

Nieuwsbrief Hoogkade



Editie mei 2022

Voor en van bewoners

In deze nieuwsbrief onder meer: voorbereidende bijeenkomst ALV: wat gebeurde er? Voilà de huismeester, ontwikkelingen zonwering, parkeergarage en elektrisch laden

Deze nieuwsbrief wordt uitgegeven door het Bestuur van VvE Hoogkade lets te melden? communicatie@hoogkade.nl

Hartstikke gezellige burenborrel

Op 23 april konden we weer 'ouderwets' bij elkaar komen voor een drankje, hapje en kletspraatje. Dat gebeurde in Hal 2, vanaf een uur of 5. Zo'n zestig bewoners van Hoogkade gaven acte de présence. Ieder nam zijn/haar eigen drankje mee. Voor superlekkere hapjes was gezorgd.

Reden voor een feestje

"We hebben wat te vieren," zei voorzitter VvE René Perdok vanaf de 'zeepkist'. "1. Het is lente, en 2. we zijn klaar met de werkzaamheden aan de standleidingen. We hebben daarmee lekkages en overlast voor de toekomst voorkomen - en daar deden we het voor."

Het beheer doen we samen

René legde uit hoe het bestuur te werk gaat. "Belangrijke onderwerpen brengen we onder in dossiers. Ieder bestuurslid werkt aan zijn of haar dossier en maakt daarbij graag gebruik van kennis en kunde van bewoners - van u dus. De commissie zonwering adviseert bijvoorbeeld over te nemen vervolgstappen. Zo doen we het beheer van het gebouw echt samen."

Bijpraten en kennismaken

Renés praatje ging naadloos over in een hoop gezelligheid, die voor menig buurman en -vrouw doorging tot na het 'officiële' einde van de borrel. Oude en nieuwe burenspraak bij en maakten - na twee borrel-loze jaren - kennis met elkaar. ("Nou, dat we elkaar nu pas tegenkomen!")

'Kaasplank' naar Hal 2

Een aantal toppers van Hal 1 organiseerden deze borrel, ondersteund door Birte en Jan Willem van het bestuur. Het 'stokje' (in de vorm van een kaasplank) voor de volgende burenborrel is symbolisch overgedragen aan Hal 2. Er is nog geen datum bekend van de volgende borrel, maar het streven is één per seizoen. Voortaan beschikt de VvE over eigen statafels; dat is alvast geregeld.

De lat ligt hoog 😊.



René Perdok heet de Hoogkade-bewoners welkom vanaf een geïmproviseerde zeepkist: "We hebben wat te vieren."

Hal 1 was aan zet

Dat wil zeggen:

Ann, Arif, Benjamin en Sam

verzorgden de aankleding en ruimden ook weer op.

Ria, Frieda en Birte deden de inkoop en bereiding van de hapjes.

En wie zich afvroeg wie die vreselijk lekkere kaasstengels had gemaakt: dat was Hal 1-toppertje **Benjamin**.

Zijn broer **Sam** ging regelmatig met de schalen rond.

Buurman **Eric** (hal 4) was onze onvolprezen dj.

Bedankt allemaal!

Noteer alvast in uw agenda:

7 juni: Algemene Ledenvergadering

3 mei: ALV werd informatieavond

Het bestuur deed haar stinkende best om agenda en stukken voor 3 mei tijdig uit te krijgen, maar dat lukte niet. En – we weten dat sinds kort - dan mag er tijdens zo'n vergadering niet gestemd worden. Dat gebeurt op **de ALV op 7 juni**.

U stemt dan over:

- **de twee voorstellen inzake de zonwering**
- **nieuw systeem camerabewaking**
- **goedkeuring jaarrekeningen 2019, 2020 en 2021**
- **uitvoering onderhoud liften**
- **reparatie of vervang gevellift**

Rookmelder verplicht per 1 juli '22



Per 1 juli '22 zijn rookmelders wettelijk verplicht in elke woning. Een woning over twee woonlagen dient op elke verdieping tenminste één rookmelder te hebben (met een 10-jaars lithiumbatterij). Te koop, onder andere bij de bouwmarkt. Behalve voor de veiligheid, telt de rookmelder ook mee voor de (particuliere) verzekering). De rookmelders zijn alleen verplicht in de eigen woning, niet in de gemeenschappelijke ruimtes.

