

Agenda

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Vergadering van eigenaars

Datum: donderdag 27 februari 2025, aanvang 20:00 uur

Locatie: Multi Functionele Ruimte, Porporastraat 50 t/m 188,, Zwolle

1. Opening

Ten behoeve van het uitwerken van de notulen wordt een geluidsopname gemaakt. Ingevolge de AVG wordt de opname na dertig dagen gewist.

2. Vaststellen van het aantal vertegenwoordigde stemmen

3. Benoemen van de voorzitter van de vergadering

Voorgesteld wordt de heer Van Laar van Portalis te benoemen tot technisch voorzitter van de vergadering.

4. Mededelingen

4.1 Algemene mededelingen

1. Melden van storingen. Het melden van storingen kan het best via de webportal. Alle eigenaars hebben daarvoor inloggegevens ontvangen. Door storingen via de portal te melden ligt de melding vast en kan de status van de melding door de melder worden gevolgd. Voor calamiteiten is Portalis 24/7/365 telefonisch bereikbaar op 0570 728080.

2. Kitvoegen. Ter voorkoming van lekkages is het van belang dat de kitvoegen in de badkamer regelmatig worden vervangen. Dit is geen zaak van de VvE. Lekkageschade als gevolg van defecte kitvoegen wordt gezien als achterstallig onderhoud en is daarom niet verzekerd.

3. Afvoeren van buitenruimten. Zorg er ter voorkoming van lekkage voor dat de afvoeren van buitenruimten (balkons, dakterrassen, galerijen etc.) regelmatig worden schoongemaakt.

4. Verstopte afvoeren in de woning. Verstopping van afvoeren in de woning zijn geen zaak van de VvE. Eigenaren moeten deze verstoppingen zelf oplossen. Mocht blijken dat de standleiding de oorzaak van de verstopping was, dan worden de kosten door de VvE vergoed wanneer door het ontstoppingsbedrijf daarvoor schriftelijk bewijs wordt geleverd.

5. Afvoer van huisvuil. Afvoer van huisvuil is geen zaak van de VvE en daarmee niet van de beheerder. Bewoners worden verzocht vragen over afvoer van huisvuil te stellen aan ROVA, telefoon 038 4273777.

6. Schoonmaak. Voor schoonmaak zijn afspraken gemaakt met het schoonmaakbedrijf. Met regelmaat ontvangt Portalis opmerkingen over de schoonmaak. Schoonmaak moet worden beoordeeld op basis van het schoonmaakprogramma, niet op eigen opvattingen over schoonmaak.

7. Verhuur. Een eigenaar mag zijn appartementsrecht aan een ander in gebruik geven onder de voorwaarde dat die ander schriftelijk verklaart de regels die binnen de VvE gelden te kennen en daarnaar te handelen. De gebruiker (de huurder) wordt, als de vereiste informatie is verstrekt, opgenomen in het gebruikersregister. Voor het verwerken van verklaringen kunnen mutatiekosten aan de *verhuurder* berekend wanneer de benodigde formulieren niet uit eigen beweging tijdig, volledig en correct door de verhuurder worden aangeleverd. Voor de VvE leidt dit niet tot kosten.

8. Naamplaatjes. Naamplaatjes voor op de brievenbus of bellentableau dienen zelf te worden besteld. De instructie voor de specificaties zijn te vinden op de webportal van de VvE. Wie hulp nodig heeft bij het plaatsen van een naamplaatje kan contact opnemen met de heer Fokkens door een mail te sturen naar db@infocus-zwolle.nl

9. Declaraties. Wie voor de VvE gemaakte kosten bij de VvE wil declareren kan dat uitsluitend doen via het bestuur. Bestuurders dienen declaraties (vervolgens) uitsluitend via de portal in. Het bestuur geeft daarbij aan aan wie het gedeclareerde bedrag moet worden overgemaakt. Door declaraties op deze manier te verwerken, wordt snel betaald, is er geen gedoe met het kwijtraken of opsturen van bonnetjes, is het administratieve proces inzichtelijk voor de kascommissie en kan geen misverstand bestaan over de juistheid van de declaratie.

10. Zwemwaterwet. Provincie Overijssel heeft bevestigd dat het zwembad van de VvE niet valt onder de nieuwe Zwemwaterwet. De provincie merkt daarbij op dat de toekomstige jurisprudentie daarin mogelijk verandering kan brengen.

11. VvE Bachplein (Hoofdsplitsing). Trustmark, beheerder van VvE Bachplein, heeft vorig jaar de beheerovereenkomst opgezegd. Cushman Wakefield, beheerder van de commerciële ruimten, nam de taak op zich om een voorstel voor een nieuwe beheerder te doen. Het bestuur van VvE InFocus heeft

diverse malen aangedrongen op voortgang. Cushman Wakefield en SWZ wezen de aanbieding van Portalis op onduidelijke gronden af en hebben een aanbieding van Objectief management uit Rijswijk (NH) geaccepteerd. Het bestuur van InFocus maakte daartegen bezwaar vanwege de onnodig hoge kosten, de afstand tussen Zwolle en Rijswijk en de ervaring met Portalis maar kon besluitvorming vanwege de stemverhouding niet tegenhouden.

VvE Bachplein vergadert normaliter tegen het eind van het jaar om de begroting van het komende jaar vast te stellen. Dat is in 2024 niet gebeurd. De begrotingspost 'Verenigingskosten Bijdrage Hoofdsplitsing' is daarom geschat.

4.2 Mededeling gebruik stallingsruimten

Sommige fietsenstallingen zijn privé. Die stallingen zijn voorzien van een nummer. Er zijn ook fietsenstallingen van de VvE. Die stallingen zijn voorzien van een letter. Daarnaast heeft de VvE er ook omliggende stallingsplaatsen voor scooters en motorfietsen. De fietsenstallingen en stallingsplekken van de VvE mogen worden gebruikt wanneer daarvoor aan de VvE een vergoeding wordt betaald.

Het bestuur zorgt voor de administratie van die plekken. In het verleden is het overzicht van de administratie verloren gegaan. Daardoor is niet duidelijk wie welke plek mag gebruiken maar loopt de VvE bovendien aanzienlijke inkomsten (circa €2.000 per jaar) mis. Herhaalde verzoeken om te melden wie van welke plek gebruik maakt hebben onvoldoende resultaat opgeleverd.

Iedereen die een plek van de VvE gebruikt, wordt vriendelijk verzocht per mail aan db@infocus-zwolle.nl te melden welke plek gebruikt wordt.

De plekken waarvoor niemand zich meldt worden na 1 mei buiten gebruik gesteld en aangeboden aan bewoners die een plek wensen. Wie geen plek heeft maar er wel graag een wil, wordt verzocht een mail te sturen naar db@infocus-zwolle.nl

Regelmatig is sprake van verkeerd gestalde tweewielers en er is met regelmaat schade aan tweewielers. Alle gebruikers van de stallingsruimten worden verzocht de ruimten netjes te gebruiken.

5. Notulen

5.1 Vaststellen notulen d.d. 6 februari 2024

Zie bijlage. Voorgesteld wordt de notulen goed te keuren en vast te stellen.

