

Notulen

VvE De Waterappartementen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 27 november 2024, aanvang 19:45 uur.

Aanwezig

. van Alphen, E. Beers, Mevrouw S. Buijvoets, . Compier, O.O. Danso, Mevrouw A.M.G. de Brabander-Janssen, Mevrouw W.G. Dol-Quint, . Drenth, . Duijves, A. van Eijbergen, Mevrouw L. Eimers, De heer R.J.M. Groot, F. Haster, . Hoffer, D.R. Idema, B. Klaver, Mevrouw G. Kooij, . Kooten, Mevrouw G. Kotan, De heer J. Kroonenburg, Mevrouw A. J. van Kuijk en/of De heer P. den Hartigh, . Kunst, Mevrouw M. van Mierlo, . van der Molen, . Nibbering, Mevrouw J.M. Oomen-Blokzijl, De heer A. Reijniers, Mevrouw J. Sanders, De heer J. Slinger, A. Stegers, . Stoop, De heer J. Stumpe, L. Teljeur, Mevrouw S. Voorma, . Vosse, . Wagenaar, Mevrouw A.B. Wilgenhof-Dekker, D. Wingelaar

Volmacht afgegeven

. Bakkelo, L.J. Folmer, . Hastrich, De heer L. Hubeek, Mevrouw M. van de Kleut, . van de Klok, . Koks, B. Kresse, C. Lind, . van der Linden, . Mouw, Mevrouw G.T. Nillesen, Mevrouw T. Paap, . Plak, . Smit, . Tellekamp Booland, . Weinbrecher, De heer A. Montijn

Afwezig

Mevrouw L. Appelman, Balma B.V., I. Bektas, Mevrouw C.C.M. Blom- van Biljouw, E. Bolt, . Börger, . Dijkshoorn, . Genet, De heer S. Groenveld, Mevrouw E. de Groot, R. Groot, De heer M. Habets, . Hink, B. van der Hulst, D. Jansse, Mevrouw E. Kelbling, De heer W.A.M. Kruijer, . Lettinga, De heer F. Loos, . Mattioli, . van Meene, C. Meester, R. Minnes, . Mul, S. van Ofwegen, Opmars Vastgoed, . Steenhouwe, Mevrouw K.J. van der Wiel, . Verpaalen, . Vila Verde, M. v.d. Vooren, P. Vreeker, De heer Ral en Mevrouw Wozniak, . Zomerdijk

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter, Sandra Voorma, opent de vergadering en heet de leden van harte welkom.

Vastgesteld wordt dat 57 van de 90 stemmen aanwezig, dan wel vertegenwoordigd, zijn. Er kunnen ten aanzien van de geagendeerde punten rechtsgeldige besluiten genomen worden.

Aangegeven wordt dat vanwege de drukke agenda ervoor is gekozen om geen rondvraag te agenderen deze vergadering. Voorafgaand aan de vergadering zijn al vragen beantwoord. Als er na afloop van de vergadering nog vragen gesteld worden die betrekking hebben tot het gemeenschappelijke zullen deze inclusief antwoord in de nieuwsbrief verwerkt worden. Eventueel zullen de onderwerpen geagendeerd worden voor de vergadering van 2025.

2. Mededelingen en/of ingekomen stukken

a. Uitleg gebruik brandblussers/noodverlichting.

Het afgelopen jaar is Interflame bij de VvE langs geweest voor een controle en vervanging van de brandblussers. Naar aanleiding van vragen vanuit bewoners over hoe deze blussers werken is een uitleg door de firma Interflame georganiseerd.

Door middel van een demonstratie wordt aan de leden uitgelegd hoe ze bij brand een brandblusser moeten gebruiken. Hierbij geven ze aan dat het belangrijk is de blusser bij de hals te pakken en dat deze op de grond staat wanneer het pinnetje eruit getrokken moet worden. De blussers binnen de VvE zijn up-to-date en zijn ook ontworpen om brand aan een elektra-aansluiting te blussen. Brandblussers zijn bedoeld voor startende branden. Indien de brandblusser op is, of de brand niet meer gezien kan worden als startend, heeft het geen zin om extra te blussen.

Wanneer brand niet meer te blussen is altijd direct de brandweer bellen en het complex verlaten. Hierbij is het van groot belang om deuren en ramen zo veel mogelijk te sluiten en uw omringende burens direct te informeren.

