

Notulen

Vereniging van eigenaars "De Jonker" te Gouda, gevestigd te Gouda

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 7 maart 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 4910; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2975 (60,59 procent)

1. Opening door de dagvoorzitter, Jaap Cornelese

De heer Cornelese (hierna voorzitter) opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Het quorum is voldoende om rechtsgeldige besluiten te mogen nemen.

2. Ingekomen stukken m.b.t. deze vergadering en mededelingen

Sinds enige tijd spelen er twee lekkages in de parkeergarage. Uit een bouwkundige lekdetectie is gebleken dat de oorzaken zich hoogstwaarschijnlijk bij de centrale entrees bevinden. Geurts Onderhoud heeft getracht door middel van kitwerk een noodoplossing te treffen maar deze noodoplossing blijkt onvoldoende. Naar verwachting wordt in maart 2024 een plan van aanpak en bijbehorende offerte aan het bestuur voorgelegd om de lekkageoorzaken te kunnen verhelpen.

3. Notulen van de vergadering 28 maart 2023

Men heeft de notulen van 28 maart 2023 kort na de vergadering ontvangen, met het verzoek om binnen 2 weken na ontvangst van de notulen eventuele op- of aanmerkingen op de inhoud van de notulen kenbaar te maken. Hier is geen reactie op gekomen en ook uit de vergadering volgen geen vragen. De voorzitter stelt voor om de notulen vast te stellen

Besluit: De vergadering stelt de notulen van 28 maart 2023 vast.

4. Verslag kascontrolecommissie jaarstukken 2023

De heer Van Veen en mevrouw Kastelijn hebben de kascontrole over boekjaar 2023 uitgevoerd. Na controle van een aantal facturen en het vaststellen van de banksaldi opgenomen in de jaarrekening vergeleken met de bankafschriften is de kascontrole akkoord bevonden en heeft de kascommissie de verklaring ondertekend.

5. Bespreking en goedkeuring balans en exploitatie 2023

Maxim Verkade van Vireco Beheer geeft toelichting op de jaarrekening 2023. In het jaar 2023 is een exploitatietekort ad € 8.555,34, dat met name is ontstaan door hogere kosten aan dagelijks onderhoud dan begroot. Een aantal lekkages behoeften lekdetectie onderzoek om de trachten de oorzaak vast te stellen wat relatief hoge kosten met zich mee heeft gebracht. Ook waren er in 2023 relatief veel storingsen aan de automatische deurdrangers, de speedgate en het intercomsysteem. Door de hogere kWh-prijs is de post Elektra hoger uitgevallen dan begroot. Ook is er een tekeningenset van het complex gedigitaliseerd, deze digitale tekeningen zijn opgenomen in de documentenbibliotheek en voor alle eigenaars inzichtelijk via het eigenaarsportaal.

Het bestuur stelt voor om het exploitatietekort ad € 8.555,34 aan te zuiveren middels een eenmalige bijdrage. Tevens wordt de vergadering gevraagd decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2023.

Besluit: De vergadering stemt in met de jaarrekening 2023.

Besluit: De vergadering besluit om het exploitatietekort ad € 8.555,34 aan te zuiveren middels een eenmalige bijdrage.

Besluit: De vergadering volgt unaniem het advies van de kascontrolecommissie en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2023.

6. (Her)benoeming kascontrolecommissie

De heer Van Veen en mevrouw Kastelijn zijn bereid de kascontrole over boekjaar 2024 uit te voeren.

Besluit: De vergadering herbenoemt mevrouw Kastelijn en de heer Van Veen tot leden van de kascontrolecommissie van 2024.

7. Benoeming bestuurslid

Het bestuur zoekt versterking, mevrouw Peperkamp stopt na 6 jaar als bestuurslid. Mevrouw Peperkamp wordt bedankt voor haar inzet. Uit de vergadering komen er geen gegadigden. Eventuele geïnteresseerden kunnen zich het gehele jaar melden bij het bestuur of bij Vireco Beheer.

8. Begroting 2024 en meerjarenonderhoudsbegroting (hierna MJOB)

Maxim Verkade geeft een toelichting op de begroting 2024 en MJOB. In de MJOB staat geen grootonderhoud gepland in 2024. De heer Van Eekelen vraagt of de kostenindexatie van 2% nog als realistisch wordt gezien. Door de prijsstijgingen van materialen en arbeidsloon strookt een indexatie van 2% wellicht niet met de werkelijkheid, waardoor de VvE in de toekomst mogelijk met hogere kosten geconfronteerd wordt. Het bestuur geeft aan hierover gesproken te hebben en op dit moment geen reden te hebben gezien om de kostenindexatie te verhogen maar heeft hier wel jaarlijks aandacht voor. De heer Stroosma vraagt of de onderhoudskosten op de middellange termijn meer gespreid kunnen worden? Maxim Verkade antwoordt dat in de jaren 2034, 2037 en 2038 het grootonderhoud al behoorlijk is gespreid. Daarnaast kijkt Kokshoorn Bouwadvisering bij het opstellen van de MJOB ook naar combineren van werkzaamheden om te kunnen besparen op bijvoorbeeld bereikbaarheidskosten.

