

## Notulen

### VvE Dunantstraat 1215-1533 (8791)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 7 augustus 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 2282; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1505 (65,95 procent)

---

#### 1. Opening van de vergadering en vaststellen aanwezige stemgerechtigden

De heer Van Beusekom (accountmanager voor deze VvE bij Schep) opent de vergadering om 19.10 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

Vanavond zijn ook de heren Hekkelaan (technisch manager) en Blok (technisch manager (als gast)) aanwezig. De notulen worden verzorgd door mevrouw Van den Steenhoven.

De heer Veltkamp (huisnummer 1325) stelt voor om eerst agendapunt 6a ((her)benoeming bestuur) te bespreken, zodat de dan gekozen voorzitter de vergadering kan voorzitten. De heer Hedeman (huisnummer 1289, bestuurslid) merkt op dat de voorzitter van het bestuur van de VvE niet de vergadering voor hoeft te zitten: dat kan een andere persoon doen.

##### 1.a Benoeming van de voorzitter van de vergadering

De vergadering gaat er met meerderheid van stemmen mee akkoord dat de heer Van Beusekom de vergadering vanavond voorzit. **(besluit)**

##### 1.b Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

De voorzitter deelt mee dat er **1.505** van de **2.282** stemmen in persoon als ook per volmacht aanwezig zijn waarmee er voldoende stemmen aanwezig zijn om een rechtsgeldige vergadering te kunnen houden.

68 stemmen hebben digitaal een stembriefje aangeleverd voor (uitsluitend) agendapunt 6. Deze stemmen zijn niet meegeteld in het quorum t.b.v. de overige agendapunten. Over de punten 6a tot en met 6c wordt schriftelijke gestemd.

Er zijn niet voldoende stemmen aanwezig voor besluiten waarvoor een 2/3 meerderheid aanwezig moet zijn. Het gaat vanavond om het besluit over de koud water en warm water meters: dat besluit wordt vanavond niet genomen.

##### 1.c Vaststellen van de volgorde van de agenda en omgangsregels

De meerderheid van de vergadering gaat akkoord met de nu voorliggende agenda. **(besluit)**

#### 2. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 1-5-2023

De notulen worden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld **(besluit)**.

#### 3. Bespreking jaarrekening 2023

De jaarrekening 2023 is verzonden aan de eigenaren van de VvE en terug te vinden op het internetportaal van de VvE: <https://schepvastgoedmanagers.twinq.nl/>

##### 3.a Verslag vanuit de kascommissie

Allereerst gaat de dank uit naar de kascommissie voor het uitvoeren van de kascontrole 2023. Het verslag van de kascommissie is toegezonden aan de eigenaren van de VvE.

De heer Remmerswaal (huisnummer 1363, lid van de kascommissie) doet verslag vanuit de kascommissie. Alle vragen van de kascommissie zijn tot volle tevredenheid van de kascommissie door Schep beantwoord. Het advies van de kascommissie is om de jaarrekening 2023 goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur.

##### 3.b Vaststelling van de jaarrekening 2023

De voorzitter geeft een korte toelichting op de jaarrekening, onder andere over de volgende punten:

- Pag. 1-9 post Debiteuren: deze post betreft de inleg van de leden van de VvE (de eigenaars dus).

Op de post Tussenrekening worden de schade posten geboekt. Een aantal schade posten is onder het bewind van de vorige beheerder op de tussenrekening terecht gekomen. Dit zijn posten die dateren van voor 2022. Er zijn echter geen

stukken gevonden over welke schades het gaat. Ook via de verzekeringsmaatschappij (c.q. de vorige tussenpersoon van de VvE) is het niet gelukt om de dossiers te achterhalen. Deze posten zullen moeten worden afgeboekt. Het gaat om een bedrag van ca. € 17.000,-.

Door de huidige verzekeringsadviseur van de VvE, de firma Schippers assurantiën, is overleg gevoerd met het bestuur van de VvE over het al dan niet indienen van schadeclaims bij Allianz i.v.m. de mogelijke premieconsequentie die dit kan hebben voor de opstalverzekering van de VvE. Dit heeft ertoe geresulteerd dat er een kordaat beleid plaatsvindt en er per incident door Schippers assurantiën bekeken wordt of het verstandig is om schades te claimen bij de (opstal)verzekering van de VvE of niet. In de toekomst kan het dus voorkomen dat in voorkomende gevallen de kosten voor het herstellen van schades in overleg met het bestuur voor rekening van de VvE genomen worden.

