

Notulen

Vereniging van Eigenaars Complex Holtweijde te Roden, gevestigd te Roden

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 3 april 2024, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 410; aantal stemmen vertegenwoordigd: 361 (88,05 procent)

Aanwezig

De heer H. Ausema en/of Mevrouw G. Ausema de Ruiters, De heer T. Braam en/of Mevrouw Braam, Mevrouw A. Brouwer-Drenth, De heer S. Eizenga en/of Mevrouw H. Eizenga-Komrij, Mevrouw C.J.M. Halsema-Langeland, Mevrouw H. Hofsteenge, De heer E.K. Hundt en/of Mevrouw A. Hundt - Niehoff, Mevrouw M. Jagt- Sinnighe, De heer R.J. Jansen en/of Mevrouw A.H. Jansen- Swarte, Mevrouw W.J. Joostens, De heer P. Jorissen en/of Mevrouw T.C. Jorissen-Scheltens, Mevrouw T.H. Lubbers - Hein, De heer A. Mulder en/of Mevrouw H. Mulder-Philips, Mevrouw M. van Oosting-Rozema, De heer H. Pieper en/of Mevrouw J. Pieper, De heer T. Postma en/of Mevrouw D. Postma- v.d. Wiel, Mevrouw T. Reinders- Looier, De heer G.P. Rijpma en/of Mevrouw H. Rijpma- Kloosterman, De heer E. Roona, De heer T.F. Rutgers en/of Mevrouw Rutgers, Mevrouw H. Schriemer- Hellinga, Mevrouw J. Siderius- van der Veen, Mevrouw T. Snakenborg-Hummel, De heer J. Spoelder, De heer J. ter Steeg en/of Mevrouw ter Steeg, Mevrouw T. Tiesinga, Mevrouw N. van der Vaart - de Koning, Familie A. v.d. Vooren, Mevrouw T. Westra, Mevrouw A. Woltman-Lutjeboer, De heer M. Postma - ComplexWonen VvE beheer

Volmacht afgegeven

De heer J. Arkema en Mevrouw A. Arkema -Ekema, Mevrouw H. Dries - Kort, De heer J. Dubbelman en Mevrouw A. Dubbelman - van der Schans, Mevrouw P.A. Ellen- van der Walle, Mevrouw M.J. Groenewegen-Pas, Mevrouw J.H. Homan-Zwarteveen, De heer A.K Nijhuis en Mevrouw S. Nijhuis- Wouda

Afwezig

Mevrouw J. Bergstra- de Boer, Mevrouw M.A. Faber, De heer K. Koop en Mevrouw T.D. Koop - Boekeloo, De heer B. Spandaw, Mevrouw H. de Vries, De heer E.J. Westerhof en Mevrouw J. Westerhof-Kok

1. Opening

- Opening vergadering
De voorzitter (de heer G. Rijpma) opent om 14.00 uur de vergadering en hij heet de aanwezigen welkom.
- Vaststellen Quorum / aantal stemgerechtigden
Aan de hand van de getekende presentielijst stelt de voorzitter vast dat 361 van de 410 uit te brengen stemming aanwezig zijn, dan wel bij volmacht zijn vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
- Vaststellen agenda
De vergadering stelt de agenda conform vast.

2. Mededelingen bestuur

- mededelingen bestuur

Afgelopen in mei 2023 is overleden mevrouw Koops-Everts (nr. 11).

Mevrouw Koning-van Reenen (nr. 75) is in december verhuisd.

Mevrouw Brouwer-Drenth (nr. 11) en de heer en mevrouw Jorissen (nr. 75) zijn afgelopen periode komen wonen in het complex. Namens de leden heet de voorzitter de nieuwe leden welkom.

De heer Dubbelman is tijdelijk opgenomen in de Boshof in Assen voor revalidatie. Mevrouw Koop is opgenomen in De Hullen in Roden.

- planning renovatie liften
Kone is deze week begonnen met de renovatie van de liften. In totaal zal de renovatie drie weken duren, 1 week per lift. Tijdens de renovatie kan de lift niet worden gebruikt.

3. Vaststelling verslag ALV d.d 5 april 2023

De notulen worden door de voorzitter pagina voor pagina doorgenomen.

Pagina 1: geen opmerkingen

Pagina 2: De voorzitter legt uit dat wanneer de CO melder afgaat het niet de bedoeling is direct 112 te bellen. De bewoners wordt gevraagd om in plaats daarvan zelf de gaskraan bij de CV-ketel dicht te draaien en de ramen en deuren open te zetten. Vervolgens dient Breman te worden gebeld. Deze controleert vervolgens de Cv-ketel. Telefoonnummer 0900 - 8212174. Na sluitingstijd wordt doorverwezen naar een mobiele telefoonnummer van de dienstdoende storingsmonteur.

