

Notulen

VvE Parkweg (Schiedam) 216 tm 290

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 13 september 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1295; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1014 (78,3 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

om 19:00 uur opent Hans Bakker de vergaderingen en introduceert de heer Mandeep Sahota, de nieuwe beheerder vanuit Twinss. Het benodigde aantal stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen anders dan geagendeerd.

3. Het vaststellen van de agenda

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d.08-02-2022 bijgevoegd (2 min)

Zonder opmerkingen worden de notulen met de meerderheid van de stemmen vastgesteld.

5. Financiën boekjaar 2021 & 2022

Bij de overstap naar de nieuwe beheerder is afgesproken dat het boekjaar weer gelijk gaat lopen met het kalenderjaar. Als overgangsstap is een apart jaarverslag opgemaakt voor de tweede helft van 2022.

Zowel het financiële verslag van 2021-2022 en dat van de tweede helft van 2022 behoeven nog goedkeuring van de vergadering.

5.a Verslag kascommissie boekjaar 2021& 2022& de tweede helft van 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

5.b Vaststelling jaarrekeningen 2021-2022 & tweede helft 2022

De jaarrekening wordt door de heer Bakker aan de vergadering toegelicht.

Het voorstel voor goedkeuring van de jaarrekeningen wordt met algemene stemmen goedgekeurd.

5.c Bestemmen exploitatiesaldo 2021 & 2022

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Er wordt voorgesteld het exploitatietekort ten laste van de onderhoudsreserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

6. Planmatig onderhoud

6.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)+begroting

Veel groot onderhoud zal meelopen in de verduurzamings aanpak (bijvoorbeeld, gevelonderhoud vindt plaats in combinatie met gevelisolatie) die hopelijk in de komende maanden definitief duidelijk wordt. Als het pakket van verduurzaming en de financiering daarvan duidelijk zijn, kan een nieuw MJOP worden opgesteld dat daarmee rekening houdt. Voor de korte termijn zijn echter twee zaken van belang die urgent beginnen te worden:

1. De vervanging van de entreedeeuren van de woningen 228-290 door elektrische schuifdeuren, in samenhang met vervanging van het bel/intercomsysteem. Dit was gekoppeld aan de verbouwing van de kantoorverdieping (nummer 224-226) tot woningen maar omdat deze op de lange baan is geschoven, is het gewenst de entree renovatie nu aan te pakken. Ook was het ooit de bedoeling om dit mee te nemen in de verduurzaming maar

wegens de gestegen bouw prijzen bestaat het risico dat dit niet kan binnen het maximum van de lening bij het Warmtefonds. Daarom wordt nu voorgesteld om dit punt aan te pakken vanuit de reserve Groot Onderhoud. Afgaande op oude offertes is naar schatting een bedrag nodig tussen 30.000 en 45.000 euro, dit hangt af van een te maken ontwerp.

De vergadering gaat unaniem akkoord om de entree van de het gebouw te renoveren ten laste van de reserve groot onderhoud, en het uit het verduurzamingspakket te halen. De te maken keuzes over het ontwerp zullen in de vergadering aan de orde komen.

2. Aanpak parkeerplaats. De bestrating van de parkeerplaats is verzakt (op sommige plaatsen is de fundering te zien) en moet dus worden opgehoogd. Volgens de Splitsingsakte is dit een besluit dat alleen door de eigenaren van parkeerplaatsen wordt genomen. De kosten worden door de parkeerplaats eigenaren zelf betaald als volgt:

- A. Het gedeelte dat in gebruik is als speelplaats van Coolkids is voor rekening van de eigenaar van Coolkids
- B. Voor de rest van het terrein worden de kosten gedeeld tussen de eigenaren van parkeerplaatsen naar rato van hun breukdeel.

Er is voorgesteld om een werkgroep van alle parkeerplaats eigenaren te vormen om uit te zoeken wat het gaat kosten om de parkeerplaats te verhogen en een voorstel te doen. Moritz heeft de leiding en zal de kar trekken. In de volgende vergadering zullen de opties besproken worden.

Om voor het MJOP duidelijkheid te scheppen over de grote kostenpost van rioolrenovatie (of/wanneer die nodig is en hoeveel ervoor begroot moet worden) stelt het bestuur voor om een rioleringsinspectie te verrichten, voor dit onderzoek vraagt het bestuur een mandaat van 1500 euro excl. btw. Daarnaast is het gewenst om het leidingenverloop in kaart te brengen zodat bij lekkages makkelijker opgetreden kan worden, het bestuur vraagt mandaat om ook dat onderzoek uit te laten voeren. De vergadering gaat unaniem akkoord de het onderzoek voor de leidingenverloop en de rioleringsinspectie ten laste van de reserve groot onderhoud.

