

Notulen Algemene Ledenvergadering
Vereniging van Eigenaren Aquastaete/Aquarena 1
Woensdag 28 februari 2018

Aanwezig: CT nr. 8, 10, 12, 20, 22; TvD , E
Afwezig met melding: nr. 14
Afwezig: nr. 18

1. Opening

Woord van welkom op de 10^e ALV!

2. Vaststellen Quotum

10 personen, 9 appartementen

Punt 10 wordt doorgeschoven naar punt 15. Ook wordt een nieuw schoonmaakrooster voorgelegd.

3. Besluitenlijst 2017

- 10-jarig jubileum is helaas niet doorgegaan. Bewoners van nr. 14 zijn helaas uit elkaar gegaan en verhuisd.
- Borden 'verboden voor honden' is nog niet uitgevoerd. Dit is behoorlijk prijzig. T. van Zijl (CT22) stelt voor om dit toch te doen. We houden dit in ons achterhoofd.
- Sluiten voordeur is opgelost met dank aan T. van der Rijst (CT20)
- Verzakken en slechte afvoer E1 en TvD11. Dit is een zaak van de bewoners zelf.

4. In- en uitgaande stukken

Deze worden verderop in de vergadering besproken.

5. Financieel jaarverslag 2017 VvE Aquarena 1

Dit jaar wordt gekeken naar een eenvoudiger boekhoudprogramma, zodat dit ook in de toekomst makkelijker over te dragen is. Huidige Excelbestand is niet meer up-to-date. Op 1 januari 2018 staat er € 7.148 op de balans.

6. Financieel jaarverslag 2017 VvE Aquastaete

Zie punt 5. Ook voor de VVE Aquastaete wordt dit jaar gekeken naar een eenvoudiger boekhoudprogramma. Er is in 2017 geschilderd, waardoor er een bedrag uit de reserveringen is genomen. Het schilderen heeft in totaal € 16.308,10 gekost. Een deel komt uit de reserveringen. Dit wordt in de aankomende jaren weer aangevuld. Op 1 januari 2018 staat er € 15.658 op de balans.

7. Verslag Kascommissie

De bewoonster van nummer 8 heeft de kas gecontroleerd en is akkoord.

8. Begroting 2018 VvE Aquarena 1

Bij gelijke servicekosten is er aan het eind van het jaar een overschot van € 49,04. De bedragen zijn de afgelopen jaren vrijwel niet veranderd wat betreft de kosten. Daarom kunnen de servicekosten dit jaar gelijk blijven.

9. Begroting 2018 VvE Aquastaete

Dit wordt later in de vergadering uitgebreid besproken.

10. Vaststellen servicekosten 2018

Dit wordt later in de vergadering besproken.

11. Toevoegingen/aanpassingen, de artikelen 7.1, 7.2.

7.1 (wijzigen): De VvE heeft een collectieve opstalverzekering inclusief glasverzekering met een eigen risico van **maximaal** € 500 per schademelding.

7.2 (toevoegen): **Indien blijkt dat na een schademelding, door een der bestuursleden van de VvE (na deskundig onderzoek), de gemelde schade is veroorzaakt door achterstallig onderhoud en/of ondeskundig gebruik, zullen de kosten behorende bij het eigen risico, worden verhaald bij de eigenaar van het betreffende appartement.**

Opmerking T. van Zijl (CT22): Artikel 17.1: in dit artikel wordt verwezen naar artikel 16.2. Dit artikel bestaat echter niet. Ook op een ander punt in het huishoudelijk reglement wordt verwezen naar artikel 16.2.

Bestuur: Hier gaan we naar kijken en passen dit aan.

