

Aan: de leden van VVE Het Oude Postkantoor
Akerstraat Noord 194-A-200-D
6431 HS Hoensbroek

Betreft: **Vermeldingswaardigheden periode 2019-2024**

Vlist / Hoensbroek, 10 juli 2023

Geachte mede VVE-Leden,

Als eigenaar van één of meerdere appartementen van het complex op bovenvermeld adres bent u automatisch en verplicht lid van de VVE 'Het Oude Postkantoor' en betaalt u in dat kader ook maandelijks servicekosten.

Vóór 'Corona' hield het bestuur een jaarlijkse vergadering waar u altijd voor werd uitgenodigd. Tijdens die vergadering werd de gang van zaken over het afgelopen jaar besproken en werden de financiële zaken toegelicht door – met name – mw. Evy van Oers.

Ook werden tijdens de jaarvergaderingen besluiten genomen over het te voeren beleid voor het komend jaar.

Door Corona is het er de laatste jaren niet meer van gekomen om een fysieke jaarvergadering te organiseren. Daar droeg nog aan bij, dat er van oudsher sprake is van een slechts zeer matige opkomst bij de jaarlijkse vergadering.

Desondanks heeft het bestuur de afgelopen tijd niet stil gezeten en is er het nodige gebeurd om het gebouw en het leefklimaat in het appartementencomplex te verbeteren.

Voor de goede orde en wellicht ten overvloede merkt het bestuur hierbij op dat de eventueel daartoe vereiste meerderheid van stemmen steeds aanwezig was en - voor zover aan de orde - mede zijn genomen op basis van de Tijdelijke wet Covid-19.

We willen u middels deze brief een samenvatting geven van wat er zoal is gedaan op dat vlak en wat er op afzienbare tijd nog is gepland.

2019: vervanging liftbesturing

Na jaren van storingen met daardoor relatief hoge kosten, is in 2019 het complete besturingssysteem van de lift door de Fa. Kone vervangen. De kosten hiervan bedroegen € 22.385,- (incl. BTW) waar de VVE een betalingsspreiding met Kone voor heeft kunnen afspreken welke afloopt eind januari 2024. Er hebben zich sinds de zomer van 2019 géén storingen meer voorgedaan met de lift.

2019: vervanging Huismeester

Per 1-7-2019 ging de toenmalige huismeester, dhr. Richard van Klaren, na vele jaren van trouwe dienst met pensioen. Hij werd opgevolgd door een professionele invulling via het bedrijf Phidec.

2020: inbraakgolf

In 2020 werden de algemene ruimtes van het complex maar liefst 3 maal "bezocht" en werd – vooral – veel schade aangericht aan deuren en kozijnen en werden er meerdere malen bewakingscamera's en dito opnameapparatuur gestolen. Door een tip van een bewoner werd(en) de dader(s)

geïdentificeerd welke inmiddels zijn veroordeeld. Er zijn extra (bouwkundige) maatregelen getroffen om inbrekers verder te ontmoedigen. Er is sindsdien niet meer ingebroken.

2021: Vervanging Huismeester

Omdat de professionele invulling door het bedrijf Phidec niet aan de gewekte verwachtingen voldeed, is er in het voorjaar van 2021 afscheid van "Phidec" genomen en heeft het bestuur de toenmalige bewoner dhr. Remco Schijns bereid gevonden de rol van Huismeester op zich te nemen. Remco woont wegens gezinsuitbreiding niet meer in het complex, maar hij vervult het huismeesterschap nog wel - en naar volle tevredenheid - in. Hij is bereikbaar op het nummer: 06 – 1126 3702.

2022: lekkage naar kelders

In het voorjaar van 2022 was er een lekkage waardoor er in delen van de kelders water stond. De oorzaak hiervan is professioneel onderzocht en bleek een gebarsten 'standleiding' te zijn in de kolom tussen de 'A' en de 'B' appartementen. Dit is professioneel gerepareerd.

2023: Vervanging tuinman

Omdat de tuinman die de tuin de afgelopen jaren onderhield er 'geen zin' meer in had, is zijn taak overgenomen door de nieuwe huismeester, Remco Schijns. Hij zal de tuin vanaf het voorjaar van 2023 onderhouden.

