

Agenda

VvE Nobelstraat 16-110

Vergadering van eigenaars

Datum: woensdag 21 mei 2025, aanvang 19:00 uur

Locatie: De Groene Hoven, Koninginnelaan 280, Apeldoorn

1. Opening door de voorzitter en vaststellen van de agenda (Besluitvormend)

Voor de volledigheid meldt VvE Compleet dat er een geluidsopname van de vergadering wordt gemaakt, dit is ten behoeve van de notulen.

2. Vaststellen van het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen

3. Goedkeuring notulen van de vorige vergadering (Besluitvormend)

Het betreft de vergadering van 22-05-2024. Alle eigenaren hebben na deze vergadering de notulen toegestuurd gekregen. Heeft u de notulen niet meer? U kunt deze terugvinden en downloaden wanneer u inlogt op het VvE Portaal via de website van VvE Compleet.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

4.a Mededelingen vanuit het bestuur (Informatief)

1. Van de gemeentelijke afvalinzamelaar Circulus is bericht gekregen dat er in de GFT-container op ons eigen terrein alléén GFT-afval in (groene) biologisch afbreekbare zakken mag worden gestort. Andere zakken zijn niet toegestaan. Ook mag er geen ander (rest)afval in die container worden gedaan.

2. Het komt een enkele keer voor dat een appartement in een noodgeval met spoed moet worden binnengetrokken zonder dat er iemand thuis is. Dat kan bijvoorbeeld zo zijn bij een lekkage of een afgaand alarm. Ook kan het zijn dat iemand wel thuis is, maar niet meer zelf kan opendoen. Laten we er allemaal voor zorgen dat er in die situaties toch kan worden gehandeld. Bijvoorbeeld door de sleutel van het appartement bij de burens te leggen. Ook is het ophangen van een sleutelkluisje bij de voordeur een goede oplossing. Vermeldt daarbij dan wel het mobiele nummer van jezelf of van degene die de code van het sleutelkluisje heeft.

5. Incassomandaat (Besluitvormend)

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van tenminste twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een advocatenkantoor, incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder 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.

6. Jaarrekening

6.a Bestuurlijk jaarverslag 2024 (Informatief)

In bijlage 4 van de uitnodiging hebben alle eigenaren het Bestuurlijk Jaarverslag 2024 ontvangen. Toegelicht worden:

1. Activiteiten voor de instandhouding van het gebouw
2. Externe contacten en overleg
3. Interne contacten en overleg

6.b Financieel Jaarverslag en Jaarrekening 2024 (Besluitvormend)

In bijlage 3 van de uitnodiging hebben alle eigenaren de Jaarrekening 2024 (Balans en Resultatenrekening) ontvangen.

Toelichting Jaarrekening/Jaarverslag

Het bestuur en VvE Compleet vermelden enkele bijzonderheden over de Jaarrekening.

Balans:

- De post Debiteuren is het saldo dat op 31 december nog openstond als te ontvangen (positief) of

- reeds vooruit/teveel betaalde (negatief) VvE bijdrage van de eigenaren.
- De post Crediteuren is het saldo dat op 31 december nog openstond als te betalen aan leveranciers. Deze kosten zijn in 2025 betaald.
- De op de balans vermelde stookkosten betreft het openstaande saldo per 31 december. Dit wordt met de jaarlijkse afrekening met alle eigenaren verrekend.

Resultatenrekening:

- De post Installaties bestaat uit: Onderhoudscontract Hydrofoor (€ 509,17), 3x storingsmelding intercom (€ 312,64), aanschaf lampen (€ 23,80), Inspectie blusleiding (€ 163,77), Aanschaf 41 rookmelders (€ 179,58), Batterijen t.b.v. rookmelders (€ 46,44), Contract deurautomaten (€ 798,45), 2x vervanging sleutelschakelaar (€ 350,86), Vervangen buitensensor (€ 1.303,65) en Herstelwerkzaamheden bliksemafleiders (€ 1.379,40).
- De post Lift bestaat uit: Onderhoudscontract (€ 4.376,90), 2x accu vervangen (€ 280,72), Liftopsluiting (€ 366,63), 3x servicemelding (€ 1.540,94) en Afstellen deur 3e verdieping (€ 116,16).
- De post CV installatie bestaat uit: Onderhoudscontract (€ 2.516,80), Uitgevoerd onderhoud (€ 779,63), Analyse lekkage CV (€ 167,28), Goed zetten kloktijden (€ 187,55) en Aanpassen pompen regeling (€ 263,78).
- De post Dakonderhoud bestaat uit: Uitgevoerde nulmeting (€ 665,50) en Uitgevoerd onderhoud (€ 665,50).
- De post Tuinonderhoud bestaat uit: Renovatie/herstel tuin (€ 249,48), Aanschaf 11 borderhekjes (€ 54,89) en Aanschaf kunststof klimopwand (€ 173,97).
- Het Groot Onderhoud bestaat uit: Vervangen barreder lift (€ 1.356,-), Vervangen intercom (€ 562,50), Brandwerend afdichten droge blusleiding (€ 1.421,75), Schilderwerkzaamheden (€ 638,19), Plaatsen EVHI gasmeter (€ 2.117,50), Vervangen frequentieregeling lift (€ 8.118,91), Vervangen schachtdrukknop (€ 1.001,80), 2G omzetten naar 4G (€ 2.057,-), Verzendkosten aangetekende brieven inzake SGS Search (€ 37,-), Kopieerkosten rapport SGS Search (€ 39,20), Inschrijvingsbewijs KvK tbv Rechtbank (€ 10,-), Reiskosten Rechtbank Enschede inz SGS Search (€ 34,86), Eindafrekening Onderzoek Brandveiligheid SGS Search (€ 3.710,85), Aanschaf map VvE Belang inzake Verduurzamen (€ 29,50), Vervangen draagkabels en tractieschijf (€ 9.345,99), Renovatie tuin (€ 8.500,40) en Voedingen opladen scootmobiel (€ 4.735,61). Deze kosten zijn betaald uit het reservefonds Groot Onderhoud.
- De post Algemeen bestaat uit: Vergaderkosten (€ 151,69), 3x bloemen voor nieuwe bewoners (€ 58,85), 2x cava voor schoonmakers (€ 10,98), Reguliere bankkosten (€ 563,69) en kosten voor de boekhoudkoppeling (€ 86,66).
- De post Extra werkzaamheden beheer betreft portokosten.