12. Bestuursverkiezing.

In het bestuur is voorzitter G. van Schaik, na een onafgebroken periode van 11 jaar, aftredend en niet herkiesbaar. Tevens zal het postadres en eerste aanspreekpunt over gaan in andere handen. Het bestuur, nu bestaand uit K. Zoontjes (penningmeester) en T. van der Rijst (algemeen bestuurslid) stellen voor de familie T. van Zijl (Charley Tooropstraat 22) te benoemen voor de combinatiefunctie, per 1 april 2018. Tot dit tijdstip zal G. van Schaik, ad interim, deze taken waarnemen.

Postadres wordt adres CT6 (K. Zoontjes). T. van der Rijst en T. van Zijl zullen zich samen richten op de klusjes in het gebouw. In de combinatiefunctionaris zal de familie T. van Zijl het voorzitterschap op zich nemen.

G. van Schaik wordt bedankt voor zijn inzet in de afgelopen 11 jaar.

13. Benoeming kascommissie

CT12 en CT14 zullen volgend jaar de kascommissie op zich nemen.

14. Bestuursvoorstellen/besluiten VvE

14.1 Verzekeringen

Om de jaarpremie 'te drukken' heeft het bestuur besloten het pakket verzekeringen, wat ondergebracht was bij RIVEZ, per 1-1-2018 onder te brengen bij Reaal Verzekeringen met als tussenpersoon assurantiebureau GRASSO. Deze overgang levert zo'n € 250 besparing op de premies.

De dekking blijft hetzelfde. De heer L. Grasso behandelt eventuele problemen of vragen, die we hebben richting de verzekeraar. Aanvulling T. van Zijl (CT22): L. Grasso kent de problemen van een VvE. Hij weet dus waar we het over hebben als er problemen zijn.

14.2 Schilderwerk

In de tweede helft van 2017 is door het schildersbedrijf van den Berg het nodige (buiten) schilderwerk uitgevoerd. Onderhanden zijn genomen alle deuren en kozijnen die in permanent zonlicht staan (Eschersingelzijde en Charley Tooropzijde), de zijde aan het parkeerterrein plus de bovenverdiepingen aan de Theo van Doesburgzijde. Het schilderwerk aan de schaduwzijde van de TvD was nog van dermate goede kwaliteit dat er niet aan deze kant geschilderd is. Ook was dit niet in de offerte opgenomen.

14.3 Gevelreiniging

Het bestuur heeft een verzoek uitstaan voor permanente gevelreiniging (denk hierbij 1x per 2 jaar) De in het huishoudelijke reglement opgenomen verplichting om het zelf te reinigen leidt tot een vorm van de welbekende lapjeskat. Om dit verder te voorkomen heeft het bestuur besloten uit te kijken naar een afdoende oplossing. Dit heeft gevolgen voor de servicekosten en zal besproken worden bij punt 15.

15. W.v.t.t.k.

Servicekosten - Verzekering > taxatie van het gebouw

Grasso heeft contact met ons opgenomen en het blijkt dat we onderverzekerd (waren) zijn. De laatste taxatie van RIVEZ komt uit 2007. De taxatie die Reaal uitgevoerd heeft, vanwege het overstappen op een andere verzekering ligt € 1,7 miljoen hoger voor het hele gebouw. We waren € 700.000 onderverzekerd. De verzekeringsmaatschappij moet om de 3-4 jaar een taxatie uitvoeren. Dit is niet gebeurd en het bestuur is daar in de afgelopen tijd niet van op de hoogte geweest. Voordeel voor de bewoners is dat de servicekosten de afgelopen jaren niet omhoog zijn gegaan. Door de nieuwe taxatie is de premie voor Reaal omhooggegaan. Dit was bij RIVEZ € 540,70 (opstal & AVB) en wordt bij Reaal € 953,88. Dit is een verschil van € 413,13 (/144). **De servicekosten stijgen daardoor met €2,87 per appartement per maand.** Over 6 jaar is er weer een taxatie.

Gevelreiniging:

Zoals genoemd onder punt 14 heeft het bestuur een verzoek uitstaan voor gevelreiniging. Het reinigen van de gevel kost € 3569,50. Dit omvat het schoonmaken van het hele gebouw, exclusief poortwoningen. De poortwoningen kunnen meedoen als ze dit willen.