Pagina 3: geen opmerkingen

Pagina 4: De achternaam van één van de leden van de technische commissie is onjuist opgeschreven. Moet zijn Ausema i.p.v. Hilbrands.

Pagina 5: geen opmerkingen.

De vergadering stelt de notulen van de ALV van 5 april 2023 conform vast.

4. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de kasstukken gecontroleerd. Binnen de bevoegdheden van de commissie zijn geen afwijkingen geconstateerd. De commissie adviseert de jaarrekening 2023 conform vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.

5. Benoemen kascommissie

Mevrouw Van der Vooren-Coomans treedt af als lid van de kascommissie. Onder dankzegging voor de inspanningen de afgelopen jaren ontslaat de vergadering mevrouw Van der Vooren-Coomans van haar verplichtingen als lid van de kascommissie.

De heer Jansen stelt zich kandidaat als lid van de kascommissie. De vergadering benoemt de heer Jansen als lid van de kascommissie. Tevens is de heer ter Steeg bereid om zitting te nemen in de kascommissie. Hij wordt hiermee de derde en reserve lid van de kascommissie.

De heer Hundt wordt door de vergadering herbenoemd als lid van de kascommissie.

6. Vaststellen jaarverslag 2023 secretarieel/penningmeester

Er worden geen vragen gesteld over het secretarieel verslag van het bestuur.

De beheerder bespreekt kort het financieel verslag 2023. De VvE heeft een klein positief exploitatieresultaat gerealiseerd. Het bestuur stelt voor het resultaat toe te voegen aan de reservering groot onderhoud.

De vergadering stelt met algemene stemmen het secretarieel en financiële verslag conform vast.

De vergadering besluit het positieve exploitatie resultaat 2023 toe te voegen aan de reservering groot onderhoud.

De vergadering verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid in 2023.

7. Te besluiten onderhoudszaken

• Besluit renovatie loopdek

Sinds mei 2023 heeft het bestuur samen met de technische commissie zich bezig gehouden met de renovatie van het loopdek. In eerste instantie is een leverancier van coatings voor onder andere parkeergarages (Triflex) benaderd voor een onderzoek en een advies. Op aanraden van Triflex is Bejan Bouw & Betontechniek benaderd voor advies/begeleiding/ ondersteuning van het bestuur. Op basis van een door Bejan opgesteld bestek zijn een drietal lokale onderhoudspartijen benaderd voor een offerte. Op basis van de ontvangen offertes heeft Bejan een advies aan het bestuur uitgebracht. Het advies is de werkzaamheden te gunnen aan onderhoudsbedrijf NVT (€ 177.210,-). De voorzitter vraagt of er vragen zijn over de offertes of andere zaken met betrekking tot het loopdek. Gevraagd wordt of de problemen in de kelder (lekkages) nu ook worden opgelost. Nee, er is nu alleen gekeken naar de renovatie van het loopdek. De kleur van het loopdek is nog niet exact bekend, het bestuur stelt voor grijs/ antracietgrijs. Het bestuur zal zich over de kleur tevens laten adviseren door Triflex.

Het bestuur stelt voor om tijdens de renovatie direct een aantal fietsenrekken te laten aanbrengen op het dek en een bloembak. Het bestuur probeert dit uit te onderhandelen met de partij die de werkzaamheden gegund krijgt.

Daarnaast stelt het bestuur voor het dek autovrij te maken, dit voor het behoud van het dek.

Tijdens de renovatie van het dek is het niet toegestaan op het dek te lopen. Iedereen dient via de parkeerkelder het gebouw te betreden.

De voorzitter legt het voorstel voor de renovatie van het loopdek ter besluitvorming voor aan de leden. De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met het voorstel om NVT de werkzaamheden te gunnen.

- **Besluit post onvoorzien**

Het bestuur stelt voor om voor de zekerheid een post onvoorzien van maximaal € 5000,-, extra op te nemen bij de renovatie van het loopdek.

De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met het voorstel.

Besluit uitvoeren schilderwerkzaamheden (grote beurt) in 2025

Recent is een nieuwe subsidieregeling voor extra isolatie van kracht geworden. Het bestuur stelt voor om te onderzoeken of de VvE met deze regeling nieuw dubbelglas (50% van de kosten wordt gesubsidieerd) voor de hele VvE kan organiseren. De overige 50% kan worden gefinancierd met een renteloze lening (10 jaar). Het bestuur stelt voor de schilderbeurt uit te stellen nadat nieuw glas is geplaatst.

De vergadering besluit akkoord te gaan met het bestuursvoorstel.

Een aantal glazen balkonschermen op de balkons slaan wit uit. Dit wordt veroorzaakt door de folie die op het glas is aangebracht. Het bestuur geeft aan dat deze schermen, ondanks dat het er niet mooi uitziet niet worden vervangen.