Volle agenda, veel interactie



De vergadering kwam bijeen in de Nieuwe KHL aan de Oostelijke Handelskade

De informatieavond op 3 mei werd bezocht door zo'n zestig mensen: veelal bewoners van Hoogkade, maar ook eigenaren van een parkeerplaats waren vertegenwoordigd. De bijeenkomst was gepland van 20.00 tot 21.30 uur. Hij liep ruim een uur uit. Er was een volle agenda en voor onderwerpen als zonwering en bijdrage aan de parkeergarage nam de vergadering goed de tijd.

"Het was goed om na twee jaar digitaal vergaderen weer live bij elkaar te kunnen komen," constateerde VvE-bestuursvoorzitter René Perdok. Er was veel interactie bij de verschillende onderwerpen. Over de lopende dossiers vindt u verderop in deze nieuwsbrief apart informatie. Op het Newomij-portaal, vergadering 3 mei, vindt u relevante stukken.

Standleidingen: terugblik

Jessie van der Linden van DLB blikte terug op de werkzaamheden aan de standleidingen. Deze startten halverwege januari en werden eind april grotendeels afgerond. Er zijn nog een paar losse eindjes.

De werkzaamheden liepen door diverse redenen enkele weken uit. Daarnaast, constateerde Jessie, was er enige irritatie bij de eigenaren over de communicatie; die had soms beter gekund.

De definitieve evaluatie volgt nog. Wel kon Jessie alvast vertellen dat de firma Huygen – die de kwaliteit van het werk controleerde - tevreden is over het uiteindelijke resultaat.



Onderhoud dat er binnenkort aankomt

Behalve door het bestuur van VvE Hoogkade gaf ook Jessie van der Linden van De Lairesse Bouw een toelichting bij verschillende onderwerpen.

Zo komen er onderhoudswerkzaamheden aan voor **de liften**; denk aan de zes kooi- en 48 schachtdeuren.

Over **de gevellift**, die regelmatig defect is, legde zij twee opties voor: reparatie of vernieuwing. Vraag uit de zaal: "Hoe lang gaat de gerepareerde lift naar verwachting dan weer mee?" Jessie komt in de ALV met deze informatie.

Kritische vragen kwamen er over nut en noodzaak van het **schilderen van de openbare ruimtes**. 'Wat is nodig,

verstandig, leuk'. "Misschien moet beneden wél geschilderd, en boven niet." DLB brengt de staat van het schilderwerk in kaart en legt verschillende varianten voor, wat betreft de aanpak. Dat gebeurt in de najaars-ALV.

Ook liet Jessie de vergadering zien waarom in de komende jaren een reparatie nodig is van de **voegen van de buitenmuur**, ter hoogte van de waterlijn. Daar zijn de voegen nagenoeg weggespoeld. DLB consulteert een gespecialiseerd bedrijf over de wijze van herstel en de kosten.

Goede suggestie!

Het was een suggestie uit de zaal die veel bijval kreeg. Ook van het bestuur van de VvE. Dit zegde toe bij het voorleggen van besluiten te vermelden of een kostenpost al is opgenomen in het MJOP en onder welke verdeelsleutel de post valt.

Nieuws van de commissies van VvE Hoogkade

♥ **Nieuw: de schoonheidscommissie.** Bemenst door Ina Kooper en Tineke van der Pol. Zij doen suggesties om Hoogkade in stijl te houden. (Els@hoogkade.nl)

♥ **Fietscie:** de huismeester maakt in mei/juni het binnenplein mosvrij en brengt daarna de belijning voor de fietsparkeervakken aan. Let op! Er volgt tzt een verzoek om de fietsen tijdig weg te halen. (Els@hoogkade.nl)

Dit is de Bewonerscie

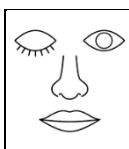
De bewonerscommissie zorgt voor betrokkenheid van de bewoners bij ons gebouw en de VVE. Elk commissielid brengt wensen en ideeën in van de bewoners van 'zijn' hal of begane grond. Met name voor Hal 3 zoeken we nog een afgezant. Wie wil? Dit zijn de commissieleden:



Hal 1: Ann Meijer.
Een nuchter mens dat goed kan relativeren, met oog voor wat bewoners nodig hebben.



Hal 2: Anton de Goede. Recent lid van de commissie, vond het belangrijk dat 'zijn' hal vertegenwoordigd was (bij deze dus!).