Interflame geeft aan dat de VvE momenteel geen noodverlichting heeft. Ze leggen uit wat hier de toegevoegde waarde van is, en dat dit verplicht is bij appartementencomplexen. Dit zouden ze voor de VvE kunnen verzorgen voor €3.500,- per gebouw, totaal €17.500,-. De leden geven aan veiligheid belangrijk te vinden en geven hierbij akkoord op de genoemde kosten voor het regelen van de noodverlichting.

b. Meterkast/gasaansluiting sleutelprocedure.

Het onderwerp van de sleutelprocedure meterkast is al een aantal vergaderingen ter sprake gekomen. Elk lid van de VvE zou een sleutel moeten hebben voor deze meterkast. Echter kan het natuurlijk zijn dat de

sleutel verloren gaat of niet goed overhandigd wordt bij een appartementsoverdracht. Eindelijk is er een partij gevonden die de sleutels kan bestellen zonder hiervoor een nieuw certificaat te moeten organiseren. Dit is echter niet gratis. Het bestellen van een nieuwe sleutel voor de meterkast kan vanaf nu maar zal €40,- kosten.

c. Opzeggen van de website.

Aangezien de website Twinq via Stedeplan nu volledig is ingericht, is het hebben van een VvE Website een beetje dubbel op. Hierdoor is de keuze gemaakt om de website van de waterappartementen offline te halen om wat geld te besparen. De leden geven aan het hier mee eens te zijn.

d. Afwateringsstrips kozijnen.

Al vele jaren hebben verschillende appartementen last van lekkages rondom de kozijnen. Vooral bij de gevel die het meeste wind & regen vangt zijn deze problemen veelvoorkomend. Het afgelopen jaar heeft de firma Leerling Timmerwerk een aantal opties uitgeprobeerd waarna er nu een oplossing voor het probleem gevonden is. Door middel van een demonstratie en een prototype wordt uitgelegd hoe de constructie ervoor zorgt dat er geen regen via het kozijn naar binnen kan komen. De constructie is al bij een aantal woningen uitgeprobeerd met positief resultaat.

Na afloop van de vergadering kunt u contact opnemen met het bestuur of uw beheerder om aan te geven dat u lekkage heeft aan de kozijnen. Leering zal de constructie bij iedereen die lekkage heeft aan de kozijnen aanbrengen.

e. Certificaat RGA

Met nieuwe wet- en regelgeving voor de RGA (rook gas afvoer) krijgt de VvE steeds vaker de vraag hoe het zit met de huidige RGA en of hier een certificaat voor is. Bij onderhoud en vervanging van het stookstelsel moet namelijk aangetoond worden dat de RGA conform de nieuwe richtlijnen is aangebracht. Indien deze vraag vanuit een onderhoudspartij gesteld wordt kunt u bij het bestuur het certificaat van de RGA's opvragen, de firma ESNW heeft namelijk al een certificaat opgesteld.

f. Beheer gemeenschappelijk ruimtes

De beheerder geeft een korte toelichting op de gemeenschappelijke ruimtes. Ook hier zijn de wet- en regelgeving veranderd. Het is namelijk niet meer toegestaan om spullen te stallen in de trappenhuizen. Dit is dus niet alleen fietsen, opslag, dozen en andere spullen maar ook alle decoratie. Deze spullen kunnen namelijk brandgevaarlijk zijn en vluchtwegen belemmeren.

Wanneer bewoners meermaals in strijd met het Huishoudelijk Reglement handelen kan er vanuit het bestuur/beheer een boete opgelegd worden.

3. Vaststellen notulen d.d. 25-03-2024

De beheerder stelt de notulen tekstueel en inhoudelijk per pagina ter discussie.

Er zijn verder geen op- en/of aanmerkingen.

Besluit: De leden stellen de notulen d.d. 25-03-2024 vast.

4. Jaarrekening 2023/2024

a. Toelichting op de jaarrekening 2023/2024.

De beheerder geeft een korte toelichting op de jaarrekening van 2023-2024.

De jaarrekening sluit met een negatief exploitatieresultaat van €18.760,15.

Dit komt mede door de grote hoeveelheid onderhoud dat is uitgevoerd het afgelopen jaar wat niet begroot was.

