

Datum : woensdag 15 mei 2024

Locatie : Dorpshuis "De Avezathen", Daver 46 te Kerk-Avezaath

Start : 14:00 uur

Einde : 15:40 uur

Notulist : A.H.J. (Toon) Curfs

Modelreglement : 1992

NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda

Mevrouw Vermeulen, de voorzitter van de VvE, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Zij heet een aantal nieuwe bewoners welkom te weten Elly en Wim van der Bie en mevrouw Meijerman. De andere twee nieuwe eigenaren, de families Benschop en Van Mourik, zijn helaas niet aanwezig. Helaas is een van de oudste bewoners van het complex, mevrouw Jannie de Jong, in het najaar overleden. De aanwezigen gaan staan en nemen een minuut stilte in acht om haar te gedenken. De vergadering gaat ermee akkoord dat de heer Curfs van Intrema de vergadering voorziet. De agenda wordt vastgesteld.

2. Vaststellen van het aantal stemmen

De VvE heeft in totaal 4.208 stemmen. Hiervan zijn 2.763 stemmen vertegenwoordigd. Dit betekent dat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

3.1. Ingekomen stukken:

- De ingekomen stukken zijn weergegeven in een uitgereikt document met daaronder de reactie van het bestuur erop.
- Bewoner van nr. 113 verzoekt de ligging van de terrastegels te beoordelen en waar nodig maatregelen te nemen ter vervanging.
- Mevrouw Heijmans heeft een stuk ingediend over airco's. Dit komt later in de vergadering aan de orde.

Bespreking verzoek m.b.t. het aanbrengen van installaties voor airco's en warmtepompen:

- Mevrouw De Lange geeft aan dat zij een brandbrief aan het bestuur heeft geschreven over de installatie van airco's. De monoblock airco behoort inmiddels tot de mogelijkheden maar deze moet tegen een buitenwand worden geïnstalleerd. Dit brengt het probleem met zich mee dat een van de radiatoren weggehaald moet worden. Zij toont enkele alternatieven voor airco's die wellicht nader bekeken kunnen worden door het bestuur.
- Het bestuur geeft aan dat zij een aanvulling hebben gedaan op een eerdere uitspraak. Het bestuur is nog steeds geen voorstander van de installatie van airco's en warmtepompen maar begrijpt dat met de ontwikkelingen het op een gegeven moment mogelijk zou moeten zijn om monoblock airco's te laten installeren. Dit wel met een aantal randvoorwaarden die in stemming gebracht zullen worden. De VvE moet hier dan toestemming voor geven.

Stemming 1: De ALV wijst het verzoek tot plaatsing van airco- en warmtepompinstallaties met buitenunit af.

- Voor: 5 stemmen
- Tegen: 25 stemmen

Stemming 2:

De ALV steunt de zienswijze van het bestuur niet en stemt tegen de aanleg van zogenaamde monoblock installaties.

Voor: 16 stemmen

Tegen: 18 stemmen

1 onthouding

3.2. Mededelingen:

- Alle eigenaren worden opgeroepen om rommel in de garage op te ruimen en deze niet te gebruiken als opslagplek. De garage is bedoeld voor auto's, scootmobielen en fietsen.
- Het bestuur heeft geprobeerd om de duurzaamheid en de veiligheid in het gebouw te verbeteren. De verlichting is bijvoorbeeld aangepast.
- Eigenaren worden opgeroepen om op "Mijn Intrema" aan te geven dat zij de vergaderstukken digitaal willen ontvangen. Dit bespaart de VvE veel kosten.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 8 mei 2023

De notulen van 8 mei 2023 worden paginagewijs doorgenomen.

Hier zijn geen vragen of opmerkingen over.

De notulen van 8 mei 2023 worden vastgesteld en vervolgens ondertekend.

