

## Notulen Algemene Ledenvergadering

### VvE Hoog Enghendael IV

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum vergadering | 29-11-2018 |
| Aanvang           | 20:00      |

### Opkomst

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aanwezig              | <ul style="list-style-type: none"><li>Rubenslaan 148; Albert Cuyplaan 41; Rubenslaan 126; Rubenslaan 118; Albert Cuyplaan 39; Rubenslaan 114; Albert Cuyplaan 53; Albert Cuyplaan 47; Rubenslaan 136; Rubenslaan 144; Rubenslaan 140; Albert Cuyplaan 59; Rubenslaan 112; Rubenslaan 128; Rubenslaan 130; Rubenslaan 134; Rubenslaan 142; Rubenslaan 154; Rubenslaan 156; Albert Cuyplaan 49; Albert Cuyplaan 57; Albert Cuyplaan 45; Rubenslaan 108</li></ul> |
| Aanwezig met volmacht | <ul style="list-style-type: none"><li>Rubenslaan 106</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Stemmen (445)

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Stemmen aanwezig       | 230        |
| Stemmen met machtiging | 10         |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>240</b> |

#### 1. Opening

Inge Visser van NederWoon VvE Beheer opent de vergadering om 20.00 uur en zal deze avond de rol van voorzitter op zich nemen. Rene te Veer is aanwezig om toelichting te geven over renoveren van het dak en het plaatsen van de zonnepanelen.

#### 2. Vaststellen aantal stemmen

De verenging heeft 445 stemmen. Er zijn 240 stemmen totaal aanwezig. Hiermee zijn er voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

#### 3. Voorstellen NederWoon en verandering samenstelling bestuur

NederWoon stelt zich voor als nieuwe beheerder.

Het huidige bestuur wordt voorgesteld. Er zijn op dit moment 3 bestuursleden. Er wordt aan de vergadering gevraagd of er meer bewoners zijn die zich willen voegen bij het bestuur. Rubenslaan 136 en Rubenslaan 140 geven aan zich bij het bestuur te willen voegen. De vergadering stemt in met de samenstelling van dit bestuur **(Besluit)**.

Francoise Ticheler wordt met een bloemetje bedankt voor haar inzet.

#### 4. Ingekomen stukken

##### a. Erfpacht canon

Erfpacht heeft een looptijd van 10 jaar. Deze 10 jaar is voor Hoog Enghendael bijna verstreken dus moet de erfpacht herzien worden. De prijs voor de erfpacht is opgebouwd uit de waarde van de grond en uit het rentecomponent. In het contract van Hoog Enghendael is vastgesteld dat de erfpacht voor deze VvE nooit omlaag kan gaan. NederWoon heeft contact over de erfpacht en wil zo snel mogelijk het nieuwe contract voor de komende 10 jaar tekenen, omdat eigenaren die hun huis willen verkopen deze gegevens ook nodig hebben. NederWoon blijft hier achteraan zitten **(Actie: NederWoon)**.

##### b. Geluidsoverlast ketel

Er zijn meerdere meldingen van geluidsoverlast die afkomstig zijn van de verwarming. Croon Wolters & Dros geeft aan dat dit probleem erg moeilijk op te lossen is en dat het daarnaast flink in de papieren kan lopen. Gezien de financiële situatie van de VvE heeft dit probleem op dit moment geen prioriteit.

c. Stookkosten

Het voorschot van de stookkosten bedraagt op dit moment € 54,- per maand per woning. Voor een huishouden is dit tarief aan de lage kant en dat verklaart ook waarom er bij de afrekening zoveel bijbetaald moet worden. Willen bewoners toch besparen op hun stookkosten dan wordt de bewoners geadviseerd om alleen de verwarming open te draaien in de ruimtes waar je gebruik van maakt. Omdat het om blokverwarming gaat kan het 'eventjes' opendraaien van de verwarming al voor hogere stookkosten zorgen.

Eén van de bewoners vraagt wat de kosten zijn voor de app. NederWoon zal dit uitzoeken en de bewoners informeren (**Actie: NederWoon**).

