

Notulen

VvE Hofzichtlaan 70 tot en met 180 (even nummers), gevestigd te 's-Gravenhage

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 17 mei 2022, aanvang 19:00 uur.

1 opening van de vergadervoorzitter

Om 19.15 uur opent de vergadervoorzitter, de heer de Bruijn, de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. De heer de Bruijn vervangt de vaste voorzitter, de heer Garnier. Deze is verhinderd. Aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn 15 van de 56 uit te brengen stemmen. aangezien het hier een tweede vergadering betreft kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2 Mededelingen / ingekomen stukken

Mededelingen:

De heer Hersbach geeft aan dat het hoveniersbedrijf, Allure Tuinen, per 1 juni zijn activiteiten zal staken. Vervane Beheer zorgt voor een opvolger.

Ingekomen:

Verkeerssituatie

De gemeente is bezig met werkzaamheden in de wijk. Aan de Margarethalandzijde worden deze binnenkort in uitvoering genomen. Gevolg hiervan is dat de parkeerplaats niet via de slagboom bereikbaar is maar via de andere kant benaderd moet worden. De heer de Bruijn heeft veelvuldig mail contact gehad met de gemeente over dit onderwerp. Uiteindelijk zal de parkeerplaats toch via Stelconplaten bereikbaar zijn aan de Hendrinalandzijde. Doel is dat chaos wordt voorkomen en de parkeerplaats goed bereikbaar blijft voor de bewoners.

Rommel in de kelder

Het komt nog steeds regelmatig voor dat er spullen in het openbare deel van de kelder worden achtergelaten. Soms met de mededeling : gratis meenemen. Er staan zelfs kasten in de berging waarvan de (ex) eigenaar onbekend is. Het is niet toegestaan materialen in een andere dan de persoonlijke berging op te slaan. De vergadering besluit de spullen te laten verwijderen als deze zich over een maand nog in de berging bevinden. De verrotte scooter staat overigens ook nog steeds op de parkeerplaats, de heer Remmerswaal geeft aan dit te hebben uitgezocht. De scooter blijkt nog steeds verzekerd maar komt nooit van zijn plek.

Toegestane verbouwingstijden

Het komt regelmatig voor dat er buiten de toegestane uren verbouwingen plaatsvinden. Iedereen wordt dringend verzocht zich aan de toegestane tijden te houden om te voorkomen dat andere bewoners overlast ervaren. De uiterste tijd is momenteel 21.00 uur. Mevrouw Meijer stelt de vergadering voor de tijden aan te passen en werkzaamheden van 08.00 tot 20.00 uur toe te staan. De vergadering stemt hiermee in.

3 Notulen van de vergadering van 3 juni 2019

De notulen van de vergadering van 3 juni 2019 worden zowel tekstueel als inhoudelijk door de vergadering besproken. Er zijn geen vragen of opmerkingen waarna de vergadering akkoord gaat met het voorstel van de voorzitter de notulen goed te keuren en vast te stellen.

4 Jaarstukken 2019, 2020 en 2021

Zoals bekend is er vanwege Corona in 2020 en 2021 niet vergaderd. Hierdoor worden de jaarstukken van de jaren 2019, 2020 en 2021 in deze vergadering besproken.

a. Verslag van de kascontrolecommissie

Namens de kascontrolecommissie neemt de heer de Bruijn het woorden. Hij geeft aan de jaarrekeningen van de betreffende jaren te hebben gecontroleerd en hierbij geen afwijkingen te hebben aangetroffen. Op basis van zijn onderzoek beveelt hij de vergadering aan de jaarrekening over de jaren 2019, 2020 en 2021 goed te keuren en de bestuurder, Vervane Beheer BV dienaangaande decharge te verlenen

b. Besprekingen jaarrekeningen

De jaarrekeningen over de jaren 2019, 2020 en 2021 worden kort door de heer Hersbach toegelicht. Er zijn

geen vragen over waarna deze door de vergadering worden goedgekeurd en vastgesteld.

