

ONDERHANDSE NOTULEN
VERENIGING VAN EIGENAARS
Zuiderkruis II te Veenendaal
9 juni 2022

Voorzitter van de vergadering : B.A.H. Mallo
Administratief beheerder : Intrema bv
Notulist : B.A.H. Mallo

- 1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda**
De heer Mallo van Intrema opent de vergadering en heet allen van harte welkom. Er is geen bezwaar dat hij de vergadering voorziet. Hij licht toe waarom deze vergadering noodzakelijk is. Voor de bijeenkomst op 16 mei 2022 is niet de vereiste procedure gevolgd. Wat en waar er in de communicatie fouten zijn gemaakt is hem op dit moment niet duidelijk. Hij adviseert het bestuur dit verder te bespreken met Intrema BV. Ook over de mogelijke financiële gevolgen. Hij wijst er op dat na de bijeenkomst op 16 mei de financiële besluiten al wel zijn uitgevoerd. Dat de bijeenkomst niet rechtsgeldig was werd pas later bekend. Ingrijpen in het financiële proces had ook voor andere VvE's consequenties gehad. Mocht de vergadering vandaag anders besluiten dan op 16 mei 2022 dan worden deze acties herzien. Het verslag van de bijeenkomst op 16 mei 2022 is als bijlage bij de agenda toegestuurd. Dit verslag wordt als leidraad gebruikt voor deze agenda. De agenda, gelijk aan de vergadering van 2 mei 2022, wordt vastgesteld.
- 2. Vaststellen van het aantal stemmen**
De vereniging heeft in totaal 111 stemmen. Inclusief volmachten zijn er 32 stemmen vertegenwoordigd. Het betreft een tweede vergadering, de vergadering van 2 mei 2022 is niet doorgegaan wegens onvoldoende quorum. Dit houdt in dat er deze vergadering zonder quorum rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.
- 3. Ingekomen stukken en mededelingen**
Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen ter bespreking.
- 4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 15 november 2021**
De voorzitter neemt de notulen paginagewijs door. De notulen worden zonder op- of aanmerkingen vastgesteld en ondertekend.
- 5. Formele vaststelling van de jaarrekeningen 2019 en 2020 en dechargeren van het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.**
De jaarrekeningen 2019 en 2020 zijn in de vergadering van november 2021 besproken en vastgesteld onder voorbehoud. Er was een opmerking over bankafschriften van de ING. Hier is actie op genomen. Na overleg met Ariessen wordt geadviseerd het voorbehoud op te heffen. De vergadering stemt hier mee in en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde financiële beleid over de jaren 2019 en 2020.
- 6. Financieel verslag over het boekjaar 2021**
 - 6.1. Toelichting op de jaarrekening:
 - a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen
Er zijn geen schriftelijk gestelde vragen te beantwoorden. De jaarrekening wordt kort toegelicht.
 - b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie
De kascommissie heeft, in overleg met administratiekantoor Ariessen, de boeken gecontroleerd. Opgemerkt wordt dat er geen bonnetjes beschikbaar zijn bij het overzicht van de kleine kas. Deze

zijn beschikbaar bij de beheerder van de kleine kas. Het betreft vooral uitgaven en inkomsten van het zaaltje. De kascommissie stelt voor de exploitatierekening 2021 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

6.2. Vaststellen:

- a. exploitatierekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid
De exploitatierekening 2021 wordt vastgesteld en het bestuur gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid.
- b. bestemming exploitatieresultaat
Het negatieve exploitatieresultaat wordt verrekend met de eigenaars.

6.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie

In de kascommissie voor het boekjaar 2021 worden benoemd mevrouw van Vulpen en de heer de Glint.

7. Planmatig onderhoud 2022 (MeerJarenOnderhoudsPlan):

7.1. Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden

- In 2021 is op de begane grond en het zaaltje geschilderd, dubbelglas geplaatst en ander onderhoud verricht. Er zijn meerdere offertes aangevraagd voor het overige schilderwerk voor het gehele gebouw. Klein onderhoud in de vorm van plaatselijk herstel schilderwerk e.d. wordt nog nagegaan, de kosten hiervan worden niet hoog ingeschat. Desgevraagd wordt aangegeven dat het groot schilderwerk pas in 2023 wordt uitgevoerd indien noodzakelijk, een kleurwijziging komt ook later aan de orde. In dit kader wordt gesproken over de mogelijkheden van isolatie en andere verduurzamingsmaatregelen. Geadviseerd wordt om bij enkele partijen offertes op te vragen bij partijen die de VvE hierbij kunnen adviseren en de weg weten hoe subsidies en eventuele leningen bij het Warmtefonds te verkrijgen. Dit wordt bij Intrema nagevraagd. Het bestuur krijgt hiervoor een mandaat van € 5.000.
- Er zijn inmiddels in twee strangen standleidingen doorgespoten. Voorgesteld wordt om bij problemen de desbetreffende strang door te spuiten.
- De tijd klok voor de verlichting in de bergingsgangen wordt aangepast. Verlichting op de galerijen wordt, bij defect, vervangen door LED.
- Vervanging van de voordeuren wordt meegenomen in het verduurzamingsproject. De heer Kraak heeft een proef gedaan om tijdelijk de deur tochtvrij te maken. Waar dit nodig is kan men dit kenbaar maken bij het bestuur. Deze schakelt dan een timmerbedrijf in.

