

Notulen

VvE De Ontdekking 1

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 24 mei 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 63 (60,58 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Om 19:05 uur opent de heer R. Janssen namens het bestuur de vergadering. Het benodigde aantal stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen.

Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

De heer Janssen geeft aan dat de vaste contactpersoon namens Twins, de heer B. Woudenberg, aanwezig is tijdens de vergadering. Tevens geeft hij aan dat mevrouw A. Ebbenhorst namens KAW Architecten aanwezig is, om toelichting te geven op het project van de voorgevel.

Voor agendapunt 6a. zijn onvoldoende stemmen aanwezig danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht om het quorum te behalen. Derhalve is rechtsgeldige besluitvorming niet mogelijk. De heer Janssen geeft aan dat dit punt betrekking heeft op het MJOB, en aangezien er geen wijzigingen zijn ten aanzien van de laatst vastgestelde MJOB zal er geen voorstel gedaan worden om deze te herzien.

Tevens is er voor agendapunt 6a. voor de plaatsing van de rookmelders in de trappenhuisen ook een quorum te halen. Dit zal tijdens dit agendapunt verder besproken worden.

1a. Benoeming voorzitter van de vergadering

Voorafgaand aan de vergadering noch vanuit de vergadering hebben zich kandidaten aangemeld. De heer Janssen stelt voor dat hij de vergadering zal voorzitten.

De aanwezigen gaan hiermee unaniem akkoord.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

De heer Janssen wil namens het bestuur en de vereniging nogmaals dank uitspreken aan de heer Simons, die vorig jaar afgetreden is als bestuurslid, voor zijn verdiensten aan de VvE

Er zijn verder geen ingekomen stukken of mededelingen anders dan geagendeerd.

3. Het vaststellen van de agenda

De agenda zal op volgorde worden vastgesteld en daarna kunnen er geen wijzigingen meer plaatsvinden.

4. Vaststellen notulen laatste vergadering d.d. 11-2-2021 & 16-11-2021

De heer Janssen vraagt aan de aanwezigen of er vragen en/of opmerkingen zijn over de notulen van de laatst gehouden vergaderingen. Er zijn geen vragen en/of opmerkingen over de notulen.

5. Financiën boekjaar 2021

5a. Verslag kascommissie boekjaar 2021

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

5b. Bespreking jaarrekening 2021

De heer Janssen vraagt aan de vergadering of er vragen en/of opmerkingen zijn over de jaarrekening. Er zijn geen vragen en opmerkingen over de jaarrekening vanuit de vergadering, waarna de jaarrekening van 2021 met unanimitéit van de stemmen wordt vastgesteld.

5c. Bestemming exploitatiesaldo 2021

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Er

wordt voorgesteld het exploitatietekort ten laste van de onderhoudsreserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

5d. Decharge bestuur boekjaar 2021

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met unanimitéit van de stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

5e. Benoeming kascommissie boekjaar 2021

De huidige kascommissie bestaat uit:

- Mevr. S. Klaver
- Mevr. F.S. Beers

Met unanimitéit van de stemmen worden beide leden herbenoemd tot lezen van de kascommissie 2022.

6. MJOB/planmatig onderhoud

.

6a. Onderhoudszaken

Achterzijde

De werkzaamheden aan de achterzijde zijn volledig afgerond. De heer Janssen geeft wel aan dat er een discussie is geweest met een bewoner, die bedreigd heeft juridische stappen te ondernemen tegen de VvE en een schade vergoeding van boven de € 80.000 heeft geëist. De heer Janssen geeft aan dat het bestuur dit geweigerd heeft maar geeft daarbij ook aan dat zij nog in gesprek zijn met de advocaat van de betreffende eigenares.