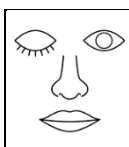
Hal 4: Carla Pyfferoen, een oplettend commissielid met een sociale kijk.



Hal 5: Harry Rinckes; voorzitter, geïnteresseerd in met name technische zaken op en aan het gebouw.



Hal 6: Lous Vinken. Lous 'ziet' wat het gebouw nodig heeft, stelt ongerechtigheden aan de kaak en houdt ons scherp.



Begane grond: Nathalie Sinnema - heeft verstand van besluitvormingsprocessen en ICT-ondersteuning.

We vergaderen op de laatste dinsdagavond van de maand van 20.00 uur tot 21.30 uur; vakanties slaan we over. Aanmelden kan bij harry.rinckes@gmail.com, 06 538 177 32.

♥ **Welkomstcie:** inmiddels vol enthousiasme bemenst door Christiane Roll; zie verderop in deze nieuwsbrief. Versterking blijft welkom! (Birte@hoogkade.nl)

♥ **Bewonerscie:** deze commissie heeft recent versterking gekregen vanuit Hal 2 en 4. Alleen Hal (3) is nog niet vertegenwoordigd. Hieronder stelt de commissie zich voor. Info bij harry.rinckes@gmail.com 06 538 177 32.

Welkom, welkom!

Goed nieuws! In de vorige nieuwsbrief stond een oproep voor onze Welkomstcommissie. Die heeft nu een enthousiast lid: Christiane Roll.

Christiane woont sinds 2008 in Hoogkade. Inmiddels heeft ze al nieuwkomers in Hoogkade welkom geheten. "Het is leuk om nieuwe bewoners op weg te helpen met allerlei praktische zaken rondom hun verhuizing," zegt ze. "Zo leer ik zelf ook weer nieuwe mensen kennen en dat vind ik een pluspunt."

Christiane groeide op tussen de Duitse wijngaarden in Rijnland-Palts en kwam voor de liefde 25 jaar geleden naar Nederland. Inmiddels voelt zij zich hier thuis. Samen met haar Brabantse man woont ze met veel plezier op de Hoogkade.

Veel succes Christiane!

Christiane kan nog wel een 'collega' gebruiken. Belangstelling? Stuur een mailtje naar birte@hoogkade.nl. Birte Bender vormt de verbinding tussen de Welkomst-commissie en het VvE-bestuur.



Christiane is lid van de Welkomstcommissie Hoogkade: "Het is leuk om nieuwe bewoners op weg te helpen."

Gezocht! secretaris voor VvE

Vind je het leuk om bovenop de actualiteit van ons pand Hoogkade te zitten? Houd je van organiseren (de ALV!) en adviseren, ben je de schrijver van heldere verslagen en de man/vrouw die graag een rol wil spelen bij de opvolging, uitvoering en evaluatie van genomen besluiten? Dan ben jij onze secretaris! Voor meer info: stuur een mailtje naar bestuursvoorzitter René Perdok: voorzitter@hoogkade.nl. Tot gauw (hopen we).

Lopend dossier

Commissie zonwering doet verslag

De commissie zonwering boog zich sinds de ALV in januari over de vraag hoe we buitenzonwering kunnen realiseren binnen de grenzen van onze splitsingsakte. Op 3 mei deed commissielid Arif Khan verslag. We kunnen niet afwijken van de splitsingsakte, stelde de commissie (met spijt) vast.

Arif legde de zaal voor: "In hoofdlijnen zijn er twee opties."

1. Overall zonwering aanbrengen, ook aan de noordzijde. Volgens een grove raming kost dat € 940.000,- (prijzen 2021). "Daarvoor is 2/3 van alle stemmen in de ALV nodig."
2. Wijziging van de splitsingsakte om individueel buitenzonwering mogelijk te maken. "Daarvoor," legde Arif uit, "moet 80% van alle eigenaren aanwezig zijn om te kunnen stemmen en de stemming moet vervolgens unaniem vóór zijn." Hieraan verbonden kosten zijn tenminste € 40.000,- kosten. Over deze twee opties wordt op de ALV gestemd.

Terwijl de zaal het nieuws op zich liet inwerken, opperde iemand: "En als ik het nou gewoon dóe?" Arif antwoordde: "Dat kan voor de rechter aangevochten worden. Er zijn verschillende redenen daarvoor te bedenken. Bijvoorbeeld als schade aan het gebouw wordt voorzien. Degene die bezwaar aantekent, krijgt altijd gelijk."