Het negatieve resultaat komt grotendeels uit het instellen van een begroting per 01-01-2024 in plaats van het daadwerkelijke begin van het (financiële) boekjaar 01-10-2023. Dit betekend namelijk dat het jaar is begonnen met een negatief resultaat van het verschil in de totale begroting over de 3 maanden welke al geprolongeerd was. Om dit te voorkomen, en gelijk meer inzicht te krijgen in de financiële situatie, adviseert de beheerder om altijd een begroting in te stellen per 01-10.

b. Verslag van de kascommissie.

Voorafgaand aan de ALV heeft de beheerder naar de kascommissie de financiële stukken over 2023-2024 gecommuniceerd. De kascommissie heeft de documenten ontvangen en de controle uitgevoerd.

De kascommissie geeft aan geen onregelmatigheden aangetroffen te hebben en adviseert de vergadering om het bestuur decharge te verlenen.

c. Besluit tot goedkeuring van de jaarrekening en decharge voor het bestuur.

De leden stellen de jaarrekening 2023-2024 vast en besluiten om het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid over 2023-2024.

d. Bestemmen exploitatieresultaat.

De jaarrekening 2023-2024 sluit met een negatief jaarresultaat van €18.760,15. De leden besluiten om het exploitatieresultaat met de reserve(s) te verrekenen.

Besluit: De leden stellen de jaarrekening 2023-2024 vast en besluiten om het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2023-2024.

Besluit: De leden besluiten het negatieve jaarresultaat over 2023-2024 van €18.760,15 te verrekenen met de reserve(s).

Actiepunt: De beheerder zal het negatieve exploitatieresultaat van €18.760,15 verrekenen met de reserve(s).

5. Besluit verkiezing Kascommissie

Voor het afgelopen boekjaar hebben mevrouw Kooij en mevrouw Stumpe de kascontrole uitgevoerd. Beide leden van de kascommissie geven aan zichzelf opnieuw beschikbaar gesteld te hebben voor het huidige boekjaar. De leden stemmen in met de huidige samenstelling van de kascommissie.

Mevrouw Stumpe vraagt zich af of het mogelijk is een reserve lid van de kascommissie aan te stellen indien er wat gebeurt. Een oproep wordt gedaan en de heer Den Hartigh wordt ingesteld als reserve lid van de kascommissie.

Besluit: De leden stellen de huidige samenstelling van de kascommissie, inclusief het nieuwe reserve lid, vast.

6. Besluit verkiezing bestuur

Voor het afgelopen jaar bestond het bestuur uit mevrouw Voorma, mevrouw van Mierlo en mevrouw Teljeur.

Mevrouw Teljeur geeft aan uit het bestuur te stappen en wordt bedankt door de leden voor het harde werk de afgelopen jaren.

Mevrouw Voorma en mevrouw van Mierlo stellen zichzelf opnieuw beschikbaar als bestuur en worden door de leden herkozen.

Het bestuur geeft aan dat, zeker als het totaalbeheer onder Stedeplan gebracht wordt, een tweemans bestuur zeker werkbaar is. Wel wordt er een verzoek gedaan om bij interesse voor een positie als bestuurslid een korte mail hierover te sturen naar water.vve@gmail.com.

Het moment wordt genomen om het oude bestuur, de contactpersonen per flat, de klusjesman en de beheerder een bedankje te geven.

Besluit: De leden stellen de nieuwe samenstelling van het bestuur vast.

7. Begroting 2024/2025

a. Toelichting op de begroting & verhoging servicekosten.

De beheerder geeft een korte toelichting op de begroting 2024-2025. In het document dat gedeeld is staan 2 versies. Deze versies zijn in zijn geheel gelijk aan elkaar, echter is er een versie met kosten Stedeplan via het huidige contract en een versie met kosten Stedeplan voor het totaalbeheer. De besluitvorming voor dit agendapunt gaat over het instellen van de begroting 2024-2025 ongeacht het besluit over agendapunt 13, onderbrengen totaalbeheer Stedeplan.

Er zijn verder geen vragen en/of opmerkingen over de begroting 2024-2025.

b. Vaststellen begroting met terugwerkende kracht per 01-10-2024.

Besluit: De leden stellen de begroting 2024-2025 met terugwerkende kracht per 01-10-2024 vast.

