

Notulen Algemene Ledenvergadering

| | |
|-------------|---|
| Vergadering | Algemene ledenvergadering VvE W. de Zwijgersingel/Statensingel te Gouda |
| Locatie | Kantoor Woonpartners, Achterwillenseweg 22a te Gouda |
| Datum | 27 oktober 2009 |
| Aanwezig | Zie punt 1. |
| Verslag | Inge Vos (Het Notuleercentrum) |

1. **Opening en vaststellen stemmen**

De heer M. Jongejan (beheerder) opent de vergadering om 19.40 uur en verwelkomt alle aanwezigen, in het bijzonder de heer Bakay, vertegenwoordiger van Woonpartners. Geconstateerd wordt dat het bestuur niet aanwezig is.

Van de totaal 87 te behalen stemmen voor het complex W. de Zwijgersingel / Statensingel zijn vanavond 50 stemmen vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig.

2. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Er zijn geen ingekomen stukken en geen mededelingen

3. **Vaststellen notulen d.d. 6 mei 2009**

Tekstueel en naar aanleiding van:

Pagina 2, punt 8: op de vraag wat de stand van zaken is rond de plaatsing van ondergrondse containers, meldt de heer Jongejan dat de gemeente geen uitspraak doet. Een planning wordt niet afgegeven. Mogelijk wordt eerst het centrum voorzien van ondergrondse containers. De bewoners wordt geadviseerd om vooral de noodzaak van de containers te blijven melden bij het meldpunt van de gemeente Gouda.

De notulen van 6 mei 2009 worden vervolgens unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

4. **Vaststellen notulen d.d. 17 juni 2009**

Tekstueel en naar aanleiding van:

De heer Pronk (W32) vraagt waarom direct een compleet nieuw mededelingenbord is aangeschaft. Waarom kon niet worden volstaan met een nieuw slot?

De heer Jongejan zal dit navragen bij de voorzitter.

Noot beheerder: De sleutel van het oude mededelingenbord ontbrak.

De notulen van 17 juni 2009 worden vervolgens unaniem en ongewijzigd vastgesteld.

5. **Bespreking c.q. goedkeuring voorstel inspectie kozijnen**

In de MJOB is een post van € 500.000,- opgenomen voor de vervanging van kozijnen. Wellicht is het bedrag te hoog begroot. Om meer duidelijkheid te krijgen is een inspectie noodzakelijk. De inventarisatie van enkele jaren geleden is niet meer actueel. De oude gegevens zullen er wel bij worden gezocht. De kosten voor een steekproefsgewijs onderzoek bedragen ongeveer € 2.000,- De aanwezigen zijn het er over eens dat niet steekproefsgewijs moet worden geïnspecteerd, maar dat alle kozijnen onderzocht moeten worden. De consequentie van deze beslissing is dat de kosten voor het

onderzoek hoger zullen uitvallen. Op basis van de inventarisatie kan beter worden bepaald welke kozijnen vervangen moeten worden. Vervolgens kunnen een tijdsplanning en kostenraming worden opgesteld.

In de loggia's van het complex Willem de Zwijgersingel zit mogelijk een constructiefout, waardoor vocht niet weg kan. Er zijn al diverse lekkages geconstateerd. De heer Jongejan roept op bij hem aan de bel te trekken als er sprake is van lekkage. (Telefoon: 0182-646464/Email: vvebeheer@woonpartners-mh.nl).

Besloten wordt een professioneel en onafhankelijk bedrijf in te schakelen dat alle kozijnen van de woningen aan de Willem de Zwijgersingel en Statensingel inventariseert.

6. Vaststellen MJOB 2010

Voor 2010 staan geen grote uitgaven gepland. Dit betekent dat de VvE middelen kan reserveren voor forse uitgaven die de komende jaren volgen.

- Naar aanleiding van een bericht van lekkage aan de verticale standleidingen heeft de loodgieter gemeld dat de standleidingen aan vervanging toe zijn. De vervanging betreft 22 asbesthoudende standleidingen. De kosten worden geraamd op circa € 16.000,- per standleiding. Uitgegaan wordt van het vervangen van 2 standleidingen per jaar.

De heer Pronk (W32) meldt dat in zijn woning, naast de oorspronkelijke asbesthoudende standleiding, al een kunststof standleiding is aangebracht. De heer Koster (S96) zegt dat in zijn woning aan de Statensingel geen oude standleiding meer aanwezig is.

