

ONDERHANDSE NOTULEN
VERENIGING VAN EIGENAARS
- Zuiderkruis II -
15 november 2021

Voorzitter van de vergadering : De heer L. Kraak
Administratief beheerder : Intrema bv
Notulist : De heer R. Mul

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda
De vergadering wordt geopend door de heer Kraak, hij is voorzitter van het bestuur en stelt voor om de vergadering van eigenaren hedenavond voor te zitten, de vergadering stemt hiermee in. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld, waarbij vermeld dat de presentatie van Mitsubishi direct na agendapunt 2 wordt gegeven en agendapunt 8 wordt gebruikt om de toekomstplannen voor de liften inhoudelijk te bespreken.

- a. De voorzitter van de vergadering is de heer Kraak.
- b. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen van het aantal stemmen

De vereniging heeft in totaal 111 stemmen. Vanavond zijn inclusief volmachten 60 stemmen vertegenwoordigd. Hiermee zijn er voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Presentatie Mitsubishi over de liften.

De heren Van Helder en Koedam zijn beide aanwezig om een toelichting te geven op de financieringsvorm M-Use van Mitsubishi. Met name de leaseconstructie van M-Use kan interessant zijn voor de VvE Zuiderkruis II omdat er geen investering noodzakelijk is maar enkel een maandelijks te betalen bedrag.

De huidige liften zijn "oud" en vertonen steeds meer storingen, dit jaar al voor ruim € 40.000,-. In het MJOP staan nog diverse posten voor de komende jaren, vandaar dat het bestuur met Mitsubishi in overleg is gegaan, met de vraag "wat is verstandig".

Het M-Use contract betekent voor de VvE het volgende:

- Geen investering.
- Prestatiecontract met Mitsubishi over de beschikbaarheid 99,8% en minimale stilval < 20 uur per jaar.
- Betaling per maand is vast.
- Geen reservering meer nodig in het MJOP voor de vervanging.
- De liftschachten worden door Mitsubishi gehuurd van de VvE, zodat er een duidelijk gebruiksrecht is en een heldere verantwoordelijkheid.
- Constante monitoring met sensoren om problemen te voorkomen door vroegtijdige opsporing.
- Maximaal hergebruik van onderdelen, duurzaamheid.
- Na 20 jaar wordt er een herijking uitgevoerd en kan het contract nogmaals voor 20 jaar worden verlengd.
- Financiering wordt gedaan door ABN-AMRO.
- Inschatting is gemaakt voor 1500 liftbewegingen per week. Meer of minder liftbewegingen worden jaarlijks afgerekend.
- Bij faillissement van Mitsubishi wordt het contract door een andere liftleverancier overgenomen.
- M-Use/lease gaat ruim € 20.000,- exclusief btw per jaar kosten, met een jaarlijkse indexerings.

- Twee nieuwe liften van goede kwaliteit kopen betekent een investering van ruim € 221.888 excl.btw, te betalen vanuit de opgebouwde reserves. Met exploitatiekosten voor onderhoudscontract en liftkeuring.
- Een nieuwe lift van minder goede kwaliteit (storingsgevoeliger) kopen betekent een investering van ruim € 208.000,- excl. btw, te betalen vanuit de opgebouwde reserves. Met exploitatiekosten voor onderhoudscontract en liftkeuring.
- Huidige exploitatiekosten zijn jaarlijks € 6.000,- en een dotatie aan de reserves vanuit het MJOP berekend van € ?

Kortom een lastige keuze voor de vergadering. Op de vraag van het bestuur kunnen we dit gaan uitwerken en uitvoeren volgt een duidelijk antwoord vanuit de vergadering: nee!

De heer Mul van Intrema krijgt het woord en legt uit dat een dergelijk besluit alleen genomen kan worden als deze vooraf is aangemeld op de agenda en er voldoende materiaal beschikbaar is gesteld aan de eigenaren om meningsvorming te laten plaatsvinden. Dit is vanavond niet het geval.

Wat moet worden uitgewerkt is een begroting met de leaseconstructie en een begroting met de lift in eigen beheer.

Begroting maken met de leaseconstructie betekent, bedrag van € 20.000,- per jaar, vervallen van grootboekpost 43050 lift, 43100 keuring lift en 43100 telefoon lift. En een herziening van het MJOP, de kapitalisatie van met name de reserves moet opnieuw worden doorgerekend waarbij de MJOP posten voor de vervanging van de lift of onderdelen daarvan eruit gehaald moeten worden, dit kan leiden tot een aanpassing van grootboek 49001. Dotatie reservefonds (omvang "geen idee!").

