

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 29 maart 2023

Betreft: Verslag ledenvergadering VVE Helvoet 29 maart 2023
Datum: 17-04-2023
Aan: Leden van de VVE Helvoet
Van: Bestuur
Notulist: P. Kleijn

AANWEZIG

• Bestuur:

- o Bernard Tijs voorzitter en penningmeester
- o Willem Zoutewelle bestuurslid, TC-lid en IT-specialist
- o Hans van der Loo bestuurslid en TC-aanspreekpunt

• Notulist en VvE lid:

- o Paul Kleijn TC lid

• Aanwezige VVE leden:

F.A. Bakker, J. Berkelaar, S. Brugman / Haring, fam. Dolk, R. van Elk. P. Kleijn, J. Kleise. Kleise Holding BV, C.J. Klerks, K.J. Koster, P. Krom, J.J. van der Loo, D.W. van Os, P.P. Ploeg, ML. van Sliedregt, B. Tijs, B. Tijs (Combi Advies B.V.), B. Tijs (Park Helvoet BV), B. Tijs (Tijs RA Beheer B.V.), M. Verroen, W. Zoutewelle W.

• Volmachten:

W. Auret, A. Booda (Duc d'Albe Beheer BV), E. van der Ham, N. van der Heijden, W. Klaassens (Klaassens Rijwielen), L. Koster (Boudica Beheer B.V.), J.S. Labrie, A. Noordhuis (Anoka Technische Dienstverlening), C.M.Struik.

AGENDA

1. Opening

Bernard Tijs heet iedereen welkom en stelt de bestuursleden en notulist voor.
Paul Kleijn (TC) neemt waar voor Eric van der Ham.
Ter ondersteuning zijn Anjo Geerders (financiële administratie) en Michel v.d. Mijl (TC) aanwezig.

2. Vaststellen agenda; instemming agendapunten

Geen op- of aanmerkingen goedgekeurd

3. Vaststellen aantal aanwezige stemmen goedgekeurd

Er zijn 21 eigenaren aanwezig in de vergadering.
Voor 9 eigenaren is een machtiging afgegeven.
Betreft in totaal 59% (*) van het totale aantal stemmen.

(*)

Bij de telling bedroegen het aantal stemmen 56%.
1 VvE lid was iets later binnen en 1 machtiging werd kort voor de ALV verstuurd.

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1
Algemene Leden Vergadering 29 maart 2023

4. Mededelingen en ingekomen stukken

a. Verzekering - clausule AFN / brandgevaarlijke werkzaamheden – In artikel 3 opnemen dat de eigenaar iedere 2 jaar verklaart dat zijn 6 kg brandblussers gekeurd is.

Wordt beantwoord in 8 Website VvE Helvoet

b. Achtergrond/ verklaring van de toename van post afschrijving in de begroting 2023.

Wordt beantwoord in 6b Financiën – begroting 2023.

5. Goedkeuren notulen en besluiten ALV 23-05-2022

Geen op of aanmerkingen

Goedgekeurd.

6. Financiën

a. Jaarverslag 2022

Goedgekeurd

b. Begroting 2023

Goedgekeurd

c. Verrekening elektriciteitskosten

Goedgekeurd

d. Verrekening watergebruik

Goedgekeurd

e. Beheer reserve gelden

Goedgekeurd

f. Kascommissie – oordeel

Goedgekeurd

Tuinman

Goedgekeurd

Voor Groenonderhoud wordt een tuinman ingeschakeld voor onderhoud en beplanting.

Kosten onderhoud € 1.000,= jaarlijks

Kosten beplanting € 2.000,= éénmalig

Bestuur wordt decharge verleend

7. Kascommissie

Kascommissie heeft inmiddels 3 jaar de kascontrole uitgevoerd.

Paul Kleijn is afgetreden.

De nieuwe kascommissie bestaat uit

Goedgekeurd:

Eric van der Ham

Marvin Verroen

Hans Kleise

Marvin Verroen wil het stokje van Paul overnemen.

Hans Kleise wordt op verzoek van het bestuur reserve kascommissie lid en zal in 2024 toetreden als commissielid ter vervanging van E. van der Ham.

8. Website VvE helvoet

Presentatie Website VvE Helvoet. Zie ALV 2023 – Presentatie

Tijdens deze ALV wordt de website van VvE Helvoet gelanceerd. Willem Zoutewelle heeft hier de afgelopen maanden hard aan gewerkt waardoor het mogelijk is om deze primeur aan de leden te presenteren.

De website heeft inmiddels een eigen domeinnaam.

De website is te bereiken via <https://www.vvehelvoet.com>

De leden stemmen in met de website

Goedgekeurd

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 29 maart 2023

9. Verzekering

Goedgekeurd

- a. Verzekeringspolis en clause Afspraken AFN afgestemd op de Prymaxx brandblusser.
- b. Brandblussers – standaarduitrusting
5-jaarlijkse aanschaf door de VvE – verrekening via VvE bijdrage
- c. Brandblussers – extra bij brandgevaarlijke werkzaamheden - korte uitleg

De verklaring brandgevaarlijke werkzaamheden dient slechts éénmalige te worden ingevuld. Dus niet iedere keer als u gaat lassen slijpen, etc.
Een kopie van de getekende verklaring dient u ook slechts éénmalig naar het bestuur te mailen. Deze verklaring kan u invullen op de website.