6. Financiën

6.1 Financiële afwikkeling van verzekeringsclaims

Voor de financiële afwikkeling van schades kan door de verzekeraar een afschrift van notulen van de meest recente vergadering worden verlangd waaruit blijkt naar welke bankrekening schadebetalingen overgemaakt moeten. Omdat dit steeds moet blijken uit de meest recente notulen, staat dit voorstel bij iedere vergadering op de agenda.

Voorgesteld wordt te besluiten dat de financiële afwikkeling van alle schades via rekening courant NL11ABNA0116198990 ten name van VvE InFocus wordt gedaan.

6.2 Machtiging inzake incassovorderingen

Voorgesteld wordt het bestuur/de bestuurder te machtigen om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarderskantoor over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Dit voorstel wordt in iedere vergadering herhaald zodat het steeds uit de agenda en de notulen blijkt. Daardoor wordt de kans op succesvol verweer van de schuldenaar beperkt omdat die niet kan beweren niet bekend te zijn met het besluit.

7. Jaarrekening 2024

7.1 Verklaring kascommissie 2024

Zie bijlage. De kascommissie heeft de jaarrekening en de administratie van de VvE over 2024 in orde bevonden. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen en het bestuur de bestuurder decharge te verlenen voor het in 2024 gevoerde financiële beleid.

7.2 Vaststellen jaarrekening 2024

Zie de bijlage. Voorgesteld wordt om de jaarrekening 2024 goed te keuren en vast te stellen.

7.3 Bestemming exploitatieresultaat 2024

Voorgesteld wordt om het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaars.

7.3 Verzekeringen

- In de Akte van Splitting is bepaald dat het gebouw verzekerd moet worden tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Ook moet een verzekering worden afgesloten voor de wettelijke aansprakelijkheid. Deze verzekeringen zijn afgesloten door de hoofdsplitting, VvE Bachplein. Daarnaast mag de VvE andere verzekeringen afsluiten voor bijvoorbeeld glas, bestuurdersaansprakelijkheid, rechtsbijstand en ongevallen van vrijwilligers. De polissen zijn in de portal te raadplegen.
- Om verzekerde waarde (de herbouwwaarde) van het gebouw vast te stellen, is het gebouw getaxeerd volgens artikel 7:960 BW. Daardoor is de VvE gevrijwaard van onderverzekering. Ook het taxatierapport is in de portal te raadplegen.
- Woningverbeteringen (keukens, badkamers, niet verhuisbare vloeren etc.) zijn meeverzekerd. Een eigen verzekering voor zogeheten 'huurders- of eigenaarsbelang' is niet nodig.
- Inboedel moet door de bewoner zelf worden verzekerd. In veel polissen voor verzekering van inboedel is alleen van dekking sprake in geval van 'buitenbraak'. Dat betekent dat de polis alleen dekking biedt in het geval de hoofdentree deur geforceerd werd. U wordt geadviseerd op uw inboedelpolis te laten clausuleren dat het verbreken van de toegangsdeur van uw woning en de deur van uw berging wordt gezien als 'buitenbraak'.
- Wanneer schade aan een privé zaak die tegelijk deel uitmaakt van de opstal ontstaat, komt het eigen risico voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waar de schade ontstond.

7.4 Verlenen van decharge aan het bestuur voor het in 2024 gevoerde financiële beleid

Voorgesteld wordt het bestuur decharge te verlenen voor het in 2024 gevoerde financiële beleid.

8. MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) en Liquiditeitsprognose

Zie bijlage. Voorgesteld wordt het MJOP goed te keuren en vast te stellen. Het MJOP dient eens in de drie jaar te worden herzien. De laatste herziening vond plaats in 2022. Daarnaast heeft de VvE al enige tijd de wens om te verduurzamen. Met het oog op verbetering van kwaliteit, met name ten aanzien van installaties, wordt voorgesteld wordt BWE opdracht te verstekken een nieuw MJOP NEN2767 op te stellen en daarin mogelijkheden voor verduurzaming op te nemen. De kosten worden begroot op €3.900, te bekostigen uit het reservefonds.

9. Vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2025

Zie bijlage. Voorgesteld wordt om de begroting en voorschotbijdragen 2025 per effectief 1 januari jl. goed te keuren en vast te stellen.

10. Voorstellen

10.1 Aanpassing Huishoudelijk Reglement

Kleur zonwering: Voorgesteld wordt toe te voegen dat kast ten geleiding van screens ook in de bruinrode kleur (RAL 8004) zijn toegestaan. De tekst luidt dan als volgt:

1. Het aanbrengen van zonweringen boven alle ramen, balkons e.d. is toegestaan onder de voorwaarden zoals voorgesteld door VVKH Architecten: Van de eerste tot en met de zesde verdieping mogen uitsluitend screens worden toegepast. Bij appartementen met een dakterras mogen uitvalschermen worden toegepast. Zonweringen dienen zodanig te worden gemonteerd dat het spel van de gekleurde balkons met de gekleurde schermen niet verstoord wordt. Voordat zonwering wordt aangebracht dient daarvoor van het bestuur toestemming te zijn verkregen.
 - a. Uitvalschermer, fabrikaat Mado, type Clip Venster, gemoffeld in ral 7000, eventuele details gemoffeld in ral 8004, doekkleur: 6088
 - b. Verticaalschermer, fabrikaat Mado, type Clip Verticaal, gemoffeld in ral 7000 of 8004, doekkleur: S801

Voor dit voorstel is een quorum van 2/3 en een meerderheid van 2/3 benodigd. Wanneer hieraan niet wordt voldaan, wordt voor dit punt een 'Tweede vergadering' uitgeschreven.

11. Benoemingen

11.1 Benoeming leden bestuur

Het bestuur bestaat uit mevrouw Emmens, mevrouw Van Egmond en de heren Been, Fokkens, Klompjan en Mulder.

- De heer Been is verhuisd en wenst af te treden. Voorgesteld wordt de heer Been van zijn functie te ontheffen en decharge te verlenen.

- Ook de heer Mulder wenst af te treden. Voorgesteld wordt de heer Mulder van zijn functie te ontheffen en decharge te verlenen.

Door het aftreden van de heren Been en Mulder bestaat het bestuur uit vier personen. Het bestuur acht dat voldoende maar belangstellenden kunnen zich bij het bestuur melden.

11.2 Benoeming leden kascommissie

De kascommissie bestaat uit mevrouw Van Dijk-de Koff, mevrouw De Haan en de heer Schimmer (reserve). Het is wenselijk dat de samenstelling van de kascommissie regelmatig wijzigt. Mevrouw Van Dijk-de Koff heeft de controle tweemaal gedaan en is aftredend. Bij voorkeur bestaat een kascommissie uit twee leden en een reserve-lid. Kandidaten kunnen zich melden bij het bestuur, de beheerder of zich in de vergadering kandidaat stellen. Voorgesteld wordt om uit de kandidaten een kascommissie te benoemen.

