

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars Joubertstraat 143 tot en met 191 (oneven nummers) te Gouda (8568)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 12 juni 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 364; aantal stemmen vertegenwoordigd: 294 (80,77 procent)

---

#### 1. **Opening vergadering, vaststellen aanwezige stemgerechtigden & benoemen voorzitter vergadering**

De vergadering wordt om 19:00 uur geopend door de heer De Boer. De heer de Boer zal deze vergadering voorzitten en heet de aanwezigen welkom. Voor zover in deze vergadering wordt gesproken over 'de voorzitter' wordt de heer de Boer bedoeld.

Van de vergadering wordt door middel van een microfoon een opname gemaakt ter ondersteuning van de notulen. Er zijn in totaal 77% van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

#### 2. **Ingekomen stukken en mededelingen bestuur(der)**

Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen bestuur:

Er zijn geen mededelingen vanuit het bestuur.

De heer Hoogland brengt echter twee punten naar voren. Ten eerste uit hij zijn zorgen over de fietsen die bij de ingang van het gebouw staan. Hij merkt op dat er soms wel 12 of 13 fietsen staan, waarvan sommige al verroest zijn. Hij vermoedt dat de meeste fietsen van de huurders zijn en doet een verzoek aan Ron en Peter om in contact te treden met de huurders. Hij benadrukt dat er een speciaal hok is ingericht voor de fietsen en dat iedereen ook een schuur heeft waar de fiets in kan worden gezet.

Het tweede punt dat de heer Hoogland naar voren brengt, betreft de planning van de vergadering. Hij verzoekt Schep om de vergadering volgend jaar in de eerste drie maanden van het jaar te plannen. Dit is mede vanwege het feit dat de begroting moet worden besloten terwijl de helft van het jaar al voorbij is.

De heer Hoogland brengt ook het onderwerp van de Belastingdienst naar voren. Hij merkt op dat eigenaren hun aandeel in de reservepot moeten opgeven bij de Belastingdienst. Hij is gewend dat de beheerder in januari of februari een brief stuurt met daarin vermeld hoeveel geld er per persoon in de pot zit. Dit bedrag zou dan moeten worden opgegeven bij de Belastingdienst als inkomen in box 3.

De voorzitter reageert op de punten van Jos. Hij merkt op dat het opgeven van het aandeel in de reservepot aan de Belastingdienst een persoonlijke keuze is. Hij stelt voor dat de stukken van de jaarrekening van het vorig boekjaar hiervoor kunnen worden gebruikt. Met betrekking tot de fietsen, verwijst de voorzitter de aanwezigen naar het Huishoudelijk Reglement (HHR). Daarnaast is het vaak het meest efficiënt om met de betreffende eigenaar in gesprek te gaan.

De vergadering van de 2025 wordt, bij beschikbaarheid van de betreffende accountmanager gepland in het eerste kwartaal.

#### 3. **Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars d.d. 10 mei 2023**

Behandeld worden de notulen van 10 mei 2023.

De voorzitter vraagt of er op- of aanmerkingen zijn op deze notulen. Er komen geen op- of aanmerkingen naar voren.

#### 4.a **Jaarrekening 2023**

De jaarrekening is toegevoegd aan de vergaderstukken en is tevens 24/7 in te zien op het portaal van de VvE.

#### **4.b Verslag kascommissie (KC)**

Allereerst gaat de dank uit naar de kascommissie voor het uitvoeren van de kascontrole. De voorzitter vraagt de Kascommissie om een toelichting te geven op de controle die ze hebben uitgevoerd.

Een eigenaar vraagt of de vergaderstukken zijn gecorrigeerd. De Kascommissie bestaat uit één persoon, vanwege ziekte van een ander lid. Dit lid heeft niet meegedaan en wil volgend jaar ook niet meer meedoen.

De voorzitter meldt dat de kascommissie geen bijzonderheden heeft gevonden in de financiële stukken van het afgelopen jaar.

#### **4.c Vaststelling van de jaarrekening**

De Jaarrekening 2023 is verzonden aan de eigenaren van de VvE. De voorzitter brengt de jaarrekening ter sprake en vraagt of er vragen zijn.

De voorzitter vraagt vervolgens of er nog vragen zijn over de jaarrekening van het vorige jaar. Er zijn verder geen vragen vanuit de vergadering over de Jaarrekening 2023.

#### **4.d Décharge bestuur(der)**

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

Het voorstel wordt met algemene stemmen overgenomen door de vergadering.