- Pag. 6-9, nr. 22 Onderhoudscontract riolering:

Het ontstoppingsonderhoud is door de opzegging van Van der Velden riolering een tijdje onder regie overgenomen door de firma Zondervan. Inmiddels is er namens de VvE een nieuw ontstoppingscontract afgesloten met de RRS. Het melden van een verstopping kan via de QR-code, via de website, via Twinq en via de telefoon bij de TAM.

Een eigenaar informeert wat er gebeurt als er schade aan de standleiding ontstaat in woningen waar Proline niet binnen is geweest. De heer Hekkelaan antwoordt dat het niet in de woning kunnen komen niet betekent dat er niets aan de standleiding is gedaan. Op een USB-stick staat precies welke werkzaamheden in welke woning uitgevoerd zijn. Binnenkort volgt overleg tussen Schep en Proline over de woningen waar niets is gebeurd: als het om veel woningen gaat, is Proline bereid om een bedrag te crediteren. De voorzitter vult aan dat, als schade ontstaat in woningen waar de standleidingen niet behandeld zijn, de eigenaar van die woning de consequentie hiervan draagt. De heer Hekkelaan vult aan dat de eigenaren van de betreffende woningen hiervan op de hoogte zijn gesteld.

De heer Lansink (huisnummer 1421) merkt op dat in zijn woning de WC pot niet verwijderd kon worden. De standleiding is echter wel behandeld. Een klein stukje kon niet worden behandeld, maar dit gaat niet voor problemen zorgen: de doorspoeling is nog steeds in orde.

De heer Hilderink (huisnummer 1293) merkt tenslotte op dat wel juridisch goed moet worden vastgelegd wie verantwoordelijk is voor schades die zijn ontstaan door het niet toelaten van medewerkers van Proline in de woning. De voorzitter zegt toe dat dit zal gebeuren. **(actie)**

Een eigenaar merkt op dat er veel posten van de firma Van Lochem op de jaarrekening staan. De voorzitter antwoordt dat dit werkzaamheden aan de kopgevel en aan de hemelwaterafvoer (HWA) betreft.

Een eigenaar merkt op dat de betonvloer van de galerij t.h.v. zijn woning niet is behandeld. De heer Hekkelaan deelt mee dat dit klopt. Hier is tijdens de ALV van 6 april 2022 door de leden over gestemd. Door de eigenaren is besloten te kiezen voor het plaatselijk herstellen en coaten van de vloervelden, voor een bedrag ad € 402.476,00,- incl. BTW. De oorspronkelijke offerte was voor alle werkzaamheden, voor een bedrag van ca. € 800.000 incl. BTW. Vanuit financieel oogpunt werd door de Technisch Commissie een technisch bureau ingeschakeld om na te gaan welke werkzaamheden echt uitgevoerd dienden te worden en welke uitgesteld konden worden. Er is toen bepaald welke vloeren wel en welke niet behandeld moesten worden, zodat er minder geld moest worden besteed.

Een eigenaar merkt op dat de werkzaamheden destijds slecht zijn uitgevoerd, zoals het schilderwerk bij de HWA. Ook zijn schades bij de HWA ten gevolge van die werkzaamheden, niet hersteld. Aangegeven wordt dat het schilderen van de HWA een meerwerk opdracht betreft en in overleg met de technische commissie na de behandeling van de vloervelden in opdracht is gezet. De eigenaren die als gevolg van deze werkzaamheden schades hebben opgelopen, worden opgeroepen daar melding van te maken via [tamvve@schepvastgoed.nl](mailto:tamvve@schepvastgoed.nl) zodat dit met Van Lochem kan worden besproken.

De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met de vaststelling van de jaarrekening 2023. **(besluit)**

### 3.c Decharge bestuurder

Het voorstel is om de bestuurder decharge te verlenen conform het positieve advies van de kascommissie.

De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het door hen gevoerde financiële beheer over 2023. **(besluit)**

### **3.d Bestemmen van het exploitatieresultaat**

De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met het verrekenen van het exploitatieresultaat ad € 410,50 met de reserve(s) van de VvE. **(besluit + actie)**

### **4. Bespreking van de MJOP en besluitvorming groot onderhoud 2024 en 2025**

De voorzitter merkt op dat tijdens de ALV van 1 mei 2023 het besluit is genomen om een MJOP op basis van een conditiemeting NEN 2767 uit te laten voeren. Dat is inmiddels gebeurd: het rapport staat op het portal.