2023: Vernieuwing brievenbussen centrale hal

Na circa 30 jaar waren de brievenbussen in de centrale hal nodig aan vervanging toe. Hiertoe was al in 2022 opdracht gegeven, maar door de lange levertijd is dit pas in juni 2023 afgerond. Het ziet er weer netjes uit, inclusief de omzetting van het video-deurbel systeem:

Oude situatie:



Nieuwe situatie:



De kosten van dit project bedroegen: € 6.159,- (incl. BTW).

2023-2024: Buiten schilderwerk

Het is u wellicht opgevallen dat het buiten schilderwerk nodig aan een opknappbeurt toe is. Recentelijk heeft het bestuur akkoord gegeven aan de fa. Laval voor een grondige schilderbeurt van al het houtwerk aan zowel de voor- als achterzijde van het complex (kozijnen, deuren etc.).

De totale kosten voor deze klus bedragen: € 24.375,- (incl. BTW).

Gezien de planning van het schildersbedrijf en ook de omvang van de totale kosten, is in goed overleg besloten de klus in 2 delen te splitsen; dit najaar wordt begonnen met het voorwerk voor het opknappen van de achterzijde van de bovenste verdieping. Door weersinvloeden is deze laag er het slechtst aan toe. Pas in het voorjaar van 2024 zal de rest worden aangepakt en ook het eerste deel worden afgewerkt.

Naast deze schilderklus zijn er nog een aantal herstelwerkzaamheden te verrichten. Daartoe is een aannemer benaderd. Deze kosten zijn niet in bovengenoemd bedrag opgenomen en komen op een later moment in 2024 voor rekening van de VVE.

De VVE is echter niet zo vermogend om deze opknapbeurt in haar geheel en meteen uit eigen middelen te financieren.

Er zijn 2 opties:

- 1) Alle eigenaren doen een eenmalige storting van € 1.500,00 per appartement of
- 2) Er wordt begin 2024 ten behoeve van alle eigenaren door de VVE een kortlopende lening aangegaan (tegen een marktconform rentetarief). De kortlopende lening wordt verstrekt door een van de eigenaren van het appartementencomplex. De verwachting is dat de VVE nog in 2024 (maar uiterlijk in 2025) deze lening zal hebben afgelost.

Het bestuur kiest voor optie 2 en heeft voor die keuze een meerderheid van de vereiste stemmen. Desondanks stelt het bestuur het op prijs dat u ook uw eigen keuze per e-mail kenbaar maakt binnen afzienbare tijd.

Diversen m.b.t. het leefklimaat:

Het is u hopelijk ook opgevallen dat het leefklimaat er de laatste jaren aanzienlijk op vooruit is gegaan. Vele appartementen zijn gerenoveerd en er zijn bij de selectie van nieuwe huurders mede daardoor strengere selectie criteria kunnen worden gehanteerd.

Rookmelders:

De VVE heeft in 2022 alle appartementen en de centrale ruimte voorzien van rookmelders. De VVE heeft de kosten hiervoor (enkele tientjes per appartement) voor haar rekening genomen.

Glasvezel voorbereiding:

De VVE is akkoord gegaan met het (gratis) voorbereiden van de aanleg van glasvezelkabels naar alle appartementen. De leidingen zijn al zichtbaar bij de voordeur van het complex, maar de appartementen zijn verder nog niet aangesloten. Het is vooralsnog niet duidelijk wanneer dit zal gebeuren.

Tot slot (financiële cijfers m.b.t. 2022 en de begroting voor 2023):

Bijgaand treft u het financiële jaarverslag (opgesteld door mw. E. van Oers) over 2022 en de begroting voor 2023.

De vernieuwing van de brievenbussen zullen een verlies van circa € 3.000,- opleveren voor het jaar 2023. De VVE heeft echter voldoende reserves om dit te dragen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Namens de VVE 'Het Oude Postkantoor'

Mw. mr. B.M.T.G. Bakker-van Klaren
Voorzitter

Drs ing. Th.A. Bakker
Administrateur