12. Rondvraag

13. Sluiting

Notulen

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 6 februari 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 168; aantal stemmen vertegenwoordigd: 114 (67,86 procent)

Aanwezig

Mevrouw G.S. van den Beld (2), De heer A. Bien (3), De heer J. van Dijk (3), De heer J. van Dijk en/of Mevrouw M.M. van Dijk-de Koff (3), Mevrouw J.S. Dijkstra-Scholma (3), De heer K. Eefting (3), Mevrouw Y.A. J. van Egmond en/of De heer A.J. Housley (3), De heer B. Emmens en/of Mevrouw H. Emmens (3), Mevrouw M. de Haan (3), De heer D.M. Kijk in de Vegt (2), De heer J. Klompjan (3), Mevrouw G.J.H. Lubbers (3), De heer M.G.A. Mulder (2), De heer P. Riem (2), De heer M.S. Riezebeek en/of Mevrouw E.R. van der Weide (3), De heer D. Schimmer (2), Mevrouw E.R. Tdlohreg (3), Woned I .V. (2), De heer B.J. van der Ziel (2)

Volmacht afgegeven

De heer D.J. Aarnink (2), De heer S.J. Baarsma en Mevrouw A.A.A. Steentjes (3), De heer M. Dalvoorde (3), Mevrouw M. Donderen (3), De heer H.A.A. Ekker (6), De heer N.C.W.O. de Haer en Mevrouw M. Schotanus (3), De heer S. Hartman (2), De heer T.W.M. Hegeman (2), De heer M.J. Horstink (2), De heer R.P. Jansen (2), Mevrouw J. Jongbloed (2), Mevrouw S. Lin (2), De heer R.C. Manrho (2), Mevrouw M.S. Manrho-Hartong (4), De heer T. Opheij (2), Mevrouw H.J. Ruijne en De heer P.G. Oomes (2), Mevrouw L. Sigalova (2), De heer R. Slot (3), De heer R. Smit (2), De heer M.A. Somers (3), De heer E.P. Tamminga en Mevrouw W.C. Brinkman (3), De heer F.C. van Tilburg en Mevrouw R. van Tilburg-Van der Linde (2), Mevrouw H. Walraven (3), ZIZZO BV (2), ZIZZO BV (2)

Afwezig met bericht

Mevrouw U. Hendriks-Hovingh (3)

Afwezig

De heer L. van den Berg (2), De heer J.J.I. Bergsma (2), De heer A. Chou (2), De heer E.E. Dijkgat en De heer A. IJzerman (2), De heer M.C. Gangadien (2), De heer en mevrouw W. de Haan (4), De heer M.J. Heida en Mevrouw B.J. Heida - Buit (2), Isadora Paradijvogel B.V. (6), ITM B.V. (2), De heer A. Klaassen en Mevrouw E.J. de Bruijne (2), De heer J.H. Kooiker (3), De heer H.J. Meidam (3), De heer R. Mooi (2), De heer P. Nijwening (3), De heer R. van der Noll (2), RLVDE B.V. (2), De heer L.S.I. Soer (2), Stichting Leger des Heils (3), De heer S.A.S. Ubro (2), De heer H.K. Winters (3)

1. Opening

De heer Klompjan, voorzitter van het bestuur, heet de aanwezigen hartelijk welkom en opent de vergadering. Ten behoeve van het uitwerken van de notulen wordt een geluidsopname gemaakt. Hiertegen bestaat geen bezwaar.

2. Vaststellen van het aantal vertegenwoordigde stemmen

Blijkens de presentielijst zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen.

3. Benoemen van de voorzitter van de vergadering

Voorgesteld wordt de heer Van Laar van Portalis te benoemen tot technisch voorzitter van de vergadering. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten de heer Van Laar van Portalis te benoemen tot technisch voorzitter van de vergadering.

4. Mededelingen

De heer Van Laar licht toe.

1. Melden van storingen. Het melden van storingen kan het best via de webportal. Alle eigenaars hebben daarvoor inloggegevens ontvangen. Door storingen via de portal te melden ligt de melding vast en kan de status van de melding door de melder worden gevolgd. Voor calamiteiten is Portalis 24/7/365 telefonisch bereikbaar op 0570 728080.

2. Kitvoegen. Ter voorkoming van lekkages is het van belang dat de kitvoegen in de badkamer regelmatig worden vervangen. Dit is geen zaak van de VvE. Lekkageschade als gevolg van defecte kitvoegen wordt gezien als achterstallig onderhoud en is daarom niet verzekerd.

3. Afvoeren van buitenruimten. Zorg er ter voorkoming van lekkage voor dat de afvoeren van buitenruimten (balkons, dakterrassen, galerijen etc.) regelmatig worden schoongemaakt.

4. Verstopte afvoeren in de woning. Verstopping van afvoeren in de woning zijn geen zaak van de VvE.

Eigenaren moeten deze verstoppingen zelf oplossen. Mocht blijken dat de standleiding de oorzaak van de verstopping was, dan worden de kosten door de VvE vergoed wanneer door het ontstoppingsbedrijf daarvoor schriftelijk bewijs wordt geleverd.

5. Afvoer van huisvuil. Afvoer van huisvuil is geen zaak van de VvE en daarmee niet van de beheerder. Bewoners worden verzocht vragen over afvoer van huisvuil te stellen aan ROVA.

6. Eigen risico. Zaken kunnen behoren tot de privé gedeelten terwijl ze deel uitmaken van de opstal. Te denken valt bijvoorbeeld aan leidingen voor verwarming. Wanneer schade aan een privé zaak die tegelijk deel uitmaakt van de opstal ontstaat, komt volgens recente jurisprudentie het eigen risico voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waar de schade ontstond.

8. Naamplaatjes. Naamplaatjes voor op de brievenbus of bellentableau dienen zelf te worden besteld. De instructie voor de specificaties zijn te vinden op de webportal van de VvE. Naamplaatjes worden door de heer Fokkens (#86) in het bellentableau geplaatst.

9. Schoonmaak. Voor schoonmaak zijn afspraken gemaakt met het schoonmaakbedrijf. Met regelmaat ontvangt Portalis opmerkingen over de schoonmaak. Schoonmaak moet worden beoordeeld op basis van het schoonmaakprogramma, niet op eigen opvattingen over schoonmaak. Opmerkingen over schoonmaak mogen gemeld worden aan mevrouw Emmens (#96). Gemeld wordt dat het bestuur opdracht heeft gegeven voor reiniging van het dek van het zwembad en voor onderhoud aan de vloer van de MFR.

10. Verhuur. Een eigenaar mag zijn appartementsrecht onder voorwaarden aan een ander in gebruik geven. De gebruiker (de huurder) wordt, als de vereiste informatie is verstrekt, opgenomen in het gebruikersregister. Voor het verwerken van verklaringen worden mutatiekosten aan de verhuurder berekend. Voor de VvE leidt dat niet tot kosten.

11. Verduurzamingscommissie. Mevrouw Emmens voert namens de commissie het woord. Er is enkele keren een voorlichtingsbijeenkomst van de gemeente bijgewoond. Daar werd uitleg gegeven over mogelijkheden van verduurzaming en subsidies. Geïnformeerd wordt naar het duurzaamheidsonderzoek van het gebouw waarvoor opdracht gegeven zou worden. De heer Van Laar antwoordt dat de ervaring met gebouwen van na 2000 is dat het niet of nauwelijks mogelijk is die verder te verduurzamen. Omdat de uitkomst van een onderzoek op voorhand vast staat werd geen opdracht verstrekt. De vergadering geeft aan toch behoefte te hebben aan een onderzoek. Het bestuur en Portalis zullen dit oppakken.

