

Notulen

VvE Eli Heimansstade (0279)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 20 april 2022, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1292; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1292 (100 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

De vergadering wordt geopend. Alle eigenaren/stemmen zijn aanwezig of vertegenwoordigd, er kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- In verband met brandveiligheid is het vanaf 1 juli 2022 verplicht om rookmelders te hebben in elke woning (en op elke etage). U bent dus zelf verantwoordelijk voor het ophangen van rookmelders in uw privé ruimten. Meer informatie vindt u op pandgarant.nl/rookmelders.
- Het bestuur deelt mee dat de huisregels opnieuw tegen het licht zijn gehouden en dienovereenkomstig zijn aangepast. Alle bewoners zullen binnenkort een exemplaar in de brievenbus aantreffen.
#naschrift:eigenaren hebben deze inmiddels ontvangen.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen aanvullingen op de notulen.

Besluit: De notulen van 20 oktober 2021 en de notulen van 23 november 2021 worden ongewijzigd vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2021

De kascommissie heeft de boeken gecontroleerd en in orde bevonden. Zij adviseren de vergadering in te stemmen met de jaarrekening en het bestuur decharge te verlenen. De vergadering besluit dit advies over te nemen. De verklaring van de kascommissie treft u aan bij de vergaderstukken. Het positief exploitatieresultaat van €177,32 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Er is een post aanwezig m.b.t. onderhoud van de AED. De AED is destijds door Wierden en Borgen geschonken, het (toekomstig) onderhoud hiervan zal voor de VvE zijn.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2021 wordt vastgesteld.
- Het positief exploitatieresultaat van €177,32 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Het bestuur, de kascommissie en de reservefondsbeheerder worden (her)benoemd.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit dhr. Tromp, dhr. Venekamp en dhr. Tilman
- De kascommissie bestaat uit mw. Wiggerman en mw. Meulekamp.
- Dhr. Venekamp wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds, om samen met de voorzitter de facturen van het groot onderhoud te controleren.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden besproken en vastgesteld.
- Het bestuur krijgt een mandaat voor het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022-2023.

CLV kanalen

De plannen worden steeds meer gevormd, inmiddels zijn er offertes opgevraagd. Het onderhoudsplan toont

dat de geschatte kosten ca. €200.000,- bedragen voor de volledige aanpak. Bij deze aanpak worden de cv-ketel en rookgasafvoerkanaal vervangen, de WTW unit zal gereviseerd worden.

De cv-ketel en WTW zijn officieel niet van de VvE en zal de eigenaar zelf moeten vervangen. Voorgesteld wordt echter om dit als collectief op te pakken en dit dus vanuit de VvE te regelen en bekostigen. Echter heeft de vereniging niet voldoende middelen in kas om dit volledig te kunnen betalen. Hierdoor wordt er een eenmalige extra bijdrage gevraagd van €4.000,-. Door deze eigen bijdrage krijgt u niet alleen een nieuw systeem, ook zal er een buffer overblijven voor toekomstig onderhoud van het complex.

Een eigenaar geeft aan dat de WTW en CV ketel inderdaad individueel zijn, en geen eigendom van de VvE. Uitgelegd wordt dat het aan te raden is om het wél collectief als VvE op te pakken. De rookgasafvoerkanaal zijn van de VvE, hier past enkel de Ferroli ketel en WTW op om geen disbalans in het complex te creëren. In de toekomst, na vervanging zou dit ook het geval kunnen zijn.

De Ferroli Blue Sense CW4 zal worden aangeschaft.

Gevraagd wordt of woningen niet zonder WTW unit kunnen. Een eigenaar geeft aan tocht en koude luchtstromen te ervaren. De vergadering en technisch beheerder leggen uit dat het complex en de woningen veel baat hebben bij de WTW installatie. 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.

Unaniem wordt besloten dat het bestuur mandaat gegeven wordt voor de werkzaamheden 2022-2023.

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022-2023.

8.1 Eenmalige eigen bijdrage 2023 t.b.v. de CLV

Voorgesteld wordt een eenmalige eigen bijdrage vast te stellen van €144.000 t.b.v. de CLV kanalen. Dit zal een eenmalige bijdrage van €4.000,- per appartement betekenen, daarnaast draagt de recreatieruimte hier eenmalig aan bij (eigendom Wierden en Borgen).