Aangezien het aantal werkzaamheden dat uitgevoerd zou kunnen worden vrij groot was (met daarmee hoge kosten) is het bestuur nagegaan welke werkzaamheden in 2024-2025 uitgevoerd moeten worden, en welke werkzaamheden enkele jaren later uitgevoerd kunnen worden. Het resultaat is het nu voorliggende MJOP.

Een eigenaar informeert of er nu wel gespaard wordt voor dure werkzaamheden die in de toekomst uitgevoerd moeten worden. De heer Radder (huisnummer 1223) antwoordt dat hiermee rekening wordt gehouden: er wordt gespaard voor dure werkzaamheden die in de toekomst uitgevoerd moeten worden.

Voor de jaren 2024-2025 worden de volgende werkzaamheden voorgesteld om uit te voeren:

- vervangen drukverhogingsinstallatie 3-pompen ad € 15.750: werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd maar in 2024 gefactureerd.
- vervangen dak ventilatoren ad € 17.500: dit is een stelpost.
- onvoorziene kosten VvE ad € 20.000 (het betreft hier onvoorziene schadeposten, zie agendapunt 3b)
- vervangen warmwater, tapwater en circulatieleidingen ad € 25.000 in 2024 en € 25.000 in 2025
- vervanging dakbedekking bitumen geballast ad € 101.979: dit betreft renovatie van het dak. Mevrouw Teunisse (huisnummer 1501) informeert hoeveel lagen er al op het dak liggen en hoeveel lagen er maximaal op het dak kunnen. De heer Hekkelaar antwoordt dat er maximaal 2 lagen op het dak mogen en dat er nu op sommige punten 1 laag en op sommige punten 2 lagen liggen.
- dakbedekking levensduur verlengende maatregelen ad € 15.000
- vervangen dakbedekking bitumen ongeballast ad € 5.929
- vervangen loodslab/loket schoorsteen ad € 5.550
- groot onderhoud linker lift ad € 46.799
- groot onderhoud rechter lift ad € 46.799: de werkzaamheden aan de lift zijn werkzaamheden aan de liftbesturing

Mevrouw Zomerdijk (huisnummer 1399) informeert of er weer een extra bijdrage moet worden gedaan voor de uitvoering van genoemde werkzaamheden. De voorzitter antwoordt dat dit niet het geval is: genoemde werkzaamheden kunnen worden betaald uit het reservefonds onderhoud.

De heer Hilderink (huisnummer 1293) merkt op graag te willen verduurzamen door bijvoorbeeld zonnepanelen op het pand te plaatsen. De heer Hekkelaar antwoordt dat Schep de VvE hierbij niet van dienst kan zijn (Schep is alleen voor de instandhouding van het complex en voor het dagelijks onderhoud). Als de VvE wil dat het complex verduurzaamd wordt, dan kan dit worden voorbereid door een commissie verduurzaming. Die commissie kan dan de mogelijkheden van verduurzaming en de financiële gevolgen nagaan en het plan voorleggen aan de ALV.

Mevrouw Kraneveldt (huisnummer 1511) merkt op dat vroeg begonnen moet worden met een verduurzamingstraject. Zij meldt zich voor de op te richten commissie verduurzaming aan.

De heer Lansink informeert of er ook laadpalen nabij het complex geplaatst kunnen worden. De voorzitter antwoordt dat dit geen VvE aangelegenheid is. Laadpalen kunnen worden aangevraagd bij de gemeente. De heer Teunisse antwoordt dat er binnenkort 2 laadpalen worden geplaatst nabij het complex.

De heer Van Balen (huisnummer 1275) merkt op het idee te hebben dat er straks weer een extra bijdrage betaald moet worden.

De heer Radder antwoordt dat dit niet het geval is: de nu voorgestelde werkzaamheden kunnen allemaal uit het onderhoudsreservefonds betaald worden.

De heer Hekkelaar merkt op dat nu op de MJOP is uitgegaan van standaard prijzen. Deze prijzen kunnen echter enorm stijgen in de komende tijd: de werkzaamheden worden dan veel duurder.

