

Nieuwsbrief voor alle bewoners van de Zwaluwstraat

mei/juni 2024



Via deze nieuwsbrief willen wij u op de hoogte brengen van de activiteiten en de plannen in ons complex



Frequentie nieuwsbrieven

Het bestuur is zich er van bewust dat de frequentie van de nieuwsbrieven vrij laag is geweest de afgelopen periode. Enerzijds willen wij alleen een nieuwsbrief uitbrengen als er ook daadwerkelijk nieuws te melden is. Anderzijds speelde heel veel zaken op organisatorisch vlak zich op de achtergrond af. Nu eea is afgerond en er daadwerkelijk weer werkzaamheden in het complex zullen worden uitgevoerd hopen wij de frequentie weer te verhogen.



Algemene Ledenvergadering

Op dinsdag 28 mei jl was er weer de Algemene Ledenvergadering (ALV) voor alle eigenaren van ons complex. Met een opkomst van ruim 70% van de stemmen, was het weer als vanouds een drukbezochte vergadering. De laatste vergadering was in 2022. Door de wisseling van beheerder en de strubbelingen met de bank, is er in 2023 geen ALV geweest.

In overleg is besloten om de vergadering vrij basic te houden, één die voornamelijk in het teken zou staan van kennismaking en het afhandelen van een aantal belangrijke punten die waren blijven liggen. Maasdelta was tijdens de vergadering verhinderd, maar de kascommissie -waar zij deel van uitmaken- had echter wel de financiële stukken over 2022 en 2023 beoordeeld en, behoudens een enkele opmerking waar Vizier en het bestuur nog antwoord op moeten geven, goedgekeurd.

De financiën over de afgelopen 2 jaar werden ook door de leden goedgekeurd, kregen het bestuur en de administrateur decharge en werd besloten wat er met het exploitatieresultaat moest gebeuren.

Door het vertrek van Yvon Beijersbergen bestaat het bestuur momenteel uit 3 leden (de voorzitter, de secretaris en een algemeen bestuurslid gefocust op technische zaken). Tijdens de vergadering meldde zich geen kandidaat, dus het bestuur werd als zodanig vastgesteld.

Daarna werden de kascommissie en technische commissie (her)benoemd.

Twee kascommissieleden gaven aan volgend jaar niet meer beschikbaar te zijn, waardoor het aantal leden onder het wettelijke minimum zou komen. Gelukkig meldde zich tijdens de vergadering een kandidaat. De Technische Commissie die de afgelopen 2 jaar uit slechts 1 lid bestond, kreeg versterking van 2 nieuwe leden.

Piet Kuijpers blijft wel 1^e contactpersoon voor technische zaken.

Aangezien het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) -dat stamt uit 2020 met prijspeil 2019- momenteel wordt geactualiseerd, konden er geen besluiten worden genomen over het onderhoud van het complex. In het najaar, wanneer het MJOP gereed is, zal er een extra ALV worden gehouden, waarin een aantal voorstellen mbt onderhoud zal worden voorgelegd aan de leden.

Daarna was de begroting voor 2024 aan de beurt. De laatste begroting die we hadden, was die uit 2022 met prijspeil 2021. De genoemde bedragen waren ook onderhevig aan inflatie, waardoor een aantal posten duurder uitvielen dan aanvankelijk gedacht. Aangezien de bijdrage het afgelopen jaar niet verhoogd is en we niet in een situatie willen komen dat we onze rekeningen niet meer kunnen betalen, is het noodzakelijk de bijdrage per 1 januari 2024 te verhogen. Het overgrote deel van de leden was akkoord. Een overzicht van de nieuwe bedragen ontvangt u van Vizier.

Vervolgens werd een voorstel van Maasdelta behandeld. Uit hun administratie bleek dat Maasdelta nog in bezit was van 5 appartementsrechten van 5 algemene ruimten op de begane grond, waaronder het Zwaluwnest en de scootmobielruimte. Vooruitlopend op de totale verkoop van het complex, wilden zij deze rechten overdragen aan de leden, waarbij de leden alleen de notariskosten (€ 700 tot € 900) zouden dragen.

Mochten de leden niet akkoord gaan, dan zou Maasdelta zich zou beraden over een alternatieve bestemming voor de ruimten. Het zou dus zomaar kunnen dat de huidige ruimten komen te vervallen en veranderen in een opslagruimte.