5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2023

5.1. Toelichting op jaarrekening:

De heer Curfs geeft een toelichting. Hij neemt de diverse posten door. De gelden die gebruikt zijn uit het reservefonds staan gespecificeerd op pagina's 9 en 10. Toch is het reservefonds gegroeid tot € 232.000,-. Veel kosten zijn gestegen zoals de bankkosten en de schoonmaakkosten. Er is een negatief exploitatieresultaat van € 1.850,42.

a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen schriftelijke vragen gesteld.

b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie

De kascommissie heeft de jaarstukken 2023 gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie heeft een goedkeurende kasverklaring afgegeven. Het advies van de kascommissie is om de jaarrekening vast te stellen en het bestuur te dechargeren. De kascommissie wordt bedankt voor het uitgevoerde werk.

5.2. Vaststellen:

a. jaarrekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid

De jaarrekening 2023 wordt vastgesteld en het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2023.

b. bestemming van het exploitatieresultaat

Het negatieve exploitatieresultaat wordt aangezuiverd door de leden. Zij ontvangen hier een nota voor. Gevraagd wordt waar de aanzuivering van de gelden door de leden vorig jaar op is geboekt.

5.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie

De heren Van Dee en Ravenstein treden af. De heer Verbeek treedt toe en de heer Hendriks blijft nog een jaar aan.

6. Planmatig onderhoud 2024 (MeerjarenOnderhoudsPlan)

6.1. Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden

Er is een notitie meegestuurd met de vergaderstukken die wordt toegelicht door de heer Voorneveld.

De liften worden gemodificeerd in 2025. Dit wordt verder uitgewerkt met Sky Lift. Ook het probleem met de bodemplaat komt dan aan de orde. De modificatie in 2024 paste niet in de planning van Sky Lift. Daarom worden deze modificaties in 2025 uitgevoerd.

De vergadering geeft het bestuur toestemming om dit uit te laten voeren.

Voor de brandpreventie is meer uitgegeven dan was begroot. Dit was wel opgenomen in het MJOP.

De meterkast moet nog worden aangepast. Hiervoor zijn drie offertes opgevraagd. De eigenaren worden geïnformeerd over de voortgang.

De vergadering gaat akkoord voor de meerkosten voor de brandpreventie en gaat akkoord met de overige zaken die in het kader van brandpreventie uitgevoerd moeten worden.

Voor het onderhoud van de verlichting wordt een contract afgesloten met Lightly. Dit valt binnen het mandaat van het bestuur.

Bij de entree van de Mourikstraat is een drainage aangelegd. Dit functioneert naar behoren. De vervolgacties worden nog niet uitgevoerd.

Op twee locaties in de parkeergarage is er lekkage. Dit wordt aangepakt.

Er is een aanspreekpunt voor klein onderhoud in de persoon van de heer Van Benschop. Hij wordt geassisteerd door twee andere eigenaren.

6.2. **Vaststellen:**

a. **uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

De vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de geplande werkzaamheden. De grootste post voor de lift schuift door naar 2025.

b. **machtiging voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden**

De vergadering machtigt het bestuur voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden.

7. **Begroting 2025**

7.1. **Toelichting op de begroting**

De heer Curfs licht de begroting 2025 toe. De bedragen zijn geïndexeerd en worden doorgenomen. De begroting komt hoger uit dan de begroting 2024.

7.2. **Vaststellen:**

a. **begroting**

De begroting 2025 wordt vastgesteld.

b. **vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen**

De maandelijkse voorschotbijdragen worden conform begroting vastgesteld.

c. **ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen**

De nieuwe voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2025.

8. **Jaarlijkse vaststelling**

8.1. **Vaststelling:**

a. **verlenen (of continuering) van een doorlopend mandaat aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen**

Het doorlopend mandaat tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen wordt verleend.

b. **incassoprocedure:**

De incassoprocedure wordt vastgesteld.

9. **Aandachtspunten van/door de beheerder**

9.1. **Toelichting en mogelijkheden "Mijn Intrema"**

Eigenaren worden gevraagd om gebruik te maken van "Mijn Intrema". Als er problemen zijn met het gebruik ervan kan men naar Intrema bellen.

9.2. **Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2025**

De volgende vergadering vindt plaats op 16 april 2025.