Actiepunt: De beheerder zal de leden individueel informeren over de hoogte van de VvE bijdrage per 01-01-2025. Tevens zal de beheerder de leden de correctiefactuur over de periode 01-10-2024 tot en met 31-12-2024 doen toekomen, omdat deze maanden reeds in rekening zijn gebracht en gebaseerd zijn op de vorige begroting.

8. Actualiseren MJOP

a. Toelichting beheerder.

De beheerder geeft een toelichting op wat een Meer Jaren Onderhouds Plan is, en wat het betekent voor de VvE. Er wordt aangegeven dat het verplicht is om elke 5 jaar het MJOP te actualiseren, en volgend jaar zal het MJOP 5 jaar oud zijn. De beheerder geeft aan twee offertes opgevraagd te hebben bij VanBladel (€4.000,- incl. BTW) en bij Laan35 (€3.732,57 incl. BTW). De beheerder geeft aan positieve ervaringen te hebben met beide bedrijven en adviseert voor de goedkoopste offerte te kiezen.

b. Besluit actualiseren MJOP.

De leden besluiten het MJOP te laten actualiseren door de firma Laan35.

c. Besluit verwerken schoonmaken vloeren.

De beheerder geeft aan dat het schoonmaken van de vloeren momenteel niet meegenomen is in het MJOP. De vloeren in de algemene ruimtes zouden om de paar jaar voorzien moeten worden van een nieuwe waxlaag. Het verwerken van deze werkzaamheden zou betekenen dat we hier jaarlijks voor sparen.

Besluit: De leden besluiten het MJOP te laten actualiseren door de firma Laan35.

Besluit: De leden besluiten het waxen van de vloer in de trappenhuisen te verwerken in het MJOP welke nieuw opgesteld zal worden.

Actiepunt: De beheerder zal het actualiseren van het MJOP in gang zetten en begeleiden.

9. Update Gevelproblematiek

Het bestuur geeft een toelichting op de huidige situatie rondom de gevelproblematiek van de VvE, een onderwerp wat jaarlijks terug blijft komen. De doeken achter de glazen gevelbeplating laten namelijk los, en zijn aan onderhoud toe. Het afgelopen jaar is het bestuur erg druk geweest met verschillende partijen om tot een oplossing te komen en offertes te verzamelen.

Om te beginnen is er een glazen plaat verwijderd om te kijken hoe de constructie in elkaar zit en of er wellicht vocht achter de platen zit. Er is geconstateerd dat de achterzijde van de platen niet vochtig is. De constructie geeft erg veel ruimte voor luchtcirculatie waardoor ook geconstateerd kan worden dat de overige platen ook vochtvrij zullen zijn. Als test is er op een gevelplaat van T-flat facadefolie geplakt.

De werkzaamheden, en bijbehorende offertes opgevraagd bij Jorg reclame / Vink & Eipi Belettering & Gevelreclame, worden besproken. Beide offertes zijn uitgegaan van het gebruik van een hoogwerker. Een van de leden vraagt zich af waarom er niet gebruik maken van de hangbakconstructie. Het bestuur geeft aan dat dit een beslissing is geweest van de bedrijven en de specifieke beredenering niet te weten. Tevens hebben de daken wel een rails voor de hangbak maar moet deze constructie ook gehuurd worden. Een andere vraag gaat over of we de werkzaamheden niet kunnen samenvoegen met schilderwerkzaamheden of dergelijk. Een van de leden geeft aan dat dit niet kan. Dit heeft met veiligheid en aansprakelijkheid te maken.

Aan de hand van de powerpoint wordt een overzicht laten zien van de opgevraagde offertes:

+/- €80.000,- voor alle doeken incl. hoogwerker - Eipi Belettering & Gevelreclame BV

+/- €40.000,- alleen grijze doeken incl. hoogwerker - Jorg reclame / Vink

+/- €65.000,- alle doeken incl. hoogwerker - Jorg reclame / Vink

Als eerst komt dan ook de vraag naar de leden of alleen de grijze doeken gedaan moeten worden of gelijk allemaal. De blauwe doeken zien er over het algemeen een stuk beter uit dan de grijze doeken. De leden geven aan een voorkeur te hebben voor alle doeken. Zo kan er worden voorkomen dat er over een aantal jaar een soortgelijke, omgedraaide, situatie zich voordoet.

Besluit: De leden besluiten akkoord te geven op het uitvoeren van de werkzaamheden conform de offerte van Vink / Jorg reclame. Gekozen is om de hele voorgevel van alle gebouwen te laten beplakken met facadefolie.