#### **4.e Bestemming exploitatieresultaat**

Zoals gebruikelijk is stellen wij voor om het resultaat te verrekenen met de reserves vanuit de VvE. De voorzitter licht toe dat het exploitatieresultaat van 2023 € 14.313,26 bedraagt. Dit positieve resultaat is het gevolg van minder uitgaven dan begroot.

Het voorstel is om een oud negatief exploitatieresultaat van € 1.347,- mee te verrekenen. Na enige discussie en uitleg over de posten en reserves, stelt een eigenaar voor om het overschot van € 14.000,- terug te geven aan de leden, onder inhouding van het totaal van € 1.300,- dat nog uit het verleden openstaat. De voorzitter vraagt wie het niet eens is met het verrekenen van het exploitatieresultaat van € 14.313,- minus het Reservefonds algemeen, bedrag € 1.347,-. Er is slechts één stem tegen.

Een eigenaar verzoekt dat het bedrag binnen vier weken wordt uitgekeerd. De voorzitter geeft aan dat hij hiervoor geen garantie geven.

#### **4.f (Her)benoeming kascommissie (KC)**

Allereerst gaat de dank uit naar de kascommissie bestaande uit de heer Lemkes en de heer Van der Zalm. De voorzitter brengt de herbenoeming van de kascommissie ter sprake. De heer Lemkes heeft aangegeven niet herkiesbaar te zijn. De heer Van der Zalm is bereid om nog een jaar deel uit te maken van de kascommissie, mits er andere kandidaten zijn.

De voorzitter benadrukt dat de Kascommissie verplicht is en uit minimaal twee leden moet bestaan. Een eigenaar legt uit dat de taken van de Kascommissie voornamelijk bestaan uit het controleren van de financiële stukken van de VvE, wat ongeveer twee tot drie uur per jaar in beslag neemt.

De voorzitter benadrukt het belang van de kascommissie, aangezien deze commissie het geld van de VvE beheert. Mevrouw Van der Valk stelt zich kandidaat als lid van de kascommissie.

Het voorstel is om mevrouw Van der Valk te benoemen als lid van de kascommissie. De aanwezige leden stemmen in met haar benoeming. De heer Van der Zalm wordt met algemene stemmen herbenoemd.

De voorzitter dankt beiden voor hun kandidaatstelling.

#### **5.a Bespreking van het MJOP en besluitvorming groot onderhoud 2023 door Mark Buurman (VHR)**

De vergadering bespreekt het Meerjaren Onderhoudsprognose (MJOP) en de besluitvorming voor het Groot onderhoud in 2024. De technisch manager van Schep Vastgoed, Mark Buurman, licht de geplande onderhoudswerkzaamheden toe, waaronder de renovatie van het dak. Er zijn twee opties voor het dak: het overlagen van de bestaande laag of het volledig vernieuwen van het dak met een nieuw isolatiepakket.

De voorzitter verduidelijkt dat er twee versies van het MJOP zijn: één voor het vernieuwen van het dak en één voor het verduurzamen van het dak. Het verschil tussen deze twee opties is ongeveer € 50.000,-. De keuze tussen deze twee opties heeft directe gevolgen voor het startkapitaal van het volgende jaar, 2025.

De offerte van Elro voor het overlagen van het dak bedraagt € 45.000,-. Het verduurzamen van het dak, waarbij een verduurzamingsmaatregel over het gehele dakvlak wordt toegepast, kost € 93.000,-. De voorzitter merkt op dat de tweede optie financieel niet haalbaar is, tenzij er een extra bijdrage wordt gedaan door de leden bovenop hun servicebijdrage.

Ook behandelt de vergadering de noodzaak van dakbeveiliging, die verplicht is bij het vernieuwen van het dak. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de offerte van Elro en bedragen € 6.000,-. Na de discussie vraagt de voorzitter wie voor het vernieuwen van het dak is.

Met algemene stemmen wordt het voorstel om het dak te vernieuwen, aangenomen.

#### **5.b (Her)benoeming Technische commissie (TC)**

Allereerst gaat de dank uit naar de Technische commissie, bestaande uit de heer Van der Linden. De voorzitter stelt de herbenoeming van de heer Van der Linden als lid van de Technische commissie aan de orde. De heer Van der Linden bevestigt zijn bereidheid om herkozen te worden.