Een aantal posten in de begroting 2024 zijn verhoogd met de reeds bekende indexatie. In 2023 is een hertaxatie van het complex uitgevoerd waarbij de herbouwwaarde van het complex met ruim € 3.000.000,- gestegen waardoor de verzekeringspremie fors is gestegen. Ook heeft de verzekeraar voor hun gehele verzekeringsportefeuille het premiepromillage verhoogd. In 2023 is glazenwasser Van der Zaan komen te overlijden waardoor de firma Van der Zaan hun bedrijfsvoering heeft moeten beëindigen. Via het schoonmaakbedrijf Van Noord is de glasbewassing ondergebracht bij de firma Clarus maar de firma Clarus heeft de werkzaamheden niet kunnen aanbieden voor dezelfde prijs als Van der Zaan.

De heer Van Eekelen vraagt of het nieuwe begrootte bedrag voor Elektra niet gelijk zou moeten zijn aan de werkelijke uitgaven aan elektra in 2023? De heer Cornelese brengt dit voorstel is stemming maar de meerderheid van de vergadering besluit de begrotingspost Elektra te laten staan op de begrootte € 4.000,00.

Uit de vergadering volgen geen vragen, de voorzitter vraagt of de vergadering kan instemmen met de begroting 2024 en de MJOB.

Besluit: De vergadering stelt de begroting 2024 en MJOB vast met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024.

9. Werkzaamheden Klus De Jonker/tuin

De heer Peperkamp meldt dat de grote plantenbakken in de binnentuin niet meer te repareren zijn en nieuwe plantenbakken van het huidige formaat zijn zeer kostbaar. Meerdere opties, beperkingen en wensen worden aan tafel besproken. De heer Peperkamp en mevrouw Jellema gaan voor de volgende vergadering van eigenaars een plan uitwerken.

10. Incassomandaat/procesmachtiging

Op advies van BoitenLuhrs, incasso en gerechtsdeurwaarders, wordt het volgende mandaat aan de vergadering voorgelegd: *De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.*

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Het ziet ernaar uit dat de Wet kwaliteit incassodienstverlening per 1 maart 2024 van kracht wordt. Natuurlijk is Vireco Beheer juist vóór het aanscherpen van procedures, maar door deze wet worden VvE-beheerders voortaan gezien als incassokantoren. Voor veel VvE-beheerders is het niet werkbaar om aan de gestelde eisen te voldoen. Er geldt een overgangperiode van 1 jaar. Indien de wet niet wordt aangepast op dit punt zal Vireco Beheer vanaf 1 januari 2025 geen debiteurenbeheer meer kunnen uitvoeren, maar zal dit direct vanuit BoitenLuhrs incasso en gerechtsdeurwaarders worden uitgevoerd.

Besluit: De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden.

11. Bespreking waterkoppelingen naar aanleiding van vragen Garant Vastgoed

De heer Van Eekelen van Garant Vastgoed heeft per email kritische vragen gesteld aan het bestuur met betrekking tot de potentieel gebrekkige waterkoppelingen in de appartementen. De heer van Eekelen licht toe: Het bestuur is voortvarend geweest in het aandragen van een herstelofferte maar deze offerte gaf niet voldoende inzicht in de exacte werkzaamheden tegen weke prijs. De toon in de emails over en weer wordt nog kort besproken.

Maxim Verkade benadrukt dat de potentieel gebrekkige waterkoppelingen onder de individuele verantwoordelijkheden van de eigenaars vallen en niet onder de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de VvE en VvE-bestuur.

De heer Van Eekelen zegt dit te begrijpen maar zou toch graag zien dat een dergelijke kwestie collectief wordt opgepakt. De heer Peperkamp geeft aan in het verleden vaker te hebben geprobeerd zaken als Cv-onderhoud collectief op te pakken maar dit niet van de grond kreeg. De heer van Eekelen roept op om een commissie te vormen om dergelijke zaken te kunnen oppakken en om zo ook het bestuur te kunnen ontlasten. De heer Peperkamp zegt dat het oprichten van een commissie door een gebrek aan animo heel lastig wordt. Mevrouw Van der Haar vult aan dat voor een dergelijke commissie vooral technische mensen nodig zijn. De voorzitter werkt toe naar de volgende oplossing: Bij een toekomstig vergelijkbare kwestie zal het bestuur signaleren als een collectieve aanpak mogelijk is en op dat moment een oproep doen om een tijdelijke commissie gevormd te krijgen.

Kleine klusjes kunnen worden gemeld bij Klus De Jonker en worden veelal al bij het bestuur gemeld.

De heer Van Dijk meldt dat er een Cv-ketelaansluiting is gaan lekken en roept op dat de individuele eigenaars hierop bedacht zijn. Ook is het zeer raadzaam om na intreding van de nieuwe Gasketelwet de Cv-ketel inclusief rookgasafvoeren periodiek door een gecertificeerd installateur te laten controleren en onderhouden. De firma Dekker Installaties wordt door de heer Van Dijk aangedragen.