Actiepunt: Het bestuur zal samen met de beheerder organiseren dat de werkzaamheden in het voorjaar georganiseerd kunnen worden.

10. Reinigen standleidingen

a. Toelichting bestuur.

Het bestuur geeft een toelichting op de situatie en de offerte. Het afgelopen jaar is er ontzettend veel geld uitgegeven aan verstoppingen. Vanuit de aannemers is het advies gegeven om de standleidingen preventief te reinigen. Normaliter is het advies om de standleidingen te reinigen om de 3 tot 5 jaar om problemen zoveel mogelijk te voorkomen. Binnen de VvE zijn de standleidingen nog nooit gereinigd. De firma RRS heeft een prijs opgesteld voor het reinigen van alle standleidingen voor €9.647,-.

Het reinigen gebeurt dan vanaf bovenaf per streng of standleiding. Er zal eerst een camera inspectie uitgevoerd worden, waarna de standleiding doorgespoeld wordt. Iedereen van de desbetreffende streng moet dan thuis zijn en de kranen open hebben staan. Verdere uitleg en coördinatie van de werkzaamheden zullen uitgelegd en georganiseerd worden zodra dit van toepassing is.

Een van de leden geeft aan dat in de afgelopen dagen een partij langs de deur is gekomen. Deze zou aangestuurd zijn vanuit de VvE om (privé) onstoppingscontracten af te sluiten voor +/- €15,- per maand. Deze partij is **niet** in opdracht van de VvE aangestuurd, en lijkt dus op een oplichter. Indien het reinigen van de standleidingen niet naar behoren heeft gewerkt kan er altijd vanuit de VvE een contract aangegaan worden voor verstoppingen, maar dit zal dan vanuit de VvE georganiseerd worden. Het belangrijke verzoek dan ook uit te kijken met verkopers aan de deur die zich voordoen als werklui voor de VvE. Bij twijfel kunt u altijd contact opnemen met uw beheerder of het bestuur.

b. Besluit uitvoeren werkzaamheden n.a.v. offerte.

Besluit: De leden besluiten de standleidingen preventief te reinigen door de firma RRS conform opgestelde, en besproken, offerte.

Actiepunt: Het bestuur en de beheerder zullen in contact met RRS deze werkzaamheden in gang zetten en alle leden hierover informeren zodra dit van belang is.

11. Uitbreiden Glasbewassingscontract

a. Toelichting bestuur.

De voorzitter geeft een toelichting op het huidige glasbewassingscontract bij Solarfy. De leden zijn het er allemaal over eens dat de kwaliteit een stuk lager ligt dan het vorige glasbewassingscontract bij de firma Kraakhelder. Dit wordt besproken, bij Solarfy hebben ze een veel bewogen jaar gehad en Kraakhelder doet het simpelweg niet meer.

Het bestuur heeft een offerte opgevraagd voor een nieuw contract met nieuwe werkzaamheden. Het huidige contract voor glasbewassing is 6 maal per jaar met de stok voor +/- €9.000,-. Het nieuwe contract dat is opgevraagd is 4 maal met de stok en 2 maal met een hoogwerker alle kozijnen gedetailleerd inclusief spinnenbestrijding en trappenhuis. Dit zouden ze voor €19.360,- per jaar kunnen doen. De leden vinden, mede omdat er al onvrede is, een €10.000,- jaarlijkse verhoging wel erg fors. De mogelijkheden worden besproken. Een compromis waar iedereen het mee eens lijkt te zijn is één jaarlijks test met dit nieuwe contract in een verdeling van 5 keer met de stok en dan 1 keer in het voorjaar met de hoogwerker de detaillering en spinnenbestrijding.

Een van de leden vraagt zich af of er wel osmose in het water gebruikt wordt, omdat het anders droogt dan het water dat Kraakhelder destijds gebruikte. Er wordt bevestigd dat ze daadwerkelijk wel osmose gebruiken. Het bestuur geeft aan in contact te gaan met Solarfy om te kijken of hier een oplossing voor is.

b. Besluit uitbreiden contract glasbewassing conform offerte.

Besluit: De leden besluiten een test uit te willen voeren met dit nieuwe contract bij Solarfy voor het aankomende jaar met de verdeling van 1/5 wat betreft bewassing met stok/gedetailleerd.