Actiepunt: Onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen

Het bestuur zal in overleg met Portalis een voorstel doen voor een onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen.

Actiepunt: Prijsopgave zonnepanelen

Portalis zal een prijsopgave vragen voor zonnepanelen.

5. Notulen

.

5.1 Vaststellen notulen 1 juni 2023

Er zijn geen vragen of opmerkingen. Voorgesteld wordt de notulen goed te keuren en vast te stellen. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten de notulen 1 juni 2023 goed te keuren en vast te stellen.

6. Financiën

.

6.1 Financiële afwikkeling van verzekeringsclaims

De heer Van Laar licht toe. Voorgesteld wordt dat de financiële afwikkeling van alle verzekerde schades via rekening courant NL11ABNA0116198990 ten name van VvE Infocus Bachplein te Zwolle wordt gedaan. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten dat de financiële afwikkeling van alle schades via rekening courant NL11ABNA0116198990 ten name van VvE Infocus Bachplein te Zwolle wordt gedaan.

6.2 Machtiging inzake incassovorderingen

De heer Van Laar licht het proces van debiteurenbeheer toe. Voorgesteld wordt het bestuur te machtigen om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarderskantoor over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand

brenge van een minnelijke regeling. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur te machtigen om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarderskantoor over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

7. Jaarrekening 2023

7.1 Verklaring kascommissie 2023

Mevrouw Van Dijk en mevrouw De Haan hebben de jaarrekening en de administratie van de VvE over 2023 gecontroleerd. De verklaring is in de stukken opgenomen. De verklaring van de kascommissie wordt, onder dankzegging aan de leden van de commissie, voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Vaststellen jaarrekening 2023

Er zijn geen vragen. Voorgesteld wordt om de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen.

7.3 Bestemming exploitatieresultaat 2023

Het exploitatieresultaat van 2023 is negatief, voornamelijk veroorzaakt door hogere energiekosten. De overige kosten, zoals dagelijks onderhoud en verzekeringen, zijn conform begroting. Er is een discussie over de oorzaak van het hogere gasverbruik, ondanks dat de temperatuur van het zwembad is verlaagd. De heer Van Laar legt uit dat de buitentemperatuur ook een rol speelt bij het gasverbruik.

De heer Van Laar legt uit dat er twee opties zijn: verrekenen met de reserve of verrekenen met de eigenaars. De omvang van de reserves laat verrekening met de reserves niet toe. Voorgesteld wordt het negatieve exploitatieresultaat conform verdeelsleutel te verrekenen met de eigenaars. De factuur hiervoor zal omstreeks 1 mei 2024 verstuurd en moet voor 1 juni 2024 betaald zijn. Aldus wordt met 8 stemmen tegen, 0 onthoudingen en de overige stemmen voor, besloten.

Besluit: Met 8 stemmen tegen, 0 onthoudingen en de overige stemmen voor, wordt besloten het exploitatieresultaat conform verdeelsleutel te verrekenen met de eigenaars.

Actiepunt: Verrekening van exploitatieresultaat 2023 met de eigenaars per 1 mei 2024.

7.4 Verlenen van decharge aan het bestuur voor het in 2023 gevoerde financiële beleid

Voorgesteld wordt het bestuur decharge te verlenen voor het in 2023 gevoerde financiële beleid. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur decharge te verlenen voor het in 2023 gevoerde financiële beleid.

8. MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) en Liquiditeitsprognose

8.1 MeerJaren OnderhoudsPlan

De Van Laar licht toe. Er is onderhoud aan de dakranden nodig. Ook is onderhoud aan de gevels nodig; op diverse plaatsen zijn in de loop der tijd platen door de wind gebarsten en gebroken. Dat moeten worden hersteld. Verder staat schilderwerk op de planning. Opgemerkt wordt dat de glaslatten van de glasplaten op de balkons incidenteel loslaten. De glaslatten zijn bevestigd met nylon nokken die slijten. Met het bestuur wordt besproken hoe het vastzetten van de glaslatten met parkers georganiseerd kan worden. Voorgeteld met MJOP goed te keuren en vast te stellen. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten het MJOP 2024-2039 goed te keuren en vast te stellen.

Actiepunt: Preventief herbevestigen van de glaslatten op de balkons.

Bestuur en Portalis zullen hiervoor een plan opstellen.

8.2 Liquiditeitsprognose

De heer Van Laar licht de liquiditeitsprognose uitgebreid toe. Een liquiditeitsprognose is de schakel tussen het MJOP en de begroting. Uit de prognose blijkt welk bedrag moet worden toegevoegd aan de reserve om

in toekomstig onderhoud te kunnen voorzien. Dit jaar moet volgens de prognose €60.000 aan de reserve worden toegevoegd. De liquiditeitsprognose wordt met algemene stemmen voor kennisgeving aangenomen. Besluit: De liquiditeitsprognose wordt met algemene stemmen voor kennisgeving aangenomen,

9. Vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2024

De Van Laar adviseert de eigenaren de om de portal te raadplegen. Daar zijn de contracten voor verzekeringen en installaties, de akten, tekeningen, gebruiksbewijzen en vergaderstukken van voorgaande jaren eenvoudig te vinden. Hij licht vervolgens de begroting 2024 per post toe. Verzekeringen worden in het vervolg als één post getoond. De post Klein Onderhoud is gesteld op €5.000. Groot Onderhoud wordt voortaan niet meer op de Resultatenrekening gepresenteerd maar via de balans. Dat is een boekhoudtechnische verbetering. De tarieven voor elektra en gas waren in 2023 zeer hoog. Inmiddels zijn de tarieven significant gedaald.

Er wordt een discussie gevoerd over de voorgestelde verhoging van de bijdrage, met name omdat het exploitatieresultaat 2023 met de eigenaars wordt verrekend. De heer Van Laar antwoordt dat juist omdat het exploitatieresultaat 2023 met de eigenaars wordt verrekend, de bijdrage slechts beperkt verhoogd hoeft te worden.

- Mevrouw Dijkstra vraagt of in de begroting rekening is gehouden met het reinigen van de luifel bij het winkelcentrum. De heer Van Laar antwoordt dat die niet van de VvE is maar van het Winkelcentrum. De vraag zal in de ALV van de hoofdsplitsing aan de eigenaar van het winkelcentrum worden voorgelegd. Voorgesteld wordt om de begroting en voorschotbijdragen 2024 goed te keuren en vast te stellen. De heer Klaassen onthoudt zich. Het voorstel wordt met 2 stemmen onthouding en de overige stemmen voor aangenomen.

Besluit: Met 2 stemmen onthouding en de overige stemmen voor, wordt besloten de begroting en voorschotbijdragen 2024 goed te keuren en vast te stellen.

Actiepunt: De heer Van Laar en de heer Klompjan zullen tijdens de vergadering van de hoofdsplitsing aandacht vragen voor de schoonmaak van de overkapping bij de galerij.