12. Rondvraag

- Mevrouw Jellema zegt dat het niet voor iedereen veilig is om de helling in de parkeergarage omhoog te fietsen, gezien het valgevaar. Is er een alternatieve route voor mensen die de helling niet meer kunnen opfietsen? Als alternatief wordt de lift genoemd maar dit is in strijd met het Huishoudelijk Reglement. De voorzitter geeft aan de menselijke maat boven het Huishoudelijk Reglement te zetten. Bij uitzondering is het dus mogelijk dat mensen de lift gebruiken om met de fiets de kelder te bereiken als de hellingbaan uit veiligheidsoverweging geen optie meer is.
- In de vorige vergadering is in het kader van verduurzaming/duurzaamheid gesproken over regentonnen op de balkons. Mevrouw Jellema geeft aan te hebben vernomen dat regentonnen op balkons van appartementen niet raadzaam zijn.
- Er wordt nog altijd gerookt in de parkeergarage en bij de bergingen. Meermaals zijn mensen, voornamelijk de huurders van appartement Moordrechtse Verlaat 5, hierop aangesproken maar zonder blijvend resultaat. De heer Van Eekelen zal als eigenaar van dit appartement actie ondernemen door de verhuurbeheerder hierover te benaderen. Vanuit het schoonmaakbedrijf heeft Vireco Beheer foto's ontvangen van vervuiling en beschadigingen rondom Moordrechtse Verlaat 5. Maxim Verkade zal de foto's doorsturen naar de heer Van Eekelen. De heer Peperkamp gaat Verboden te Roken-bordjes ophangen in algemene ruimten waar nu wordt gerookt.
- Wederom wordt opgeroepen om de parkeergarage netjes te houden. Namens het bestuur zal er weer een oproep worden uitgestuurd.
- Er wordt gezegd dat de huurders van Mozaïek Wonen vaak niet worden geïnformeerd over zaken/oproepen die vanuit de VvE worden verstuurd. De verantwoordelijkheid van het doorgeven van informatie ligt bij de verhuurder maar dit gebeurt veelal niet. Het zou wenselijk zijn dat relevante informatie en oproepen op de informatieborden wordt opgehangen. De heren Van Dijk en Peperkamp zullen dit voor hun rekening nemen.
- De heer Van Goethem vraagt of het mogelijk is om een zonnepaneel aan de het balkonhekwerk te bevestigen. Er volgt enige discussie. De voorzitter oppert dat de heer Van Goethem het voornemen,

voorzien van relevante informatie, via het bestuur rondstuurt naar alle eigenaars zodat men vragen kan insturen. De uitkomst zal vervolgens door het bestuur worden gedeeld.

- De heer Van Dijk roept op om het nieuw geplaatste klepje op het slot van de fietsdeur na gebruik weer te sluiten. Als het klepje niet gesloten wordt kan er nog steeds vuil in het slot komen.
- De heer Van Dijk zegt dat er geen rookmelders zijn aangebracht in de algemene ruimten. Dit is ook geen wettelijke verplichting. De voorzitter zegt een offerte op te vragen voor één rookmelder per verdieping van de algemene ruimten, aangesloten op de vaste spanning. De parkeergarage is voorzien van een CO-melder.
- De heer De Koster roept op om een Whatsappgroep op te richten om urgente zaken snel met elkaar te kunnen delen. Na een korte discussie zal de heer De Koster telefoonnummers verzamelen van de eigenaars die aan de groep willen deelnemen en de Whatsappgroep oprichten.

Actiepunt: Een offerte opvragen voor één rookmelder per verdieping van de algemene ruimten, aangesloten op de vaste spanning.

13. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van eigenaars "De Jonker" te Gouda, gevestigd te Gouda

3. Notulen van de vergadering 28 maart 2023

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 28 maart 2023 vast.

5. Bespreking en goedkeuring balans en exploitatie 2023

- 5.1 De vergadering stemt in met de jaarrekening 2023.
- 5.2 De vergadering besluit om het exploitatietekort ad € 8.555,34 aan te zuiveren middels een eenmalige bijdrage.
- 5.3 De vergadering volgt unaniem het advies van de kascontrolecommissie en verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2023.

6. (Her)benoeming kascontrolecommissie

- 6.1 De vergadering herbenoemt mevrouw Kastelijn en de heer Van Veen tot leden van de kascontrolecommissie van 2024.

8. Begroting 2024 en meerjarenonderhoudsbegroting (hierna MJOB)

- 8.1 De vergadering stelt de begroting 2024 en MJOB vast met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024.

10. Incassomandaat/procesmachtiging

- 10.1 De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden.

Actiepuntenlijst

Vereniging van eigenaars "De Jonker" te Gouda, gevestigd te Gouda

Een offerte opvragen voor één rookmelder per verdieping van de algemene ruimten, aangesloten op de vaste spanning.

Status: Vastgelegd

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