

## **Terugblik online bijeenkomst 7 december**

Op 7 december waren ruim 50 leden van VvE Op den Haar aanwezig tijdens een online bijeenkomst waarin aanvullende vragen gesteld konden worden over de voorstellen. De voorstellen zijn toegelicht door leden van de adviesgroep en betrokken medewerkers van Rentree en vragen werden waar mogelijk beantwoord.

Tijdens de bijeenkomst is aandacht gevraagd voor de financiële positie van VvE Op den Haar, mogelijk ontstane hiaten hierin en openstaande afspraken uit het verleden. De afgelopen jaren is geïnvesteerd om beter inzicht te verschaffen en bij te sturen in financiën van de VvE. Met de adviescommissie is dit gedeeld en is afgesproken dat er meer tijd nodig is om dit te bespreken en te beoordelen. Tijdens deze overleggen is afgesproken om dit in 2022 samen met de kas en adviescommissie verder op te pakken.

Ook hebben we samen met de leden van de adviescommissie energie gestopt in het verbeteren van het VvE-beheer, de organisatie en het groenonderhoud. Dit om ervoor te zorgen dat we de dienstverlening binnen de VvE goed houden en waar mogelijk verbeteren. Voorstellen hiervoor brengen we nu ook (online) in stemming binnen de VvE.

### **Meldt u zich aan voor de kascommissie?**

Voor komend jaar vragen we VvE-leden om deel te nemen in een kascommissie. Heel fijn dat iemand zich hiervoor op 7 december al aanmeldde. Maar meer aanmeldingen zijn welkom. Graag kijken we in 2022 met de kascommissie nog eens kritisch naar de financiën van de VvE, zowel voor de toekomst als naar situaties uit het verleden die nog aandacht vragen. Daarbij steunen we het voorstel van Bart Osse om de kascommissie te laten ondersteunen door een onafhankelijk financieel adviseur. We vertrouwen erop dat we dan eind 2022 ook financieel gezien als VvE naar de toekomst kunnen kijken.

## **Binnengekomen vragen tijdens online bijeenkomst van 7 december en antwoorden**

### **Vraag**

Heeft iedereen een link ontvangen voor de online bijeenkomst van 7 december?

### **Antwoord**

Op basis van het kadasterbestand is een adressenbestand samengesteld. Naar alle 295 eigenaren is een uitnodiging gestuurd naar het (post)adres dat bekend is bij de VvE beheerder.

De eigenaren waarvan we een mailadres hebben, hebben op 7 december nog een reminder voor de bijeenkomst die avond via de mail ontvangen.

### **Vraag**

Op welke plekken worden de vervangende bomen geplant?

### **Antwoord**

De herplantverplichting van de te kappen bomen neemt de Gemeente Deventer op zich. Omdat er geen plek is binnen VvE op den Haar, plant de gemeente deze bomen op openbaar terrein. Bij de VvE is niet bekend welke plekken dat zijn.

### Vraag

De bomen aan het begin van de parkeerplaats aan de Verschoorstraat, horen deze ook bij de VvE?

### Antwoord

Nee, deze bomen niet. In het document "Inventarisatie bomen Op den haar" in het digizine kunt u zien welke bomen het betreft. [VvE Op den Haar \(rentreemagazine.nu\)](http://VvE Op den Haar (rentreemagazine.nu))

### Vraag

Als de bomen bij jouw parkeerplaats er niet op staan, kan je dat dan alsnog indienen?

### Antwoord

Ja, dat is mogelijk. Maar de inventarisatie van de te kappen bomen is zorgvuldig gedaan. Alle bomen zijn ook bekeken en beoordeeld door een bomenexpert. De staat van de boom of de locatie kan een reden zijn om een boom te kappen. Voor de Gemeente dient er sprake te zijn van voldoende zwaarwegende redenen voordat ze besluiten om een kapvergunning af te geven. Als u denkt dat er voldoende zwaarwegende redenen voor het kappen van de boom bij uw parkeerplaats zijn, stuur dan een mail met de locatie van de boom die u bedoelt. Dan kunnen we de situatie bekijken en/of toelichten.

### Vraag

Het kappen van de bomen staat voor 2022, maar op welke termijn wordt dit geregeld? Sommige situaties zijn erg gevaarlijk geworden.

### Antwoord

Uit de inventarisatie is niet gebleken dat er sprake is van dusdanige situaties dat direct kappen van de bomen noodzakelijk is. Verdere planning van uitvoering is afhankelijk van de uitkomst van de stemming over dit voorstel.