Op dit moment is er een groot verbruik aansluiting. Dit brengt extra kosten met zich mee. Van het bestuur heeft Saskia de rol op zich genomen om deze aansluiting om te zetten. Het is de bedoeling dat de afsluiting naar een klein verbruik gaat.

Omdat er veel bewoners zijn met klachten over de hoge stookkosten adviseert NederWoon de bewoners foto's te maken gedurende het jaar van de meters. Hiermee kunnen de bewoners zelf de afrekening controleren. Als bewoners nu nog vragen hebben over de afrekening wordt de bewoners verzocht zelf contract op te nemen met ISTA.

d. Kapotte balkonplaten

Dit punt bespreken we bij agendapunt 7 (technische zaken)

## 5. **Notulen vorige vergadering**

De notulen zullen besproken worden door Rene te Veer bij de toelichting op het dak/zonnepanelen (zie agendapunt 7).

## 6. **Financiën**

### Debiteuren

NederWoon spreekt de zorg uit vanwege de financiën. Meerdere bewoners hebben een forse betalingsachterstanden.

Er moet actie ondernomen worden tegen de eigenaren die niet betalen. NederWoon gaat bewoners een laatste herinnering sturen (14-dagen brief). De vergadering stemt in met het inschakelen van incasso bureaus en geeft NederWoon de volmacht om verdere rechtsmaatregelen te treffen als betaling uitblijft (**besluit**). De kosten van incassobureau en deurwaarder komen voor rekening van de VvE.

### Jaarcijfers

NederWoon heeft de gehele boekhouding over 2017 in beeld gebracht.

De volgende conclusies worden getrokken:

- Er zijn zeer grote zorgen over de debiteuren (eigenaren die niet betalen)
- Er zijn fouten aangetroffen in de boekhouding van 2017. Deze zijn door NederWoon gecorrigeerd. Hierdoor wijkt het jaarverslag over 2017 af van het verslag dat is goedgekeurd in de vergadering.
- Een VvE met 44 appartementen in 2 gebouwen zou een reservefonds van €200.000 moeten hebben. De VvE heeft op dit moment €56.000 in kas. Dit is dus onvoldoende om het onderhoud de komende jaren te gaan betalen.
- De VvE bijdrage is als volgt opgebouwd:

|                |                 |           |
|----------------|-----------------|-----------|
| ○ Erfpacht     | € 76,50         | per maand |
| ○ Stookkosten  | € 54,50         | per maand |
| ○ VvE bijdrage | <u>€ 120,00</u> | per maand |
|                | € 251,00        | per maand |
- De VvE spaart per jaar €32.000 voor het grote onderhoud (mits alle eigenaren hun bijdrage voldoen). Dit moet meer dan €70.000 zijn om de onderhoudskosten te kunnen betalen.
- De cijfers over 2018 worden in het eerste kwartaal van 2019 afgerond.

## 7. Technisch

### Nieuw MJOP en EPA rapport

Er is een nieuw MJOP opgesteld door het Inspectiehuis. Er is geschrapt in de kosten om te voorkomen dat de maandelijkse bijdrage meer dan verdubbeld moet worden. De belangrijkste technische punten worden besproken.

### Werkzaamheden: Beton en glasplaten in hekwerk

Er zijn al diverse balkonplaten gesneuveld en vervangen. Omdat dit geregeld voorkomt heeft de verzekering medegedeeld deze platen niet langer te vergoeden. Er zijn 2 opties uitgewerkt:

Optie 1: Platen vervangen door hekwerk. Deze optie gaat voor de beide complexen rond de € 80.000,- kosten (incl. BTW)

Voordeel: De hekwerken worden direct verhoogd, waardoor de galerijen veiliger worden. De hekwerken zijn stevig en gaan dus jaren mee (zie complex ernaast)

Nadeel: Dit geld is niet in kas.

Optie 2: We vervangen de kapotte glasplaten voor HPL platen. Dit is als voorbeeld door de betreffende leverancier op 3 plekken gedaan. Hier kunt u even langs lopen. De kosten hiervan zijn €278,30 per plaat.