De vergadering gaat dieper in op de CLV situatie, en de bijdrage die van de eigenaren gevraagd wordt. Uitgelegd wordt hoe het bedrag tot stand is gekomen, en waarom deze nodig wordt geacht.

Unaniem wordt vastgesteld de eigen bijdrage van €144.000 vast te stellen en deze per 1-1-2023 in rekening te brengen. Mocht het eigenaren niet lukken de factuur niet in één keer te voldoen, kunnen zij voor een betalingsregeling contact opnemen met PandGarant.

Besluit: Unaniem wordt vastgesteld de eigen bijdrage van €144.000 vast te stellen en deze per 1-1-2023 in rekening te brengen.

8.2 Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2023

De begroting 2023, inclusief de bijbehorende maandbijdrage, wordt vastgesteld. De nieuwe begroting gaat in per 1-1-2023.

De nieuwe verdeling in verdeelsleutel wordt toegelicht.

De begroting 2023 wordt tegenover 2022 geplaatst, waarin het verschil per post te zien is. Er is voornamelijk een verhoging in de verzekering, elektrakosten en beheerovereenkomst te zien.

PandGarant gebruikt voor het opstellen van de begroting de verdeelsleutels die genoemd staat in de akte (op basis van oppervlakte appartement). Volgens de akte zal elke kostenpost van de VvE op deze wijze verdeeld moeten worden. Zie hiervoor punt 6 van de considerans (bladzijde 2) en art 2 lid 3 van het reglement van splitsing eigendom (bladzijde 18).

Wierden en Borgen hanteerde echter een andere verdeling, waarbij vaste kosten op oppervlakte werd verdeeld, en service- en exploitatiekosten over alle appartementen gelijk werd verdeeld. Er wordt hierbij van de akte afgeweken, iets wat PandGarant niet adviseert.

De voorgestelde begroting is gebaseerd op de verdeling volgens de akte en kan daarom verschillen tonen tussen de vastgestelde bijdrage van 2022 en geadviseerde bijdrage van 2023.

De vergadering geeft aan graag de akte aan te willen houden bij het opmaken van de begroting.

De opmaak van de begroting wordt uitgelegd. Er wordt gekeken naar het verleden (jaarrekening 2021 en begroting 2022), wat er in 2022 al is binnengekomen en wat de verwachte indexering zal zijn. Daarnaast wordt geadviseerd om dotatie reservefonds "groot onderhoud" te laten indexeren.

Het contractonderhoud van de CV ketel staat op de begroting genoemd; het is nog niet bekend wat de nieuwe situatie voor dit contract zal betekenen. Dit zal worden uitgezocht.

Besluit: De begroting 2023 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 74.420,00.

9. Jaarlijks terugkerende onderwerpen en eerder genomen besluiten

De jaarlijks terugkerende onderwerpen en eerder genomen besluiten worden besloten. Hier hoeft niet opnieuw een besluit over genomen te worden.

10. Rondvraag

Gevraagd wordt of er een kans bestaat dat het besluit voor de CLV en eigen bijdrage in de toekomst kan worden teruggedraaid. De voorzitter legt uit dat er is unaniem voor gekozen om het onderhoud uit te laten voeren, dit is een rechtsgeldig besluit.

Wanneer de CLV werkzaamheden worden uitgevoerd is nog onbekend. Verwacht wordt dat dit voorjaar 2023 wordt uitgevoerd. Het is echter nog niet bekend wat de huidige wacht- en leveringstijden zijn.

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 20 oktober 2021 en de notulen van 23 november 2021 worden ongewijzigd vastgesteld.

- 5. Vaststellen jaarrekening 2021**
 - 5.1
 - Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2021 wordt vastgesteld.
 - Het positief exploitatieresultaat van €177,32 wordt toegevoegd aan 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 mw. Meulekamp.
 - Dhr. Venekamp wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds, om samen met de voorzitter de facturen van het groot onderhoud te controleren.

- 7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)**
 - 7.1
 - De MJOP wordt vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2022-2023.

- 8.1 Eenmalige eigen bijdrage 2023 t.b.v. de CLV**
 - 8.1.1 Unaniem wordt vastgesteld de eigen bijdrage van €144.000 vast te stellen en deze per 1-1-2023 in rekening te brengen.

- 8.2 Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2023**
 - 8.2.1 De begroting 2023 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 74.420,00.