c. Bestemming exploitatiesaldi

De vergadering gaat akkoord met het voorstel de exploitatiesaldi, een tekort van € 6.599,77 in 2019, een overschot van € 18.749,57 en een overschot van € 2,342,91 te verrekenen met dan wel toe te voegen aan de reserve groot onderhoud.

d. Decharge

De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met het voorstel van de voorzitter de bestuurder, Vervane Beheer BV decharge te verlenen over het financiële beleid over de boekjaren 2019, 2020 en 2021

(her)benoeming kascontrole commissie

De leden van de Kascontrolecommissie, mevrouw Meijer en de heer De Bruijn zijn beiden bereid hun taak te blijven vervullen, zij worden herbenoemd.

5 Goedkeuring van de begroting 2022 per 1-1-2022

De begroting 2022 wordt kort door de heer Hersbach toegelicht en goedgekeurd door de vergadering.

Vragen;

Schoonmaak

Naar aanleiding van het begrote bedrag voor de schoonmaak hebben de aanwezigen klachten over de uitvoering van de schoonmaak. Hoeveel de aanwezigen zich bewust zijn van het gebrek aan discipline bij meerdere bewoners voorbeeld hiervan is de rommel in de kelder en mensen die vuilnis soms op de galerij achterlaten, is de vergadering van mening dat de kwaliteit onvoldoende is en zet men vraagtekens bij de werkelijke uren die aan de schoonmaak besteed wordt. De vraag is of er sprake is van vaste tijden en of de turflijsten wel wekelijks worden ingevuld. De schoonmaak zal de komende tijd nauwlettend in de gaten worden gehouden. Klachten kunnen bij de bestuurder worden gemeld.

Vieze lucht

Er hangt een vieze, zure lucht bij de ingang van de berging aan de Hendrinalandzijde. De oorzaak is niet bekend. Hiervoor zal een oplossing moeten komen.

6 (herbenoeming van de voorzitter en overige leden van de CvTO

De leden van de CvTO, Voorzitter de heer Garnier en mevrouw Meijer en de heer Garnier zijn beiden bereid hun taak te blijven vervullen, zijn worden herbenoemd.

Mevrouw Rijkelijkhuisen is eveneens bereid zitting te nemen in de CvTO, zij wordt benoemd.

7 Onderhoud gebouw

Uitgevoerd in 2021

Relinen

De laatste fase van het Relinen van de standleidingen. Hiermee is het project afgerond. Er zijn geen vragen over.

Onderzoek ventilatiekanalen

De ventilatiekanalen zijn onderzocht. Een van de conclusies was dat er verstoppingen in de shuntkanalen aanwezig waren. Hierop zijn recent alle kanalen door de firma Baggerman volledig gereinigd. Vanuit de vergadering wordt hier positief op gereageerd. Veel klachten behoren hierdoor tot het verleden.

Uitvoeren in 2022

Update MJOP

Het MJOP is in 2014 gemaakt en is aan vervanging toe, hierdoor is een update noodzakelijk. De vergadering gaat akkoord met het voorstel de update te laten uitvoeren. Dit zal door de firma Meijer & van Eerden worden uitgevoerd.

Op de vraag van de heer Noort of het wel nodig is een groot bedrag uit te geven voor een nieuw plan en of er niet door de vergadering over onderhoud gesproken kan worden geeft de heer Hersbach aan dat het verplicht is een recent MJOP te hebben. Bij de verkoop van een appartement wordt hier ook altijd om gevraagd. Zodra het plan gereed is zal er net als de vorige keer, een bijeenkomst worden gepland waarin het plan aan de leden zal worden gepresenteerd. Dit zal in het najaar plaatsvinden.

Buiten het opstellen van het plan gaat de bouwkundige de VvE adviseren over het onderhoud van het gebouw. Hij zal periodiek een ronde door het gebouw doen en op basis hiervan onderhoudsvoorstellen doen.