De vergadering discussieert over de rol van de Technische commissie en de verwachtingen van de leden van de VvE. De voorzitter benadrukt dat de heer Van der Linden geen conciërge is en dat technische problemen kunnen worden gemeld via een nieuw systeem, Simone. Dit systeem wordt momenteel getest en zal naar verwachting de communicatie en het melden van problemen vergemakkelijken.

Met algemene stemmen wordt de heer Van der Linden herbenoemd als lid van de technische commissie.

#### **5.c (Her)benoeming Lampendepot (LD)**

De vergadering behandelt de herbenoeming van de heer Hoogland als lid van het Lampendepot. De voorzitter vraagt de heer Hoogland of hij herkiesbaar is voor deze functie.

De heer Hoogland bevestigt dit en geeft aan dat hij het afgelopen jaar drie lampen heeft vervangen. Hij benadrukt dat deze taak veel geld bespaart, aangezien het inschakelen van een elektriciteitsbedrijf voor het vervangen van een lamp honderd euro kost.

Met algemene stemmen wordt de heer Hoogland herbenoemd tot lid van het lampendepot.

#### **5.d (Her)benoeming Duurzaamheidscommissie (DC)**

De voorzitter geeft aan dat er geen leden zijn voor de Duurzaamheidscommissie en dat er geen aanmeldingen zijn ontvangen. Er wordt geen interesse getoond door de aanwezigen om lid te worden van deze commissie.

Het voorstel is om een nieuwe commissie op te richten, de 'tuincommissie'. De voorzitter reageert positief op dit voorstel en geeft aan dat dit punt zal worden toegevoegd aan de rondvraag.

### **6 Vaststellen van de begroting 2024**

De Begroting 2024 hebben de eigenaren ontvangen. De voorzitter introduceert deze, die is gebaseerd op uitgaven en verwachtingen van vorig jaar en komend jaar. Hij merkt op dat er een minimaal verschil is in deze begroting, wat betekent dat de maandelijkse bijdrage van de leden nagenoeg onveranderd blijft. De voorzitter vraagt wie tegen het aannemen van deze nieuwe begroting is. Met slechts één tegenstem wordt de begroting aangenomen en is deze van kracht vanaf de volgende maand met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024.

Er ontstaat een discussie over de begroting voor elektra en water. Een eigenaar merkt op dat de begroting voor 2024 voor elektra hetzelfde bedrag heeft overgenomen als de begroting voor 2023, die volgens hem al niet goed was. De voorzitter en andere eigenaren verduidelijken dat de begroting voor 2024 is gebaseerd op de huidige uitgaven en dat de begroting een schatting is.

De voorzitter benadrukt dat eventuele overschotten of tekorten elk jaar worden verrekend op basis van de exploitatieresultaten van het voorgaande jaar.

De begroting voor 2024 wordt met algemene stemmen aangenomen.

### **7. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure**

De voorzitter legt uit dat agendapunt 7 een jaarlijks terugkerend punt is. De vergadering van eigenaars machtigt de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/aanmaningen de vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen ter incasso aan een door de beheerder daartoe aan te wijzen incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die de beheerder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zondig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

#### **8. Verzekering - Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen**

De voorzitter brengt het onderwerp van uitzonderlijke schade-uitkeringen ter sprake. Dit betreft een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit de vergadering over dit onderwerp.

#### **9. (Her)benoeming bestuursleden**

Tijdens de vergadering wordt de herbenoeming van de heer Hoogland als bestuurslid besproken. De voorzitter bedankt de heer Hoogland voor zijn inzet en enthousiasme.

De heer Hoogland geeft aan dat hij zijn rol als bestuurslid met plezier vervult en zich ook inzet voor andere zaken. De voorzitter vraagt vervolgens wie voor de herbenoeming van de heer Hoogland is.

De aanwezige eigenaren stemmen voor de herbenoeming van de heer Hoogland als lid van het bestuur.

#### **12. Rondvraag**

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten aan bod:

- De Tuincommissie, bestaande uit Romy Brand, Daniëlle Ravenstein en Jos Hoogland, is herkiesbaar. De commissie wil een nieuwe grasmaaier aanschaffen op benzine, omdat de huidige accu grasmaaier niet voldoet. De kosten hiervoor bedragen ongeveer € 650,-. De oude grasmaaier kan nog verkocht worden voor ongeveer € 200,-. De commissie vraagt toestemming voor deze aankoop. Daarnaast heeft de Tuincommissie last van slakken in de tuin en zijn er plannen om vijf bomen te planten die veel water opnemen. De commissie vraagt om hulp van de leden bij het Tuinonderhoud.
- Er wordt een vraag gesteld over de bereikbaarheid van de garages tijdens onderhoudswerkzaamheden. De technisch manager reageert dat eigenaren hierover nog bericht ontvangen.
- Een eigenaar vraagt naar de financiële situatie van de VvE. De voorzitter geeft aan dat de onderhoudsreserve medio januari 2024 een saldo heeft van € 85.000,-.
- Tot slot stelt een eigenaar voor om na te denken over het plaatsen van zonnepanelen om de elektriciteitskosten te verlagen. Dit punt zal volgend jaar op de agenda worden gezet.