Voorgevel

De heer Janssen geeft aan dat de voorgevel in een slechte staat bevindt, waardoor de kans op schimmels en vochtproblemen in de appartementen groot is. Het bestuur is bekend dat dit al in een aantal appartementen zo het geval is. Het plan is om het onderhoud van de voorgevel te combineren met de verduurzamingsmaatregelen, en de VvE heeft hier tijdens vorige vergaderingen ook voor gekozen. Een belangrijk onderdeel van de beoogde werkzaamheden is het plaatsen van een voorzetgevel. Om dit te realiseren is het bestuur een samenwerking aangegaan met architectenbureau KAW, omdat een deel van het pand onder beschermd stadsgezicht valt. Ten slotte geeft hij aan dat de leden rekening moeten houden dat vanwege de stijgende rentes van het Warmtefonds en ontwikkelingen van de grondstof- en materialenprijzen, de toekomstige uitgaven hoger zullen uitvallen dan verwacht.

De heer Janssen geeft het woord aan mevrouw A. Ebbenhorst namens KAW Architecten, die een presentatie en toelichting geeft het uitgevoerde onderzoek, het beoogde plan en ontwerp en de nodige vervolgstappen in het project van de voorgevel. De presentatie is terug te vinden bij de stukken van de vergadering. Ze geeft o.a. aan dat de gevel zal worden ingepakt, waarbij er met behulp van EPS de gevel geïsoleerd kan worden.

Ook geeft ze toelichting op de beoogde kozijnen, waarbij de wens is uitgesproken door de VvE om draaikiepramen van kunststof te plaatsen.

De kozijnen zijn nu ingetekend en terug te vinden via deze link <http://www.k-visionkozijnen.nl/producten/kozijn-profielsystemen/cube-city/>

De Welstand is echter wel streng wat voor soort en de vormgeving van de kozijnen er geplaatst kunnen worden. Daarbij geeft zij wel aan dat de kans groot is dat De Welstand alsnog akkoord zou kunnen gaan met een beoogde variant van kunststofkozijnen.

Vervolgens geeft ze een toelichting op de ventilatievoorzieningen in de gevel. Zij stelt daarbij voor om, op dezelfde plek waar de ventilatiegaten eerst zaten, een ventilatierooster te plaatsen en deze te verbergen onder de nieuwe open stootvoegen. Het rooster zal uiteraard geïsoleerd worden.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld of alle appartementen een ventilatierooster hebben. Mevrouw A. van Broekhuizen geeft aan dat alle appartementen open stootvoegen hebben aan de gevel, maar dat niet alle kamers deze hebben. Een mogelijkheid bestaat om alle kamers aan de voorgevel te voorzien van een ventilatierooster, wat dus een uitbreiding van de ventilatiecapaciteit behelst. De heer Woudenberg vraagt aan mevrouw Ebbenhorst of zij de VvE dit zou adviseren, gezien de kans op schimmelvorming en vochtproblemen door slechte ventilatie. Zij antwoordt daarop dat zij dit zeker zou aanbevelen.

Volgende stap is om een vooroverleg met welstand in te plannen. Er zal dan met hen afgestemd worden of het plan goed past in de buurt en bouw. Wanneer dit akkoord is, dan gaan ze het plan verder uitwerken en zullen ze een aanvraag indienen.

Er wordt gevraagd wat ongeveer de tijdsplan is van het beoogde project: Mevrouw De Moel geeft aan dat dit lastig te zeggen is. Het is namelijk heel veel werk en afhankelijk van een aantal gesprekken en overleggen met

een aantal partijen, zoals de Welstand. Het is lastig om dit traject te vertalen naar een tijdspad.

Mevrouw W. Wegbrands, die namens Stadgenoot aanwezig is tijdens de vergadering vraagt of de steen strips op de oorspronkelijke wijze terug zullen komen. Mevrouw Ebbenhorst antwoordt dat dit lastig is omdat zij in overleg zullen moeten gaan met de fabrikant van de stenen, om te kijken of zij dit kunnen namaken en hoe zij dit willen gaan doen.

Vervolgens wordt vanuit de vergadering gevraagd of de kleur van de stenen en voegen al vast staat. Mevrouw Ebbenhorst antwoordt dat deze nog niet vast staat.

Mevrouw De Moel geeft aan dat het stuk gevel boven de winkelpuien extra verstevigd zal worden, mochten hier bepaalde zaken (zoals winkelboorden) aan opgehangen worden.