Het MJOP bevat informatie over toekomstig onderhoud waarvoor via de reserve groot onderhoud voor wordt

gereserveerd. Voorbeeld hiervan is de vervanging van de CV ketels . Deze zijn in 2018 vervangen en staan dan weer gereserveerd voor 15 jaar later. De verplichte vervanging in 2026 voor een hybridepomp zoals in de media is verschenen is hier ook niet van toepassing, de ketels gaan ca. 10 jaar langer mee. Een belangrijk punt van de inspectieronde betreft de kozijnen, hier zijn veel klachten over, met name de winddichtheid wordt als een groot probleem ervaren. De vergadering geeft de voorkeur aan het vervangen van de kozijnen. Hiervoor zullen offertes worden aangevraagd. De manier van financieren zal in de volgende ALV's worden besproken.

8 Vaststelling incassoprocedure 2022

De incassoprocedure voor 2022 is ongewijzigd ten opzichte van de voorgaande jaren. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

9 Rondvraag en sluiting

Afrekening stookkosten 2021

Deze volgt binnenkort. De ingang van het meten is 1-1-2021 geweest. De periode daarvoor is gebruikt voor de aanleg bij een aantal van de laatste adressen en het verhelpen van problemen aan radiatoren. Deze vallen in tegenstelling tot vele andere VvE's onder de verantwoordelijkheid van de VvE

Pleisterlaag

Mevrouw Ligthart merkt op dat er een stuk pleisterlaag vervangen moet worden

Camera toezicht

De heer Wizenti merkt op dat voor de veiligheid in het complex beveiligingscamera's aangebracht zouden moeten worden. Met name het beheer van de camera's is lastig uitvoerbaar. Het installeren van een paar dummy's is wellicht een idee.

Het is voor de veiligheid in het gebouw van belang deuren gesloten te houden en niet voor iedereen die aanbelt de deur open te doen.

Ongediertebestrijding

De bewoners ervaren last van ongedierte en vragen zich af of de bestrijding goed wordt uitgevoerd. De heer Hersbach geeft aan geen rapportages van de huidige contractant te ontvangen, bij een andere partij is dit wel het geval. Verder worden dieren blijbaar gevoerd, dit zorgt voor extra overlast en is zeer af te raden.

Slot naar berging

Het slot naar de berging aan de Hendrinalandzijde werkt niet naar behoren. Hier zal naar worden gekeken.

Rookmelders per 1 juli a.s.

Er komt een verplichting per etage rookmelders aan te brengen, ingangsdatum is 1 juli a.s. De heer Hersbach zal hiervoor opdracht verstrekken.

Mos vorming

Er dient naar mos vorming op de gevel te worden gekeken. De bouwkundige zal dit meenemen bij zijn inspectieronde.

Zonnepanelen

Mevrouw da Silva vraagt de vergadering naar de interesse in de installatie van zonnepanelen op het dak. Dat is op dit moment niet het geval.

Erfpacht

In 2035 wordt de erfpacht herzien. In een aangrenzende wijk wordt deze met factor 9 verhoogd. De gemeente neemt zelf een paar jaar voor de herziening het initiatief tot een voorstel. De heer Hersbach geeft aan dat de leden tot die tijd beter zelf geen initiatief kunnen nemen en de huidige (lage) erfpachtcanon blijven betalen.

Geluidsoverlast

De heer Wizenti vraagt de aanwezigen of deze veel geluidsoverlast ervaren. In het begin had hij zelf veel klachten. Dit is veel minder geworden. De andere aanwezigen hebben over het algemeen niet heel veel klachten. Incidenten blijven er echter altijd.

Tegelpad

De heer Sarkoem geeft aan dat een tegelpad aan de zijkant van het gebouw in slechte staat verkeert.

Mevrouw Meier zal hiervan foto's maken. Het is de vraag of dit pad onder de verantwoordelijkheid van de vve of de gemeente valt, dit dient te worden uitgezocht.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....