

Notulen

VvE Eli Heimansstade (0279)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 11 mei 2023, aanvang 15:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1292; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1217 (94,2 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

De vergadering wordt geopend. Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Namens PandGarant zijn Aafkelien Bulthuis (VvE-beheerder) en Klaas-Jan de Groot (technisch beheerder) aanwezig. De beheerder heeft geen juridische status binnen de VvE. De vergadering gaat ermee akkoord dat dhr. Tromp (bestuursvoorzitter) voorziet in de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Onlangs heeft Wierden en Borgen op het publicatie medegedeeld dat zij voor de huurders een onderhoudscontract met RRS heeft afgesloten voor rioolproblemen. Dit brengt onrust en verwarring met zich mee voor de overige eigenaren. De voorzitter legt uit dat RRS enkel door de huurders zal worden gebeld als er bij hen achter de voordeur iets aan de hand is. Voor de gemeenschappelijke ruimte blijft het contract met Van der Velde van kracht. Het contract met Van der Velde staat op naam van de VvE.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen aanvullingen op de notulen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022. Wel had de kascommissie een aantal vragen, deze zijn beantwoord door de VvE-beheerder. De vergadering besluit het advies over te nemen. De verklaring van de kascommissie treft u aan bij de vergaderstukken wanneer deze is ontvangen. Het negatief exploitatieresultaat van € 3.029,21 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- Het negatief exploitatieresultaat van € 3.029,21 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Het bestuur, de kascommissie en de reservefondsbeheerder worden (her)benoemd. Mw. Meulenkamp treedt af als lid van de kascommissie.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit dhr. Tromp, dhr. Venekamp en dhr. Tilman.
- De kascommissie bestaat uit mw. Wiggerman en dhr. Mast.
- Dhr. Venekamp wordt herbenoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden besproken en vastgesteld. De technisch beheerder licht toe dat de lift in het najaar van dit jaar wordt vervangen. Daarnaast zijn er regelmatig storingen aan de intercom. De onderdelen hiervan zijn lastig verkrijgbaar en als er een aantal onderdelen vervangen moet worden zal het hele systeem vervangen moeten worden, dit is kostbaar. Ondanks de storingen heeft de vergadering besloten om deze post 1 of 2 jaren op te schuiven. Mochten er onverhoopt toch veel hinderlijke storingen zijn, dan wordt gekeken naar een oplossing. Het straatwerk zal gedeeltelijk worden hersteld vanwege valgevaar. Er zitten

- kieren in het straatwerk waar de wieltjes van de rollator in vast kunnen blijven zitten.
- Het voorstel van het bestuur is om gezamenlijk het mos van het platte dak (Bernhardlaan) te halen, rekening houdend met de scholeksters. De eigenaren staan hier positief tegenover en het bestuur zet de actie in werking.
- Het bestuur krijgt een mandaat voor het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.
- Er ontstaat in 2023 een tekort aan financiële middelen ten opzichte van de de opgenomen onderhoudskosten. Hiervoor is in 2023 een eigen bijdrage gefactureerd.

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

Actiepunt: bestuur: Gezamenlijk het mos van het platte dak halen (Bernhardlaan).

8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

De begroting 2024, inclusief de bijbehorende maandbijdrage, wordt vastgesteld. De nieuwe begroting gaat in per 1-1-2024.

De energiewacht plaatst dit jaar nieuwe cv ketels in de woningen en zal de wtw-units reviseren. Het voorstel van het bestuur is om het contract met Feenstra te beëindigen en een collectief contract af te sluiten bij Energiewacht vanwege de garantie. Wierden en Borgen geeft aan dat zij een eenduidig beleid naar hun huurders willen en intern zal uitzoeken hoe zij om moeten gaan met een uitzondering. Wierden en Borgen zal later met een besluit komen. Mocht Wierden en Borgen besluiten om niet in te stemmen met het voorstel dan probeert het bestuur het contract met de overige eigenaren af te sluiten. En als de overige eigenaren dat niet willen dan kunnen ze individueel een contract afsluiten aangezien de cv en wtw-installatie hun eigendom is.