Aan het eind van vorig jaar was er een negatief resultaat van € 448,68

Het voorstel is om dit bedrag te verrekenen met de algemene reserve.

De administratie en jaarstukken staan in het VvE Portaal.

De kascommissie is verzocht om (vóór de vergadering) de kascontrole uit te voeren.

Alle eigenaren worden geïnformeerd over het verslag en advies van de kascommissie.

De vergadering wordt verzocht om de Jaarrekening 2024 goed te keuren, in te stemmen met de verrekening van het exploitatieresultaat en het bestuur decharge te verlenen.

7. Bestuur, commissies en beheer

7.a Verkiezing bestuursleden (Besluitvormend)

Het bestuur bestaat momenteel uit mevrouw Reijnders - Smits en de heren Davelaar, Schipper en Van Wermeskerken.

Mevrouw Reijnders - Smits en de heer Van Wermeskerken zijn gevolmachtigde op de spaarrekening.

Naar aanleiding van een aantal reacties heeft de heer Van Wermeskerken aangegeven zijn plaats in het bestuur beschikbaar te stellen. Hij stelt zich wel als bestuurslid herkiesbaar.

Het bestuur stelt voor de heer Van Wermeskerken als bestuurslid te herbenoemen.

Tegenkandidaten kunnen zich tot een dag voor de vergadering schriftelijk bekend maken bij VvE Compleet, de beheerder van onze VvE."

7.b Benoeming kascommissie (Besluitvormend)

De kascommissie bestond dit jaar uit mevrouw Van der Sluis, de heer Van de Weerd en de heer Schipper als reservelid. De kascommissie wordt bedankt voor haar werkzaamheden. De vergadering wordt gevraagd een kascommissie te benoemen.

Wilt u zich kandidaat stellen voor de kascommissie? Dit wordt zeer op prijs gesteld.

Indien er geen eigenaren in de kascommissie kunnen worden benoemd, dient er een externe kascontrole te worden uitgevoerd. Aan een externe kascontrole zijn kosten verbonden, ca € 500,- tot € 800,- incl btw.

8. Onderhoudszaken (Informatief en Besluitvormend)

In bijlage 5 van de uitnodiging hebben alle eigenaren een overzicht van de komende zaken op het gebied van het onderhoud van ons gebouw ontvangen. De volgende onderwerpen komen daarin aan de orde:

1. Algemeen (Informatief)
2. Stand van zaken uitvoering reeds besloten projecten (Informatief)
3. Brandveiligheid (Informatief)
4. De CV-installatie en het warmtenet Kerschoten (Besluitvormend)
5. Dakrenovatie (Besluitvormend)
6. Standleidingen riolering (Besluitvormend)
7. Gevelonderhoud (Informatief)
8. Overige onderhoudszaken (Informatief)
9. Reservering groot onderhoud en mandatering bestuur voor onderhoudsopdrachten (Besluitvormend)

9. Begroting 2026 (Besluitvormend)

In bijlage 3.a van de uitnodiging hebben alle eigenaren de Begroting 2026 ontvangen.

Deze begroting is aangepast op de actuele contractkosten, algemene kostenverwachtingen en inflatiecorrectie.

Bijzonderheden:

- De post Verzekering is aangepast aan de werkelijk ontvangen factuur voor de verzekeringspremie voor 2025. De stijging van de premie wordt deels veroorzaakt door de hogere herbouwwaarde.
- De post Schoonmaken is aangepast aan de reeds aangekondigde prijsstijgingen voor 2025.
- De post Elektra is gelijk gehouden aan 2025.
- De post Administratie en beheer is aangepast aan de werkelijk ontvangen maandfactuur over januari 2025 x twaalf.
- De post reservering Groot onderhoud is verhoogd met 10%

In verband met de te verwachten hoge kosten voor het groot onderhoud in de komende jaren stelt het bestuur voor de reservering voor het groot onderhoud jaarlijks met 10% in plaats van met de eerder afgesproken 5% te verhogen. Zie bijlage 5. voor een nadere toelichting

Al met al is deze begroting ca. 5% hoger dan in 2025. In het geval dat de vergadering niet instemt met een jaarlijkse verhoging van de reservering voor het groot onderhoud met 10% maar de eerder afgesproken 5% wil handhaven dan komt de verhoging van de begroting 2026 t.o.v. de begroting 2025 neer op 2,3%.

Als gevolg van deze nieuwe begroting zullen de VvE bijdragen met hetzelfde percentage worden aangepast.

De vergadering wordt verzocht een besluit te nemen over deze begroting.

Na dit besluit ontvangen alle eigenaren een persoonlijk bericht over de nieuwe VvE bijdrage. Een eventuele wijziging van de VvE bijdrage start op 1 januari 2026.

10. Parkeren (Besluitvormend)

In bijlage 6 van de uitnodiging hebben alle eigenaren een voorstel ontvangen om sommige delen van ons eigen terrein al of niet beschikbaar te maken als parkeervak.

De vergadering wordt verzocht hierover besluiten te nemen.

Bijlage 2



11. Rondvraag
12. Sluiting van de vergadering