Binnenzonwering kan een alternatief zijn. De commissie inventariseert de mogelijkheden. Meer info: voorzitter@hoogkade.nl
De presentatie over dit onderwerp vindt u op het Newomij-portaal, bij vorige vergadering, 3 mei.

Lopend dossier

Ontwikkelingen parkeergarage / elektrisch laden

Elektrisch laden en kosten voor onderhoud van de parkeergarage (verdeelsleutel 2) zijn met elkaar verbonden topics. Méér dan het zittende bestuur aanvankelijk dacht. Het heeft mogelijk gevolgen voor de (verhoogde) bijdrage die eigenaren van een parkeerplaats betalen. Met hulp van eigenaren wordt de kluwen ontward, voor een correcte besluitvorming.

De ringleiding om elektrisch laden te faciliteren is in 2019 betaald vanuit een lening. Terugbetaling had moeten plaatsvinden uit opcenten - een extra belasting bovenop gebruikskosten. In de praktijk blijkt die terugbetaling zeer traag te verlopen.

Daarmee samenhangend hebben enkele eigenaren van parkeerplaatsen bezwaar gemaakt tegen de verhoging van de kosten van onderhoud van de parkeergarage. "Relevante, nieuwe informatie is kort voor 3 mei ter tafel gekomen," aldus VvE-voorzitter René Perdok. "Zo weten we nu dat de lening (zie hierboven) is verstrekt uit het parkeerfonds (verdeelsleutel 2) - dat daardoor nu nagenoeg leeg is. Bestuurslid Peter Mostien: "We pakken de notulen van 2017 erbij om te bekijken wat exact is besloten wat betreft lening en kosten onderhoud van de garage." Bob Visser, voormalig bestuurslid, geeft de besluiten uit 2017 en 2018 graag aan het bestuur door.

Met inbreng van enkele betrokken parkeerplaatseigenaren komt het bestuur in de komende ALV met een voorstel voor een ander model voor financiering en terugverdienen van de betreffende lening. Penningmeester Jan Willem Wartena is dossierhouder; hij duikt erin. Voor achtergrondinfo over het elektrisch laden: zie de bijlage, achter deze nieuwsbrief.



De zonweringcommissie bestaat uit Arif Khan, Ron Peters, Vera Spaans, Rein van der Leeuw, Harry Rinckes en VvE-bestuursvoorzitter René Perdok.

Voilà, onze huismeester. Zeg maar Henk



Sinds 2020 is Henk Leen onze huismeester. Op deze foto lijkt hij wat streng - is hij niet. Integendeel: Henk helpt u graag. Hij is op maandag, woensdag en donderdag van 9.30 - 11.30 uur in ons pand. Zijn 'kantoor' is in hal 2, naast de lift. Maar u kunt hem ook gewoon aanspreken of bellen 06 4282 2860.

Wat doet de huismeester wel...

Henk beheert de gezamenlijke ruimtes. Hij let op, signaleert defecten en doet kleine klusjes. Dat doet hij in overleg met het bestuur. Daarnaast is hij contactpersoon voor alle bewoners bij verhuizing en verbouwing. Henk zorgt dan bijvoorbeeld voor de liftbescherming.

Daarnaast is hij contactpersoon voor leveranciers en bedrijven die in en rond ons gebouw werkzaamheden verrichten. Informatie over de huismeester staat ook op www.hoogkade.nl.

Let op: als huismeester is Henk alleen te benaderen voor zaken die het gebouw (en dus de VvE!) betreffen. Als hij klust in uw appartement, dan is dat *nooit* voor rekening van de VvE.

...en wat doet de huismeester niet

Klachten zoals een slecht sluitende deur of vocht in een raam, meldt u bij De Lairesse Bouwmanagement (DLB) (zie ook www.hoogkade.nl). Ook voor noodsituaties, zoals een verstopping, lost DLB het probleem op.

Bijlage

Dossier Financiering Elektrisch Autorijden - VvE Hoogkade

Mel 2022

Voorgeschiedenis

In 2017 heeft de Vereniging van Eigenaren een reservering van € 50.000 ten laste van het reservefonds van de parkeerplaatsen gedaan voor de investering in de ringleiding voor elektrisch laden.