7.2. Vaststellen:

- a. uit te voeren (MJOP) werkzaamheden
 - bespreken offertes voor het schilderwerk
Deze zijn nog niet ontvangen. Besluitvorming komt in een volgende vergadering van eigenaars.
 - rioolinspectie standleidingen en aansluiting bij de woning
Wordt uitgevoerd per strang indien noodzakelijk.
 - verbetering verlichting berging gangen
De tijd klok voor de verlichting in de bergingsgangen wordt aangepast. Galerijlampen worden vervangen bij defect.
 - eventueel vervangen van de huidige voordeuren
Er wordt geen besluit genomen. Wordt meegenomen in de verduurzaming.
- b. verlenen van machtigingen tot uitvoeren van werkzaamheden
Het bestuur krijgt mandaat de toegelichte werkzaamheden uit te voeren indien noodzakelijk en voor de beste prijs/kwaliteit.

8. Offerte vervangen lift

De heer de Glint licht door middel van een PowerPoint presentatie de diverse offertes toe. Naast de mogelijkheid van koop wordt ook als optie een lease constructie aangeboden. De huidige cabine wordt vervangen door een diepe cabine. Verwacht wordt dat hierdoor geen extra stijging van de bijdrage aan de VvE nodig is. Uitvoering wordt verwacht eind 2023. Doordat er dan nog een jaar gedoteerd is aan het reservefonds is er dan ruim voldoende in kas. Na overleg met Mitsubishi is

overeengekomen dat het in de presentatie van 16 mei 2022 genoemde bedrag, lager dan in de offerte, gestand wordt gedaan.

Na ampele discussie wordt besloten tot een koopovereenkomst voor de vervanging van de twee liften met de huidige onderhoudspartij Mitsubishi. De vergadering stemt in met een onderhoudsovereenkomst voor een periode van 15 jaar.

9. Peuken op diverse balkons, diverse verdiepingen

Er wordt weer een beroep gedaan op de bewoners om geen peuken van de balkons naar beneden te gooien. Dit veroorzaakt overlast voor de onderliggende bewoners. Het risico op brand is groot. Al eerder is dit het geval geweest. Dat dit niet tot ernstige gevolgen heeft geleid was te danken aan oplettende burens.

10. Bestuursverkiezing

De heren van Ojik (per direct) en van de Pol (per 1 september 2022) hebben kenbaar gemaakt af te treden als bestuurslid. In de vacature van de heer van Ojik wordt de heer van Schoonhoven benoemd. De heer van Beelen wordt per 1 september 2022 benoemd als bestuurslid in de vacature van de heer van de Pol.

11. Jaarlijkse vaststelling

In verband met een uitspraak van een Kantonrechter, die een debiteur gelijk gaf aangezien deze aandroeg dat hij als nieuwe bewoner in de VvE niet op de hoogte was van het feit dat hij de voorschotbijdrage verschuldigd zou zijn, adviseren alle juristen (waaronder Rijssenbeek Advocaten, incassobureaus en VvE Belang) de VvE-beheerders om dit punt jaarlijks op de agenda van de Vergadering van Eigenaars te laten terugkeren. Dit om een eventuele rechtsgang met een nieuwe bewoner, die wellicht eveneens aandraagt niet op de hoogte te zijn van te betalen servicekosten, te voorkomen.

11.1. Vaststelling:

- a. verlenen (of continuering) van een doorlopend mandaat aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen
Het mandaat rechtshandelingen wordt verleend.
- b. incassoprocedure:
De incassoprocedure wordt vastgesteld.

12. Aandachtspunten van/door de beheerder

- a. Brief inzake rookmelders
Verwezen wordt naar de bijlage bij de agenda waarin wordt gewezen op de verplichting per 1 juli 2022 een rookmelder in de woning te plaatsen. Bij de heer Kraak kan men goede exemplaren verkrijgen tegen kostprijs.
- b. afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2022
De volgende vergadering van eigenaars is in de 2^e helft mei 2023, op maandag.