Actiepunt: Het bestuur zal in contact met Solarfy de offerte aanpassen en goedkeuren voor het komende jaar.

Actiepunt: Het bestuur zal in contact met Solarfy gaan om te kijken of er wat gedaan kan worden tegen de manier hoe het water momenteel opdroogt.

12. Deurdrangers centrale ingangen

a. Toelichting bestuur.

Het bestuur geeft een toelichting op het onderwerp, welke ook al meerdere keren is besproken op de ALV. Momenteel hebben twee van de vijf flats een elektrische deurdranger. Een is georganiseerd door de WMO en zit er al 10 jaar en de andere is volledig bekostigd door de heer Dijkshoorn. Er zijn offertes opgevraagd om de drangers ook bij de drie overige flats te plaatsen. De firma Deur-intercom kan de werkzaamheden uitvoeren voor €9.227,46, de firma Entrance kan het voor €10.145,85.

Er komen vragen over of hiervoor nieuwe voordeursleutels gemaakt moeten worden en of het mogelijk is met tags of dergelijke systemen te werken. De voorzitter geeft aan dat het huidige cylinder wordt gebruikt voor de deur en dus geen nieuwe sleutels nodig zijn. Voor wat betreft de tags moet dit uitgezocht worden en zal dit in de nieuwsbrief verwerkt worden.

Wanneer er gekozen wordt voor het uitvoeren van de offerte zal er contact met de heer Dijkshoorn opgenomen worden om hem tegemoet te komen voor de al gemaakte kosten voor de al bestaande dranger.

Het bestuur geeft aan ook in contact geweest te zijn met Deur-intercom over een intercomsysteem met beeld. Dit is ook al meerdere keren ter sprake gekomen en vinden de leden fijn voor de algemene veiligheid. Benadrukt wordt dat hier momenteel nog geen budget voor is maar besproken wordt als een peiling of er nog animo voor is. De leden geven aan dit zeker geagendeerd te willen hebben voor de vergadering van 2025.

De firma Deur-intercom heeft ook aangegeven dat als de VvE voor de intercomsystemen gaat ook de dranger bij hun gekocht moet worden. Zo voorkom je dat partijen naar elkaar gaan wijzen bij storingen.

b. Besluit uitvoeren offerte n.a.v. offerte.

Besluit: De leden besluiten de drangers conform de offerte van Deur-intercom te installeren bij de drie overgebleven flats.

Actiepunt: De beheerder zal het aanbrengen van een intercominstallatie inclusief beeld agenderen voor de vergadering van volgend jaar.

Actiepunt: Het bestuur zal in contact gaan met de heer Dijkshoorn om hem tegemoet te komen voor de al gemaakte kosten voor de deurdranger.

13. Onderbrengen Totaalbeheer Stedeplan

a. Toelichting bestuur/beheerder.

In de vorige vergadering is het onderwerp van totaal beheer Stedeplan al uitvoerig besproken. De beheerder ligt nogmaals kort toe wat de huidige werkzaamheden van Stedeplan zijn en wat er zou veranderen als technisch beheer ook onder Stedeplan zou vallen.

Er wordt besproken in hoeverre zaken zullen veranderen. Zal er bijvoorbeeld nog altijd gebruik gemaakt worden van MKB in de buurt en de klusjesman van de VvE. De beheerder geeft aan hier zeker het nut nog wel van in te zien. Ook geeft hij aan dat in de uitvoering de zaken richting Stedeplan zullen bewegen maar qua besluitvorming dit nog altijd bij het bestuur blijft.

Een van de leden vraagt zich af wat dit zou kosten en wanneer totaal beheer overgezet zou worden. De beheerder geeft aan dat indien er akkoord komt in deze vergadering het contract opgesteld zal worden, afhankelijk van dit proces zal aanvangsdatum dus verschillen. Het streven is om 1 januari 2025 het totaalbeheer over te nemen. Qua kosten zal er een stijging van ongeveer €3.500,- per jaar aan vast zitten. De beheerder geeft aan dat dit verspreid over alle appartementen een stijging van €3,- per maand in ledenbijdrage betekenen.

b. Besluit onderbrengen totaalbeheer bij Stedeplan.

c. Besluit mandateren bestuur tot tekenen van de (nieuwe) beheersovereenkomst.