- Voor 2010 waren de kosten voor het herstel van het gemeenschappelijk pad opgenomen. Deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd. De verzakkingen zijn aangepakt door de gaten aan te vullen met zand. Mevrouw Gimenes (W62) constateerde dat het eerste deel van het pad niet is aangepakt. Anderen zijn van mening dat dit deel van het pad ook niet urgent is.
- De vervanging van kozijnen is opgenomen voor 2013.

De Meerjaren Onderhoudsbegroting 2010 wordt goedgekeurd en vastgesteld.

7. Mandaat bestuur/beheerder voor vervanging standleidingen

In verband met de slechte staat van de 22 asbesthoudende standleidingen verleent de vergadering mandaat aan het bestuur/de beheerder om opdracht te kunnen verstrekken voor het vervangen van lekkende standleidingen. De kosten voor het vervangen van 1 standleiding bedragen ongeveer € 16.000,-, exclusief BTW.

8. Afsluiten glasverzekering

In de voorgaande ledenvergadering is gevraagd om de mogelijkheid tot uitbreiding van de polis met een glasverzekering.

De heer Jongejan heeft een offerte opgevraagd. De kosten voor de glasverzekering bedragen € 1.900,- per jaar. Dit bedrag weegt (op dit moment) niet op tegen de daadwerkelijke glasschade. (In het afgelopen jaar zijn er 2 of 3 kleine ruiten gesneuveld. De herstelkosten bedroegen circa € 600,-.)

De vergadering besluit geen glasverzekering af te sluiten.

9. Vaststellen begroting 2010

Geconstateerd kan worden dat de afgelopen jaren nauwelijks middelen zijn gereserveerd door de VvE. De servicekosten zijn de afgelopen jaren minimaal verhoogd. Om de benodigde kosten voor de vervanging van de kozijnen in 2013 te kunnen bekostigen, zouden de servicekosten gemiddeld € 80,- per maand moeten worden verhoogd.

Het gevolg van deze ontwikkeling is dat de eigenaren niet ineens voor een grote kostenpost komt te staan. Het is dus noodzakelijk dat een reserve wordt opgebouwd, om de forse uitgaven in 2013 te kunnen betalen.

Mevrouw Vacquier (S106) oppert het idee om de servicekosten gelijk te houden, maar om daarnaast toe te werken naar een 2013 en een apart potje te creëren. De leden betalen dan per jaar een nader vast te stellen bedrag voor het 'project 2013'.

De heer Stigters (W2-e) verwacht hierbij administratieve (juridische) problemen. Immers men betaalt servicekosten en wie kan hen daarnaast verplichten om bij te dragen aan het aparte fonds. De VvE is gewoon te laat begonnen met sparen.

De heer Warnaar (W54) is van mening dat het onderhoud van het complex de afgelopen tien jaar niet optimaal verlopen is. Woonpartners had kunnen concluderen dat grote posten te verwachten waren. Waarom heeft Woonpartners geen onderhoudspot gecreëerd?

De heer Bakay antwoordt dat Woonpartners wel degelijk een aantal grote investeringen heeft gedaan (galerij-/gevelherstel). Op het moment dat Woonpartners overging tot het verkopen van haar eigendom was het complex in goede staat. Als een woning wordt overgedragen door Woonpartners dan valt het casco vanaf dat moment onder het beheer van de VvE. De wens van de VvE was steeds om de servicekosten niet te verhogen. Woonpartners ging bij de besluitvorming steeds mee met de meerderheid. De voorkeur van Woonpartners gaat uit naar het verhogen van de servicekosten met minimaal € 30,- per maand.

De heer Jongejan brengt het voorstel om de servicekosten conform de conceptbegroting 2010 met gemiddeld € 30,- per maand te verhogen in stemming. Met 5 stemmen tegen en 45 stemmen voor wordt besloten dat de servicekosten conform de conceptbegroting 2010 per 1 januari 2010 worden verhoogd.

De vergadering stelt de begroting 2010 vast.

10. Goedkeuring uitvoeren taxatie herbouwwaarde

De taxatie van de herbouwwaarde biedt een garantie tegen onderverzekering. Bij een opstalverzekering met indexering is eenmaal per zes jaar een nieuwe taxatie van de herbouwwaarde nodig. De kosten hiervan bedragen ongeveer € 2.000,-.

De vergadering gaat akkoord met het voorstel tot het uitvoeren van een taxatie herbouwwaarde.