10. Huishoudelijk Reglement

- a. Artikel 3 Verzekering - uitgebreid en afgestemd op de verzekeringspolis
lid 3.5 Brandblussers – standaarduitrusting per box
lid 3.6 Brandblussers – brandgevaarlijke werkzaamheden
lid 3.7 Verklaring brandgevaarlijke werkzaamheden

Goedgekeurd

- b. Formulieren en bijlagen

Goedgekeurd

Alleen lijst met de beschikbare formulieren en bijlagen. De “lege” pagina's met alleen de titel van het document komen daarmee te vervallen in het huishoudelijk reglement.

De documenten zijn in de website opgenomen in het afgeschermd, niet openbare 2^e deel en zijn alleen toegankelijk voor VvE leden.

De vorm van de formulieren en documenten is aangepast binnen de mogelijkheden van de website.

11. Technische Commissie TC

Alle reparaties, plannen, ideeën en werkzaamheden van de TC en bestuur staan in een werkljst. Daarnaast hebben we een Meer Jaren Onderhoud Plan met alle werkzaamheden en vervangingen voor de komende jaren. Het MJOP wordt binnenkort ge-reviewed en afgerond.

- a. Ongedierte

Aanvulling op nieuwsbrief 2 14-12-2022 – Ongedierte overlast

De TC was in de veronderstelling dat alle regenpijpdoofoeringen (en anderen doofoeringen bij oplevering dicht geschuimd werden. Bij één box was dit niet het geval waardoor muizen een vrije toegang hadden in de box. Dit werd niet gelijk geconstateerd met alle gevolgen van dien: verontreiniging, gesloopte kleding en goederen.

Wij raden u dan ook aan om op korte termijn te controleren of de leidingdoofoeringen in uw box zijn afgeschuimd. Zo niet neem dan actie en schuim de opening(en) vol.

- b. Reparaties

Alle reparaties, plannen, ideeën en werkzaamheden van TC- en bestuur en zijn in één lijst verzameld.

Daarnaast is een Meer Jaren Onderhoud Plan (MJOP) gemaakt met terugkerende werkzaamheden voor de komende 10-20 jaar. Het MJOP wordt gebruikt voor jaarbegroting.

Het MJOP (werkzaamheden & kosten) en wordt binnenkort definitief gemaakt.

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 29 maart 2023

Dakbedekking

Begin 2022 2 lekkages einde jaar wederom 2 lekkages die in 2023 zijn verholpen.
Lekkages kan u melden via de TC (tc@vvehelvoet.com)

Roldeuren – motor storingen

Wederom een aantal meldingen van motorstoringen met storingscode 09. Deze storing betreft een fabricagefout waarbij een gelijmde printplaat loslaat.

Deze motoren zijn door de leverancier onder coullance vervangen.

Bij storingen kan de TC benaderd worden via email tc@vvehelvoet.com of tel. 06 42615829.

400 kWh meters

Op een meter werden negatieve standen geconstateerd die we niet konden verklaren.

De TC heeft een aantal testen uitgevoerd met een aantal gebruikers (kachels) en het verbruik met meetapparatuur gecontroleerd. Ook de leverancier heeft onderzoek gedaan in een testopstelling en simulaties uitgevoerd en met metingen gecontroleerd.

Ook zij hebben geen afwijkingen gevonden.

Camera in de toiletruimte

In het voorportaal van de toiletruimte is een camera geplaatst.

Dat op het park cameratoezicht is staat vermeld op het bord bij de ingang. Een extra sticker plaatsen in de toiletruimte is dan niet nodig.

Trafohuis

Tijdens inspectie is water in de kelder geconstateerd en bleek een kabelafdichting foutief gemonteerd.

Dir is gemeld aan de installateur en we zijn in afwachting van zijn reactie.

Tijdelijk een dompelpomp geplaatst

12 Zonnepanelen

Het bestuur heeft besloten voorlopig geen activiteiten meer te ondernemen voor plaatsing zonnepanelen.

In de afweging zijn verschillende zaken meegenomen zoals:

Kosten-baten; na controle en doorrekenen van de aangeleverde kosten-baten analyse bleek dat de totale jaaropbrengst voor de VvE nihil is.

Kwaliteit van de dakbedekking met kans op schade;

Voor het verwijderen en terugplaatsen zonnepanelen zal geen enkele partij de verantwoording (willen) nemen, dus de kosten zijn voor de VvE (en tijd voor de TC).

Afhankelijkheid van Uparq; ervaring leert ons dat dergelijke zaken veel tijd en energie kost..

De vergadering stemt hier mee in.

Goedgekeurd

13. Rondvraag

P. Krom: vraagt of dat de gemeente nog moet worden aangepast in de statuten omdat het Voorne aan Zee is geworden? Dit is niet het geval om dat Hellevoetsluis een plaats is in de gemeente Voorne aan Zee.

14. Sluiting

Bernard bedankt de aanwezige Vve leden en sluit de ALV af.

Een volgende ALV staat nog niet op de planning.