Besluit: De leden stemmen unaniem voor het onderbrengen van totaal beheer bij Stedeplan.

Besluit: De leden besluiten het bestuur te mandateren voor het tekenen van het nieuw opgestelde contract totaal beheer.

Actiepunt: De beheerder zal wanneer totaalbeheer ingaat de leden individueel op de hoogte stellen van de werkwijze van Stedeplan.

14. Sluiting

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

Besluitenlijst

VvE De Waterappartementen

3. Vaststellen notulen d.d. 25-03-2024

- 3.1 De leden stellen de notulen d.d. 25-03-2024 vast.

4. Jaarrekening 2023/2024

- 4.1 De leden stellen de jaarrekening 2023-2024 vast en besluiten om het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2023-2024.
- 4.2 De leden besluiten het negatieve jaarresultaat over 2023-2024 van €18.760,15 te verrekenen met de reserve(s).

5. Besluit verkiezing Kascommissie

- 5.1 De leden stellen de huidige samenstelling van de kascommissie, inclusief het nieuwe reserve lid, vast.

6. Besluit verkiezing bestuur

- 6.1 De leden stellen de nieuwe samenstelling van het bestuur vast.

7. Begroting 2024/2025

- 7.1 De leden stellen de begroting 2024-2025 met terugwerkende kracht per 01-10-2024 vast.

8. Actualiseren MJOP

- 8.1 De leden besluiten het MJOP te laten actualiseren door de firma Laan35.
- 8.2 De leden besluiten het waxen van de vloer in de trappenhuizen te verwerken in het MJOP welke nieuw opgesteld zal worden.

9. Update Gevelproblematiek

- 9.1 De leden besluiten akkoord te geven op het uitvoeren van de werkzaamheden conform de offerte van Vink / Jorg reclame. Gekozen is om de hele voorgevel van alle gebouwen te laten beplakken met facadefolie.

10. Reinigen standleidingen

- 10.1 De leden besluiten de standleidingen preventief te reinigen door de firma RRS conform opgestelde, en besproken, offerte.

11. Uitbreiden Glasbewassingscontract

- 11.1 De leden besluiten een test uit te willen voeren met dit nieuwe contract bij Solarfy voor het aankomende jaar met de verdeling van 1/5 wat betreft bewassing met stok/gedetailleerd.

12. Deurdrangers centrale ingangen

- 12.1 De leden besluiten de drangers conform de offerte van Deur-intercom te installeren bij de drie overgebleven flats.

13. Onderbrengen Totaalbeheer Stedeplan

- 13.1 De leden stemmen unaniem voor het onderbrengen van totaal beheer bij Stedeplan.
- 13.2 De leden besluiten het bestuur te mandateren voor het tekenen van het nieuw opgestelde contract totaal beheer.

Actiepuntenlijst

VvE De Waterappartementen

De beheerder zal de leden individueel informeren over de hoogte van de VvE bijdrage per 01-01-2025. Tevens zal de beheerder de leden de correctiefactuur over de periode 01-10-2024 tot en met 31-12-2024 doen toekomen, omdat deze maanden reeds in rekening zijn gebracht en gebaseerd zijn op de vorige begroting.

Status: Vastgelegd

De beheerder zal het aanbrengen van een intercominstallatie inclusief beeld agenderen voor de vergadering van volgend jaar.

Status: Vastgelegd

De beheerder zal het actualiseren van het MJOP in gang zetten en begeleiden.

Status: Vastgelegd

De beheerder zal het negatieve exploitatieresultaat van €18.760,15 verrekenen met de reserve(s).

Status: Vastgelegd

De beheerder zal wanneer totaalbeheer ingaat de leden individueel op de hoogte stellen van de werkwijze van Stedeplan.

Status: Vastgelegd

Het bestuur en de beheerder zullen in contact met RRS deze werkzaamheden in gang zetten en alle leden hierover informeren zodra dit van belang is.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal in contact gaan met de heer Dijkshoorn om hem tegemoet te komen voor de al gemaakte kosten voor de deurdranger.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal in contact met Solarfy de offerte aanpassen en goedkeuren voor het komende jaar.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal in contact met Solarfy gaan om te kijken of er wat gedaan kan worden tegen de manier hoe het water momenteel opdroogt.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal samen met de beheerder organiseren dat de werkzaamheden in het voorjaar georganiseerd kunnen worden.

Status: Vastgelegd