



VVE Rijnlandflat

Nieuwsbrief

**Save the date:
Algemene
ledenvergadering 2024;
23-4-2024**

DE ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN
25 APRIL J.L. IS ALWEER EVEN ACHTER DE RUG, MAAR
HOE GAAT HET NU MET DE ZAKEN DIE WE HEBBEN
AFGESPROKEN?

Door Het VVE Bestuur Wilma Steijger

Welkom!

U heeft inmiddels kunnen zien in de notulen van de laatste Algemene Ledenvergadering dat de opkomst niet geweldig was.

Jammer, want te weinig opkomst betekent dat we om een aantal beslissingen te kunnen nemen weer een extra online vergadering moeten houden om bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement aan te passen.

Ook de 2e vergadering is inmiddels gehouden en we kunnen weer verder op een aantal punten. In deze nieuwsbrief even een overzicht wat ik zoal opgepakt heb en wat de status is. Ik kan u vertellen dat het een heftige verantwoordelijkheid en taak is. Ik doe mijn best alles zo goed mogelijk te begeleiden en uit te voeren. Natuurlijk zijn betrokken, extra bestuursleden die het algemeen belang van de flat voor ogen hebben, van harte welkom. Heeft u interesse om eens mee te komen kijken of een gesprekje aan te gaan? Laat het mij dan even weten via rijnlandflat@outlook.com.

HUISMEESTER

Hoe gaan wij verder?

Nadat we er heel veel tijd in geïnvesteerd hebben om Victor de mogelijkheid te geven na pensioendatum bij ons te blijven, heeft hij toch besloten per 1 mei 2023 te willen stoppen.

Tijdens de laatste Algemene Ledenvergadering zijn allerlei opties aan de leden voorgelegd. Hiervoor zijn zowel on- als offline advertenties geplaatst, sollicitatiegesprekken gevoerd en gesprekken met schoonmaakbedrijven gehouden. Groenord Cleaning sprong er wat ons betreft uit. Ons voorstel om een proef met hen te doen gedurende 3 maanden, alvorens de huismeesterswoning ter beschikking te stellen wordt in de vergadering goedgekeurd.

Groenord Cleaning stelde mij voor aan Lukasz en Michael.. Lukasz wordt onze huismeester. Hij komt uit Polen, spreekt al redelijk Nederlands en zit nog op Nederlandse les. Hij werkt al twee jaar voor Groenord. Lukasz is zeer handig op technisch gebied en ook qua schoonmaak is hij zeer goed bezig, hij vindt het ook leuk. Als Lukasz er niet is, of als het qua communicatie nog lastig is, komt Michael. Michael woont vlak bij en in **geval van nood** mogen de bewoners hem ook bellen. Op maandag en donderdag is Lukasz er in de ochtend en de overige dagen is hij voornamelijk in de middag aanwezig (5 uur per dag). Tot nu toe hoor ik alleen maar positieve berichten en ik zie de flat opknappen. *Het is wel even intensief om de huismeester(s) in te werken, ik ben dan ook vaak in de flat en iedere keer bespreken we weer een nieuw probleem en gaan we op zoek naar handleidingen en bouwtekeningen en reorganiseren we kasten en ruimten. Inmiddels zijn er al meerdere onderhoudsmonteurs geweest en Lukasz raakt steeds verder ingewerkt in zijn Rijnlandflat.*

Lukasz probeert ook het onderhoud buiten voor zijn rekening te nemen. Hij spuit muren schoon met de hoge drukreiniger, verwijdert onkruid, houdt het terrein schoon, probeert ook het groen te onderhouden. Natuurlijk vindt hij het leuk als er vrijwilligers zich aanmelden, zeker in het begin. Er is zoveel in te halen.

Lukasz

T: 06-38999335



Michael

T: 0620625465



Vrijwilligers bedankt voor jullie hulp!

De Fietsenstalling is vol

Er wordt door de leden gestemd om het huishoudelijk reglement aan te passen.

- maximaal 1 vervoermiddel per bewoner
- motoren, scooters en brommers uitsluitend op de aangegeven plaatsen

Verder zijn onderstaande punten belangrijk;

- fietsen in de rekken en niet tegen de wanden of voor de nooduitgang.
- fietsen niet buiten tegen het gebouw; links, in verband met hulpdiensten en rechts om de containers zonder schade naar boven en beneden te kunnen rijden.

