

## Algemene ledenvergadering Vereniging van Eigenaars Cassandraplein/Muzenlaan.

Datum: mei 2022

1. **De vergadering is schriftelijk en per mail correspondentie gehouden. Indien iemand hier alsnog bezwaar tegen aantekent zien we dat graag per mail tegemoet.**

Indien iemand hier alsnog bezwaar tegen aantekent zien we dat graag per mail tegemoet. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen derhalve heeft de vergadering via digitale weg plaats gevonden

2. Vaststellen aantal aanwezigen/stemmen en machtigingen (Vz)

- *Aangezien iedereen via de site is benaderd gaan we uit van 100% van de stemmen.*

3. Vaststellen agenda *De voorzitter geeft de eigenaren de mogelijkheid alsnog per mail agendapunten in te dienen, deze zien we graag voor 15 april tegemoet*

Er is geen agendapunt ingebracht

4. Mededelingen & ingekomen stukken (Vz) Er zijn geen ingekomen stukken

5. Eventuele opmerkingen Notulen ALV 15 april 2021 Er zijn geen opmerkingen op de notulen van 15 april 2021 gekomen

6. Vaststellen notulen ALV 15-04 2021

- *Indien er van de leden geen op- en aanmerkingen per mail binnen worden op deze wijze de notulen goedgekeurd Notulen zijn hierbij vastgesteld*

7. Financiële verantwoording 2021 (zie bijlage Jaarrekening 2021)

8. Verklaring Kascommissie en decharge bestuur/financieel beheerder (John en Julian)

- *De kascommissie heeft reeds verklaard dat de financiën in orde zijn en vraagt hierbij aan de vergadering het bestuur voor het gevoerde financiële beleid decharge te verlenen. Hierbij wordt het bestuur decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid*
- (Her)benoemen kascommissie: John Lepoutre heeft zijn appartement verkocht en zal derhalve zijn taak in de kascommissie moeten overdragen. Er zal worden gezocht naar nieuwe leden voor de kascommissie, waarbij tevens de koppeling van bestuurslid met functie in de kascommissie zal worden onderzocht.

9. Werkzaamheden complex

- **Offerte schilderwerk Wilbers**

De offerte, die op hoofdpunten duidelijk is, parkeren wij na overleg vooralsnog.

De totale kosten zijn fors (52K) en de hierin opgenomen stelposten zijn weliswaar begrijpelijk, maar geven ook een onzekerheid over de uiteindelijke totale kosten.

Met name omdat Frank heeft geconstateerd dat bij enkele van zijn appartementen het erop lijkt dat er houtrot opgetreden is zal nu opdracht geven tot schilderen een lapmiddel zijn.

Bovendien zijn de schilderkosten over de afgelopen 10 jaar al een forse aanslag geweest op de totale uitgaven. Dan is het verstandiger eerst de basis op orde te hebben en dan de volgende stap te bepalen.

Arnoud merkt op dat de houtrot ook zit op de kleine houtdelen tussen balkonafscheidings appartementen. De onderzijden hiervan zijn door de weersinvloeden aangetast en daar opnieuw verven indien noodzakelijk is geen oplossing.

- **MJOP**

De geopperde professionaliseringslag middels een externe partij, die voor ons vanuit echte technische expertise een MJOP kan opstellen, effectueren wij niet. De daarmee gepaard gaande “nulmeting” en jaarlijkse kosten willen wij ons vooralsnog uitsparen.

- **Verduurzaming**

Het bestuur heeft besloten om actief te gaan onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om te komen tot een verduurzaming van het gebouw. Hierbij gaan wij niet uit van onmogelijkheden of mogelijk “niet efficiënt” redenen. Uiteindelijk zal de doorslag moeten geven hoe kosten om tot verduurzaming te komen in verhouding komen te staan tot kostenbeperking en waar mogelijk nog beter, besparingen, voor de eigenaren. Hierbij is het van belang ook te kijken naar overheids- of andere initiatieven alsmede de mogelijke inzet van duurzame leningen. Deze kunnen de out of pocket kosten beperken en ons toestaan de voordelen ervan naar voren te halen.

Met een hoger energielabel ontstaat er ook meer comfort, een hogere waarde en kan er ook een hogere hypotheek door kopers worden afgesloten.

- **Balustrade/hekwerk**

Het hekwerk naar het platte dak is eerder punt van aandacht geweest. Van verven tot aan vervangen. Frank neemt het op zich om te kijken welke partij en tegen welke kosten, in staat is om het hekwerk te demonteren, stralen en opnieuw te coaten. Doel is dit punt helder te hebben en mee te kunnen nemen in de MJOP begroting.

- **Tapijt hal-trapopgang**

De offerte hiervoor is ter kennisgeving aangenomen. Besloten is echter eerst te kijken waar echte noodzaak is. Dat zal Lise-Marie met Erik (en Michael) van de technische commissie opnemen met de vraag of die een schouw per opgang willen doen. Eerst zal hiervoor dan een bestuur mededeling worden gedaan op de Vve-site zodat iedereen op de hoogte is.