11. Rondvraag en sluiting

- De heer Jongejan deelt mee dat mevrouw Vacquier van de kascommissie de controle van de jaarstukken heeft uitgevoerd en akkoord heeft bevonden. De jaarrekening 2008 is hiermee vastgesteld.
- Mevrouw Scholtes (W72) ontvangt nooit een reactie als zij een vraag of opmerking voorlegt aan Woonpartners. Ze vroeg meerdere malen tevergeefs om een naamplaatje. De heer Jongejan adviseert mevrouw Scholtes om hem rechtstreeks te benaderen.

- Mevrouw Gimenes is zeer ontevreden over het schoonmaakbedrijf. Ze noemt als voorbeeld de mat bij de entree die nooit wordt schoongemaakt. De heer Jongejan licht toe dat er veel klachten zijn over de schoonmaker. Besloten wordt de huidige mat te vervangen door een rubberen mat. Het schoonmaakbedrijf zal worden gevraagd contact op te nemen met mevrouw Gimenes, om te bespreken hoe zaken kunnen worden verbeterd. Daarnaast zullen bij twee andere schoonmaakbedrijven offertes worden opgevraagd.
Noot beheerder: Fa. V/d Zaan is gevraagd contact op te nemen met mw. Gimenes.
- Mevrouw Vacquier vraagt hoe wordt omgegaan met een achterstand in betaling van servicekosten. De heer Jongejan antwoordt dat er afgelopen jaar sprake was van een lid met een hoge achterstand. De woning is inmiddels verkocht. Er staat nog wel een schuld open in de servicekosten.
- De heer Pronk deelt mee dat, naar aanleiding van zijn verweer, de WOZ-waarde van zijn woning met € 25.000,- naar beneden is bijgesteld.
- Mevrouw Uitman (W54) is benieuwd hoe oud de lift is en/of hoelang die nog meegaat. De heer Jongejan weet dat de lift regelmatig wordt gecontroleerd. Hij zal nakijken of bekend is wanneer de lift moet worden vervangen.
Noot beheerder: Dit is niet exact bekend, de liftmonteur geeft t.z.t. vroegtijdig aan wanneer dit moment aanbreekt.

De heer Jongejan bedankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng. Hij roept alle leden op om vooral naar de Algemene Ledenvergaderingen te komen.
De heer Jongejan sluit de vergadering om circa 22.00 uur.

Gouda, 2010

.....
Voorzitter

.....
Beheerder

| Besluitenlijst d.d. 27/10/2009 | Actie door: | Afgehandeld: |
|--|-------------|--------------|
| De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 6 mei 2009 worden goedgekeurd | | 27/10/2009 |
| De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 17 juni 2009 worden goedgekeurd | | 27/10/2009 |
| De vergadering gaat akkoord met de inspectie door een onafhankelijk bedrijf van alle kozijnen (Willem de Zwijgersingel en Statensingel) op staat van onderhoud, zodat duidelijk wordt welk deel moet worden vervangen. | | 27/10/2009 |
| De MJOB 2010 wordt vastgesteld | | 27/10/2009 |
| De opstalverzekering wordt <u>niet</u> uitgebreid met een glasverzekering. | | 27/10/2009 |
| De vergadering verleent mandaat aan het bestuur / beheerder voor het direct laten vervangen van astbesthoudende standleidingen, in geval van calamiteit. | | 27/10/2009 |
| De vergadering gaat akkoord met het voorstel tot het uitvoeren van een taxatie herbouwwaarde. | | 27/10/2009 |
| De vergadering stelt de begroting 2010 vast. | | 27/10/2009 |
| De jaarrekening 2008 wordt vastgesteld. | | 27/10/2009 |

| Actielijst d.d. 27/10/2009 | Actie door: | Afgehandeld d.d.: |
|--|----------------------|-------------------|
| Professioneel en onafhankelijk bedrijf inschakelen om per woning de kozijnen te inspecteren. | Bouwkundig beheerder | |
| Gegevens van globale kozijninventarisatie (onderzoek medio 2006/2007) opzoeken. | Beheerder | |
| Taxatie herbouwwaarde laten uitvoeren | Beheerder | 01/12/2009 |
| Rubberen mat aanbrengen bij entree W. de Zwijgersingel | Beheerder | |
| Schoonmaakbedrijf in contact brengen met mevrouw Gimenes (W62). | Beheerder | 01/12/2009 |
| Offertes opvragen bij 2 schoonmaakbedrijven | Beheerder | |