Lukasz heeft inmiddels, na aanplakken van mededelingen, fietsen die overtuigend, lange tijd ongebruikt stonden weggezet in de grote berging. Mist u uw fiets, meld u zich dan snel bij Lukasz. Hij bewaart ze een paar maanden.

Droge blusleiding

Bij de 5-jaarlijkse keuring zou de droge blusleiding lek zijn in de muur. Begrote kosten € 21.165,- Tijdens de vergadering wordt goedkeuring voor vervanging gegeven. Ik heb een ander bedrijf Groene Brandbeveiliging, gevraagd offerte te maken. Tot onze grote verbazing was de leiding echt niet lek en is er een nieuw keuringscertificaat afgegeven. Wij zeggen het vertrouwen in de oude relatie op en gaan in de toekomst alle blusmiddelen door dit bedrijf laten checken.

Financieel

2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 4.700,-, welke toegevoegd wordt aan de reserve.

DE VVE-BIJDRAGE

Alles wordt duurder, ook het onderhoud van ons gebouw

De vorige ledenvergadering is besloten de verhoging van de maandelijkse bijdrage gefaseerd door te voeren. De VVE Bijdrage wordt dan ook verhoogd per 1 juli 2023 verhoogd met € 15.- / maand.

Binnenschilderwerk

Het Binnenschilderwerk staat eigenlijk voor 2024 gepland, maar met toestemming van de vergadering wordt er al dit najaar gestart. Op dit moment liggen er kleurstalen bij de huismeester. U kunt uw voorkeuren via een formulier kenbaar maken. Ook de architect is inmiddels benaderd om uit te sluiten dat er rechten van toepassing zijn op de kleuren van het verfwerk.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk is een onderwerp waar we het ook meerdere malen over gehad hebben in de algemene ledenvergadering. Er waren destijds 2 offertes t.w.: € 200.000,- bij Labruyere, € 100.000,- bij van Muiden. De vergadering stemde voor Labruyere. Reden: Van Muiden leverde slecht werk en 8 jaar garantie bij Labruyere. De eerste garantieverplichting zou in 2021 plaats vinden; een inspectie en kosteloos gebreken bijwerken, waarbij de hoogwerker betaald zou moeten worden en daarna in 2024 een verplichte inspectiebeurt en dan zou er totaal 8 jaar garantie zijn en zouden we in 2027 moeten herschilderen. Ten tijde van het schilderen werden de asbestdelen uitgesloten van garantie zonder compensatie. In de vergadering van mei 2022 werd een offerte door vve company voorgelegd van Labruyere. Zij offereerden het herstellen van balkonpanelen en de inspectie met gebreken herstellen voor € 14.700,-. Het bestuur besloot te kiezen voor de garantie volgens schema, dus alleen betaling hoogwerker. Labruyere startte en toen het duidelijk werd dat wij voor de eerder afgesproken garantie optie gingen, namen zij hun steiger weer mee en vertrokken zonder het werk af te maken.

*Blauw zwart,
groen,
antraciet
of toch gewoon donker rood!*

WIE WOONT ER IN DE FLAT, WIE ZIJN UW BUREN? WIE KUNNEN WE WAARSCHUWEN IN GEVAL VAN NOOD?

Het is niet alleen verplicht, maar ook voor uw zelf reuze handig als wij een gebruikersverklaring hebben.



Naar aanleiding van de brand heb ik wederom een heleboel mail en brieven verstuurd. Het is niet alleen een verplichting uit de acte, maar wij en ook uw burens vinden het reuze handig als wij in geval van brand of nood uw telefoonnummer en emailadres hebben.

Ik heb zo'n 30 verklaringen ter controle en aanvullingen retour gekregen, waarvoor mijn dank. Heeft u nog niets teruggestuurd, dan zou het fijn zijn als u dat alsnog even kunt doen.

Ook horen wij het graag als uw naam niet of foutief op het bellentableau staat. Lukasz zorgt dan voor een correct naamplaatje bij uw huisdeur en op het bellenbord.

ENERGIEPRIJZEN STIJGEN ENORM !

Niet alleen gas, maar ook elektra is fors duurder geworden. Wij zijn vorig jaar begonnen met het vervangen van de oude TL verlichting voor LED-panelen in eigen beheer. De overig verlichting is uitbesteed. Het uitvoerend bedrijf heeft de opdracht nu al ruim 4 maanden, contacten zijn inmiddels hersteld en er is weer een doorstart gemaakt. We hopen dat het voor de winter in orde zal zijn.