10. Rondvraag

- Er zijn attenties uitgereikt aan de vrijwilligers die veel voor de VvE hebben gedaan in het afgelopen jaar. Zij worden bedankt voor hun inzet.
- Het verzoek wordt gedaan om binnen de lijnen van het parkeervak te parkeren.
- Een van de vrijwilligers geeft aan na 15 jaar met zijn werkzaamheden te zullen stoppen. Hij krijgt een applaus als dank voor zijn inzet.
- Bij het uitrijden belemmert de heg op de hoek het zicht. Het bestuur zal hier naar kijken.

11. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
5.2.b.	Uitzoeken waar de aanzuivering van de gelden door de leden vorig jaar op is geboekt.	Intrema
9.1.	Eigenaren worden gevraagd om gebruik te maken van "Mijn Intrema". Als er problemen zijn met het gebruik ervan kan men naar Intrema bellen.	Allen / Intrema
9.2.	De volgende vergadering vindt plaats op 16 april 2025.	Intrema
10.	Bij het uitrijden belemmert de heg op de hoek het zicht. Het bestuur zal hier naar kijken.	Bestuur

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
3.1.	Het verzoek tot plaatsing van airco- en warmtepompinstallaties met buitenunit wordt afgewezen.	15-05-2024
3.1.	De ALV stemt tegen het toestaan van zg. monoblocks installaties.	15-05-2024
4.	De notulen van 8 mei 2023 worden vastgesteld en vervolgens ondertekend.	15-05-2024
5.2.a.	De jaarrekening 2023 wordt vastgesteld en het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2023.	15-05-2024
5.2.b.	Het negatieve exploitatieresultaat wordt aangezuiverd door de leden. Zij ontvangen hier een nota voor.	15-05-2024
5.3.	Kascommissie 2024 : de heren Verbeek en Hendriks.	15-05-2024
6.2.a.	De vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de geplande werkzaamheden. De grootste post voor de lift schuift door naar 2025.	15-05-2024
6.2.b.	De vergadering machtigt het bestuur voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden.	15-05-2024

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
7.2.a.	De begroting 2025 wordt vastgesteld.	15-05-2024
7.2.b.	De maandelijkse voorschotbijdragen worden conform begroting vastgesteld.	15-05-2024
7.2.c.	De nieuwe voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2025.	15-05-2024
8.1.a.	Het doorlopend mandaat tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen wordt verleend.	15-05-2024
8.1.b.	De incassoprocedure wordt vastgesteld.	15-05-2024

Doorlopende besluiten

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE De Waardenburgh			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Voorzitter	M.C. Vermeulen-Revier	Maurikstraat 125 4006 EN Tiel 0344-631577 / 06-48446143	05-10-2020
Secretaris	W.R. Voorneveld	Het Jaagpad 76 4006 GL Tiel 0639680902	09-05-2022
Bestuurslid	H. van Dee-Smits	Het Jaagpad 74 4006 GL Tiel 06-18472364	04-10-2021

Commissie VvE De Waardenburgh			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Kascommissie	J.M.G. Verbeek	Het Jaagpad 42 4006 GL Tiel 06-40036028	15-05-2024
Kascommissie (reserve)	M.W. Hendriks	Het Jaagpad 40 4006 GL Tiel 0344-623663 / 06-12036680	08-05-2023
Klein onderhoud	J.G. Benschop	Maurikstraat 145 4006 EP Tiel 06-23606591	15-05-2024
Klein onderhoud	H.M.K. van de Koolwijk	Maurikstraat 131 4006 EN Tiel 0344-615698	04-10-2021
Klein onderhoud (verleent alle toegang aan bedrijven)	A.H.C. Zwitserlood	Maurikstraat 143 4006 EP Tiel 0344-689555 / 06-20057767	04-10-2021
Lief en Leed	A.G.J. Kroese	Maurikstraat 133 4006 EN Tiel 0344-612072 / 06-17302515	04-10-2021
Lief en Leed	M.H. Nuijen-van Herwaarden	Het Jaagpad 36 4006 GL Tiel 0344-616082 / 06-53525005	04-10-2021
Lief en Leed	S.H. van der Kooij-Smit	Maurikstraat 147 4006 EP Tiel 0344-613397	04-10-2021