Voor wat betreft de maandbijdragen, in afwachting van duidelijkheid over de verduurzaming en het hierop aangepaste MJOP blijven de huidige maandbijdragen gehandhaafd tot en met de jaarvergadering begin 2024, en dan wordt een nieuw besluit genomen.

6.b Stand van zaken verduurzaming mondelinge toelichting

De heer Bakker geeft een toelichting op het verduurzamingsproject. Het Flora en fauna onderzoek is uitgevoerd en ook is er een onderzoek gedaan naar de dakconstructie, uit het onderzoek blijkt het dat het dak bestaat uit houten balken, de constructeur gaat nu berekenen of het dak het extra gewicht van isolatie en de zonnepanelen aan kan. Er is geconcludeerd dat het oude idee om de warmwater boiler naar de dak verdieping te verplaatsen technisch onhaalbaar en onrendabel is. Nog bekenen moet worden of het zinvol is een zonneboiler aan de CV/WW te koppelen en wat dat dan betekent voor de configuratie van de zonnepanelen. Ook is er een asbestonderzoek uitgevoerd, hieruit is tot nu toe gebleken dat er asbest is rond de ventilatie openingen van het gebouw, maar dit kan worden afgedekt en hoeft niet verwijderd te worden. Er moet nog asbestonderzoek worden gedaan naar de spouwmuur van de borstweringen.

De onderzoeken kosten allemaal meer tijd dan voorzien, dit heeft te maken met de switch naar een nieuwe beheerder en met de krappe capaciteit in de markt voor dit soort werk. Vanaf het moment dat het plaatsje compleet is kan over het definitieve plan en over de lening aanvraag worden beslist, daarna duurt het nog zeker een jaar voordat de lening is toegekend, en het werk is aanbesteed en kan worden uitgevoerd.

7. Afrekening stookkosten incl. subsidieaanvraag

In het verleden betaalde elke eigenaar een gelijk energievoorschot (op basis van breukdeel) als onderdeel van de maandbijdrage. In 2022 is dit aangepast vanwege de snelle stijging van de energieprijzen. Sindsdien betaalt elke eigenaar een individueel bedrag gebaseerd op gemiddeld gebruik van de afgelopen drie jaar.

In het verleden zijn de voorschotbedragen, die voor iedereen gelijk waren, steeds vastgesteld als onderdeel van de VvE-maandbijdrage. Nu het voorschot is geïndividualiseerd, is dit niet langer gewenst i.v.m. privacy regels. Het is ook niet verplicht om de energievoorschotten in de ALV vast te stellen. Voorgesteld wordt om alleen de berekeningsmethode in de ALV vast te stellen en aan de beheerder mandaat te geven om dit uit te voeren, zodat de individuele berekeningen vertrouwelijk kunnen blijven. Daarbij moet de beheerder de volgende regels in acht nemen:

1. De energievoorschotten voor collectief gebruik van gas voor CV/WW worden berekend op basis van gemiddeld gebruik per eigenaar over de voorgaande drie afrekeningen, en een aanname van het te verwachten niveau van de gasprijs in de volgende afrekenperiode.

2. De energievoorschotten voor collectief gebruik van electriciteit zijn niet te herleiden tot individueel gebruik en worden verdeeld op basis van breukdeel.
3. De vaste kosten worden volgens dezelfde verdeelsleutels verdeeld (gas: individueel gebruiksandeel; electriciteit: breukdeel).
4. Van de berekeningsmethode wordt alleen afgeweken als een eigenaar aannemelijk maakt dat het verbruik ingrijpend is veranderd (bijv. wijziging gezinssamenstelling, nieuwe eigenaar, isolatiemaatregelen), de beheerder mag dan een aangepast voorschot vaststellen in overleg met het bestuur (alleen als de aanpassing aannemelijk is en het risico beperkt).
5. Hoewel het boekjaar van de VvE gelijk loopt met het kalenderjaar, blijft de periode van afrekening en aanpassing van de voorschotten lopen van zomer tot zomer.
6. De beheerder treedt direct op tegen betalingsachterstanden, na één aanmaning volgt direct een incassotraject (ter bescherming van de andere eigenaren tegen het incassorisico).

