

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

Betreft: Verslag ledenvergadering VVE Helvoet

Datum: 23-05-2022

Aan: Leden van de VVE Helvoet

Van: Bestuur

Notulist: P. Kleijn

AANWEZIG

• Bestuur:

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

• Notulist en VVE lid:

- o Paul Kleijn

• Aanwezige VVE leden:

Bakker F.A., Boudica Beheer B.V., Brugman / Haring, Combi Advies B.V., Dolman M., Klaassens Rijwielen, Kleijn P., Kleise Holding BV., Kleise J., Klerks C.J., Koster K.J., Loo J.J. van der, Park Helvoet BV, Sliedregt M.L. van, Tijs B.A.J., Tijs RA Beheer B.V., Vermeulen M, Verroen M., Zoutewelle W. •

• Volmachten:

Duc d'Albe Beheer BV, Ham E. van de, Heijden, N. van der, Krom P., Os D.W. van, Ploeg P.P..

AGENDA

1. Opening

Bernard Tijs heet iedereen welkom en stelt de (voorlopig toegetreden) bestuursleden, Willem Zoutewelle en Hans van der Loo voor.

De notulistrol wordt waargenomen door Paul Kleijn i.v.m. afwezigheid Eric van der Ham.

2. Vaststellen agenda; instemming agendapunten

- Geen op- of aanmerkingen.

3. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Er zijn 19 eigenaren aanwezig in de vergadering. Voor 6 eigenaren is een machtiging afgegeven.

Betreft in totaal 51,21 % van het totale aantal stemmen.

4. Samenstelling bestuur

Het bestuur zal bestaan uit Bernard Tijs en Hans van der Loo en Willem Zoutewelle.

Micel van der Mijl treedt per 23 mei 2022 af in verband met de verkoop van zijn box.

Michel blijft actief voor de VvE in het onderhouden van contacten en blijft in de TC.

Willem Zoutewelle en Hans van der Loo zijn toegetreden tot het bestuur om met name de technische vraagstukken mede op te lossen.

De voorkeur bestaat om de rollen niet vast te leggen maar in te schrijven als lid van het bestuur i.p.v. voorzitter, secretaris en penningmeester als dat kan bij KvK. Hans van der Loo zal de technische commissie aansturen.

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

Vraag: is de vrije rol een belemmering ?

Antwoord: Nee, dit is geen belemmering; de contacten lopen al via de emailadressen en worden door de bestuursleden opgevolgd.

- Het aftreden van Michel van der Mijl, zijn betrokkenheid voor het onderhouden van contacten en deelname aan de TC wordt goedgekeurd.
- De benoeming van Willem Zoutewelle en Hans van der Loo als bestuurslid wordt goedgekeurd.

5. Samenstelling Technische Commissie met

Hans van der Loo (aanspreekpunt tc@vvehelvoet.com). Willem Zoutewelle, Michel van der Mijl, Willem Klaassens en Paul Kleijn (elektra specialist) en Willem Zoutewelle (IT-specialist en PALGate toegangscod@vvehelvoet.com).

TC-telefoonnummer 06 42 615829 is strikt voor eigenaren.

- Goedgekeurd

6. Mededelingen en ingekomen stukken

- Bestuur & Technische Commissie;
Bernard bedankt Michel voor zijn inzet en geeft korte toelichting over de financiële-administratieve werkzaamheden van Anjo Geerders, de vrouw van Michel.
- Contact gegevens
Worden later besproken bij punt 11 m.
- Plaatsen afgesloten vuilcontainer max. 48 uur;
Indien wenselijk kan een VvE lid een verzoek indienen voor het kortstondig plaatsen van een afgesloten vuilcontainer via bestuur@vvehelvoet.com. Hieraan zijn wel regels verbonden.

7. Goedkeuren notulen en besluiten ALV 12-04-2021

- Goedgekeurd.