De heer Teunisse merkt op dat op de MJOP zaken staan die niet uitgevoerd hoeven te worden, zoals de

post Vervangen verlichtingsarmaturen TL/Halogenen ad € 34.703. Alle verlichting in het complex is inmiddels vervangen door LED lampen. De heer Hekkelaan antwoordt dat de omschrijving van de werkzaamheden (TL vs. Led) voortvloeit uit het bestand dot door AMDF bij de VvE is aangeleverd. Doordat door hen het complex via een conditiemeting NEN2767 in kaart is gebracht, worden standaard regels gebruikt waarbij de tekst één op één wordt overgenomen vanuit het softwarepakket van AMDF in Twinq. Hier had natuurlijk LED verlichting moeten staan. De voorzitter vult aan dat deze werkzaamheden in tijd kunnen worden verschoven.

De heer Teunisse informeert vervolgens of de actiepunten die naar voren kwamen na een inspectie door de brandweer zijn uitgevoerd. Het rapport is destijds gedeeld met de vorige beheerder van het complex, maar niet aan Schep overgedragen. De inspectie wees onder ander uit dat de gasleidingen in het complex afgekit moeten worden. Ook merkt hij op wel eens bij een ander complex te hebben gezien dat er werd aanbevolen om brandwerende profielen op de deurposten van de voordeuren aan te brengen. De heer Hekkelaan antwoordt dat de wetgeving wat betreft brandveiligheid nogal aan verandering onderhevig is. Hij zou graag het rapport dat destijds door de brandweer is uitgebracht ontvangen. Hij adviseert om een nieuwe brandveiligheidsronde uit te voeren, waarbij de eisen van de recente wet worden aangehouden. Hij zal de keuring van de gasleiding met de heer Teunisse bespreken. (**actie**)

Een eigenaar informeert of er speciale eisen worden gesteld bij de opstalverzekering i.v.m. het aantal elektrische fietsen. De heer Schipper antwoordt als intermediair van de VvE dat de verzekering geen beperkende maatregelen oplegt voor de aanwezigheid van elektrisch fietsen.

De heer Guraras (huisnummer 1315) merkt op dat zijn balkondeur nog altijd niet is vervangen. De voorzitter antwoordt dat destijds is besloten om niet alle balkondeuren te vervangen. Er is toen ook afgesproken om balkondeuren die in zeer slechte staat verkeren, wel te vervangen. Een eigenaar merkt op dat ook is besloten om bij de volgende schilderbeurt (vooralsnog gebudgetteerd voor 2026) alle balkondeuren te vervangen en te voorzien van dubbel glas. Mevrouw Stoyanova (huisnummer 1533) informeert wat wordt gedaan aan balkondeuren die nu al lekken. De voorzitter antwoordt om hier melding van te maken: de deur wordt dan gerepareerd.

De heer Obispo (huisnummer 1239) informeert wat er gaat gebeuren met de klapramen van het keukenraam. De voorzitter antwoordt dat tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2020 is besloten dat ten tijde van de in dat jaar uitgevoerde schilderwerkzaamheden de eigenaren individueel de keuze hadden om tijdens deze schilderbeurt de balkondeur, bovenlicht(en) en (indien aanwezig) het keukenraam voor eigen rekening te voorzien van dubbel glas. Vanwege het feit dat er vanuit de bouw rondom de kozijnen asbesthoudende kit is gebruikt, werd bij de eigenaars die hier voor hadden gekozen het gehele klapraam ingepakt en afgevoerd en vervangen door een nieuw raam met dubbel glas. Tijdens de volgende schilderbeurt kan als dan voor de eigenaars die niet mee hebben gedaan met deze actie opnieuw een collectiviteitsactie worden opgelijnd.

De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met het mandaat voor het bestuur om de in het uitvoeringsjaarplan voor 2024 en 2025 genoemde werkzaamheden ten uitvoer te brengen (**besluit**). Het betreft de volgende werkzaamheden:

#### **4.a Uitvoeringsjaarplan 2024**

- Vervangen drukverhogingsinstallaties : €15.750 (reeds uitgevoerd conform mandaat ALV 2023)
- Vervangen dak ventilatoren : € 17.500 (stelpost)
- Onvoorzien kosten VvE : € 20.000,- (Is budgettair opgenomen / bestemd voor het afboeken van de kosten die zijn geboekt op de tussenrekening Schades).
- Warmwater , tapwater, circulatieleidingen vervangen : € 25.000,- (stelpost)
- Opnieuw overlagen dakbedekking bitumen geballast : € 101.979,-
- Dakbedekking Levensduur verlengende maatregelen: € 15.000,- (is reeds uitgegeven/ calamiteiten onderhoud)
- Vervangen loodslab/loket schoorsteen : € 5.550,-.

#### **4.b Uitvoeringsjaarplan 2025**

- Lift(en) - vervanging besturing á € 93.598,-.