Extra agendapunten:

1 - Het bestuur deelt mee dat de glazen balkonschermen op de balkons (binnenzijde) niet meer worden gewassen. Daarnaast zal het bestuur een offerte opvragen voor de volgende aanvullende zaken: aan de voorzijde reinigen hekwerk + kunststof delen parkeerkelder/bergingen.

2 - Het bestuur stelt voor toestemming te verlenen om de balkons geheel te mogen afsluiten met (glazen schuifdeuren/schermen). De vergadering besluit met meerderheid van stemmen hiervoor geen toestemming te verlenen.

3 - Het bestuur vraagt toestemming voor het plaatsen van fietsenrekken op het loopdek. Het bestuur wil deze fietsenrekken laten betalen door de aannemer die de renovatie van het loopdek gaat uitvoeren.

Het bestuur stelt tevens voor om voertuigen permanent te weren van het loopdek. Dit om schade, en daarmee eventuele herstelkosten, aan het gerenoveerde loopdek zoveel mogelijk te voorkomen. Na enige discussie besluit de vergadering met meerderheid van stemmen akkoord te gaan met het voorstel.

4 - In verband met toenemende criminaliteit stelt het bestuur voor om het gebouw te voorzien van bewakingscamera's. Het bestuur denkt dat 2 of 3 camera's op het loopdek afdoende zijn, optioneel zal ook een offerte worden gevraagd voor bewakingscamera's in de parkeerkelder. Daarnaast zal de verlichting bij de entrees van de portieken worden verbeterd. De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel.

De voorzitter benadrukt dat het belangrijk is om niet voor iedereen de deur open te doen.

5 - Het gebouw is ruim 20 jaar oud. Sinds enige tijd moeten regelmatig lekke ramen worden vervangen. Het bestuur stelt voor te onderzoeken of het mogelijk is met de nieuwe subsidieregeling alle ramen te vervangen met 50% korting. De overige 50% zou dan gefinancierd kunnen worden met een renteloze lening. De vergadering verleent het bestuur toestemming nieuw dubbelglas te laten plaatsen in het complex.

6 - Het bestuur stelt voor een doos in de portieken te zetten om levensmiddelen in te zamelen voor de Oekraïne. De vergadering besluit niet akkoord te gaan met het voorstel. Op andere locaties in Roden worden ook voor onder andere de Oekraïne inzamelingsacties gehouden. Indien men wat wil doneren kan dat ook op deze locaties.

8. Opstellen meerjaren onderhoudsplan + verloop reservefonds 2024/2025

Opstellen MJOP

Tijdens de vorige ALV is besloten een nieuw MJOP op te stellen. Het bestuur stelt voor het nieuwe MJOP op te stellen nadat de lift is gerenoveerd en er een besluit is genomen over de renovatie van het loopdek. Uit het bestaande MJOP komt naar voren dat dit jaar geen ander groot onderhoud dient te worden uitgevoerd.

De vergadering gaat akkoord met het bestuursvoorstel om pas na de twee renovaties een nieuw MJOP op te stellen.

Verloop reservefonds 2024/2025

Het bestuur heeft een overzicht opgesteld om het verloop van het reservefonds dit jaar en volgend jaar inzichtelijk te maken. Ondanks de forse investeringen zit er eind 2025 nog steeds ruim € 81.000,- in het reservefonds.

Er worden tijdens de vergadering geen vragen gesteld over het document.

9. Vaststellen begroting 2025 en maandelijkse bijdragen

De beheerder geeft een korte toelichting op de begroting 2025. De begroting is een indexatie van die van 2024. De maandelijks te betalen VvE bijdrage stijgt beperkt.

De vergadering stelt met algemene stemmen de begroting 2025 en de daarbij behorende maandelijkse VvE conform vast.

10. Verlengen incassomandaat beheerder voor het nemen van noodzakelijke incassomaatregelen bij achterstallige betalingen

De vergadering verlengt het mandaat tot het nemen van incassomaatregelen bij achterstallige betalingen.

11. Wvttk/rondvraag

Mevrouw Faber vraagt of meer afval gescheiden kan worden ingezameld. Het bestuur geeft aan dat de VvE van de gemeente niet meer afval hoeft te scheiden.

Mevrouw Faber geeft aan dat zijn in haar appartement op een bepaalde plaats last heeft van een vieze/muffe lucht. Hier is al onderzoek naar gedaan, in eerste instantie kon geen oorzaak worden gevonden. Besloten is de buizen van de luchttoevoer te vervangen. Sindsdien is het probleem verholpen.

Gevraagd wordt of het onderhoud aan de mechanische ventilatie deel uit maakt van het onderhoudscontract van Breman. Volgens het bestuur maakt dit deel uit van het contract. Het bestuur zal hierover contact opnemen met Breman.