Er wordt vanuit de vergadering opgemerkt dat vroeger de kozijnen van de benedenwoningen donkerder waren dan de bovenliggende kozijnen. Mevrouw Ebbenhorst geeft aan dat dit niet meegenomen hoeft te worden in het toekomstige ontwerp. Kunststof kozijnen kunnen ook in verschillende kleuren. Dit speelt wel mee in de aanvraag naar Welstand commissie. De meerderheid van de aanwezigen geven aan dat de voorkeur uitgaat naar de kleur wit.

Er wordt gevraagd of er een mogelijkheid is om een aantal voorbeelden te geven wanneer de kozijnen een bepaalde kleur krijgen. Mevrouw Ebbenhorst geeft aan dat mogelijk is, waarbij ze de presentatie van de vergadering zal nasturen naar de VvE.

Kruipruimtes

Mevrouw Van Broekhuizen geeft aan dat er onderzoek gedaan is naar de kruipruimtes, vanwege problemen met ongedierte zoals ratten en vocht- en schimmelproblemen. De firma DTV is langs geweest en daarbij zijn een aantal kruipruimtes bekeken. Niet alle kruipruimtes zijn bekeken, omdat sommige delen niet/slecht bereikbaar waren. Hierbij zijn meerdere problemen geconstateerd: De problemen zijn erg divers, er zijn schimmels ontdekt en bij veel woningen is het een zootje onder de vloer. De leidingen zijn neergelegd zonder plan/indeling. Een vermoedelijke veroorzaker van de rattenoverlast is doordat Lianer in het verleden de gasleidingen opnieuw gelegd heeft en door de gevel heen zijn gedrukt. Hierdoor zijn gaten in de gevel ontstaan waardoor ratten makkelijker hier doorheen kunnen komen. Hier moet echter nog verder onderzoek naar gedaan worden.

Sommige mensen hebben hun eigen kruipruimte geïsoleerd, wat lastig maakt in kader van het onderzoek en eventuele werkzaamheden aan het riool en dergelijke. Eigenlijk mag dit ook niet zonder toestemming van de VvE, de kruipruimte is namelijk onderdeel van de VvE.

Mevrouw Van Broekhuizen geeft aan dat het doel is om een uniform plan op te stellen voor de indeling en de toegankelijkheid van de kruipruimtes en de onderliggende leidingen. Sommige appartementen verdienen de urgentie om de schimmels en vochtproblemen aan te pakken. De schimmels kunnen de fundering aantasten. Maar de bereikbaarheid van de kruipruimtes is ook een probleem. Sommige zitten in de meterkast, maar meestal zitten ze bij de voordeur. Er zijn een aantal luiken geplaatst (3).

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld of het beoogde onderhoud aan de voorgevel te combineren is met de de beoogde werkzaamheden aan de kruipruimtes. Mevrouw Van Broekhuizen geeft aan dat er een kans bestaat dat de werkzaamheden aan de voorgevel juist kan bijdragen aan de problemen met de kruipruimte. Mevrouw De Moel geeft aan dat er geen bedenkingen zijn dat de kruipruimte de werkzaamheden aan de voorgevel kan bemoeilijken. In kader van de ventilatie van de kruipruimte zal er wel naar gekeken worden in het ontwerp van de voorgevel.

Rookmelders

De heer Abbestee geeft aan dat het vanaf 1 juli 2022 verplicht is om in alle appartementen een rookmelder te hebben. Er wordt daarbij ook geadviseerd om in alle trappenhuisen een rookmelder te plaatsen. Het bestuur stelt de vergadering voor om op de 1e en 3e verdieping in het trappenhuis rookmelders te plaatsen. Daarbij zullen koppelpbare rookmelders geplaatst worden, die geschakeld af zullen gaan in geval van brand. De totale kosten bedragen ongeveer € 1.500. Alle aanwezigen gaan akkoord met het voorstel.