### **5. Vaststellen van de begroting 2024 en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen**

De voorzitter geeft een korte toelichting op de begroting 2024. De begroting is opgesteld op basis van de lopende kosten welke de vereniging maakt. Deze kosten worden voor het opvolgende jaar geïndexeerd of

aangepast op basis van de situatie. Het totaalbedrag van de begroting 2024 bedraagt € 385.445 en is met ca. 5% geïndexeerd t.o.v. het boekjaar 2023.

De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met de begroting 2024. Besloten wordt om de hieruit voorvloeiende VvE bijdrage per 1 september 2024 in te laten gaan. **(besluit)**

## **6. (Her)benoeming bestuur en commissieleden**

De stemming over bestuursleden en leden van de diverse commissies gebeurt schriftelijk. De stemmen worden geteld door een speciaal benoemde commissie en worden na de vergadering bekend gemaakt. De vergadering gaat hiermee met een meerderheid van stemmen akkoord. **(besluit)**

De aspirant bestuursleden stellen zich voor aan de overige leden.

### **6.a (Her)benoeming bestuur**

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- De heer E. Hedeman (huisnummer1289)
- Mevrouw Y. Caster-Jaddour (huisnummer 1211)
- De heer B. Vroemen (huisnummer 1301)

De heer Hedeman en mevrouw Caster-Jaddour willen aanblijven als bestuurslid van de VvE en stellen zich herkiesbaar.

De heer B. Vroemen (huisnummer 1301) is niet (meer) beschikbaar als bestuurslid van de VvE en geeft aan dat hij af wil treden.

De heer R. Radder (huisnummer 1223) stelt zich beschikbaar als bestuurslid van de VvE.

Mevrouw N. Stoyanova (huisnummer 1533) stelt zich beschikbaar als bestuurslid van de VvE.

De heer T. Teunisse (huisnummer 1501) stelt zich beschikbaar als bestuurslid van de VvE.

De heer J. Veltkamp (huisnummer 1325) stelt zich beschikbaar als bestuurslid van de VvE.

De heer V. Hilderink (huisnummer 1293) stelt zich beschikbaar als bestuurslid van de VvE.

### **Besluitvoorstel(len) + uitslag schriftelijke stemming**

#### **6.a.1 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het ontslag van de heer B. Vroemen als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 1318 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Blanco: 131 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 124 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1442 voor en 0 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

#### **6.a.2 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het aanblijven van de heer Hedeman als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 1235 stemmen

Tegen: 35 stemmen

Blanco: 116 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 187 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1422 voor en 35 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

#### **6.a.3 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het aanblijven van mevrouw Caster-Jaddour als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 1236 stemmen

Tegen: 30 stemmen

Blanco: 134 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 173 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding



1409 voor en 30 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

**6.a.4 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het benoemen van de heer Radder als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 1250 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Blanco: 127 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 196 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1446 voor en 0 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

**6.a.5 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het benoemen van mevrouw Stoyanova als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 1223 stemmen

Tegen: 30 stemmen

Blanco: 118 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 202 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1425 voor en 30 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel aangenomen (**besluit**).

**6.a.6 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het benoemen van de heer Teunisse als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 345 stemmen

Tegen: 934 stemmen

Blanco: 112 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 182 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 345 voor en 1116 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **afgewezen** (besluit).

**6.a.7 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het benoemen van de heer Veltkamp als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 267 stemmen

Tegen: 1041 stemmen

Blanco: 98 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 167 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 267 voor en 1208 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **afgewezen** (besluit).

**6.a.8 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het benoemen van de heer Hilderink als bestuurslid van de VvE.**

Voor: 330 stemmen

Tegen: 65 stemmen

Blanco: 168 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 1010 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1340 voor en 65 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel aangenomen (**besluit**).

**Noot:** Ten tijde van de vergadering heeft de heer Hilderink aangegeven uitsluitend als bestuurslid beschikbaar te zijn als ook de heer Teunisse als bestuurslid van de VvE door de ALV wordt benoemd. Om reden dat het besluitsvoorstel onder agendapunt 6.a.6 is afgewezen, heeft de heer Hilderink zich tijdens de ALV teruggetrokken als (kandidaat) bestuurslid van de VvE. Deze vacature is derhalve niet ingevuld.