Er worden meerdere opties besproken.

1. Het bedrag voor de gevelreiniging zou uit de reserveringen betaald kunnen worden. De reserveringen lopen snel terug en bij een onverwachte gebeurtenis zal zorgen voor een extra bijdrage van de bewoners.
2. Eenmalige bijdrage: € 297,46 per appartement.
3. Het bedrag kan uitgesmeerd worden over 1-3 jaar. Als het uitgesmeerd wordt over 3 jaar, dan betaalt ieder appartement € 8,26 per maand extra aan servicekosten. Het bijhouden van de gevel kost € 850 per jaar.

Schoonmaak

Over het huidige schoonmaakbedrijf (Van Meerwijk) zijn we niet tevreden. Het resultaat hangt erg af van de schoonmakers die er op dat moment zijn.

T. van der Rijst heeft een offerte opgevraagd bij Connect2Clean. Er zijn verschillende opties, waarbij de belangrijkste vraag is of Connect2Clean 1x per 2 weken schoonmaakt of 1x per week. Uitgaande van de huidige situatie, dus 1x per 2 weken plus 3x glasbewassing verhouden de prijzen, op jaarbasis zich € 1.694,41 bij Connect2Clean t.o.v. € 2.649,60 bij Meerwijk. De kosten in geval van wekelijkse schoonmaak zullen op jaarbasis zo'n € 564,98 hoger uitvallen en doorberekend moeten worden in de servicekosten.

Vraag CT8: Is dit bedrag voor een aantal jaren gelijk? Antwoord: Op basis van indexering zal het bedrag wellicht omhooggaan. Er wordt zo snel mogelijk een afspraak gemaakt met de vertegenwoordiger van Connect2Clean. Zij zouden rekening houdend met het wettelijke opzegtermijn 1 juli 2018 kunnen beginnen.

Stemming:

Opties om te kiezen:

- 1) Verzekering / 1x schoonmaak per 14 dagen / gevelreiniging (je spaart voor het bijhouden van de gevelreiniging/matten e.d.)

Begane grond:	was € 108,02,	wordt € 120,00
1 ^e en 2 ^e verdieping:	was € 99,68,	wordt € 110,00
3 ^e verdieping:	was € 147,02,	wordt € 160,00

- 2) Verzekering / 1x schoonmaak per week / gevelreiniging / gevelreiniging jaarlijks om bij te houden

Begane grond:	was € 108,02,	wordt € 125,00
1 ^e en 2 ^e verdieping:	was € 99,68,	wordt € 115,00
3 ^e verdieping:	was € 147,02,	wordt € 165,00

De vergadering stemt voor optie 1. Dit is met een kleine meerderheid aangenomen. Er wordt een reserve opgebouwd om jaarlijks de gevel te reinigen.

Dus: wijziging servicekosten per 1 april 2018

Begane grond:	was	€ 108,02	wordt	€ 120,00
1^e en 2^e verdieping:	was	€ 99,68	wordt	€ 110,00
3^e verdieping:	was	€ 147,02	wordt	€ 160,00

In deze verhoging zit dan de verzekeringspremie van € 2,87 en het reinigen van de gevel van € 8,26 (verdeeld over 3 jaar). De bedragen worden afgerond.

Gerard stelt de poortwoningen op de hoogte van de mogelijkheid om de gevel te reinigen. Dit gaat om € 500 ongeveer exclusief btw. Het bestuur doet navraag bij Connect2Clean naar de herkomst van deze € 500. Relatief hoog in vergelijking met de kosten voor het reinigen van de gevel van het hele gebouw.

16. Rondvraag

CT12: de houten rand van het balkon is uitgedroogd. Wat gebeurt hiermee? Dit wordt meegenomen in de gevelreiniging. Benarolie zou je kunnen gebruiken (tip!).