Een eigenaar krijgt voortaan dan ook twee afzonderlijke bedragen te betalen: de VvE maandbijdrage die door de ALV wordt vastgesteld en die is gericht op administratie en onderhoudskosten, en het energievoorschot dat door de beheerder wordt uitgerekend op basis van de bovenstaande formule.

Twinss VvE Beheer verwacht in de loop van september de afrekeningen te versturen voor de periode van 1 juli 2022 tot 30 juni 2023. Er is een subsidieregeling voor blokverwarming (zgn. TTB), deze is voor 2023 aangevraagd en wordt per half jaar uitbetaald. Echter, de regels voor verdeling van de subsidie naar de individuele woningen is nog niet gereed, daarom wordt eventueel te ontvangen subsidie voor de eerste helft van 2023 zonodig nog niet meegenomen in deze afrekening maar in dat geval afzonderlijk afgehandeld zodra de subsidie is ontvangen en de regels voor verdeling zijn vastgesteld door de overheid.

8. **Keuze tussen flextarief en vast contract energie**

Tot maart 2022 had de VvE een vast tarief voor de energie die we gebruiken voor CV, warmwater en electriciteit. Toen dat contract afliep, waren vaste tarief contracten niet meer beschikbaar vanwege de oorlog in Oekraïne en de stijgende energieprijzen. Inmiddels beginnen energiebedrijven weer vaste tarief contracten aan te bieden. De vraag is nu, of we als VvE weer zo'n contract willen. Het heeft voor- en nadelen.

Het grootste voordeel is dat het de kosten van onze energie meer voorspelbaar zou maken terwijl we nu meegaan met de stijgingen en dalingen van de marktprijzen. Dat zou een zekere bescherming bieden tegen sterke stijging, bijvoorbeeld als er een strenge winter komt en de gasvoorraden dreigen uitgeput te raken.

Er zijn twee nadelen van vaste tarief contracten. Het eerste is, dat we waarschijnlijk een opslag van ongeveer 10-15 % zouden betalen bovenop de marktprijs op het moment van afsluiten. Dat is de premie die we dan betalen voor de voorspelbaarheid. Het tweede nadeel is dat we niet zouden profiteren van een verdere verlaging van de marktprijzen als die zich zou voordoen.

Een voorbeeld is de offerte van onze huidige leverancier Greenchoice. Op basis van de variabele prijs op het moment van de offerte zouden de jaarkosten (exclusief transportkosten en heffingen/btw) € 32106 zijn, terwijl een vaste prijs contract € 36261 zou kosten, een verschil van ongeveer 4000 euro (gemiddeld 80 tot 100 euro per jaar per woning, voor bedrijfsruimten meer). Ter vergelijking: als de gasprijs weer zou oplopen tot het niveau van 2022 dan kunnen de jaarkosten twee tot drie keer zo hoog worden. De vraag is of we dit risico willen blijven lopen, of het willen afkopen tegen de aangegeven meerprijs.

In een meningspeiling bleken de ontvangen reacties ongeveer 50/50 verdeeld te zijn, de vergadering moet nu een bindend besluit nemen. Daarom luidt het voorstel waarover we kunnen stemmen, dat de vergadering het bestuur machtigt om over te stappen naar een vaste prijs contract als de extra kosten daarvan (exclusief transportkosten en heffingen/belastingen) niet meer dan 15 procent hoger liggen dan die van een flexcontract.

Wordt in meerderheid negatief beslist dan blijven we bij het flexibele contract ongeacht het risico. In dat geval wordt wel voorgesteld dat de beheerder wordt gemachtigd om de voorschotbedragen tussentijds aan te passen als de gasprijzen veel hoger of lager uitkomen dan de prijs die in de voorschotberekening als aanname is gehanteerd. Hiermee zouden extra administratiekosten gemoeid zijn.

Bij een meningspeiling blijkt een meerderheid voor een vaste prijs contract. De vergadering stemt daarna met algemene stemmen in met de keuze voor een vaste prijs contract.

9.a **Beheerder: debiteurenbeleid**

Het debiteurenbeleid wordt door de heer Sahota toegelicht conform hetgeen in de toelichting bij het agendapunt staat vermeld.

De vergadering verleent met algemene stemmen haar goedkeuring aan TVB om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

Er is afgesproken dat er na een keer aanmanen gelijk wordt overgegaan naar de incassoprocedure. Dit is besloten zodat de VvE zo min mogelijk incassorisico heeft van de gestegen energieprijzen.