Ons gascontract moet in 2023 vernieuwd worden en dan zullen we fors meer moeten betalen. Denkt u ook mee aan lagere vaste kosten en een lager verbruik. Zet dan de verwarming laag of uit als u niet thuis bent. Ook kunt u uw verbruik goed in de gaten houden door zo af en toe op mijn.techem.nl te kijken. Dit is de leverancier van de warmtemeters die op uw radiatoren zitten. U ziet per vertrek per maand wat uw verbruik is en kunt ook vergelijken met vorige jaren. Heeft u nog geen activatiecode ontvangen, stuur dan een berichtje naar rijnlandflat@outlook.com.

De vergadering heeft ingestemd met EE Care als inkooporganisatie voor energie.



Verduurzamen: dat moeten we allemaal!

Tijdens de Algemene Ledenvergadering is er gestemd voor uitbreiding van het meerjarig onderhoudsrapport met een top duurzaamheidsrapport. Inmiddels is de eerste opname gedaan, ik hoorde dat er maar weinig enquête resultaten binnengekomen waren. Kunt u nog even kijken of u de enquête heeft ingevuld? Voor een betrouwbaar duurzaamheidsrapport is goede informatie essentieel. U helpt ons al als u uw of uw huurders jaarnota van de energiemaatschappij door stuurt per email.

Verdeling van de warmtekosten is na stemming ongewijzigd gebleven.

Inmiddels is na veelvuldig contact de stookkostenafrekening 2022 aan u allen verstuurd. Vaak hoor ik toch dat mensen de afrekening niet begrijpen dus ik zal proberen het nog een beetje toe te lichten.

Wij hebben gekozen voor de verdeling 21 % - 79%. Wat betekent dat nu eigenlijk?

Wij nemen de totale kosten (=100%) van het gas van de stookkosten, die kosten worden verdeeld; 21 % van dat bedrag wordt omgeslagen naar de eigenaren per oppervlakte van het appartementsrecht. 79 % van dat bedrag wordt verdeeld over het totaal aantal gestookte eenheden die op de radiator meters gemeten zijn. stookt u veel? dan hebt u veel eenheden en visa versa.

Dan zijn er nog andere verplichte kosten zoals:

Liander (transport gas),

Kenter (meetdienst),

Techem afrekening en energiecoach abonnement voor de warmtemeters,

afschrijvingskosten van de meters die 10 jaar meegaan en na 10 jaar dus weer vervangen moeten worden.

Kosten algemene ruimten (inclusief voorheen de huismeesterswoning) worden ook verdeeld over de bewoners.

In geval van verhuizing tussenafrekeningen en mutatiekosten die per eigenaar worden doorbelast, omdat een tussenafrekening altijd is gebaseerd op de kosten van het jaar ervoor, wordt er in de toekomst borg achtergehouden, want we hebben geen idee wat we per stookjaar gaan betalen.

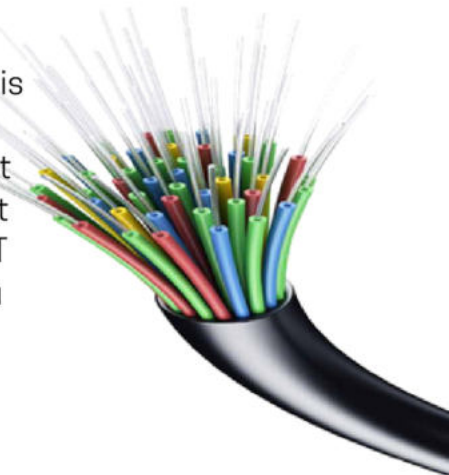
Teruggaaf Tegemoetkoming Blokverwarming

Rekent u er niet teveel op?

Er wordt veel gesproken over prijsplafond en teruggaaf mogelijkheden voor appartementen. Ook wij hebben de VVE Beheerder gevraagd dit voor ons bij de overheid in te dienen, maar gezien onze lage contractprijs zitten we met grote waarschijnlijkheid het hele jaar onder het prijsplafond. Inmiddels is er mogelijk toch nog iets voor ons aangevraagd, maar het duurt 13 weken voordat de belastingdienst daar met een bevestiging op komt.