**6.b (Her)benoeming kascommissie**

De kascommissie bestaat op dit moment uit:

- De heer W. Remmerswaal (huisnummer 1363)
- Mevrouw M. Sluiter (huisnummer 1495)

Dit is een vrijwillige functie waarbij de leden van de kascommissie extra toegang hebben tot de boekhouding via het digitale klantportaal, waar zij ook hun verslag kunnen indienen.

De heer Remmerswaal is bereid te worden herbenoemd als lid van de kascommissie, mevrouw Sluiter is bereid te worden benoemd als lid van de kascommissie.

**6.b.1. De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het aanblijven van de heer Remmerswaal als Kascommissie van de VvE.**

Voor: 1293 stemmen

Tegen: 11 stemmen

Blanco: 99 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 170 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 1463 voor en 11 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

**6.b.2. De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het aanblijven van mevrouw Sluiter als Kascommissie van de VvE.**

Voor: 499 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Blanco: 889 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 185 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 684 voor en 0 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

**6.c (Her)benoeming technische commissie**

De technische commissie (TC) van de VvE bestaat op dit moment uit één lid:

- De heer Schippers sr. (huisnummer 1213)

**6.c.1 De vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het aanblijven van de heer Schippers sr. als Technische commissie van de VvE.**

Voor: 464 stemmen

Tegen: 35 stemmen

Blanco: 915 stemmen

Met meerderheid meestemmen: 159 stemmen

Omdat blanco stemmen niet meetellen voor het bepalen van de stemverhouding is de stemverhouding 623 voor en 35 tegen. Hiermee is het besluitvoorstel **aangenomen** (besluit).

**7. Besluitvorming koudwater meters en warmwater meters Centrale Verwarming**

De voorzitter merkt op dat er vanavond niet gestemd kan worden over de koud- en warmwater meters omdat er niet voldoende stemmen aanwezig zijn.

De heer Van der Veen (huisnummer 1511) merkt op dat de beheerskosten niet vermeld stonden. De voorzitter antwoordt dat de meters niet worden geleased. De kosten van de dienstverlening van Ista vallen mee (het uitlezen van de meters). De kosten hiervan zijn € 2.244,65 per jaar excl. BTW per jaar. Ook Schep vastgoedmanagers kan kosten in rekening brengen voor het aanleveren van gegevens aan Ista voor de eindafrekening. Schep Vastgoedmanagers rekent hier echter niets voor.

De heer Veltkamp mist optie nr. 5 (alleen een warmwater meter). De voorzitter antwoordt dat is uitgegaan van een totaal uitgewerkt pakket. Alle kosten voor de installatie van zowel een warmwater meter, koudwater meter als ook de daarbij komende afsluiter(s) en keerkleppen zijn in kaart gebracht. Als je alleen de warmwater meter wilt, dan zou dit apart kunnen worden uitgerekend. Genoemde prijzen inclusief de meters zijn :

- € 34.741,47 voor de warm- en koud-water meter (aanschaf hardware)
- € 113.507,68 voor de installatie van de meters
- € 9.359,59 voor het vervangen van de collectieve afsluiters per strang (totaal 8 strangen).
- € 40.600,82 voor het aanbrengen van de koud-en warmtapwater kogel afsluiter incl. keerklep per woning (totaal 328 stuks)

Er is geen geld voor deze werkzaamheden gereserveerd: derhalve is het voorstel om dit bedrag d.m.v. een extra bijdrage te financieren.

Een eigenaar informeert of er geen andere loodgieter voor de installatie in de arm genomen kan worden. De voorzitter antwoordt dat er bij een andere loodgieter is geïnformeerd naar de kosten: de

installatiekosten voor de warmwater - en koudwatermeter waren ca. 659,- incl. BTW per appartement (prijspeil 2023).

De heer Teunisse is van mening dat de verhouding 35% - 65% niet reëel is. Hij wil hierover graag in discussie. Hij vraagt zich af wat de besparing is als je € 100 per jaar bespaart maar de installatie € 1.900 kost. De voorzitter antwoordt dat dat een terechte vraag is waar een ieder voor zich - wanneer dit ter besluitvorming komt - een afweging in kan maken. Alle opties zijn in kaart gebracht, men kan dus een keuze maken. De installatiekosten zijn met een bedrag van ca. € 163.000,- erg fors.

De heer Van der Steeg merkt op voor het apart bemeteren te zijn, maar dat hij de Ista optie veel te duur vindt.