10. Voorstellen

10.1 Meerjarig energiecontract

De heer Van Laar licht toe. De energiemarkt is zeer beweeglijk. Portalis koopt op zo voordelig mogelijke voorwaarden energie voor de VvE's in. De VvE heeft nu een jaarcontract. Het moment dat besloten moet worden voor hernieuwing van het energiecontract valt in de praktijk niet samen met het moment dat een VvE vergadert. Omdat het afsluiten van overeenkomsten met een duur van meer dan een jaar toestemming van de vergadering behoeft, wordt steeds een contract voor een jaar aangegaan. Contracten met een looptijd van drie jaar geven in het algemeen een gunstiger tarief. Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven voor het aangaan van een energiecontract voor een periode van drie jaar wanneer naar oordeel van het bestuur blijkt dat dit gunstig is voor de VvE. Een eigenaar vraagt hoe dit zich verhoudt tot het plan om eventueel zonnepanelen te plaatsen. De heer Van Laar legt uit dat de prijs per kilowatt wordt vastgelegd, niet het volume. Als er zonnepanelen komen en er minder stroom nodig is, heeft dit geen invloed op het contract. Een andere eigenaar vraagt wanneer het huidige contract afloopt. De heer van Laar bevestigt dat het een jaarcontract is dat loopt tot 31 december. In het tweede deel van het jaar moet er iets bedacht worden voor het volgende jaar en eventueel de jaren daarna. De heer Van Laar benadrukt dat het aangaan van een contract voor meerdere jaren alleen mag met toestemming van de vergadering. Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven een driejarig energiecontract aan te gaan als dit gunstig lijkt voor de VvE. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur mandaat te geven een driejarig energiecontract aan te gaan, als dit gunstig lijkt voor de VvE.

10.2 Fietsenstalling

De wijze van gebruik van de stallingen levert veel werk op voor het bestuur en de beheerder. Er zijn fietsen zonder eigenaar en er wordt vaak buiten de rekken gestald. Handhaven is moeilijk omdat de administratie van de stallingen bij de overdracht aan de huidige bestuursleden verloren is gegaan. Daarnaast is weinig medewerking van de eigenaren om te melden wie welke stallingsplaats heeft. Het bestuur doet een oproep aan alle eigenaren om de stalling correct te gebruiken. Correct gebruik is niet alleen vanwege de orde in de stallingen van belang maar ook omdat gebruiksvergoedingen een inkomstenpost zijn voor de VvE. Die inkomsten worden nu misgelopen. Het bestuur rekent op medewerking van alle eigenaars.

Actiepunt: Eigenaren met een gehuurde plek worden verzocht dit te melden bij het bestuur via db@infocus-zwolle.nl

Eigenaren worden verzocht om niet Portalis te mailen, maar db@infocus-zwolle.nl. Er wordt bevestigd dat de informatie ook op het publicatiebord bij de entree in de hal te vinden is.

10.3 Verduurzaming

Dit punt werd eerder in de vergadering besproken. Het complex voldoet aan het bouwbesluit dat ten tijde van de bouw gold. Dat betekent dat bouwkundige maatregelen zoals na-isolatie van gevels of vervangen van glas of daken, geen lonende investeringen zullen opleveren. Bestaande installaties kunnen niet energiezuiniger worden gemaakt. De verlichting is in het verleden energiezuiniger gemaakt door armaturen af te schakelen en om te bouwen naar LED. Niettemin heeft de vergadering aangegeven een onderzoek naar mogelijkheden voor verduurzaming te willen uitvoeren. Aan dat verzoek zal vanzelfsprekend worden voldaan.

11. Benoemingen

11.1 Samenstelling bestuur

De heer Hartman heeft te kennen gegeven zijn bestuursfunctie te willen beëindigen. Het bestuur blijft voldoende van omvang waardoor geen vacature gesteld wordt. Voorgesteld wordt hem uit zijn functie te ontheffen. Aldus wordt met algemene stemmen besloten.

Besluit: Met algemene stemmen wordt besloten de heer Hartman van zijn taak te ontheffen.

Actiepunt: De heer Hartman uitschrijven bij de KVK en de bestuurssamenstelling in Twinq aanpassen.

11.2 Samenstelling kascommissie

De kascommissie bestaat uit mevrouw Van Dijk-de Koff en mevrouw De Haan (reserve). Het is van belang dat de kascommissie regelmatig van samenstelling wijzigt. Voorgesteld wordt mevrouw De Haan te benoemen tot lid van de kascommissie. Daardoor ontstaat een vacature voor de functie van reservelid. De heer Schimmer stelt zich kandidaat voor de functie van reservelid. Mevrouw De Haan en de heer Schimmer worden bij acclamatie benoemd.

Besluit: Mevrouw De Haan en de heer Schimmer worden bij acclamatie benoemd tot lid respectievelijk reserve lid van de kascommissie.

Actiepunt: Samenstelling kascommissie aanpassen in Twinq.

12. Rondvraag

- Mevrouw Van den Beld stelt de vraag of het mogelijk is om de Akte en het Huishoudelijk Reglement te vertalen naar het Engels omdat sommige huurders de Nederlandse taal niet machtig zijn. De heer Van Laar antwoordt de verantwoordelijkheid van de eigenaar is om ervoor te zorgen dat de huurder zich aan de regels houdt. Van de VvE kan niet worden verwacht dat kosten voor vertaling worden gemaakt.

- Mevrouw Tdlohreg meldt aan weer last te hebben van grasvliegjes. De heer Van Laar antwoordt dat dit een goed voorbeeld is van een melding die via de webportal gedaan kan worden. Er zal opdracht voor bestrijding worden gegeven.

- De heer Klompjan vraagt wie bereid is bedrijven te benaderen om het ventilatiesysteem in de woningen te laten reinigen. Geen van de aanwezigen blijkt daartoe bereid.

13. Sluiting

De heer Klompjan dankt alle aanwezigen voor hun waardevolle inbreng en sluit de vergadering om 22.15 uur. Mevrouw Emmens nodigt iedereen uit voor een drankje en een hapje.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

- 3. Benoemen van de voorzitter van de vergadering**
 - 3.1 Met algemene stemmen wordt besloten de heer Van Laar van Portalis te benoemen tot technisch voorzitter van de vergadering.
- 5.1 Vaststellen notulen 1 juni 2023**
 - 5.1.1 Met algemene stemmen wordt besloten de notulen 1 juni 2023 goed te keuren en vast te stellen.
- 6.1 Financiële afwikkeling van verzekeringsclaims**
 - 6.1.1 Met algemene stemmen wordt besloten dat de financiële afwikkeling van alle schades via rekening courant NL11ABNA0116198990 ten name van VvE Infocus Bachplein te Zwolle wordt gedaan.
- 6.2 Machtiging inzake incassovorderingen**
 - 6.2.1 Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur te machtigen om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een deurwaarderskantoor over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.
- 7.2 Vaststellen jaarrekening 2023**
 - 7.2.1 Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen.
- 7.3 Bestemming exploitatieresultaat 2023**
 - 7.3.1 Met 8 stemmen tegen, 0 onthoudingen en de overige stemmen voor, wordt besloten het exploitatieresultaat conform verdeelsleutel te verrekenen met de eigenaars.
- 7.4 Verlenen van decharge aan het bestuur voor het in 2023 gevoerde financiële beleid**
 - 7.4.1 Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur decharge te verlenen voor het in 2023 gevoerde financiële beleid.
- 8.1 MeerJaren OnderhoudsPlan**
 - 8.1.1 Met algemene stemmen wordt besloten het MJOP 2024-2039 goed te keuren en vast te stellen.
- 8.2 Liquiditeitsprognose**
 - 8.2.1 De liquiditeitsprognose wordt met algemene stemmen voor kennisgeving aangenomen,
- 9. Vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2024**
 - 9.1 Met 2 stemmen onthouding en de overige stemmen voor, wordt besloten de begroting en voorschotbijdragen 2024 goed te keuren en vast te stellen.
- 10.1 Meerjarig energiecontract**
 - 10.1.1 Met algemene stemmen wordt besloten het bestuur mandaat te geven een driejarig energiecontract aan te gaan, als dit gunstig lijkt voor de VvE.
- 11.1 Samenstelling bestuur**
 - 11.1.1 Met algemene stemmen wordt besloten de heer Hartman van zijn taak te ontheffen.
- 11.2 Samenstelling kascommissie**
 - 11.2.1 Mevrouw De Haan en de heer Schimmer worden bij acclamatie wordt benoemd tot lid respectievelijk reserve lid van de kascommissie.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen

Het bestuur zal in overleg met Portalis een voorstel doen voor een onderzoek naar verduurzamingsmaatregelen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 februari 2024

Behandeld door: Bestuurder

Eigenaren met een gehuurde plek worden verzocht dit te melden bij het bestuur via db@infocus-zwolle.nl

Eigenaren worden verzocht om niet Portalis te mailen, maar db@infocus-zwolle.nl Er wordt bevestigd dat de informatie ook op het publicatiebord bij de entree in de hal te vinden is.

Status: Vastgelegd

Preventief herbevestigen van de glaslatten op de balkons.

Bestuur en Portalis zullen hiervoor een plan opstellen.

Status: In behandeling

Behandeld door: Technisch beheerder (Jacob Lont)

Prijsopgave zonnepanelen

Portalis zal een prijsopgave vragen voor zonnepanelen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 7 februari 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Jacob Lont)

De heer Hartman uitschrijven bij de KVK en de bestuurssamenstelling in Twinq aanpassen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 3 juli 2024

Behandeld door: Administratieve ondersteuning (Elles Agema-Klein Rouweler)

De heer Van Laar en de heer Klompjan zullen tijdens de vergadering van de hoofdsplitsing aandacht vragen voor de schoonmaak van de overkapping bij de galerij.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 februari 2024

Samenstelling kascommissie aanpassen in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 3 juli 2024

Behandeld door: Administratieve ondersteuning (Elles Agema-Klein Rouweler)

Verrekening van exploitatieresultaat 2023 met de eigenaars per 1 mei 2024.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 juli 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Rinke van Laar - Struik)

Geachte Vergadering,

De kascommissie van Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle heeft:

- na bestudering van de jaarrekening van het boekjaar 2024
- na kennis te hebben genomen van de aangeboden administratie van het boekjaar 2024;
- en
- na desgevraagd toelichting te hebben ontvangen van Portalis VvE Beheer,

de jaarrekening en de administratie van de VvE over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2024 in orde bevonden.

De kascommissie adviseert in de vergadering de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor het in 2024 gevoerde financiële beleid.

De kascommissie vertrouwt erop hiermee aan haar opdracht te hebben voldaan.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw M.M. van Dijk-de Koff
Mevrouw M. de Haan;

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2023 balans
Liquide middelen		
ABN AMRO Bank Rekening Courant	6.843,61	21.692,89
ABN AMRO Bank Spaarrekening	87.850,19	90.014,18
ASN Spaarrekening	76.195,23	75.339,70
Kas	238,22	238,22
Totaal Liquide middelen	171.127,25	187.284,99
Debiteuren	-80,80	2.598,58
Vooruit betaalde / Nog te ontvangen bedragen	20.674,03	6.941,31
Tussenrekeningen		
Doorbelastingen; voorraad	438,17	847,42
Verzekeringsclaims	3.716,86	3.716,86
Totaal Tussenrekeningen	4.155,03	4.564,28
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	195.875,51	201.389,16

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2023 balans
Bestemmingsreserve(s)		
Reservefonds G - Gemeenschappelijk	207.164,84	181.852,91
Totaal Bestemmingsreserve(s)	207.164,84	181.852,91
Crediteuren	-3.379,64	-2.012,23
Nog te betalen / Vooruit ontvangen bedragen	50,00	29.631,73
Nog te bestemmen exploitatieresultaat		
Exploitatieresultaat Gemeenschappelijk	-7.959,69	-8.083,25
Totaal Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-7.959,69	-8.083,25
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	195.875,51	201.389,16

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Resultatenrekening

Opbrengsten / Credit

	2024 Werkelijk	2024 Begroting	2023 Werkelijk
Ledenbijdragen			
Periodieke bijdrage eigenaars - Gemeenschappelijk	154.312,92	154.312,00	146.141,22
Totaal Ledenbijdragen	154.312,92	154.312,00	146.141,22
Overige opbrengsten			
Rente	1.800,50	0,00	421,08
Opbrengsten Stalling	464,59	0,00	0,00
Inkomsten MFR	475,00	0,00	0,00
Totaal Overige opbrengsten	2.740,09	0,00	421,08
TOTAAL Opbrengsten / Credit	157.053,01	154.312,00	146.562,30

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2024 Begroting	2023 Werkelijk
Verzekeringen			
Verzekeringen - Premies	5.043,47	5.045,00	4.914,48
Totaal Verzekeringen	5.043,47	5.045,00	4.914,48
Dagelijks onderhoud			
Klein onderhoud	7.168,78	5.000,00	6.274,68
Schoonmaak	15.416,93	13.750,00	13.188,38
Glasbewassing	7.296,27	6.250,00	6.025,47
Totaal Dagelijks onderhoud	29.881,98	25.000,00	25.488,53
(Onderhouds)contracten	14.327,75	18.500,00	7.754,61
Nutsvoorzieningen			
Elektra	18.416,13	14.000,00	32.620,34
Gas	6.414,43	5.000,00	10.320,00
Water	991,96	1.000,00	941,17
Telefoon / Internet	1.332,75	1.300,00	1.232,39
Totaal Nutsvoorzieningen	27.155,27	21.300,00	45.113,90
Verenigingskosten			
Bijdrage Hoofdsplitsing	10.483,58	8.900,00	8.146,82
Vergaderkosten	31,32	100,00	64,59
Administratie en Beheer	14.604,51	14.567,00	13.830,95
Bankkosten	408,82	400,00	393,79
Overig	350,00	500,00	1.269,92
Totaal Verenigingskosten	25.878,23	24.467,00	23.706,07
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds G	60.000,00	60.000,00	47.667,96
Totaal Reservering groot onderhoud	60.000,00	60.000,00	47.667,96
Overig; Afschrijving stallingskosten 2021 e.o.	2.726,00	0,00	0,00
Exploitatieresultaat - Resultatenrekening			
Exploitatieresultaat G - Gemeenschappelijk	-7.959,69	0,00	-8.083,25
Totaal Exploitatieresultaat - Resultatenrekening	-7.959,69	0,00	-8.083,25
TOTAAL Kosten / Debet	157.053,01	154.312,00	146.562,30