Een deel van het stucwerk heeft weer losgelaten (portiek 1 en 2). Het bestuur zal dit met Van der Sluis opnemen. De heer Ausema geeft aan dat hij vermoedt dat de oorzaak van de problemen (vocht) wellicht veroorzaakt worden vanwege een lekkage van het dak van de portiek. Het bestuur zal Barkhuis inschakelen om de beide daken te inspecteren.

Een aantal leden heeft last van klapperende leidingen. Dit heeft vermoedelijk te maken met de beugeling van de leidingen. Wanneer het probleem zich voor de watermeter voordoet, dient contact te worden opgenomen met het waterleidingbedrijf.

Mevrouw Lubbers vraagt of de oorzaak van de lekkage inmiddels is hersteld. Het bestuur vermoedt van niet. Hierover zal contact met de aannemer worden opgenomen.

12. Sluiting

De voorzitter sluit om 15.45 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Complex Holtweijde te Roden, gevestigd te Roden

1. Opening

- 1.1 De vergadering stelt de agenda conform vast.

3. Vaststelling verslag ALV d.d 5 april 2023

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van de ALV van 5 april 2023 conform vast.

5. Benoemen kascommissie

- 5.1 De vergadering ontslaat mevrouw Van der Vooren-Coomans van haar verplichtingen als lid van de kascommissie.
- 5.2 De vergadering benoemt de heer Jansen als lid van de kascommissie.
- 5.3 De heer Hundt wordt door de vergadering herbenoemd als lid van de kascommissie.

6. Vaststellen jaarverslag 2023 secretarieel/penningmeester

- 6.1 De vergadering stelt met algemene stemmen het secretarieel en financiële verslag conform vast.
- 6.2 De vergadering besluit het positieve exploitatie resultaat 2023 toe te voegen aan de reservering groot onderhoud.
- 6.3 De vergadering verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid in 2023.

7. Te besluiten onderhoudszaken

- 7.1 De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met het voorstel om NVT de renovatiewerkzaamheden aan het loopdek uit te laten voeren.
- 7.2 De vergadering besluit unaniem voor de zekerheid een post onvoorzien van maximaal € 5000,-, extra op te nemen voor de renovatie van het loopdek.
- 7.3 De vergadering besluit akkoord te gaan met het bestuursvoorstel om de schilderbeurt uit te stellen nadat nieuw glas is geplaatst.
- 7.4 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen hiervoor geen toestemming te verlenen om de balkons geheel te mogen afsluiten met (glazen schuifdeuren/schermen).
- 7.5 De vergadering besluit dat er fietsenrekken op het loopdek mogen worden geplaatst. Het bestuur wil deze fietsenrekken laten betalen door de aannemer die de renovatie van het loopdek gaat uitvoeren.
- 7.6 De vergadering besluit om na de renovatie van het loopdek voertuigen permanent te weren van het loopdek. Dit om schade, en daarmee eventuele herstellkosten zoveel mogelijk te voorkomen.
- 7.7 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om bewakingscamera's bij het loopdek te laten aanbrengen. Tevens zal een offerte worden gevraagd voor bewakingscamera's in de parkeerkelder. Daarnaast zal de verlichting bij de entrees van de portieken worden verbeterd.
- 7.8 De vergadering verleent het bestuur met meerderheid van stemmen een mandaat om te onderzoeken of het mogelijk is met de nieuwe subsidieregeling alle ramen te vervangen met 50% korting. De overige 50% zou dan gefinancierd kunnen worden met een renteloze lening. Tevens besluit de vergadering dat het bestuur indien kan worden voldaan aan de voorwaarden opdracht mag geven voor de vervanging van het glas van het complex.
- 7.9 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat er geen toestemming wordt verleent voor het plaatsen van een doos om levensmiddelen in te zamelen voor de Oekraïne.

8. Opstellen meerjaren onderhoudsplan + verloop reservefonds 2024/2025

- 8.1 De vergadering besluit dat nadat de beide renovaties zijn uitgevoerd een nieuw MJOP wordt opgesteld.

9. Vaststellen begroting 2025 en maandelijkse bijdragen

- 9.1 De vergadering stelt met algemene stemmen de begroting 2025 en de daarbij behorende maandelijkse VvE conform vast.

10. Verlengen incassomandaat beheerder voor het nemen van noodzakelijke incassomaatregelen bij achterstallige betalingen

- 10.1 De vergadering verlengt het mandaat tot het nemen van incassomaatregelen bij achterstallige betalingen.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Complex Holtweijde te Roden, gevestigd te Roden

Begroting 2025 in Twinq vaststellen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 23 april 2024

Behandeld door: Lieke Mooij (medewerker kantoor)