Voordeel: We kunnen alleen de platen vervangen die kapot zijn.

Nadeel: Deze optie is in principe een tijdelijke optie. Het is ook mogelijk om alles te vervangen, maar dan ben je alsnog €68.000 kwijt.

De vergadering stemt in met optie 2. Er wordt besloten alleen de platen te met grote beschadigingen **(besluit)**.

### Werkzaamheden: Schilderen

Het vervangen en schilderen van kozijnen is een VvE aangelegenheid. In het verleden zijn er afspraken met eigenaren gemaakt dat de VvE zorgt voor verf en dat de eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het schilderwerk. Een aantal bewoners heeft zich niet aan deze afspraak gehouden. Doordat het schilderwerk niet is bijgehouden zijn sommige kozijnen aan vervanging toe. Op dit moment zijn er geen financiële middelen om het vervangen van kozijnen collectief te regelen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Het bestuur levert een kleurcode aan voor het schilderwerk. Deze kleurcode is verplicht. **(Actie: bestuur)**
- Er is een stappenplan voor het schilderen van de kozijnen, de bewoners dienen zich aan dit stappenplan te houden.
- NederWoon vraagt offertes op voor het vervangen van kozijnen **(Actie: NederWoon)**. Over de uitvoering en kleur moet de vergadering stemmen. Dit wordt besproken in de volgende ALV.
- Daarna kunnen individuele eigenaren beslissen of ze hun kozijnen willen vervangen.
- Het individueel vervangen komt geheel voor rekening van de betreffende eigenaar. Een eigenaar mag achteraf geen aanspraak maken op geld van de VvE als de VvE alsnog besluit de kozijnen collectief te vervangen. Ook krijgt de eigenaar geen korting op onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk.

Eigenaren moeten er rekening mee houden dat er asbest zit in de gevelpanelen van de kozijnen.

### Schilderen algemene toegangsdeuren

De vergadering stemt in om de toegangsdeuren als gezamenlijk project te schilderen **(Besluit)**. Er wordt een zaterdag ingepland om gezamenlijk te schilderen **(Actie: Bestuur)**. Bewoners die wel willen helpen maar liever niet schilderen kunnen deze mensen van eten en drinken voorzien. De toegangsdeur bij de Albert Cuyplaan is al geschilderd in een nieuwe kleur. Dit geldt als basis voor de andere deuren.

#### Werkzaamheden: Riolering (onderzoek Tubus)

De standleidingen bestaat (voor een deel) uit asbestleidingen. Deze zijn aan vervanging toe, maar dat zal als gevolg hebben dat er veel badkamers en keukens open gebroken moeten worden.

Als alternatief wordt de offerte van Tubus ingebracht. Deze leverancier gaat uit van het relinen van de standleidingen. Er moet een onderzoek plaats vinden of de standleidingen hiervoor nog geschikt zijn. De kosten hiervoor bedragen ongeveer €1.000,00. De vergadering stemt in **(Besluit)**

Tubus zal voor de volgende vergadering een onderzoek uitvoeren **(Actie: NederWoon)**.

#### Voorstel inzet huismeester en stopzetten schoonmaakcontract

De schoonmaak laat erg te wensen over. Het contract is stopgezet per 1-1-2019.

Het is belangrijk dat er eerst grondig wordt opgeruimd en daarna wordt schoongemaakt. De vergadering stemt in met het inzetten van een NederWoon huismeester tot aan de volgende ledenvergadering. Tijdens de ledenvergadering wordt er geëvalueerd of bewoners tevreden zijn met deze oplossing. Voor de glasbewassing worden offertes opgevraagd **(Actie: NederWoon)**.

#### Daken en zonnepanelen

AEDuurzaam stelt voor het getekende contract tussen de VvE en AE duurzaam te herzien. Het is nu namelijk ook mogelijk om opties als waterzijdig inregelen, leidingisolatie, cv herstel/optimalisatie op te nemen in de financiering. Dit zou in de plaats kunnen van 80 tot 100 zonnepanelen.