13. Rondvraag

- Gevraagd wordt naar de bepalingen over de garantietermijnen. Toegelicht wordt dat in het onderhoudscontract een aantal onderdelen meegenomen zijn die bij defect vervangen worden vanuit de onderhoudsovereenkomst. Onderdelen die hierin niet zijn meegenomen hebben een garantietermijn van 12 maanden.
- Opgemerkt wordt dat bewoners er rekening mee moeten houden dat de afrekening warmte tegen kan vallen wanneer er onverwachte prijsverhogingen zijn voor gas. Zo nodig kan men bij Intrema vragen om een hoger voorschot warmte in tekening te brengen.
- De ergernis over bewoners die met lekkende en stinkende vuilniszakken over de galerij lopen en de lift bevuilden. Gevraagd wordt zo nodig een extra gesloten zak te gebruiken.

- Gevraagd wordt om in de volgende vergadering te bespreken of men door wil gaan met Intrema. Het ervaren service level van het afgelopen jaar vindt men niet voldoende.

14. Sluiting

Onder dankzegging aan de leden voor hun komst en hun positieve inbreng sluit de heer Mallo vervolgens de vergadering.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bijlage:

- Actueel bestuur- en commissieoverzicht

Besluiten			
Nr.	Agendapunt	Onderwerp	Datum
1.	4	De notulen van de vergadering van eigenaars van 15 november 2021 worden vastgesteld.	09.06.2022
2.	5	De jaarrekeningen 2019 en 2020 worden vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.	09.06.2022
3.	6.2a	De exploitatierekening 2021 wordt vastgesteld en het bestuur gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid.	09.06.2022
4.	6.2b	Het negatieve exploitatieresultaat wordt verrekend met de eigenaars.	09.06.2022
5.	6.3	In de kascommissie voor het boekjaar 2021 worden benoemd mevrouw van Vulpen en de heer de Glint.	09.06.2022
6.	7.1	Het bestuur krijgt een mandaat van € 5.000 voorbereiding verduurzaming.	09.06.2022
7.	7.2b	Het bestuur krijgt mandaat de toegelichte werkzaamheden uit te voeren indien noodzakelijk en voor de beste prijs/kwaliteit.	09.06.2022
8.	8	De twee liften worden vervangen door Mitsubishi.	09.06.2022
9.	8	Er wordt met Mitsubishi een onderhoudsovereenkomst aangegaan voor een periode van 15 jaar.	09.06.2022
9.	10	De heren van Schoonhoven en Beelen (per 1 september 2022) worden benoemd als bestuurslid.	09.06.2022
10.	11.1a	Het mandaat rechtshandelingen wordt verleend.	09.06.2022
11.	11.1b	De incassoprocedure wordt vastgesteld	09.06.2022

Afspraken		
Functionaris	Onderwerp	Planning
Intrema	Vraagt informatie en offertes op bij de heer van Bezooijen van JNJ Projecten en Energiebreed in het kader van verduurzaming,	PM
Bestuur	Stelt de tijd klok bergingsgangen bij	PM
Intrema	De volgende vergadering van eigenaars is in de 2 ^e helft mei 2023, op maandag.	PM
Intrema	Op agenda volgende vergadering van eigenaars: Overeenkomst Intrema.	PM

Bijlage bestuur- en commissieoverzicht ZK2 (VvE Zuiderkruis II)

Bestuur VvE Zuiderkruis II			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Bestuurslid	C. Diepeveen	Zuiderkruis 238 3902 XH Veenendaal 06-20612323	03-07-2017
Voorzitter	L. Kraak	Zuiderkruis 178 3902 XE Veenendaal 06-54315709	13-06-2018
Bestuurslid	A. van Driel	Zuiderkruis 204 3902 XG Veenendaal 0318-550995 / 06-20301153	15-11-2021
Bestuurslid	L.M. Kuiper	Zuiderkruis 272 3902 XJ Veenendaal 06-50858157	15-11-2021
Bestuurslid	J.H. van Beelen	Zuiderkruis 182 3902 XE Veenendaal	09-06-2022
Bestuurslid	R.H. van Schoonhoven	Zuiderkruis 252 3902 XH Veenendaal	09-06-2022

Commissie VvE Zuiderkruis II			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Kascommissie	A. de Glint	Zuiderkruis 258 3902 XH Veenendaal 0318-479039 / 06-54392046	15-11-2021
Goedkeuring facturen ten laste reserves	A. van Driel	Zuiderkruis 204 3902 XG Veenendaal 0318-550995 / 06-20301153	15-11-2021
Goedkeuring facturen ten laste reserves	G.J. van de Pol	Zuiderkruis 270 3902 XJ Veenendaal 0318-553522 / 0624493334	15-11-2021
Kascommissie	D.J. van Vulpen	Zuiderkruis 326 3902 XK Veenendaal	09-06-2022