### Vraag

Gaat het MJOP (Meerjarenonderhoudsplanung) alleen over het groen?

### Antwoord

In het MJOP worden alle onderdelen van VvE Op den Haar opgenomen, dus ook straatwerk, putten, lantaarnpalen ed.

### Vraag

Er zijn bij ons twee bomen gekapt, worden de haagjes nog hersteld door de Gemeente?

### Antwoord

Nee, niet door Gemeente. In de offerte van ter Riele is opgenomen dat er ook her en der sprake is van kale stukken in de hagen die op terrein van VvE op den Haar staan. Dit wordt in opdracht en voor rekening van de VvE uitgevoerd.

### Vraag

Er wordt gesproken over het aanplanten van een parkeerkoffer aan het Theo Boschplein, welke parkeerkoffer?

#### Antwoord

In het document "Inventarisatie bomen Op den haar" in het digizine kunt u zien welke parkeerkoffer het betreft. [VvE Op den Haar \(rentreemagazine.nu\)](https://rentreemagazine.nu)

#### Vraag

In de offerte van VvE Compleet staat dat de administratie op orde wordt gebracht. Ik neem aan dat dit wordt afgesloten met een accountantscontrole?

#### Antwoord

Tijdens de bijeenkomst is aandacht gevraagd voor de financiële positie van VvE Op den Haar, mogelijk ontstane hiaten hierin en openstaande afspraken uit het verleden. We steunen het voorstel van Bart Osse om de kascommissie te laten ondersteunen door een onafhankelijk financieel adviseur. Zie ook hierboven bij terugblik online bijeenkomst van 7 december.

#### Vraag

Helaas zijn veel hagen niet groen meer, maar zijn er kale stukken. Wat wordt daar mee gedaan?

#### Antwoord

In 2022 willen we een MJOP opstellen. Daarin staat een voorstel voor de uitvoering groot onderhoud vanaf 2023 en verder.

#### Vraag

Blijft Rentree de bestuurs- beheerderskosten dragen?

#### Antwoord

Rentree betaalt in 2022 de kosten voor de VvE beheerder. Samen met de adviescommissie bespreken we hoe we hiermee om kunnen gaan voor het jaar 2023. Dit wordt uitgewerkt in de begroting voor 2023 en wordt tijdens de jaarvergadering 2022 ter stemming ingebracht.

#### Vraag

Als blijkt dat vorderingen/debiteuren oninbaar zijn, voor wiens rekening komt dat dan? Rentree of de VvE?

#### Antwoord

Voor oude openstaande vorderingen die als oninbaar worden beschouwd, werken we samen met de kas- en adviescommissie een voorstel uit voor de jaarvergadering van 2022. Hier kunnen alle eigenaren dan over stemmen.

#### Vraag

Kan er meer worden toegelicht waarom de bestuurder ontevreden is over de huidige VvE beheerder Ten Hag?

#### Antwoord

De bestuurder heeft te vaak en van te veel leden berichten ontvangen dat ze onjuiste facturen hebben ontvangen, geen facturen hebben ontvangen, niet correct te woord zijn gestaan of zelfs helemaal geen antwoord hebben ontvangen. Gesprekken met de VvE beheerder over het niveau van beheer hebben helaas niet het gewenste resultaat opgeleverd.

## Ingekomen vragen n.a.v. gepubliceerde concept vergaderstukken op het digizine via de mail

### Vraag

Organisatie VVE

Er wordt gesproken over het vernieuwen van het Huishoudelijk Reglement, wordt het huidige Huishoudelijk Reglement als uitgangspunt genomen? Wellicht handig om het huidige Huishoudelijk Reglement dan vooraf uit te reiken aan alle huidige eigenaren. Verwacht dat veel eigenaren er niet van op de hoogte zijn.

### Antwoord

Het huidige HR is verouderd en voldoet niet meer bij de verdeling van rollen & verantwoordelijkheden zoals we het voorstellen. Ook zijn onderwerpen als digitaal stemmen en oplaadpalen niet vastgelegd. In 2022 willen we het HR updaten. We nemen de bestaande documenten natuurlijk hierin mee. Het huidige HR-document vindt u in het digizine. [VvE Op den Haar \(rentreemagazine.nu\)](https://www.rentreemagazine.nu)

### Vraag

Jaarrekening 2020

Bij de toelichting op de balans staat bij debiteuren, ledenbijdrage Saldo volgens specificatie. Deze specificatie zit er niet bij...

