

Datum : dinsdag 25 februari 2025

Locatie : Over het Spoor, Cavansalaan 108 te Veenendaal

Start : 19:30 uur

Einde : 20:45 uur

Notulist : W.J. (Hans) van Holten

Modelreglement : 2006

NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

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

De voorzitter van de VvE, de heer E.J. Swanborn, heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering. Met instemming van de eigenaren zal hij de vergadering voorzitten vanavond.

De gepresenteerde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Van de vergadering wordt een geluidsopname gemaakt voor het uitwerken van de notulen. Daartegen is geen bezwaar.

2. Vaststellen van het aantal stemmen

Van de 1410 stemmen die de vereniging telt zijn er 890 aanwezig of vertegenwoordigd, waaronder 75 volmachtstemmen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

3.1. Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken die in de vergadering behandeld moeten worden.

3.2. Mededelingen:

a. Tussenstand CLV systeem

De voorzitter meldt, dat de tussenstand van het reserveren voor renovatie van de collectieve rookgasafvoer (CLV) op dit moment ongeveer € 20.000,00 bedraagt. Niet iedereen heeft al betaald. De voorzitter roept eigenaren op om hun aandeel nu snel te betalen. Eigenaren met vragen over de regeling kunnen Intrema bellen. Het bestuur biedt hulp bij eventuele betalingsonmacht.

b. Afvoerpijp vervangen op dakterras

De afvoerpijp op het dakterras is vervangen, de platen eromheen worden nog hersteld.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 27 februari 2024

De voorzitter vraagt naar op- of aanmerkingen. Er blijken geen inhoudelijke of tekstuele bemerkingen op de notulen.

Eén van de eigenaren vraagt naar het herstel van de lekkende raampjes in het trappenhuis. De voorzitter antwoordt, dat dit nog niet is uitgevoerd. Het staat wel op de aandachtspuntenlijst van het bestuur en in het MJOP.

De voorzitter meldt, dat de buitensensor bij de voordeur niet functioneert. Wordt binnenkort hersteld. Storingen kunnen gemeld worden bij het bestuur.

De notulen van 27 februari 2024 worden unaniem en ongewijzigd vastgesteld.

5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2024

5.1. Toelichting op jaarrekening:

a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Er zijn geen schriftelijke vragen ingediend over de jaarrekening 2024. De heer A. van de Weerd geeft een toelichting. Volgens de aangeboden jaarrekening 2024 bedroeg op 31 december 2024 het saldo van de bank- en spaarrekening € 100.735,80. Per gelijke datum was het saldo van het reservefonds € 227.323,47. Het positieve exploitatieresultaat over 2024 bedraagt € 2.344,64. Aan debiteuren is € 125.833,85 verantwoord. Het gaat hier niet om een reguliere achterstand, maar betreft de boeking van de extra bijdragen aan het reservefonds voor renovatie van de CLV. Er is minder geld uitgegeven aan schoonmaak vanwege privéomstandigheden bij de schoonmaker.

b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie

De kascommissie heeft de controle uitgevoerd en geen afwijkingen gevonden. Er zijn vragen gesteld aan Intrema over bezuinigingen, zoals de portokosten. Webhosting is inmiddels afgesloten. De kasverklaring is getekend en is bij Intrema, ook die van de administratie 2023. Er is gesproken over een auto-incasso voor €120 per jaar via de Rabobank. De VvE regelt een module en eigenaren geven een volmacht voor automatische incasso af. Het bestuur adviseert eigenaren dringend om hiervan gebruik te maken.

De kascommissie adviseert om de jaarrekening 2024 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.

5.2. Vaststellen:

a. jaarrekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid

De jaarrekening 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld en het bestuur wordt decharge verleend voor haar financieel beleid in het boekjaar 2024.

b. bestemming van het exploitatieresultaat

Het positieve resultaat 2024 van € 2.344,64 wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.

5.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie

Het lukt ter vergadering niet om nieuwe kandidaten te vinden voor deelname in de kascommissie. De huidige leden van de kascommissie tonen zich bereid om nog een jaar in functie te blijven. De vergadering stemt daar unaniem mee in.

5.4. Vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds

De secretaris en penningmeester worden door de vergadering gemachtigd voor het overboeken van geld van de spaarrekening naar de rekening courant van de VvE voor investeringsonderhoud.

6. Planmatig onderhoud 2025 (MeerJarenOnderhoudsPlan)

6.1. Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden

De voorzitter legt uit, dat er conform het jaarplan 2025 binnenschilderwerk wordt uitgevoerd. In het MJOP is daarvoor een bedrag van € 36.000,00 opgenomen. De beste aanbieding is € 11.000,00 en daarvoor wordt alle binnenschilderwerk in de algemene ruimten gedaan (de schacht). De vergadering stemt hiermee in.