Begroting maken met liften in eigen beheer, dat is in principe de huidige begroting voor 2022.

Zodra de beide begrotingen bekend zijn, inclusief een MJOP zonder liften, kan de vergadering van eigenaars worden geïnformeerd en uitgenodigd worden voor een extra vergadering om tot een besluit te komen.

De vergadering van eigenaars stemt in met deze aanpak en het bestuur gaat een en ander samen met Intrema uitwerken.

Hiermee is agendapunt 8 afgehandeld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

a. Ingekomen stukken

- Diverse volmachten.
- Brief namens mevrouw Van Loosdrecht over gemaakte onkosten welke bij de VvE in rekening worden gebracht. Dringend verzoek dit dossier nog in 2021 af te handelen. Een en ander is in handen gegeven van de rechtsbijstandverzekering.

b. Mededelingen

Geen.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 17 juli 2019

De voorzitter neemt de notulen door. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend.

Opgemerkt wordt dat de begroting van 2019 ongewijzigd is gebruikt voor de jaren 2020 en 2021.

Door Corona is er namelijk geen vergadering meer gehouden eerder dan heden.

De opmerking over de branddeur is wel opgepakt maar er is geen solide oplossing, mensen stoppen spijkers in het slot zodat zij de brandtrap/-deur oneigenlijk kunnen blijven gebruiken, bij aankomst en bij vertrek uit het complex met geluidsoverlast tot gevolg.

5. Financieel verslag over het boekjaar 2019 en 2020

Advies van Intrema is om het verslag van 2020 te bespreken, want daarin is ook de afwikkeling van 2019 opgenomen. De vergadering stemt daarmee in.

De heer Mul geeft een korte toelichting op de jaarstukken 2020, het bestuur moet en is daar ook mee bezig om de spaarrekening van ABN-AMRO drastisch te verlagen en bedragen te verplaatsen naar andere banken, dit in verband met het deposito garantiestelsel.

5.1. Toelichting op de jaarrekening:

- a. Beantwoording schriftelijk gestelde vragen
De gestelde vragen zijn inmiddels door Intrema beantwoord aan de vragenstellers.
- b. Toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie
Een van de leden van de kascommissie is overleden, de kasverklaring is daarom niet afgegeven. Tevens heeft het administratiekantoor geen positief advies gegeven aan de kascommissie, vanwege het ontbreken van stukken (ING-dagafschriften). Zodra dit is aangevuld, volgt een positief advies, want de boekingen zijn wel gevonden binnen de internetbankieren omgeving van ING.

5.2. Vaststellen:

- a. Exploitatier rekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid
De kascommissie krijgt het mandaat om, zodra Ariesen een positief advies geeft, de kasverklaring te ondertekenen en daarmee de exploitatier rekening 2019 en 2020 goed te keuren en het bestuur te dechargeren.
- b. Bestemming exploitatieresultaat
Besloten wordt om het exploitatieverlies van 2019 en 2020 ten laste brengen aan de reserves.

5.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie

De heren Van Beelen en De Glint melden zich aan voor de kascommissie. De vergadering van eigenaren stemt unaniem in.

6. Benoeming twee leden beschikking reservefonds

(een bepaling in de splitsingsakte (Modelreglement) is dat de vergadering twee leden benoemd die betalingen ten laste van het reservefonds goed te keuren. Banken accepteren alleen de bij de KvK ingeschreven bestuursleden, daarom wordt de vergadering geadviseerd bestuursleden te benoemen. Deze twee leden ontvangen elk per e-mail iedere factuur die ten laste van het reservefonds wordt geboekt die zij samen moeten goedkeuren)

6.1. Vaststellen:

- a. De heren Van de Pol en Van Driel worden voorgesteld en er volgt een unanieme benoeming door de vergadering van eigenaren.

7. Planmatig onderhoud 2022 (MeerJarenOnderhoudsPlan):

7.1. Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden

Zoals besproken behoeven de liften veel aandacht.

Daarnaast wordt begin 2022 gestart met het onderzoeken van het schilderwerk en het inwinnen van advies en het indien nodig opvragen van offertes.

7.2. Vaststellen:

- a. Uit te voeren (MJOP) werkzaamheden
Geen.
- b. Verlenen van machtigingen tot uitvoeren van werkzaamheden
Niet van toepassing.