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

<i>Toelichting op de Balans</i>	2024 Werkelijk	2023 Werkelijk
Reservefonds G - Gemeenschappelijk		
Reservefonds G - Gemeenschappelijk (zie specificatie)	207.164,84	181.852,91
Totaal	207.164,84	181.852,91

Specificatie: Reservefonds G - Gemeenschappelijk - Reservefonds G - Gemeenschappelijk	Debet	Credit
01-01-2024 Beginsaldo		181.852,91
02-01-2024 Brand Meld Install. uitgesteld onderhoud	5.128,78	
23-01-2024 AV; Vervangen zwembadautomat. reservering 2023	0,00	
16-02-2024 Aanbrengen dakveiligheid en dakreparatie	7.787,09	
25-03-2024 Vervangen persluchtcilinder louveres	1.496,77	
07-05-2024 Rookgasafvoer/luchttoevoeg aanpassing	1.240,25	
26-05-2024 Werkzaamheden RWA nav Inspectie/OHC	7.921,20	
29-05-2024 Diverse storingen zwembadtechniek	930,27	
31-05-2024 Controle en vervanging blussers	522,72	
02-07-2024 Herstelpunten nood-vluchtwegverlichting	1.350,36	
06-10-2024 Levering / plaatsen deurdrangers	4.583,66	
12-12-2024 Inspectie BMC	2.981,44	
16-12-2024 Kingspan LightAir begeleiding inspectie RWA	759,88	
31-12-2024 Restpost na afrekening Jaarexpl. ivm afronding		14,35
Dotaties Reservefonds G - Gemeenschappelijk		60.000,00
Totaal	34.702,42	241.867,26

Specificatie: Reservefonds IC - Interieur Commissie - Reservefonds IC - Interieur Commissie	Debet	Credit
Dotaties Reservefonds IC - Interieur Commissie		0,00
Totaal		

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

<i>Toelichting op de Resultatenrekening</i>	2024 Werkelijk	2024 Begroting	2023 Werkelijk
Klein onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud (zie specificatie)	7.168,78	5.000,00	6.274,68
Totaal	7.168,78	5.000,00	6.274,68

Specificatie: Klein onderhoud - Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	Debet	Credit
11-01-2024 KEM - glasplaat balkon vastgezet #72	145,20	
11-01-2024 KEM - naden kozijn afgekit #184	103,76	
31-01-2024 BAR - vervangen lamp sauna en reserveonderdelen	543,65	
16-02-2024 KEM - vastzetten schoorsteenkapen	188,76	
21-02-2024 KEM - dichtkitten zijanten roosters #172	161,84	
26-02-2024 QLE - extra opdr. reinigen afdekscherm zwembad	130,80	
02-03-2024 KLO - 6 sleutels bestuur, ruimte achter MFR	36,00	
18-03-2024 QLE - strippen linoleumvloer en waslagen	289,98	
25-03-2024 KIN - afstellen louvres	413,82	
27-04-2024 KEM - oorzaak van tocht onderzoeken	145,20	
06-05-2024 EEF - Reparatie schakelaar zwembad	9,95	
07-05-2024 SAL - Gebruikte materialen	238,60	
08-05-2024 DUI - plaatsen slotbuis	165,50	
05-06-2024 BREU - levering chloor/zwavelzuur	282,39	
25-07-2024 BAR - omwisselen armatuur #150	157,30	
26-07-2024 KEM - verstopping uit riool verhelpen #110	224,15	
26-07-2024 KEM - stank uit riool verhelpen	450,24	
26-08-2024 QLE - reiniging bankrail houten terras	714,75	
30-08-2024 KLO - WC-papier voor MFR/zwembad	7,28	
14-09-2024 KEM - vervangen deurdranger #170	145,20	
14-09-2024 KEM - vervangen deurdranger	145,20	
16-09-2024 BAR - reparatie buitenlamp #172	162,62	
23-09-2024 DEC - vloerwisser zwembad	16,99	
24-09-2024 GEV - reparatie deur MFR	250,43	
26-09-2024 CON - onderzoek en reparatie lekkage	492,17	
20-10-2024 KEM - plaatsen deurdranger #132	181,50	
23-10-2024 SAL - waterdruk te laag lekkage systeem	363,63	
30-10-2024 KEM - reparatie cilinder #174	151,25	
05-11-2024 SPE - geschiktheidsverklaring	256,52	
19-11-2024 CON - reparatie aansluiting daktrimmen	337,37	
26-11-2024 BUU - bestelling cilinder	240,23	
29-12-2024 EMM - declaratie afvoeren afvalzakken	16,50	
Totaal	7.168,78	

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle
IF liquiditeitsprognose 2025

	Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Beginsaldo																
Beginsaldo reservefondsen totaal		175.530	41.434	43.382	11.759	-34.920	20.448	74.084	120.315	151.011	202.029	267.559	249.783	84.770	130.936	180.317
Kosten																
Buitenkozijnen																
RWA Installatie		9.145	6.640	1.513	1.558	6.970	1.653	1.702	1.754	1.807	1.861	8.259	8.924	2.034	2.094	9.368
Deurautomaat										2.299						
Deurdranger Dorma/Geze		641	660	680	700	721	743	765	788	812	836	861	887	914	941	970
Daken																
Dakbedekking APP+ballast hoge dak													101.530		21.756	
Dakbedekking APP+ballast dakterras													52.880		9.125	
Atrium		186	20.382	197	203	209	216	222	229	236	243	250	257	265	273	281
Buitenschilderwerk																
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend				786						939						1.121
Buitenschilderwerk gevelbekleding hout										1.765						
Buitenschilderwerk deur hout dekkend				1.405						1.677						2.003
Buitenschilderwerk betonconstructie plafond												10.034				
Buitenschilderwerk kozijn en raam aluminium				53.412												76.153
Buitenschilderwerk metaal				192						229						274
Gevels																
Gevelafwerking voegwerk platvol			515										692			
Kitvoeg				13.343	2.181								17.437		2.931	
Vloeren																
Vloerafwerking coralmat			2.268										3.048			
Vloerafwerking tegels hoofdentree													10.451			
Vloerafwerking linoleum							5.365		535							
Vloerafwerking tegels zwembad en pantry													14.872			
Plafonds																
Plafondafwerking gemeenschappelijke ruimtes				2.271												
Plafond zwembad									15.156							
Inrichting																
Postkasten												28.457				
Binnenschilderwerk																
Binnenschilderwerk algemeen		6.540						7.809						9.324		
Klimaatinstallaties																

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle
IF liquiditeitsprognose 2025

	Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Kosten																
CV-ketel combi Hr + herstel rookgasafvoeren		1.500	1.545	1.591	1.639	1.688	1.739	1.791	7.202	1.900	1.957	2.016	2.076	4.640	2.203	2.269
Gas, water en sanitair																
Hydrofoor		9.050														
Zwembadinstallatie		16.000	21.630	8.487	3.278	3.377	6.956					8.064				
Elektrische-installaties																
Elektra armaturen binnenlamp		45.570		1.495				1.682				1.894				2.131
Huistelefoon-installatie		22.989														
Transportvoorziening																
Personenlift		21.054	4.611	8.857	94.545	1.226	982	8.669	16.496	16.861	7.420	37.401	26.631	19.322		
Beveiligingsinstallaties																
Brandslang haspel			1.371										1.842			
Brandblussers							678									
Droge blusleiding			618					716					831			
Terreinafwerkingen e.d.																
Toegangs controle systeem												2.845	837			
CCTV-camera systeem					1.983										2.665	
Diversen																
Inspecties		54.615	93	95	4.360	101	104	4.764	111	114	5.206	121	125	5.688	132	136
Reinigingswerkzaamheden		2.686							3.304							4.063
Begeleidingskosten		7.599	2.413	3.773	4.418	572	737	1.125	1.823	1.145	701	4.008	9.733	1.687	1.685	3.951
Totaal		197.575	62.746	98.097	114.865	14.864	19.173	29.245	47.398	29.784	18.224	104.210	253.053	43.874	43.805	102.720
Opbrengsten																
Sparen																
Reservefonds G - Reservefonds Gemeenschappelijk		62.400	64.272	66.200	68.186	70.232	72.339	74.509	76.744	79.046	81.418	83.860	86.376	88.967	91.637	94.386
Rente over reservefondsen		1.079	422	274			470	967	1.350	1.756	2.336	2.574	1.664	1.073	1.549	1.762
Totaal		63.479	64.694	66.474	68.186	70.232	72.809	75.476	78.094	80.802	83.754	86.434	88.040	90.040	93.186	96.148
Eindsaldo																
Reservefonds G - Reservefonds Gemeenschappelijk		41.434	43.382	11.759	-34.920	20.448	74.084	120.315	151.011	202.029	267.559	249.783	84.770	130.936	180.317	173.745
Eindsaldo reservefondsen totaal		41.434	43.382	11.759	-34.920	20.448	74.084	120.315	151.011	202.029	267.559	249.783	84.770	130.936	180.317	173.745

Begroting

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Kosten / Debet	2025 IF Begroting 2025	2024 Werkelijk IF Begroting 2024	2024 IF Begroting 2024
Verzekeringen			
Verzekeringen - Premies	5.225,00	5.043,47	5.045,00
Totaal Verzekeringen	5.225,00	5.043,47	5.045,00
Dagelijks onderhoud			
Klein onderhoud	7.000,00	7.168,78	5.000,00
Schoonmaak	16.420,00	15.416,93	13.750,00
Glasbewassing	7.750,00	7.296,27	6.250,00
Totaal Dagelijks onderhoud	31.170,00	29.881,98	25.000,00
(Onderhouds)contracten	15.500,00	14.327,75	18.500,00
Nutsvoorzieningen			
Elektra	14.000,00	18.416,13	14.000,00
Gas	5.000,00	6.414,43	5.000,00
Water	1.000,00	991,96	1.000,00
Telefoon / Internet	1.300,00	1.332,75	1.300,00
Totaal Nutsvoorzieningen	21.300,00	27.155,27	21.300,00
Verenigingskosten			
Bijdrage Hoofdsplitsing	12.000,00	10.483,58	8.900,00
Vergaderkosten	50,00	31,32	100,00
Administratie en Beheer	14.500,00	14.604,51	14.567,00
Bankkosten	410,00	408,82	400,00
Overig	500,00	350,00	500,00
Totaal Verenigingskosten	27.460,00	25.878,23	24.467,00
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds G	62.400,00	60.000,00	60.000,00
Totaal Reservering groot onderhoud	62.400,00	60.000,00	60.000,00
Overige kosten	0,00	2.726,00	0,00
Overige grootboekrekeningen	0,00	-7.959,69	0,00
TOTAAL Kosten / Debet	163.055,00	157.053,01	154.312,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle

Opbrengsten / Credit	2025 IF Begroting 2025	2024 Werkelijk IF Begroting 2024	2024 IF Begroting 2024
Ledenbijdragen			
Periodieke bijdrage eigenaars - Gemeenschappelijk	163.055,00	154.312,92	154.312,00
Totaal Ledenbijdragen	163.055,00	154.312,92	154.312,00
Overige opbrengsten			
Rente	0,00	1.800,50	0,00
Opbrengsten Stalling	0,00	464,59	0,00
Overig	0,00	475,00	0,00
Totaal Overige opbrengsten	0,00	2.740,09	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	163.055,00	157.053,01	154.312,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle
Specificatie: VvE bijdrage volgens IF Begroting 2025 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk -deel	KSTNGEM B	VvE bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2024	Verschil
A-05	Porporastraat 50	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-06	Porporastraat 52	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-07	Porporastraat 54	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-08	Porporastraat 56	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-09	Porporastraat 58	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-10	Porporastraat 72	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-11	Porporastraat 74	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-12	Porporastraat 76	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-13	Porporastraat 78	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-14	Porporastraat 80	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-15	Porporastraat 96	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-16	Porporastraat 98	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-17	Porporastraat 100	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-18	Porporastraat 102	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-19	Porporastraat 104	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-20	Porporastraat 120	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-21	Porporastraat 122	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-22	Porporastraat 124	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-23	Porporastraat 126	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-24	Porporastraat 128	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-25	Porporastraat 144	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-26	Porporastraat 146	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-27	Porporastraat 148	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-28	Porporastraat 150	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-29	Porporastraat 152	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-30	Porporastraat 168	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01

Begroting

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle
 Specificatie: VvE bijdrage volgens IF Begroting 2025 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk -deel	KSTNGEM B	VvE bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2024	Verschil
A-31	Porporastraat 170	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-32	Porporastraat 172	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-33	Porporastraat 174	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-34	Porporastraat 176	3	2.911,70	2.911,68	242,64	229,63	13,01
A-35	Porporastraat 70	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-36	Porporastraat 68	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-37	Porporastraat 66	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-38	Porporastraat 64	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-39	Porporastraat 62	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-40	Porporastraat 60	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-41	Porporastraat 94	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-42	Porporastraat 92	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-43	Porporastraat 90	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-44	Porporastraat 88	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-45	Porporastraat 86	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-46	Porporastraat 84	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-47	Porporastraat 82	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-48	Porporastraat 118	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-49	Porporastraat 116	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-50	Porporastraat 114	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-51	Porporastraat 112	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-52	Porporastraat 110	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-53	Porporastraat 108	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-54	Porporastraat 106	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-55	Porporastraat 142	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-56	Porporastraat 140	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	23 7

Begroting

Vereniging van Eigenaars Infocus Bachplein te Zwolle, gevestigd te Zwolle
 Specificatie: VvE bijdrage volgens IF Begroting 2025 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk -deel	KSTNGEM B	VvE bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2025	Termijn bijdrage 2024	Verschil
A-57	Porporastraat 138	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-58	Porporastraat 136	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-59	Porporastraat 134	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-60	Porporastraat 132	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-61	Porporastraat 130	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-62	Porporastraat 166	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-63	Porporastraat 164	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-64	Porporastraat 162	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-65	Porporastraat 160	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-66	Porporastraat 158	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-67	Porporastraat 156	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-68	Porporastraat 154	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-69	Porporastraat 188	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-70	Porporastraat 186	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-71	Porporastraat 184	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-72	Porporastraat 182	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67
A-73	Porporastraat 180	2	1.941,13	1.941,12	161,76	153,09	8,67