Ik zou graag een specificatie zien met per boekjaar het saldo van nog openstaande vorderingen met betrekking tot dat jaar en een inschatting hoe realistisch het is dat die nog te innen zijn. Dus niet cumulatief, maar gespecificeerd naar ontstaansjaar. Als ik naar het saldo kijk is dat meer dan 2 jaar de totale jaarlijkse bijdrage...

### Antwoord

Ten Hag is gevraagd om dit aan te leveren excl. de adressen die het betreft. Dit bedrag beschouwen we als inbaar. Als iemand aangeeft het er niet mee eens te zijn, dan kunnen we daar het gesprek over aangaan en uitzoeken hoe het zit voor die betreffende debiteur.

Specificatie debiteurensaldo is toegevoegd aan het digizine. Overige specificaties behorende bij de concept jaarrekening 2020 zijn in te zien bij Rentree.

### Vraag

Offerte VvE Compleet

Bij de aanvullende afspraken wordt gesproken over het op orde brengen van de administratie en de daaruit voortvloeiende kosten. Komen deze kosten ten laste van Rentree of de VvE?

### Antwoord

Deze kosten zijn in dat geval voor Rentree.

### Vraag

In de jaarrekening staat dat de ontvangen bijdrage van de leden € 25550 (365 leden) bedraagt van de te verwachten € 25830 (369 leden). In de specificaties debiteuren die u had gepost naar aanleiding van een vraag staat dat in 2020 € 3010 niet is geïnd. Dat zijn 43 leden die niet hebben

betaald in plaats van de 4 die in de jaarrekening staan. Klopt dit dan wel? En waarom zijn de debiteuren in 2020 verdubbeld t.o.v. van vorige jaren?

#### Antwoord

In de jaarrekening van 2020 staat dat € 25.550 is belast bij eigenaren. In de specificatie debiteurensaldo van 2020 is de nog openstaande achterstand bij eigenaren voor het jaar 2020 € 3.010. Dit bedrag is inmiddels (dec 2021) gehalveerd en meer in lijn met voorgaande jaren. Helaas is er nog wel steeds sprake van een achterstand. We vragen alle eigenaren om in te stemmen met een incassoprocedure en machtiging voor de beheerder zodat achterstanden kunnen worden geïncasseerd. Om zo de achterstanden verder terug te laten lopen.

#### Vraag

In de jaarrekening staat dat er een opstalverzekering voor 4 garageboxen is afgesloten. Waar worden deze garageboxen voor gebruikt, waar staan ze en wie heeft hier toegang tot? En waarom is de opstalverzekering zo duur? Ik betaal voor mijn hele huis veel minder premie.

#### Antwoord

De garages zijn in bezit bij eigenaren en zijn geschikt voor het stallen van voertuigen.

De opstalverzekering is t.o.v. 2019 fors duurder geworden. Dit is een logisch gevolg van een hogere herbouwwaarde en inflatie. Maar dit is inderdaad wel een sterke verhoging. Samen met de leden van de adviescommissie is de post verzekeringen ook een aandachtspunt voor de VvE. We gaan samen bekijken of dit niet beter en goedkoper kan voor het jaar 2023.

#### Vraag

In de offertes tussen de 2 goedkoopste hoveniers staan sommige posten van ter Riele die 3x zo hoog zijn als donkergroen (bomen snoeien, blad verwijderen, onkruidvrij maken sierplantsoen en uitvoeringskosten). Wat zijn uitvoeringskosten? Dat betekent dus ook dat ze er 3 keer zo lang over doen lijkt mij. Is dat niet een groot verschil? Hebben ze het misschien verkeerd gecalculeerd?

#### Antwoord

Die verschillen in de offertes van de hoveniers waren ons ook opgevallen. En beide partijen blijven bij hun opgave.

#### Vraag

De bijdrage van de leden is al jaren stabiel. Nu de kosten van de grootste uitgavenpost is gehalveerd, namelijk het groenonderhoud. Is het dan nog nodig deze hoogte van de bijdrage te handhaven?

#### Antwoord

Vooralsnog handhaven we de huidige bijdrage. In 2022 gaan we hopelijk aan de slag met een kascommissie, doen we ervaring op met ter Riele als hovenier, wordt er een meerjarenonderhoudsplan opgesteld, etc., etc. Dit zijn allemaal zaken die van invloed zijn op de hoogte van de bijdrage daarom is het nu nog te vroeg om de bijdrage aan te passen.