De heer Woudenberg geeft aan dat er een quorum en gekwalificeerde meerderheid nodig zijn om een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen voor dit agendapunt, omdat het afwijkt van de begroting en het MJOB. Er zijn echter te weinig stemmen aanwezig om het quorum te behalen. Hij stelt voor om tijdens agendapunt over de begrotingen (7) een bedrag over te hevelen van dagelijks onderhoud algemeen naar dagelijks onderhoud trappenhuis, zodat hetgeen alsnog begroot is en er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden over plaatsen van de rookmelders. De vergadering gaat hiermee akkoord.

6b. Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De heer Janssen geeft aan dat er geen wijzigingen zijn aan het MJOB ten aanzien van de laatst vastgestelde versie. Er is vanwege deze reden geen besluit nodig voor dit agendapunt.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld wat de regels zijn voor het, al dan niet door de eigenaren zelf, plaatsen van een warmtepomp. De heer Abbestee antwoordt dat het is toegestaan, zolang het plaatsen en installeren van de warmtepomp geen wijziging teweeg brengt van wat onder de gemeenschappelijke VvE valt alsmede dat deze geen overlast mag veroorzaken voor de overige bewoners. Mocht er bijvoorbeeld een gat in de gevel worden geboord voor de warmtepomp, dan dient de VvE daar eerst om toestemming verzocht te worden. Er wordt vanuit de vergadering gevraagd of er in de notulen expliciet opgenomen kan worden **dat er geen geluidsoverlast veroorzaakt mag worden door de warmtepompen**. De heer Woudenberg antwoordt dat hij dit zal doen.

7. Goedkeuring begroting 2022 & 2023

De heer Janssen geeft aan dat zowel de begroting van 2022 als van 2023 een verhoging bekleden ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting. Daarbij licht hij toe dat door de ontwikkelingen van de grondstof- en materiaalprijzen er verwacht wordt dat de toekomstige lasten hoger zullen uitvallen dan eerder gedacht, en daardoor verhogen van de contributie noodzakelijk is om de vaste lasten te kunnen bekostigen. Tevens geeft hij aan dat het verplicht is om de maandelijkse bijdragen te indexeren met 2% voor de lening bij het Warmtefonds.

De begroting van 2022 wordt tijdens de vergadering gewijzigd, doordat er de begrotingspost 'Dagelijks onderhoud - Algemeen' met 500 in mindering wordt gebracht, en de begrotingspost 'Dagelijks onderhoud - Algemeen (trappenhuis)' met 500 wordt verhoogd. Dit conform hetgeen dat besproken is over de beoogde werkzaamheden aan de rookmelders. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. De voorgestelde begrotingen worden met unanimiteit van de stemmen goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari van kracht zijn. De verrekening van de verhoging wordt als één bedrag bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht. Hierover wordt de eigenaar schriftelijk op de hoogte gesteld.

De voorgestelde begroting van 2023 wordt met unanimiteit van de stemmen goedgekeurd.

8. Verzoeken om toestemming

8a. Beheerder: debiteurenbeleid

Het debiteurenbeleid wordt door de heer Janssen toegelicht conform hetgeen in de toelichting bij het agendapunt staat vermeld.

De vergadering verleent met unanieme stemming haar goedkeuring aan TVB om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

9. Benoeming bestuur- en commissieleden

9a. Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Dhr. R.L.M. Janssen
- Dhr. T. Abbestee
- Mevr. I.C.M. de Moel
- Mevr. A.J. van Broekhuizen

Mevrouw De Moel geeft aan dat het huidige bestuur op zoek is naar kandidaten met een financiële achtergrond, om te helpen met de toekomstige financieringsaanvragen voor de projecten aan de voorgevel en de kruipruimte.

Vanuit de vergadering stelt een eigenares, mevrouw Edith Luthe van de Balboastraat 46-1, zich beschikbaar om het bestuur te helpen en te ondersteunen. De heer Janssen dankt haar hiervoor.

9b. Benoeming technische commissie

De huidige technische commissie bestaat op dit moment uit:

- Mevr. R.M.T. ten Ham
- Dhr. T. Abbestee
- Dhr. M. Rep

Alle leden hebben zich kandidaat gesteld voor een nieuw termijn en worden met unanieme stemming benoemd.

9c. Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er twee reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen.

Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt.