8. Financiën

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| a. Jaarverslag 2021 | Goedgekeurd |
| b. Begroting 2022 | Goedgekeurd |
| c. Verrekening elektriciteitskosten | Goedgekeurd |
| d. Verrekening watergebruik | Goedgekeurd |
| e. Beheer reserve gelden | Goedgekeurd |
| f. Kascommissie – oordeel | Goedgekeurd |

De NEN-keuring was een onverwachte en grote kostenpost. Mede hierdoor is de staat van baten en lasten negatief uitgevallen.

Stroomverbruik wordt per kwartaal gecontroleerd. Met de huidige energieprijzen is besloten het maandelijkse voorschot te verhogen van €0,40 naar €0,55 per kWh in 2022.

- Goedgekeurd

9. Verzekering

- Inleiding
Bernard geeft informatie over het traject wat doorlopen is voor het afsluiten van de opstalverzekering. Uiteindelijk zijn 2 verzekeringen bereid gevonden om een verzekering af te sluiten. Hieraan zijn strikte eisen verbonden zoals een goedgekeurde elektrische installatie verplichte brandblussers. De definitieve polis zal na ontvangst aan de VvE leden worden toegestuurd.

FU: Polis opsturen

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

b. Brandblussers

Willem geeft uitleg over de keuze van brandblussers en toont de presentatie van een leverancier (Link <https://www.youtube.com/watch?v=g6WLziGScVQ>).

De verzekering-clausule "brandblussers" vermeldt dat in iedere box een gekeurde brandblusser (met 2-jaarlijkse keuring) aanwezig moet zijn.

Daarnaast de clausule "brandgevaarlijke werkzaamheden" met de eis dat bij b.v. lassen, slijpen, solderen, etc. een 6 kg blusser aanwezig moet zijn (plus een aantal aanvullende eisen).

Dit zorgde voor verwarring en heeft behoorlijk wat tijd in beslag genomen om op te lossen.

In overleg met de verzekering is vastgelegd:

- 1 - Standaard voor iedere box: Prymaxx universele sprayblusser 760 ml met houdbaarheid van 3 ½ jaar.
- 2 - Aanvullend: 6 kg schuimblusser als brandgevaarlijke werkzaamheden worden uitgevoerd.

Aanpak VvE:

- 1 – Besloten is collectieve aankoop door de VvE van de 87 stuks Prymaxx universele sprayblussers 760 ml met houdbaarheid van 3 ½ jaar. Na 3 ½ jaar opnieuw collectieve aankoop 87 Prymaxx universele sprayblussers etc., etc.
- 2 - Aanvullende 6 kg schuimblusser voor brandgevaarlijke werkzaamheden dient de eigenaar zelf aan te schaffen en dient deze iedere 2 jaar te laten keuren . Kosten zijn voor de eigenaar.

➤ Goedgekeurd

10. Huishoudelijk reglement

- | | |
|------------------------------|--------------|
| ➤ 03 Verzekeringen | goedgekeurd |
| ➤ 09 Overname verplichtingen | goedgekeurd. |
| ➤ 10 Geen schade | goedgekeurd |
| ➤ 12 Verhuur | goedgekeurd |

Verhuurders zullen per email worden verzocht een kopie van de gedagtekende verklaring "naleven splitsingsreglement en huishoudelijk reglement", zoals omschreven in 12.1, aan het bestuur op te sturen.

- | | |
|---------------|-------------|
| ➤ 13 Parkeren | goedgekeurd |
|---------------|-------------|

Opmerking: indien door onvoorziene omstandigheden het voertuig niet verplaatst kan worden (b.v. een onderdeel van auto komt wat later binnen) dan kan u dit aan het bestuur melden zodat wij hier geen onnodig tijd aan gaan besteden.

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| ➤ 17 Overlast | goedgekeurd |
| ➤ 29 Toegangscodes | goedgekeurd |
| ➤ 32 Gemeenschappelijke Toiletruimte | goedgekeurd |
| ➤ 33 Technische ruimtes | goedgekeurd |
| ➤ 34 Overige verboden | goedgekeurd |

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Bijlage: Formulier Activiteiten lijst | Goedgekeurd |
|---|-------------|

- | | |
|--|-------------|
| ➤ Bijlage: Verklaring Garage werkzaamheden | Goedgekeurd |
|--|-------------|

DCMR regel 7: Bewaar gevaarlijke stoffen in speciale opslag voorzieningen of bovengrondse tanks.