Vanuit de vergadering wordt geopperd om ook een keer de gevels te laten reinigen. Daar is nu financiële ruimte voor. Er wordt nog even gediscussieerd over een eventueel mandaat hiervoor aan het bestuur. Maar de omvang daarvan is niet goed te duiden. Het bestuur zoekt uit wat de investering voor gevelreinigen zal zijn en komt daar bij de eigenaren op terug.

6.2. Vaststellen:

a. uit te voeren (MJOP) werkzaamheden

Alle binnenschilderwerk in de algemene ruimten wordt gedaan (de schacht).

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

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

7. Begroting 2025

7.1. Toelichting op de begroting

Gevraagd wordt naar op- of aanmerkingen op de gepresenteerde begroting 2025. Die zijn er niet. Toegelicht wordt, dat er geen schokkende aanpassingen zijn doorgevoerd. Er is gekeken naar werkelijke kosten én waar nodig zijn posten geïndexeerd. Op advies van de kascommissie wordt getracht de kopieer- en portokosten te verlagen.

Het totaal van de begroting 2025 komt iets lager uit dan die van 2024 en bedraagt € 51.293,00.

7.2. Vaststellen:

a. begroting

De begroting 2025 ad € 51.293,00 wordt vastgesteld.

b. vaststellen maandelijks voorschotbijdragen

De vergadering besluit om de voorschotbijdragen uit de begroting 2024 te handhaven (dus niet verlagen...).

c. ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen

De (ten opzichte van 2024...) ongewijzigde voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2025.

8. Jaarlijkse vaststelling

8.1. Vaststelling:

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

Er wordt een doorlopend mandaat verleend aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen.

b. incassoprocedure:

De gepresenteerde incassoprocedure wordt conform vastgesteld.

9. Aandachtspunten van/door de beheerder

9.1. Toelichting en mogelijkheden "Mijn Intrema"

De heer Van Holten (aanwezig namens Intrema) wijst nogmaals op het belang van "Mijn Intrema" en roept alle eigenaren op om hier gebruik van te maken. Niet alleen zijn relevante documenten in beeld te krijgen, maar met het activeren van de optie 'digitale post per email' bespaart de VvE porto- en kopieerkosten.

9.2. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2026

De voorkeursdatum voor de vergadering van eigenaars in 2026 is de laatste dinsdag in februari (24e) om 19:30.

9.3. Doorlopende machtigingen

Er wordt een korte toelichting gegeven over het gebruik van doorlopende machtigingen.

10. Rondvraag

V: Er wordt gevraagd naar de gevolgen van de renovatie van het CLV-systeem, zoals overlast.

A: Er is uitleg over het vervangen of rooveren van de CV-afvoer in het appartement en een eventuele nieuwe CV. E zal ongetwijfeld enige overlast van zijn, maar voor schade en grote reparaties hoeft men niet te vrezen volgens de voorzitter

V: Er wordt gevraagd wat er met het dakterras kan gebeuren, bijvoorbeeld de banken aanpassen. Dan kan het terras meer worden gebruikt. A: Er wordt een groepje samengesteld uit eigenaren om te kijken naar de mogelijkheden voor het dakterras.

V: Er wordt gevraagd of meer mensen last hebben van vochtproblemen bij de ramen. A: Er wordt aangegeven dat dit komt door de koudebruggen in de constructie en het enkele glas in de kleine raampjes. Isoleren is mogelijk, ook bij de vensterbank. Isolerfolie voor de kleine raampjes kan ook helpen.

V: Er zijn nog steeds intercomproblemen. A: Het bestuur inventariseert het probleem en neemt actie.

V: Er wordt gevraagd of er zicht op is wanneer de schoonmaak weer volgens de oude routine wordt opgepakt. A: De heer Van de Weerd gaat informeren wanneer de ramen weer volgens de oude planning worden schoongemaakt en zal de bewoners via de app op de hoogte brengen.

V: Er is een slecht doorlopende afvoer in de keuken bij de heer Gruijthuijsen. Het is mogelijk een probleem met de standleiding. A: Het lijkt vooralsnog een probleem in de eigen woning. De heer Gruijthuijsen pakt het voorlopig zelf even op.

V: Er wordt veel last ondervonden van hangjongeren. A: Eigenaren wordt geadviseerd om overlast van hangjongeren telkens te melden bij handhaving of politie. Het meldadres wordt in de app geplaatst.

Tot slot het nieuwe mailadres van het bestuur: **spoorstede2veenendaal@gmail.com**.

11. Sluiting

Om 20:45 sluit de voorzitter de vergadering en bedankt een ieder voor aanwezigheid en inbreng.