De heer Janssen stelt zich als voorzitter vergadering en de heer S.P.M. Simons als eigenaar beschikbaar als kandidaat reservefondsbeheerders.

De kandidaten worden met unanimititeit van de stemmen benoemd tot reservefondsbeheerders.

10. Sluiting

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld hoe de VvE er voor kan zorgen dat alle huidige en nieuwe leden bekend zijn met de regels/reglementen van de vereniging, of de besluiten die in het verleden gemaakt zijn. De heer Woudenberg geeft aan dat het aanpassen van het Huishoudelijk Reglement (HHR) de beste manier is om dit te doen. Daarbij geeft hij wel aan dat dergelijke wijzigingen alleen via de vergadering met een gekwalificeerde meerderheid mogelijk zijn. Een andere mogelijkheid is het toevoegen van een belangrijke besluitenlijst van de VvE, en de belangrijkste reglementen van de VvE, aan het einde van de notulen. Het bestuur geeft aan dit nader te willen bespreken en onderzoeken.

Mevrouw Van Broekhuizen geeft aan dat er onlangs een schrijven is gestuurd naar de eigenaren met een tuin over de potentiële aanwezigheid van de 'Japanse Duizenknoop' plant. Deze plant is heel slecht voor de fundering en dient bij grote voorkeur verwijderd te worden. Ze geeft daarbij aan dat Stadsgenoot in het najaar de huurderwoningen gaat aanpakken. Mochten andere woningen mee willen doen, dan zou dat erg op prijs gesteld worden. Mevrouw Wegbrands geeft aan dat er twee methodes zijn om de plant aan te pakken: met gif, die de wortels dood maakt, of volledig uitgraven en verwijderen. Dit laatste is overigens niet altijd even succesvol gebleken in het verleden.

De heer Janssen sluit onder dankzegging om 20:28 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Ontdekking 1

- 1a. Benoeming voorzitter van de vergadering**
 - 1a.1 De heer R. Janssen is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

- 3. Het vaststellen van de agenda**
 - 3.1 De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.

- 4. Vaststellen notulen laatste vergadering d.d. 11-2-2021 & 16-11-2021**
 - 4.1 De notulen van 11-2-2021 en 16-11-2021 zijn vastgesteld.

- 5b. Bespreking jaarrekening 2021**
 - 5b.1 De jaarrekening is goedgekeurd.

- 5c. Bestemming exploitatiesaldo 2021**
 - 5c.1 Er is besloten om het negatieve exploitatieresultaat van 2021 ten laste van de onderhoudsreserve te brengen.

- 5d. Decharge bestuur boekjaar 2021**
 - 5d.1 De vergadering verleent het bestuur decharge.

- 5e. Benoeming kascommissie boekjaar 2021**
 - 5e.1 Mevr. S. Klaver en mevr. F.S. Beers zijn benoemd tot kascommissielid.

- 7. Goedkeuring begroting 2022 & 2023**
 - 7.2 De voorgestelde begroting van 2023 wordt met unanimititeit van de stemmen goedgekeurd.
 - 7.3 De voorgestelde begroting van 2022 wordt, met inbegrip van een kleine wijziging, met unanimititeit van de stemmen goedgekeurd.

- 8a. Beheerder: debiteurenbeleid**
 - 8a.1 Er is besloten Twinnss VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

- 9b. Benoeming technische commissie**
 - 9b.1 Mevr. R.M.T. ten Ham, de heer M. Rep en de heer T. Abbestee zijn benoemd tot technisch commissielid.

- 9c. Benoeming reservefondsbeheerders**
 - 9c.1 De heer Janssen en de heer Simons zijn benoemd tot reservefondsbeheerders.

Actiepuntenlijst

VvE De Ontdekking 1

Afsluiten boekjaar 2021

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 augustus 2022

Behandeld door: Afdeling financieel (medewerker kantoor)

Exploitatieresultaat t.i.v. de onderhoudsreserve

Er is besloten om het negatieve exploitatieresultaat van 2021 ten laste van de onderhoudsreserve te brengen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 augustus 2022

Behandeld door: Afdeling financieel (medewerker kantoor)