok

Vraagt of de roosters bij de CV kast dichtgemaakt kunnen worden. Het bestuur zal met Rendon contact opnemen.

Dhr. en mevr. Neeven

Het lijkt erop dat er een lekkage zit in het CV systeem. Als dit zo is dan zouden de onderburen dat moeten merken. Geadviseerd wordt om dit in de gaten te houden.

Mevr. Bothoff

Verzoekt de medebewoners de tuindeur goed dicht te trekken. Als deze open blijft kunnen er ongewenste personen toegang krijgen tot het complex.

Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:30.