De heer Teunisse geeft aan dat in het rapport van Ista wordt opgemerkt dat een deel van het leidingwerk niet in orde is: zijn advies is om het leidingwerk van te voren te laten controleren op de dikte van de leidingen, want er kunnen veel kosten bijkomen. De voorzitter merkt op dat sommige leidingen in appartementen weggewerkt zijn.

De vertegenwoordiger van Grouwels (de grooteigenaar) merkt op dat het punt warm- en koudwater meters meegenomen kan worden door de commissie verduurzaming.

De vragen en opmerkingen zullen worden meegenomen naar het nieuwe bestuur. De heer Hilderink merkt op dat, als er opnieuw zaken uitgezocht moeten worden, dit niet door Schep Vastgoedmanagers moet worden gedaan maar door het bestuur.

De voorzitter verzoekt de aanwezigen tenslotte om aan te geven of er meer moet worden uitgezocht: ongeveer de helft van de aanwezigen is van mening dat er meer uitgezocht moet worden. Los van het quorum kan hiermee geconcludeerd worden dat dat op dit moment - ook wanneer dit ter besluitvorming zou zijn ingebracht - onvoldoende stemmen zijn om aan de gekwalificeerde meerderheidseis van 2/3 te voldoen.

## 8. W.v.t.t.k.

Het ingekomen stuk van de heer Teunisse (huisnummer 1501) inzake de stookkosten afrekening 2022-2023 en zijn vraag over de zienswijze van het bestuur inzake het verduurzamen van het gebouw zijn gedurende de vergadering en passant behandeld. De antwoorden van het bestuur zijn achter het ingekomen stuk in bijlage G van de vergaderstukken vermeld.

## 9. Rondvraag

- Mevrouw Teunisse heeft de volgende vragen:

Er hangt nog steeds een nieuwsbrief van mei/juni: wanneer wordt deze vervangen? Er wordt melding gemaakt van een onderhoudsploeg. **Antw.** De heer Hedeman (huisnummer 1289) antwoordt dat er nog geen volgende nieuwsbrief is: hij zal de nieuwsbrief van mei/juni verwijderen. **(actie)** Er is nu nog geen onderhoudsploeg.

De vloerbedekking is gereinigd maar dit is slecht uitgevoerd en de vlekken zijn alweer zichtbaar. Zij heeft vernomen dat de uitvoerder zich heeft teruggetrokken. De voorzitter antwoordt dat hem niet bekend is dat de uitvoerder zich heeft teruggetrokken. Het bestuur zal de zaak verder afhandelen. **(actie)**

Daarnaast vraagt mevrouw Teunisse bijzondere aandacht voor de persoonlijke eigendommen die in de lifthal worden geplaatst. Zij geeft aan dat het conform de reglementen niet is toegestaan om goederen in del ifthal te plaatsen. De heer Radder adviseert om de bewoners hierop aan te spreken.

Bij de werkzaamheden aan de HWA is vuil achtergelaten: wordt hierop nog actie ondernomen? De heer Hekkelaan zal dit punt opnemen met de uitvoerder. **(actie)**

De heer Veltkamp vraagt zich af waarom hij over 2022 € 1.300 moet afrekenen voor warm water terwijl dit over anderen jaren altijd € 500 is geweest. Waarom is er nooit gelet op de aanwezige watermeter? De voorzitter antwoordt dat er in februari 2023 een tussenmeter is geplaatst. In 2022 was er voor zover bekend geen tussenmeter voor warm water. Ook zijn de energieprijzen in 2022 exorbitant gestegen. De heer Teunisse vult aan dat niet bekend was dat er in de tijd dat Vesteda eigenaar was een tussenmeter was. Dat is pas later ontdekt.

De vluchtwegen in het complex worden geblokkeerd door diverse goederen. Mevrouw De Winter (huisnummer 1365) merkt op dat ook op de balkons veel spullen staan die de vluchtweg blokkeren. De voorzitter roept alle bewoners op geen spullen op de vluchtwegen en op de balkons te plaatsen.



Een eigenaar informeert wat wordt gedaan aan de blaasvorming bij de geschilderde vloerdelen. De heer Hekkelaan zegt toe dit met de schilder te bespreken. **(actie)**

De heer Remmerswaal kondigt aan dat op 28 september a.s. een burendag zal worden georganiseerd: mevrouw Teunisse heeft zich al gemeld voor de organisatie maar meer mensen zijn welkom voor de organisatie.

De heer Remmerswaal is lid van de klankbordgroep die zich bezig houdt met de herinrichting van de wijk.