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
3.2.a.	Eigenaren wordt verzocht om hun aandeel in de CLV dotatie nu snel te betalen.	Eigenaren
3.2.a.	Het bestuur biedt hulp bij eventuele betalingsonmacht.	Bestuur
3.2.b.	De platen rondom de afvoerpijp op het dakterras worden nog hersteld.	Bestuur - Intrema
4.	Storingen kunnen gemeld worden bij het bestuur.	Alle eigenaren
4.	Het herstel van de lekkende raampjes in het trappenhuis laten uitvoeren.	Bestuur
4.	De niet functionerende buitensensor/bewegingsmelder bij de voordeur laten herstellen.	Bestuur
5.1.b.	Eigenaren wordt dringend geadviseerd om gebruik te maken van automatische incasso.	Eigenaren
5.1.b.	Incassomodule bij de Rabobank aanvragen.	Intrema
5.2.a.	Jaarrekening 2024 op vastgesteld zetten.	Intrema
5.2.b.	Het positieve resultaat 2024 van € 2.344,64 toevoegen aan de onderhoudsreserve.	Intrema
5.4.	De secretaris en penningmeester registreren als door de vergadering gemachtigden op de spaarrekening.	Intrema
6.2.a.	Opdracht voor binnenschilderwerk in de algemene ruimten (de schacht) uitzetten.	Bestuur - Intrema

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
7.1.	Werken aan verlagen van de kopieer- en portokosten.	Bestuur - Intrema
7.2.a.	De begroting 2025 ad € 51.293,00 op vastgesteld zetten per 1 januari 2025.	Intrema
7.2.b.	De voorschotbijdragen uit de begroting 2024 handhaven in 2025.	Intrema
9.1.	Zo veel als mogelijk gebruik maken van de opties in "Mijn Intrema"	Eigenaren
9.2.	De voorkeursdatum voor de vergadering in 2026 is dinsdag 24 februari.	Intrema
10.	Er wordt een groepje samengesteld uit eigenaren om te kijken naar de mogelijkheden voor het dakterras.	Eigenaren
10.	Het bestuur inventariseert het probleem met de intercom en neemt actie.	Bestuur
10.	De heer Van de Weerd gaat informeren wanneer de ramen weer volgens de oude planning worden schoongemaakt en zal de bewoners via de app op de hoogte brengen.	Bestuur
10.	De heer Gruijthuijsen pakt het probleem met de afvoer voorlopig zelf op.	Hr. Gruijthuijsen
10.	Overlast van hangjongeren telkens melden bij handhaving of politie.	Eigenaren
10.	Het nieuwe mailadres van het bestuur: **spoorstede2veenendaal@gmail.com.** opnemen in uw NAW bestand	Eigenaren

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
1.	De heer E.J. Swanborn zal de vergadering voorzitten vanavond.	25-02-2025
1.	De gepresenteerde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.	25-02-2025
1.	Er is geen bezwaar tegen het maken van een geluidsopname.	25-02-2025
4.	De notulen van 27 februari 2024 worden unaniem en ongewijzigd vastgesteld.	25-02-2025
5.2.a.	De jaarrekening 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld	25-02-2025
5.2.a.	Het bestuur wordt decharge verleend voor haar financieel beleid in het boekjaar 2024.	25-02-2025
5.2.b.	Het positieve resultaat 2024 van € 2.344,64 wordt toegevoegd aan de onderhoudsreserve.	25-02-2025
5.3.	De samenstelling van de kascommissie blijft nog een jaar ongewijzigd.	25-02-2025

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
5.4.	De secretaris en penningmeester worden door de vergadering gemachtigd voor het overboeken van geld van de spaarrekening naar de rekening courant.	25-02-2025
6.1.		25-02-2025
6.2.a.	Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform offerte van €11.000,00.	25-02-2025
6.2.b.	Het bestuur is gemachtigd voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden.	25-02-2025
7.2.a.	De begroting 2025 ad € 51.293,00 wordt vastgesteld.	25-02-2025
7.2.b.	De voorschotbijdragen uit de begroting 2024 handhaven	25-02-2025
7.2.c.	De (ten opzichte van 2024...) ongewijzigde voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2025.	25-02-2025
8.1.a.	Er wordt een doorlopend mandaat verleend aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen.	25-02-2025
8.1.b.	De gepresenteerde incassoprocedure wordt conform vastgesteld.	25-02-2025
9.2.	De voorkeursdatum voor de vergadering van eigenaars in 2026 is de laatste dinsdag in februari (24e) om 19:30.	25-02-2025

Doorlopende besluiten

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE Spoorstede II (2)			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Voorzitter	E.J. Swanborn	Stationsplein 8-E 3901 ES Veenendaal 06-81937964	24-10-2021
Secretaris	G.J.T. Bloo	Stationsplein 8-K 3901 ES Veenendaal 06-46293457	12-08-2024
Penningmeester	A. van de Weerd	Stationsplein 8-G 3901 ES Veenendaal 06-55374313	25-10-2021

Commissie VvE Spoorstede II (2)			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Kascommissie	C.A. van Laar	Stationsplein 10-K 3901 ES Veenendaal 06 21373760	27-02-2023
Kascommissie	T. van Gruijthuijsen	Stationsplein 12-E 3901 ES Veenendaal	29-02-2024
Kascommissie (reservelid)	B.L.F. de Leeuw	Stationsplein 12-H 3901 ES Veenendaal	27-02-2023