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

Vraag 1 m.b.t. tekst Advies beperkte /maximum hoeveelheden.

Antwoord: Hier wordt bedoeld: beperkte / maximum gebruiksverpakking. Tekst wordt aangepast

Vraag 2 m.b.t. tekst Opslag van >5L en vaten zijn niet toegestaan i.v.m. afwezigheid opvangsysteem: Max. 5 L is erg weinig?

Antwoord: Ook hier wordt bedoeld: beperkte / maximum gebruiksverpakking. Tekst wordt aangepast.

Toevoegen: Gebruik opvangbak met 1 ½ maal de inhoud van de vloeistof verpakking.

➤ Goedgekeurd

11. Technische Commissie TC

a. Bouw Techno Keuring

Status openstaande zaken en definitieve afsluiting van zaken uit het verleden.

De openstaande items zijn: 1 – Dak bekabeling
 2 - TR3 aanpassen

Zoal aangegeven staan beide zaken staan voor dit jaar op het onderhoudsplan.

b. Dakbedekking

Contact bij lekkage loopt via TC (tc@vvehelvoet.com)

3 Verschillende partijen: boxen XL+ _ Hansa Staalbouw, boxen XL _ Uparq & boxen L/L+ en boxen M/M+ _ Jewel.

c. Groenvoorziening

Aanpak v.d. groenvoorziening 2023; mogelijk meeliften op hoveniersbedrijf van Parkmanagement Kickersbloem 3.

d. Stormschade

De deur naar het dak van gebouw 1 is tijdens de storm eruit gewaaid. Plaatsing deur met zwaardere scharnieren wordt gecombineerd met plaatsing van een ladderborging en greep

e. Klusdag 2022

In 2022 geen klusdag. Het organiseren vraagt behoorlijk wat tijd. Omdat er meer dringende zaken zijn is besloten om losse klussen met klein werkgroepjes van vrijwilligers en TC-leden aan te pakken.

f. Toegangspoort

De vorig jaar aangebrachte verbeteringen/aanpassingen besproken en een toelichting gegeven van de keuze van de inloopstand van de poort 08.00 uur tot 19.00 uur. Na een zorgvuldige afweging van de voor- en nadelen werd hiertoe besloten. Tijdens de vergadering zijn deze afwegingen nogmaals zeer uitgebreid toegelicht en werd dit punt afgesloten.

g. NEN-Scios keuring

Keuring, herkeuringen en eindinspecties is op 2 punten na (Dak bekabeling & TR3 aanpassingen) volledig afgerond.

April 2022 hebben we de eindrapportage ontvangen en de verklaring zonder constatering (zonder fouten) met een geldigheid van 5 jaar.

Geconstateerde fouten waren o.a.: falende aardlekschakelaars, ontbrekende ondersteuning van de kabelgoten en lasdozen op het dak en het ontbreken van documenten en tekeningen van de gehele elektrische installatie. Tussentijds werden de fouten en afwijkingen door de TC hersteld.

h. Roldeur-storing

Uitleg over fout-code 9. Dit betreft een fabricagefout die niet aan één bepaalde serie is toe te schrijven. Voorlopig wordt dit onder garantie vervangen. Bij storingen kan de TC benaderd worden via email tc@vvehelvoet.com of tel. 06 42 615829.

Eenvoudig onderhoud door VvE leden zelf: schoonhouden wielen en geleiding, gebruik smeermiddel dat geen vuil aantrekt & 1 x per 5 jaar de veerspanning (laten) controleren .

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1

Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

i. Recente WZH

Alle TC- en bestuurswerkzaamheden, plannen en ideeën zijn in één centrale lijst verzameld. Totaal 123 geïdentificeerde activiteiten.