Op het moment van beslissing in 2017 was het reservefonds 2 (180 parkeerplaatsen) niet toereikend om deze investering te doen. De VvE besloot dat deze lening door de toekomstige eigenaren van elektrisch laden in zeven jaar middels opcenten terugbetaald diende te worden. Een eventuele restschuld zou hoofdelijk omgeslagen worden onder de parkeerplaatseigenaren.

Tijdens de informatieavond van 3 mei is overeengekomen om deze afspraak opnieuw tegen het licht te houden. Een eventuele aanpassing legt het bestuur voor op de ALV van 7 juni.

Vanaf 2019 is de verstrekte lening en de verrekening van de opcenten niet helder in de administratie vermeld. De vereniging had een poos geen penningmeester, terwijl Newomij op dit vlak wel aansturing nodig had. Alle facturen zijn van de ABN-rekening betaald - hier staan de gelden van de vijf reservefondsen. Inmiddels heeft de vereniging weer een penningmeester en zijn alle factuurstromen helder in beeld. Voor de volgende ALV hopen wij dit in de administratie verwerkt te hebben.

Uitgaven

In 2019 is als initiële investering € 42.000 uitgegeven voor advies en aanleg. In 2020 is € 9000 uitgegeven aan advieskosten en verzwaren van de elektriciteitsaansluiting. In 2021 bedroegen de additionele kosten € 2000 en voor 2022 staat er een bedrag van € 4000 i.v.m. de aanleg van de brandweerschakelaar. Totaal bedraagt de investering daarmee € 57.000. De initiële investering is dus niet toereikend.

Wijze van terugbetaling lening

Terugbetaling van de oorspronkelijke investering, vloeit voort uit de *meerprijs* die de eigenaren van laders betalen bovenop de kWh-prijs. De Kilowatt uurprijs is de optelsom van de directe elektriciteitskosten, de kosten van transport van elektriciteit en de meetdienst. Voor grootverbruik heeft de overheid bevolen dat dit drie aparte bedrijven zijn. Deze kosten worden opgeteld en gedeeld door het totaal aantal kWh, waarna de €/kWh eenheidsprijs is vastgesteld. Het verbruik door de laders maal €/kWh levert de directe elektriciteitskosten op. Omdat de elektriciteitsprijs sterk schommelt en variabele kosten niet altijd vooraf zijn vast te stellen is dit een calculatie achteraf, die als eindresultaat de opcenten weergeeft.

In 2020 is € 1.444,- aan opcenten ontvangen en in 2021 €1.950,-.

Hoe heeft dat tot nu toe uitgepakt?

Door stijgende energiekosten en additionele advieskosten, plus aanvullende verbeteringen van de technische infrastructuur, heeft aflossing van de lening niet plaats gevonden. Bij het in 2019 vaststellen van de prijsstelling is enkel rekening gehouden met de directe elektriciteitskosten.

Terugblikkend kunnen we stellen dat de vorige € / kWh prijs over langere periode te laag was. Nu kunnen we goed de vinger aan de pols houden wat betreft de fluctuatie van kosten. Dat betekent dat we in de toekomst sneller zullen anticiperen middels prijsaanpassingen.

Bijkomend punt: de BTW-heffing

Bijkomend punt is de BTW heffing. In de huidige opzet betalen de laders €0,25 per kWh en administratiekosten van E-flux, plus BTW over het totaal. E-flux rekent daarmee het geheel tot zijn omzet. Zou de dienst van E-flux gezien worden als het verzorgen van de verrekening tussen de lader en de VvE, dan vervalt de BTW over de €0,25/kWh en zouden zij enkel BTW over hun administratieve dienst kunnen heffen. De dienstverlening is echter gestart zonder vooraf een contract op te stellen waar dit in is vastgelegd. Het achteraf opstellen van dit contract is een horde die tot op heden geen resultaat heeft opgeleverd. E-flux heeft de expertise niet in huis om een contract op te stellen (deze contractuele verandering is ook negatief voor de weergave van hun omzet). Zou de VvE hun algemene leveringsvoorwaarden op gaan stellen, dan zijn hier hoge advieskosten aan verbonden.

Verhoging €/ kWh prijs

Om zowel de stijging van de energiekosten, als ook de jaarlijkse advieskosten, technische aanpassingen van de infrastructuur en aflossing te betalen, is het nodig de €/ kWh prijs te verhogen naar € 0,45.