Besluit: De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 80.500,--

Besluit: Het bestuur krijgt, onder voorbehoud van naschrift Wierden en Borgen, mandaat voor afsluiten van een collectief onderhoudscontract met Energiewacht vanwege de garantie.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor afsluiten van een collectief onderhoudscontract met Energiewacht met uitzondering van Wierden en Borgen.

9. (Historische) besluitenlijst

De (historische) besluiten worden jaarlijks benoemd en herbesloten.

Besluit: De (historische) besluiten worden herbesloten.

10. Rondvraag

- Het bestuur geeft aan dat het wenselijk is om de vergaderstukken op papier naar de eigenaars te verzenden.
- Een eigenaar geeft aan dat de verwarmingsbuizen knallen. Het is onbekend waar dit geluid vandaan komt. Voorgesteld wordt om te wachten op het plaatsen van de CV.
- Een eigenaar merkt op dat PandGarant toegankelijker mag zijn in het contact. De beheerder geeft aan dat ze hierop gaan letten. Voor de goede orde, PandGarant is telefonisch bereikbaar via 050-8519011.
- Een eigenaar vraagt of de eigenaren gebruik mogen maken van huismeester Ronald voor kleine klusjes. Ja, dat kan. De huismeester staat op de begroting.
- Een eigenaar geeft aan dat hij het vreemd vindt dat de CV wordt vervangen zonder thermostaat en dat de offerte van Essent aangeeft dat de installatie wordt geplaatst zonder deze af te stellen. Echter de notulen van 20-04-2022 staat genotuleerd: *Wanneer een eigenaar last heeft van tocht, kan het zijn dat de installatie niet goed is afgesteld. Hier zal tijdens de installatie goed naar de afstelling gekeken worden. Wanneer de WTW gereviseerd is, zal elke installatie opnieuw worden afgesteld.* De vraag is: "moet ik betalen voor een nieuwe thermostaat en voor het afstellen van het systeem". De thermostaat in de woning voldoet en hoeft dus niet vervangen te worden. Indien wenselijk dan kan de eigenaar dit individueel alsnog voor eigen rekening laten uitvoeren. Het bestuur zorgt dat de installatie wordt afgesteld als die toezegging is gedaan. Het besluit is namelijk niet herroepen.
- De eigenaren geven aan dat de verhoging van de maandelijkse bijdrage van circa 11% wel wat hoog te vinden. De beheerder legt uit deze verhoging nodig is omdat de vereniging niet veel ruimte heeft in de financiële middelen.
- Er ontstaat een discussie over het snoeien van de bomen.

11. Sluiting

De vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Eli Heimansstade (0279)

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2022

- 5.1
- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
 - Het negatief exploitatieresultaat van € 3.029,21 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
- Het bestuur bestaat uit dhr. Tromp, dhr. Venekamp en dhr. Tilman.
 - De kascommissie bestaat uit mw. Wiggerman en dhr. Mast.
 - Dhr. Venekamp wordt herbenoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 7.1
- De MJOP wordt vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

- 8.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 80.500,--
- 8.2 Het bestuur krijgt, onder voorbehoud van naschrift Wierden en Borgen, mandaat voor afsluiten van een collectief onderhoudscontract met Energiewacht vanwege de garantie.
- 8.3 Het bestuur krijgt mandaat voor afsluiten van een collectief onderhoudscontract met Energiewacht met uitzondering van Wierden en Borgen.

9. (Historische) besluitenlijst

- 9.1 De (historische) besluiten worden herbesloten.

Actiepuntenlijst

VvE Eli Heimansstade (0279)

bestuur: Gezamenlijk het mos van het platte dak halen (Bernhardlaan).
Status: Vastgelegd