8. Liften (toelichting Mitsubishi)

Besproken aan het begin van de vergadering.

9. Bestuursverkiezing

De heer Van Driel heeft zich schriftelijk aangemeld en mevrouw Kuiper meldt zich tijdens de vergadering aan. Beide worden unaniem benoemd als bestuursleden.

Aanmeldingen zijn altijd welkom, het verjongen van het bestuur is zeer gewenst.

10. Begroting 2022

10.1. Toelichting op de begroting

De begroting is samengesteld op basis van de cijfers 2019, 2020 en 2021 tot op heden. In 2019 is de laatste keer een begroting goedgekeurd en de voorschotbijdragen zijn sindsdien niet meer gewijzigd.

Gevraagd wordt of de cv-installatie niet bekeken moet worden vanwege het politieke besluit om vanaf 2050 geen gas meer te gebruiken. En daarnaast hoe zit het met de gasprijs. De cv-installatie is de afgelopen periode vervanging voor een nieuwe met 6 energie zuinige ketels. Gas wordt ingekocht via een collectieve inkoop van meerdere VvE's in Veenendaal en de zeer scherpe prijs is voor drie jaren vastgezet.

10.2. Vaststellen:

- a. Begroting
Unaniem goedgekeurd.
- b. Vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen € 235,20
Unaniem goedgekeurd.
- c. Ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen
Per 1 januari 2022.

11. Jaarlijkse vaststelling

(wegens regelgeving dienen onderstaande punten jaarlijks besproken c.q. vastgesteld te worden)

11.1. Vaststelling:

- a. verlenen (of continuering) van een doorlopend mandaat aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen
- b. incassoprocedure:
 - 1^{ste} termijn : 30 dagen na factuurdatum - openstaande postenlijst
 - 2^{de} termijn : 45 dagen na factuurdatum - herinnering
 - 3^{de} termijn : 60 dagen na factuurdatum – aanmaning
 - 4^{de} termijn : 75 dagen na factuurdatum - vordering naar incassobureau

12. Aandachtspunten van/door de beheerder

- a. Het versturen Fiscaal Overzicht 2021
- b. De handleiding "Mijn Intrema" (zie bijlage)
- c. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2022
Bij voorkeur terug naar de "oude" (voor Corona) periode, maart/april.
Eventueel eerder een vergadering met name voor de liften.

13. Rondvraag

- Vernieuwing plantenbakken in de hal. De vergadering geeft toestemming voor een inventarisatie om tot een kostenplaatje te komen. Zodra dit bekend is kan het bestuur een besluit nemen en krijgt hiervoor mandaat van de vergadering van eigenaren. Een beoordeling op het gebied van brandveiligheid is onderdeel van het besluit.
- Er wordt geklaagd over stankoverlast/rioollucht in diverse appartementen. Voorstel is om per standleiding (verticaal boven elkaar liggend) een camera inspectie uit te voeren om daarmee oorzaken uit te sluiten of te vinden.
- Muizenoverlast in enkele appartementen, nummers 246 en 310, worden besproken met de ongediertebestrijding.
- Dringende oproep om de vogels niet te voeren vanuit of rondom het complex, dit trekt ook ander (on-)gedierte aan.
- Schoonmaken van de galerij voor het appartement is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Dit is helder omschreven in het huishoudelijk reglement, de boete bedraagt: € 550,-. Het bestuur gaat de komende tijd controleren en boetes in rekening brengen.
- Er is een ander schoonmaakbedrijf gecontracteerd, de vorige kwam met een spontane en forse verhoging. Hierop heeft het bestuur een ander bedrijf gezocht en gevonden, echter de kwaliteit is er niet beter op geworden.
- De groenvoorziening is gelijk gebleven, echter de naam van het bedrijf is gewijzigd.
- Dringende oproep om geen brandende sigaretten van het balkon of te gooien, dit heeft inmiddels tot schades aan auto's geleid en ook tot een kleine felle brand op een van de balkons.

- Het respecteren van elkaar binnen het complex is de afgelopen jaren sterk afgenomen, dringende oproep om respectvol en fatsoenlijk met elkaar om te gaan.
- Kan de verlichting in de berging gangen worden verbeterd? Dit wordt bekeken door het bestuur.
- Wanneer komen er nieuwe voordeuren, de huidige zijn in diverse appartementen krom en bij regen komt het water spontaan naar binnen. Hier is geen oplossing voor volgens het bestuur, echter de betrokken eigenaren hebben grote moeite dit te accepteren, een appartement hoort toch wind- en waterdicht te zijn.