Doel van de aanpassingen zijn om de maandlasten richting AE duurzaam iets te verlagen en de terugverdienmogelijkheden voor de VvE en zijn bewoners te vergroten. AED Duurzaam werkt in de komende maanden verschillende varianten uit om te kijken wat de meest optimale versie voor de VvE is. De aangepaste overeenkomst kan dan in de volgende vergadering worden bekrachtigd door de leden zodat we daarna in maart /april kunnen starten met de uitvoer.

Hierbij zijn 2 punten van belang i.v.m. de huidige slechte financiële positie:

- gedurende de periode dat de financiën niet gezond zijn dient er een technisch beheerder bij de vve betrokken te zijn.
- In de vergadering van 2019 dient met MJOP/DMJOP te worden goedgekeurd, met daarbij horende aanpassing van de servicekosten.

## **8. Begroting 2019**

Vanaf 1 januari is er een verhoging van de VvE bijdrage noodzakelijk. Er zijn diverse voorstellen:

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorstel 1: | Een bijdrage verhoging van €79,- per maand<br>(nieuwe maandbijdrage €330,00)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Voorstel 2: | In 2019 een eenmalige bijdrage van €900,00. Eind 2019 een nieuwe begroting aan de hand van alle bevindingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Voorstel 3: | Combinatie: VvE bijdrage naar €300,00 en eenmalig €400,00 bijbetalen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Voorstel 4: | VvE bijdrage blijft gelijk. Er komt een eenmalige bijdrage van €900,00 welke voldaan moet worden in januari 2019. Eigenaren kunnen in januari het verzoek doen om deze bedragen in termijnen te betalen. Dit is toegestaan mits dit gelijke termijnen betreft en tijdig wordt nagekomen. De bijbetaling is persoonsgebonden. De €900 wordt als 'schuld' geboekt in januari bij de eigenaar die op dat moment in het bezit is van de woning. |

De vergadering kiest met een ruime meerderheid voor Voorstel 4 **(Besluit)**

Alle VVE eigenaren moeten er voor 2020 rekening mee houden dat er dan opnieuw een extra bijdrage/verhoging noodzakelijk is.

## 9. Rondvraag

De volgende punten komen in de rondvraag naar voren.

### Meldingen huismeester

U kunt meldingen voor de huismeester doorgeven via het hoofdkantoor van NederWoon.

De volgende mankementen worden al doorgegeven:

- Verlichting in de berging
- Afval/rommel/fietsen in de bergingen
- Klink galerijdeur Albert Cuyplaan
- Lekkage bij Rubenslaan 144

### Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement is verouderd. Dit zal in 2019 door NederWoon worden aangepast en besproken in een vergadering (**Actie: NederWoon**).

### VvE beheer

Tijdens de volgende ALV zal er besproken moeten worden of de VvE verder gaat met NederWoon als beheerder. Er is tijdelijk contract afgesloten tot juni 2019.

## Besluitenlijst

- Opvragen individuele offertes voor het vervangen van de kozijnen.
- Rubenslaan 136 en 140 worden toegevoegd aan het bestuur
- Nederwoon mag incasso bureaus inschakelen en heeft de volmacht om verdere rechtsmaatregelen te treffen als de betaling uitblijft
- De platen met grote beschadigingen worden vervangen
- Het onderzoek van Tubus wordt uitgevoerd
- Gezamenlijk buitenschilderwerk uitvoeren
- Voorstel 4 van de VvE bijdragen wordt aangenomen

## Actielijst:

|    | <b>Actie</b>                          | <b>Door wie?</b> | <b>Afgerond?</b> |
|----|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. | Uitzoeken erfpacht                    | NederWoon        |                  |
| 2. | Kosten app Ista                       | NederWoon        |                  |
| 5. | Aanpassen huishoudelijk reglement     | NederWoon        |                  |
| 6. | Kleurnummers opvragen                 | Bestuur          |                  |
| 7. | Organiseren gezamenlijke schilder-dag | NederWoon        |                  |
| 8. | Offertes opvragen glasbewassing       | NederWoon        |                  |
| 9. | Uitvoeren onderzoek Tubus             | NederWoon        |                  |