Glasvezel

De Gemeente Leiden heeft opdracht om overal snel internet te installeren, Er is een aannemer in de flat geweest om de situatie te bekijken. Glasvezel zou mogelijk moeten zijn, wij weten nu wanneer het aangelegd wordt, maar als het zover is laten wij het u weten. De glasvezelkabels worden tot in de meterkast aangelegd. Het is uw vrije keus of u een abonnement wilt afsluiten, dit is NIET VERPLICHT, u kunt ook gewoon ziggo houden of een andere provider die u nu heeft.



6 juli glazenwasser

Het onkruid onder de ramen ziet er slordig uit...

Het onkruid onder de ramen zal nog eens door de glazenwasser verwijderd worden bij de volgende glazenwassersbeurt op **6 juli a.s.** Graag alle ramen en ventilatieroosters sluiten, horren/zonwering/luiken omhoog. Fijn als u zelf uw balkon onkruidvrij houdt en ervoor zorgt dat er volgens afspraak in het huishoudelijk reglement geen losse zaken over de rand hangen. Ook zonwering is alleen toegestaan in de voorgeschreven kleuren.

Voorkom nare verrassingen..

Denkt u er nog even aan de polis van het portal naar uw verzekering te sturen en te laten checken met uw eigen verzekering?

Het aftreden van bestuurslid Harry van der Veen en de nietig verklaring van agendapunt 5f

De Logeerkamers vormen al heel veel jaren een onduidelijk probleem, tijdens de laatste vergadering wilde bestuurslid Harry van der Veen toestemming vragen om de betrokken eigenaren schriftelijk te wijzen op een overtreding en toestemming om boetes op te leggen die in het huishoudelijk reglement staan. Daarnaast wil hij een machtiging tot rechtshandelingen tegen die eigenaren.

De vergadering stemde niet voor een rechtsgang.

Het voorstel een aparte vergadering voor dit onderwerp te organiseren juich ik van harte toe, er zouden lange termijn afspraken gemaakt moeten worden en zodanig dat we het niet iedere vergadering weer over hetzelfde hebben. Gezien het feit dit al zo lang speelt zal ik dit voorbereiden door stukken naar een onafhankelijke partij te sturen en hen om advies en mogelijke oplossing(en) te vragen. (inmiddels ingezet, ligt ter beoordeling bij een notariskantoor).

De vergadering wees een rechtsgang af. Harry van der Veen, die zich eerder herkiesbaar stelde, vond dit een reden om toch van zijn bestuursfunctie af te zien. Persoonlijk voelde dit alsof hij niet alleen mij als overgebleven bestuurslid, maar de hele flat als een baksteen liet vallen. Er zijn zoveel zaken die nog aangepakt moeten worden. Huib van Velzen meldde zich om graag mee te willen kijken om te zien of een bestuursfunctie het hem zou liggen. (Na afloop van de vergadering toonden nog 2 eigenaar/bewoners hun interesse, die ook al af en toe meekijken om de volgende vergadering een beslissing te kunnen nemen)

Achteraf bleek:

Helaas is er een fout gemaakt bij VVE Company met het invoeren van het juiste aantal stemmen in Twinq bij een zestal leden. Van de foutieve stemmen waren er slechts 2 mensen aanwezig, daarnaast waren 2 eigenaren die niet volgens acte zouden verhuren niet meegeteld in het stemmenaantal. (presentie en volmacht) De uitslag zou daarmee met grote waarschijnlijkheid gelijk gebleven zijn, Gezien het feit er geen stembriefjes gebruikt zijn, hebben we besloten de stemming nietig te verklaren. De voorzitter heeft toegezegd dit agendapunt er volgende algemene ledenvergadering in 2024 weer op te zetten.

Op dit moment zijn er nog heel veel andere zaken die met spoed behandeld moeten worden zoals:



Verdere zaken in behandeling / aanvraag:

- relinen rookgaskanalen
- ernstige lekkage in de fietsenstalling (5 afvoerbuizen, vooral bij heftige regen)
- bliksemafleiders met toebehoren op het dak is ondeugdelijk, moet hersteld worden
- luifel aan de voorzijde behoeft nieuwe dakbedekking (en dakdekkers zijn druk), noodreparatie is inmiddels uitgevoerd
- afrekening vorige huismeester

Het cameraprotocol

Het cameraprotocol is inmiddels in een tweede vergadering goedgekeurd, op het portal gepubliceerd en opgehangen bij de entree