De heer Guraras heeft in 2022 een radiator laten verwijderen: er is nog altijd discussie over de kosten die hiervoor in rekening zijn gebracht. Is hier al iets over bekend? De heer Van Beusekom antwoordt dat de aannemer heeft laten weten uiterlijk volgende week met een antwoord te komen.

De heer Lansink vraagt zich af waarom het plaatsen van een nieuw stoeltje in de lift zoveel tijd heeft gekost. De heer Hekkelaan antwoordt dat de firma Skylift het stoeltje heeft besteld. De levertijd was 4 - 5 maanden. Daarna heeft Skylift besloten om het pas te plaatsen als er onderhoud moet worden uitgevoerd aan de lift. De problemen met de deuren van de lift is ontstaan door onjuist gebruik van de lift door bijvoorbeeld een verhuizing. Hij zal de snelheid van reparaties door Skylift met hen bespreken. **(actie)**

#### **10. Sluiting**

Onder dankzegging voor de discussie sluit de voorzitter om 22.12 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Dunantstraat 1215-1533 (8791)

- 1.a Benoeming van de voorzitter van de vergadering**  
1.a.1 Met meerderheid van stemmen akkoord dat de heer Beusekom de vergadering vanavond voorziet.
- 1.c Vaststellen van de volgorde van de agenda en omgangsregels**  
1.c.1 De meerderheid van de vergadering gaat akkoord met de nu voorliggende agenda.
- 2. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 1-5-2023**  
2.1 De notulen worden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.
- 3.b Vaststelling van de jaarrekening 2023**  
3.b.1 Met meerderheid van stemmen akkoord met vaststelling van de jaarrekening 2023.
- 3.c Decharge bestuurder**  
3.c.1 Met meerderheid van stemmen akkoord met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het door hen gevoerde financiële beheer over 2023.
- 3.d Bestemmen van het exploitatieresultaat**  
3.d.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen (1 stem tegen, 1 onthouding van stemmen) akkoord met het toevoegen van het positieve exploitatieresultaat ad € 410,50 aan de reserve van de VvE.
- 4. Bespreking van de MJOP en besluitvorming groot onderhoud 2024 en 2025**  
4.1 Met meerderheid van stemmen akkoord met het mandaat voor het bestuur om de volgende werkzaamheden uit te laten voeren:
- vervangen drukverhoginginstallatie 3-pomp ad € 15.750
  - vervangen dakventilatoren ad € 17.500
  - onvoorziene kosten VvE ad € 20.000
  - vervangen warmwater, tapwater en circulatieleidingen ad € 25.000 in 2024 en € 25.000 in 2025
  - vervanging dakbedekking bitumen geballast ad € 101.979
  - dakbedekking levensduur verlengende maatregelen ad € 15.000
  - vervangen dakbedekking bitumen ongeballast ad € 5.929
  - vervangen loodslab/loket schoorsteen ad € 5.550
  - groot onderhoud linker lift ad € 46.799
  - groot onderhoud rechter lift ad € 46799
- 5. Vaststellen van de begroting 2024 en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen**  
5.1 Met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting 2024 en met de hieruit voortvloeiende VvE bijdrage per 1 september 2024.
- 6. (Her)benoeming bestuur en commissieleden**  
6.1 Met meerderheid van stemmen akkoord met instelling van een telcommissie en telling van de stemmen door de telcommissie.

## Actiepuntenlijst

VvE Dunantstraat 1215-1533 (8791)

**De keuring van de brandstofleiding met de heer Teunisse bespreken.**

*Status: Vastgelegd*

**De nieuwsbrief van mei/juni verwijderen.**

*Status: Vastgelegd*

**De snelheid van reparaties door Skylift met hen bespreken.**

*Status: Vastgelegd*

**De VvE bijdrage aanpassen per 1 september 2024**

*Status: Vastgelegd*

**De zaak rond het slecht reinigen van de vloerbedekking afhandelen.**

*Status: Vastgelegd*

**Het exploitatieresultaat ad € 410,50 toevoegen aan de reserve van de VvE.**

*Status: Vastgelegd*

**Het vuil achterlaten van de werkzaamheden aan de HWA's met de uitvoerder bespreken.**

*Status: Vastgelegd*

**Juridisch goed vastleggen wie verantwoordelijk is voor schades die zijn ontstaan door het niet toelaten van medewerkers van Proline in de woning.**

*Status: Vastgelegd*

**Met schilder bespreken wat wordt gedaan aan de blaasvorming bij de schilderwerk.**

*Status: Vastgelegd*