#### **13. Sluiting**

De voorzitter van de vergadering sluit (maximaal 2 uur na aanvang) de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Joubertstraat 143 tot en met 191 (oneven nummers) te Gouda (8568)

- 3. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars d.d. 10 mei 2023**
  - 3.1 De notulen van 10 mei 2023 zijn goedgekeurd en vastgesteld.
- 4.a Jaarrekening 2023**
  - 4.a.1 De Jaarrekening 2023 wordt vastgesteld.
- 4.d Décharge bestuur(der)**
  - 4.d.1 Met algemene stemmen wordt er decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde financiële beheer in het afgelopen boekjaar.
- 4.e Bestemming exploitatieresultaat**
  - 4.e.1 Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord dat het exploitatieresultaat wordt afgerekend met de eigenaren. Het exploitatieresultaat van € 14.313,26 wordt verrekend met de eigenaren, onder inhouding van het openstaande bedrag van € 1.347,-. Het te verrekenen bedrag komt daarmee op ongeveer € 13.000,-.
- 4.f (Her)benoeming kascommissie (KC)**
  - 4.f.1 De heer Van der Zalm wordt herbenoemd en mevrouw Van der Valk wordt benoemd.
- 5.a Bespreking van het MJOP en besluitvorming groot onderhoud 2023 door Mark Buurman (VHR)**
  - 5.a.1 De vergadering stemt in met het vernieuwen van het dak voor een bedrag van € 45.000,-.
- 5.b (Her)benoeming Technische commissie (TC)**
  - 5.b.1 De heer Van der Linden is herbenoemd als lid van de Technische commissie.
  - 5.b.2 Implementeren en testen van het nieuwe meldingssysteem Simone.
- 5.c (Her)benoeming Lampendepot (LD)**
  - 5.c.1 De heer Hoogland is herbenoemd als lid van het Lampendepot.
- 6 Vaststellen van de begroting 2024**
  - 6.1 De Begroting 2024 is goedgekeurd en vastgesteld
- 7. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure**
  - 7.1 De vergadering machtigt de beheerder om het incassobeleid uit te voeren.
- 9. (Her)benoeming bestuursleden**
  - 9.1 De heer J.R.M. Hoogland is herbenoemd als bestuurslid van de VvE.
- 12. Rondvraag**
  - 12.1 De Tuincommissie krijgt mandaat om tot € 650,- een grasmaaier op fossiele brandstof aan te schaffen.

## Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Joubertstraat 143 tot en met 191 (oneven nummers) te Gouda (8568)

**Informatie over de bereikbaarheid van de garages tijdig doorgeven tijdens onderhoudswerkzaamheden.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 juli 2024

Behandeld door: Technisch beheerder (M.R. Buurman)

**Activeren van de begroting voor 2024.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 augustus 2024

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

**Boekjaar 2023 afsluiten**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 augustus 2024

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

**Uitkeren van het te verrekenen bedrag aan de eigenaren.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 augustus 2024

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

**Aanpassen van de Kascommissie in de administratie van de VvE.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. de Boer)

**Communiceren naar de leden van de VvE over het gebruik van het nieuwe meldingssysteem Simone.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2024

Behandeld door: Technisch beheerder (M.R. Buurman)

**De technischmanager krijgt het mandaat om de werkzaamheden voor het vernieuwen van het dak uit te voeren voor een bedrag tot € 50.000,-.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2024

Behandeld door: Technisch beheerder (M.R. Buurman)

**Verwerken vaststellen van de notulen d.d. 10 mei 2023**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. de Boer)

**De vergadering van de 2025 wordt, bij beschikbaarheid van de betreffende accountmanager gepland in het eerste kwartaal.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 januari 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. de Boer)

**Het voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen opnieuw agenderen voor de volgende vergadering.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 januari 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. de Boer)