10. Stand van zaken De Nieuwe Kethelpoort (mondelinge update)

Ondanks de bezwaren en pleidooien van de VvE en van individuele leden tegen het bestemmingsplan De Nieuwe Kethelpoort, heeft de gemeenteraad het toch ongewijzigd vastgesteld. Wie een bezwaar had ingediend kan nu desgewenst in beroep bij de rechter, er is geen advocaat bij nodig maar het kost wel 250 euro griffiekosten die je deels terug krijgt als je in het gelijk wordt gesteld. Als er leden zijn die dit willen doen dan kan de VvE dit eventueel ondersteunen, maar er wordt niet voorgesteld dat de VvE zelf gaat procederen.

Te zijner tijd kan bij de bouwvergunning opnieuw worden bekeken of het zin heeft om bezwaar te maken tegen delen van het plan.

11. Schoonmaak parkeerterrein

Het parkeerterrein moet regelmatig worden schoongemaakt. Tot nu toe gebeurt dit incidenteel door de eigenaar van de meeste parkeerplekken, die ook de kosten voor zijn rekening heeft genomen. Voorgesteld wordt de schoonmaak periodiek te maken (en daarvoor door de VvE een contract af te laten sluiten) waarvan de kosten worden doorberekend aan de eigenaren van parkeerplaatsen naar rato van breukdeel.

Echter, zojuist heeft de eigenaar van de meeste parkeerplekken opnieuw opdracht gegeven tot een schoonmaak. Het voorstel om een schoonmaak contract af te sluiten wordt daarom aangehouden, dit kan worden meegenomen in de gesprekken tussen de parkeerplaats eigenaren over ophoging.

12. Aanpak fietsenstalling

De fietsenstalling is al lange tijd te vol. Het vermoeden bestaat echter dat een deel van de gestalde fietsen is achtergelaten door verhuisde bewoners. Ook staan er kinderfietsen, waarover in het verleden is afgesproken dat deze niet in de stalling mogen.

Om de situatie te verbeteren wordt voorgesteld dat huidige gebruikers in kaart worden gebracht en dat aan hen een merkteken wordt uitgedeeld dat zij aan hun fiets moeten bevestigen (maximaal twee fietsen per woning, tenzij er voldoende ruimte is). Dan kunnen vanaf een vooraf gepubliceerde datum de fietsen die geen merkteken hebben worden beschouwd als verlaten, en kunnen deze worden verwijderd.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel.

13. Rondvraag

Opgemerkt wordt dat er een referendum aankomt over betaald parkeren in Nieuwland, de voorzitter roept iedereen op om voor betaals parkeren te stemmen zodat de parkeerdruk van forenzen afneemt. Bewoners kunnen overigens nu al een parkeervergunning kopen voor het betaals parkeren gebied voorbij het water.

14. Sluiting

De heer Bakker sluit onder dankzegging om 21:00 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Parkweg (Schiedam) 216 tm 290

3. Het vaststellen van de agenda

- 3.1 De agenda is zonder wijzigingen in volgorde vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d.08-02-2022 bijgevoegd (2 min)

- 4.1 De notulen d.d. 08-02-2022 zijn vastgesteld.

5.b Vaststelling jaarrekeningen 2021-2022 & tweede helft 2022

- 5.b.1 Het voorstel voor goedkeuring van de jaarrekeningen wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

5.c Bestemmen exploitatiesaldo 2021 & 2022

- 5.c.1 Er wordt voorgesteld het exploitatietekort ten laste van de onderhoudsreserve te brengen. Het voorstel wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

6.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)+begroting

- 6.a.1 De vergadering gaat unaniem akkoord om de entree van de het gebouw te renoveren.
6.a.2 De vergadering gaat unaniem akkoord de het onderzoek voor de leidingenverloop en de riolering inspectie.

8. Keuze tussen flextarief en vast contract energie

- 8.1 De vergadering stemt met unanieme stemming voor een vast contract.

9.a Beheerder: debiteurenbeleid

- 9.a.1 Er is besloten Twinss VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

11. Schoonmaak parkeerterrein

- 11.1 Het voorstel om een schoonmaak contract af te sluiten is met unanieme stemming verworpen.

Actiepuntenlijst

VvE Parkweg (Schiedam) 216 tm 290

5.b Vaststellen jaarrekeningen 2021-2022 & tweede helft 2022

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Afdeling financieel)

5.c Bestemmen exploitatiesaldo 2021&2022

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Afdeling financieel)

8. Afsluiten vast contract energie

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mandeep Sahota)