Doel is te bekijken of waar nodig met reparatie of verfraaiing (lijmen/strip aanbrengen bijvoorbeeld) te volstaan en daarmee de vervangingskosten naar achteren te verschuiven.

Veiligheid staat echter voorop!

- **Schoonmaakbedrijf**

Wij merken nu echt op dat de algemene indruk van het gebouw, met name trapopgang hoofdingang en tegelpad/grens dak, een steeds rommeligere uitstraling krijgen. Waar ligt dat aan? De frequentie van schoonmaak of de uitvoering ervan? Feit is dat wij een frisse omgeving voorstaan en die ook willen waarborgen. Is het een idee een keer fysiek aanwezig te zijn als er schoonmaakwerkzaamheden in planning staan?

## 10. MJOP en voorstel budget 2023

### 13a. MJOP uitgaven 2022-2037 (zie bijlage)

### **13b. Voorstel Budget servicekosten 2023**

- *De begroting voor 2023 geeft geen verhoging voor de service kosten aan, zodat de servicekosten € 75 ,-- en € 78 blijven.*
- *De stijging erfpacht voor 2023 hangt af van stijging consumentenindex per september 2022*

### **14. Rondvraag**

*Er zijn geen vragen voor de rondvraag binnen gekomen*

*Het bestuur VvE Cassandraplein 5/Muzenlaan*

- ✓ *Arnoud Schreutelkamp (5.35) (voorzitter)*
  - ✓ *Lise-Marie Bom (5.38)*
  - ✓ *Julian Hendriks (5.36)*
  - ✓ *Rob den Teuling (5.17)*
- 
- *Kascommissie John Lepoutre en Julian Hendriks*
  - *Technische Commissie Maikel Verbeek en Erik Langemeijer*

<b>Budget Exploitatierkening VvE Cassandraplein 5</b>			
	2021	2021	2022
<b>KOSTEN</b>	<b>Budget</b>	<b>Werkelijk</b>	<b>Budget</b>
<b>Algemeen</b>			
Adminstratieve kosten			
Beheerskosten	€ 1.200,00		€ 1.200,00
Bestuur- en vergaderkosten	€ 500,00		€ 500,00
Hoofd VvE kosten	€ 355,00		€ 400,00
Website VvE + provider	€ 300,00		€ 300,00
<b>Verzekeringen</b>			
Te betalen premies	€ 2.600,00		€ 2.600,00
<b>Bankkosten</b>			
Bankkosten en rente	€ 250,00		€ 250,00
<b>Energie</b>			
Energie Elektriciteit	€ 1.000,00		€ 600,00
Energie Water			
<b>Onderhoud</b>			
Schoonmaakkosten	€ 3.000,00		€ 3.000,00
Glasbewassing 1e verdieping	€ 350,00		€ 375,00
Glasbewassing 2e verdieping	€ 1.200,00		€ 1.225,00
Klein onderhoud	€ 500,00		€ 2.500,00
Verzekeringsreparaties			
<b>Groot Onderhoud Voorziening</b>			
Schilderwerk			
Dakonderhoud			
Hydrofoor vervangen			
<b>Diversen /Onvoorzien</b>	€ 2.877,00		€ 2.100,00
Verlichtng & intercom			
<b>Totaal operationele kosten</b>	<b>€ 14.132</b>		<b>€ 15.050</b>
<b>Operationeel zonder glasbew.</b>	<b>€ 12.582</b>		<b>€ 13.450</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Ottrekking voorziening			
Reservering voorziening	€ 20.000		€ 20.000
Extra voorziening			
<b>Totaal Kostenbudget</b>	<b>€ 34.132</b>		<b>€ 35.050</b>
<b>VOORSCHOTBEREKENING</b>	<b>2021</b>		<b>2022</b>
Aantal Breukdelen			
Breukdeel per eigenaar			
Basis voorschot service kosten	€ 27,59		€ 29,50
plus voorziening	€ 43,86		€ 43,86
	<b>€ 71,45</b>		<b>€ 73,36</b>
<b>plus Glasbewassing 1e verdieping</b>	<b>€ 73,00</b>		<b>€ 75,00</b>
<b>plus Glasbewassing 2e verdieping</b>	<b>€ 76,70</b>		<b>€ 78,00</b>

## Onttrekkingen Voorzieningen VvE Cassandraplein

	2020	2021	2022
Schilderwerk	€ 7.500		€ 7.500
Gevelwerkzaamheden			€ 1.500
Dakwerkzaamheden	€ 12.000		
Beglazing			
Intercom installatie	€ 1.500		
Hydrofoor			
Entree pui			
Regenpijpen galerij		€ 3.000	
Galerij tegels			
2x Trappenhuis			
Gezamenlijke hal en trap			€ 6.000
Elektrische installatie			€ 3.500
Galerij hekwerk		€ 7.500	
Balkon hekwerken			
Indexering CBS bouw	3%	3%	3%
<b>Totaal 2021- 2035</b>	€ 21.000	€ 10.500	€ 18.500
<b>incl indexering</b>		€ 10.815	€ 19.055
<b>Cumulatief 2010-2035</b>	<b>€ 100.504</b>	<b>€ 111.319</b>	<b>€ 130.374</b>