Vrijwel unaniem werd het voorstel goedgekeurd.

Na nog een aantal procedurele besluiten was de eerste vergadering in 2 jaar en met de nieuwe beheerder na ca 2½ uur voorbij.



Afscheid leden kascommissie

Esther Holt en Meta de Vries hebben aangegeven volgend jaar niet meer beschikbaar te zijn voor de kascommissie. Als bestuur vinden we dat natuurlijk heel erg jammer en we zullen hun inbreng missen.

Esther en Meta, hartelijk dank voor wat jullie de afgelopen jaren voor de Kascommissie hebben gedaan.



Tijdens de vergadering werd een besluit genomen waar iedere bewoner mee te maken krijgt: het vervangen van de oude zonnepanelen.



Vervangen zonnepanelen

In 2022 heeft de vergadering besloten tot het vervangen van onze 200 oude zonnepanelen door 75 nieuwe met een hogere opbrengst. De levertijd zou toen 2 tot 3 jaar duren. Op z'n vroegst zouden de werkzaamheden in de loop van 2024 kunnen plaatsvinden.

Begin mei werden wij gebeld door de firma Wattco dat zij door enkele meevallers al bij ons aan de slag zouden kunnen. Zij hebben een nieuwe offerte opgestuurd welke ruim € 20.000 goedkoper was. Binnenkort kunt u dus medewerkers van Wattco tegenkomen in het complex.



Verven dikteranden

De firma Bodima heeft betonherstel uitgevoerd en daarna zouden de schilders (Eding & Van Delden) aan de slag met het schilderwerk. Eea conform het besluit uit 2022.

Na contact met Eding & Van Delden blijkt dat zij dit jaar vol zitten en dat het schilderwerk in 2025 uitgevoerd kan worden.



Duurzaamheid

Tijdens de ALV werd ook een vraag gesteld over verduurzaming van het complex. Als bestuur en Technische Commissie zijn we hier al mee bezig.

Zo zijn we bezig met het onderzoeken hoe we de kozijnen met het glas kunnen vervangen voor een betere oplossing. We zijn in gesprek met de Focusgroep, waar oa Vizier onder valt. Zij hebben een tak die zich bezighoudt met verduurzaming. Om niet iedere keer opnieuw het wiel uit te vinden en in aanmerking te komen voor zo veel mogelijk subsidie, gaan we hiermee aan de slag.

Verder is het vervangen van onze gasaansluitingen in gang gezet. Hiermee kunnen we ook een flinke bespaarslag maken. Zo hebben we nu nog een grootzakelijke aansluiting en deze kan door het gebruik van de nieuwe ketels vervangen worden door een kleinzakelijke aansluiting. Dit levert al gauw een besparing op van +/- € 6000,- op jaarbasis.



Automatische incasso

Met de wisseling van beheerder is de automatische incasso stopgezet.

Door diverse oorzaken is het niet gelukt deze weer op te starten. Wij hebben u daarom verzocht de bijdrage maandelijks zelf over te maken. Uiteindelijk hebben we in overleg met de bank de automatische incasso weer kunnen opstarten. Hiervoor was wel weer een nieuwe machtiging nodig. De voorzitter heeft eind mei deze machtiging getekend. Zodra de bank eea verwerkt heeft kan Vizier weer starten met de automatische incasso. Volgens de bank hoeft u daar geen nieuwe machtiging voor af te geven.



Verrekening stookkosten

Onze aanvraag voor de TTB (Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming) vergoeding van vorig jaar is goedgekeurd door de belastingdienst. De vergoeding hiervoor is op onze rekening gestort en wordt gebruikt om de stookkosten van 2023 voor iedereen in mindering te brengen. Techem heeft de opnames intussen verwerkt en zal ism Vizier de afrekening gaan regelen. Dit kunt u met een paar weken tegemoet zien.



Bedankt!

Het bestuur wil de vrijwilligers bedanken voor hun inzet, waaronder de mensen die de vitrines verzorgen, de fotograaf voor zijn kleurrijke en vrolijke foto's in de entreehallen en liften, de bewoners die de plantenbakken verzorgen en zij die het Zwaluwnest en de tuintjes onderhouden.