Daarvan zijn 40 activiteiten afgehandeld, 3 activiteiten afgewezen en 1 activiteit op "hold". Afgehandeld zijn o.a.: de borden bij toegang, omzetten Brivo naar PALGate, reparaties aan gevelbetimmering, Groenvoorziening, NEN-Scios keuring en de daaruit voortkomende herstelwerkzaamheden, roldeuren, toilet verstoppingen (wc-rolletjes en proppen zacht papier) en de daaruit voortkomende aanpassing van de afvoer.

Vraag: Hoe kunnen we dergelijk asociaal en vervuilend gedrag op de toiletten tegengaan? Een aantal oplossingen worden aangedragen zoals sleutel, E-sleutel, met pasjes en via de telefoon. Veelal niet betrouwbaar en / of bewerkelijk om bij te houden.

Eén van de leden stelt voor om in de hal voor de toiletten een camera te plaatsen. Paul Kleijn geeft aan dat op park 2 een camera in de toiletruimte geplaatst is met positief resultaat. De vergadering vindt dit een goedplan en vraagt of dit mogelijk is?

Ja, het camerasysteem heeft ruimte voor een extra camera. De vergadering besluit om een camera te gaan plaatsen.

➤ Goedgekeurd.

j. kWh meters

Paul geeft een toelichting over de plaatsing van een kWh-meter in de eigen box.

Voordeel is dat zowel eigenaar/verhuurder als ook huurder 24/7 de meterstand kan aflezen.

Een onverwacht forse toename van het gebruik komt dan snel aan het licht. Dit is zeer praktisch omdat de maandelijkse bijdrage voor de elektra een voorschot betreft dat met een forse toename niet automatisch verhoogd wordt.

Voorbeeld: een simpel elektrisch kacheltje van 2000 W (=2 kW per uur). 8 Uur per dag verbruikt dit kacheltje 16 kW à € 0,50 komt dit op 8,- € per dag. In 3 maanden komt dit op 720,- €.

Geïnteresseerden kunnen contact opnemen met Paul via tc@vvehelvoet.com.

k. PALGate

Brivo gaf veel problemen a.g.v. slechte gsm-dekking en kende storing. Daarnaast was duur en voor de VvE een bewerkelijk en onvriendelijk systeem.

Met PALGate hebben we een betrouwbaar systeem dat 24/7 zo goed als probleemloos werkt.

voor vragen kan u contact opnemen met Willem Zoutewelle. toegangscodes@vvehelvoet.com

l. WIFI

Het netwerk is aangepast en opgesplitst in meerdere delen. Daarmee is het niet langer een "open netwerk" maar is het afgeschermd zodat het voor buitenstaanders niet toegankelijk is en uw privacy gewaarborgd is.

Indien u voor uw telefoonsignaal een "repeater" wenst te gebruiken om het signaal tot achterin uw box door te zetten dan is dat mogelijk.

U dient het IP-adres door te geven via tc@vvehelvoet.com. Paul zet dit in het systeem zodat uw "repeater" niet geblokt wordt.

m. Email Provider

Betreft de overstap van Yourhosting naar Strato.

12. Overig:

a. Zonnepanelen

Het gehanteerde verdienmodel levert de VvE onvoldoende profijt op om er mee door te gaan. Anderzijds is plaatsing van zonnepanelen op de slechte kwaliteit van dakbedekking vragen om moeilijkheden.

De inschatting is in de komende 20 jaar dakbedekking van boxen L-L+ & M-M+ van gebouw 2 & 1 vervangen moet worden. Dit is opgenomen in het Meerjarig Onderhoud Plan en de VvE reserveert hier geld voor.

VvE Helvoet / Uparq Hellevoetsluis 1
Algemene Leden Vergadering 23 mei 2022

b. Parkmanagement

Bernard schets in een korte uitleg over Park Management Kickersbloem3.

13. Rondvraag

Geen vragen of opmerkingen.

14. Sluiting

Bernard sluit de ALV af.

Een volgende ALV staat nog niet op de planning.

Bijlagen;

Huishoudelijk Regelement 23 mei 2022

Formulier Activiteiten Lijst

Verklaring Garage Werkzaamheden

Besluiten en FU-lijst 23-05-2022