14. Sluiting

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 17 juli 2019 worden vastgesteld en ondertekend. | 15.11.2021 |
| 2. | 5.2a. | De jaarrekeningen 2019 en 2020 worden niet goedgekeurd. Kascommissie krijgt mandaat om alsnog goed te keuren namens de vergadering na een positief advies van Ariesen. | 15.11.2021 |
| 3. | 5.2a. | Het bestuur wordt niet gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid in 2019 en 2020. Dit valt binnen het mandaat van de kascommissie (besluit 2). | 15.11.2021 |
| 4. | 5.2b. | Het negatieve exploitatieresultaat over 2019 en 2020 komt ten laste van de reserves. | 15.11.2021 |
| 5. | 5.3. | De heren Van Beelen en De Glint vormen samen de kascommissie. | 15.11.2021 |
| 6. | 6.1. | De heren Van de Pol en Van Driel worden benoemd om facturen ten laste van de reserves goed te keuren. | 15.11.2021 |
| 7. | 9. | De heer Van Driel en mevrouw Kuiper treden toe tot het bestuur. | 15.11.2021 |
| 8. | 10.2a. | De begroting 2022 wordt goedgekeurd. | 15.11.2021 |
| 9. | 10.2b. | De voorschotbijdragen worden conform voorstel gewijzigd. | 15.11.2021 |
| 10. | 10.2c. | Ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen is 1 januari 2022. | 15.11.2021 |
| 11. | 11.1a. | Het bestuur krijgt mandaat om in voorkomende gevallen rechtshandelingen te verrichten. | 15.11.2021 |
| 12. | 11.1b. | De incassoprocedure wordt goedgekeurd. | 15.11.2021 |
| 13. | 13. | Vernieuwing plantenbakken wordt goedgekeurd, bestuur krijgt mandaat om na ontvangst kostenplaatje hierover een besluit te nemen rekening houdend met de kosten en de brandveiligheid. | 15.11.2021 |

| Afspraken | | |
|---------------------|---|-----------------|
| Functionaris | Onderwerp | Planning |
| Bestuur/ Intrema | Begroting 2022 en MJOP kapitalisatie opstellen in relatie tot een leaseconstructie voor de liften zodat er in een eventuele extra vergadering een besluit kan worden genomen op basis van de financiële feiten. | Pm |
| Bestuur | Spoedige afhandeling van de brief van mevrouw Van Loosdrecht. | Pm |
| Bestuur | Verspreiden over meerdere banken van de spaargelden. | Pm |
| Bestuur | Begin 2022 starten met uitvragen adviezen en offertes voor het schilderwerk. | Pm |
| Intrema | Vergadering van eigenaren plannen in maart/april 2022. Eventueel een extra vergadering over de liften. | Pm |
| Bestuur | Rioolinspectie laten uitvoeren op de standleidingen en de aansluiting van de appartementen. | Pm |
| Bestuur | Ongedierte bestrijding inschakelen voor onderzoek bij appartementen 246 en 310. | Pm |
| Bestuur | Beoordelen en eventueel verbeteren verlichting berging gangen. | Pm |
| Bestuur | Vervanging huidige voordeuren beoordelen, mogelijkheden en kosten. | Pm |

| Bestuur VvE Zuiderkruis II | | | |
|-----------------------------------|-----------------|--|---------------------|
| Functie | Eigenaar | Adres / Telefoon | Ingangsdatum |
| Bestuurslid | C. Diepeveen | Zuiderkruis 238 3902 XH Veenendaal 06-20612323 | 03-07-2017 |
| Bestuurslid | L. Kraak | Zuiderkruis 178 3902 XE Veenendaal 06-54315709 | 13-06-2018 |
| Bestuurslid | G.J. Ojik | Zuiderkruis 276 3902 XJ Veenendaal 0318-824255 / 06-44501953 | 15-05-2014 |
| Bestuurslid | G.J. van de Pol | Zuiderkruis 270 3902 XJ Veenendaal 0318-553522 / 0624493334 | 15-05-2014 |
| 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 |

| Commissie VvE Zuiderkruis II | | | |
|---|-----------------|--|---------------------|
| Functie | Eigenaar | Adres / Telefoon | Ingangsdatum |
| Kascommissie | J.H. van Beelen | Zuiderkruis 182 3902 XE Veenendaal | 15-11-2021 |
| 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 |