

## **Notulen Ledenvergadering VvE Spolderparkveste d.d. 25 april 2023**

### **1. Opening**

De heer T. Prins (Vz.) heet alle aanwezigen welkom.

De Vz. begroet Dhr. en Mevr. Zieleman die voor de 1e maal de vergadering bijwonen. Zij hebben begin 2023 het appartement 60 C gekocht. In de loop van 2023 zullen zij het appartement gaan bewonen.

### **2. Teken en presentielijst en controleren machtigingen**

Aanwezig : Dhr. en Mevr. Prins (59 A)

Dhr. Jansen (61)

Dhr. v.d Berg (59 B)

Mevr. Boersema (59)

Dhr. en Mevr. Zieleman (60 C)

Dhr. en Mevr. van Vilsteren (60 A)

Mevr. van Hees (61 A)

Mevr. Walthuis (59 C)

Afwezig: Mevr. Timmerman (61 B) volmacht aan Dhr. Jansen

Dhr. de Vries (60 B) volmacht aan Dhr. Jansen

Dhr. Cath (60) geen afzegging ontvangen

Mevr. Breeschoten geen afzegging ontvangen

Er zijn 8 eigenaren aanwezig en 2 eigenaren via een afgegeven volmacht.

Dit betekent dat er 10 stemgerechtigden vertegenwoordigd zijn. Het vereiste quorum bestaat uit 7 eigenaren. Met 10 stemgerechtigden is het quorum aanwezig personen aanwezig. Dit betekent dat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

### **3. Vaststelling van de agenda**

Er zijn geen opmerkingen en/of wijzigingsvoorstellen.

#### **4. Vaststellen notulen Ledenvergadering d.d. 4 oktober 2022**

Er zijn geen opmerkingen. De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

De vermelde actiepunten in de notulen zijn als volgt aan de orde geweest

- Keuze schildersbedrijf i.v.m. buitenschilderwerk: uitgevoerd in 2023
- Afspraak i.v.m. plaatsen zonnepanelen: is onderhanden
- Deurautomaat aanvraag WMO: is geplaatst in 2023
- Checklist duurzaamheid van koepel VVE Belang: is verzonden aan de eigenaren
- Gewijzigd reglement logeerkamer verzenden: is verzonden aan de eigenaren
- Onderzoek uitbesteden bestuurstaken VVE: is onderhanden
- Oproep i.v.m. aanbrengen naamswijzigingen: geen reactie, inmiddels met externe assistentie afgehandeld in 2023
- Voorstel wijziging Huishoudelijk Reglement: agendapunt in ledenvergadering 2023
- Terugplaatsing desinfectiezuil corona: niet meer nodig in 2023
- Noodzaak dakinspectie beoordelen: opgenomen in begroting 2024

#### **5. Jaarrapport 2022**

Het jaarrapport wordt goedgekeurd en vastgesteld.

#### **6. Financieel jaarverslag 2022**

##### **a. Balans 31 december 2022**

Het reservefonds is in 2022 gedaald naar € 57.583. Eind 2021 was het fonds € 79.300. beide bedragen zijn nog niet verminderd met de exploitatietekorten in de jaren 2022 en 2023.

In de balans is afzonderlijk opgenomen de maandelijkse bijdrage december 2022 van appartement no.61c ad € 255. Dit bedrag is ontvangen in januari 2023.

##### **b. Exploitatierekening 2022**

De exploitatierekening sloot met een tekort van € 2.840. Het begrote tekort 2022 werd geraamd op € 2.978.

T.o.v. de begroting waren de meevallers o.a. meer opbrengsten gebruik logeerkamer ad € 190 en minder uitgaven klein onderhoud (lampen e.d.) ad € 382. Er is meer uitgegeven o.a. aan hogere verzekeringspremies (€ 245) en elektriciteit (€ 232)

##### **c. Concept begroting Groot Onderhoud**

- De uitgaven m.b.t. groot onderhoud waren geraamd op € 43.000.
- De werkelijke uitgaven waren € 36.097.
- Van de geplande uitgaven is o.a. het volgende uitgegeven  
Vervanging/vernieuwing dakbedekking € 25.283 (begroot € 27.500)  
Vervanging vuilwaterpomp € 5.038 (begroot € 5.100)

Een klein gedeelte van het parkeerterrein is opnieuw bestraat: kosten € 1.566  
Niet begroot was het verhelpen van een verstopping in de riolering door vooral boomwortels, uitgave € 3.217.

**d. Verklaring kascontrolecommissie en decharge bestuur 2022**

- De kascommissie bestond uit de heren Boersema (no. 59) en V. Vilsteren (no.60)
- Na het overlijden van Dhr. Boersema heeft Dhr. Cath de kascontrole overgenomen.
- Dhr. Cath werd bedankt dat hij door de plotselinge omstandigheden bereid was om zitting nemen in de kascommissie.
- De kascommissie heeft de financiële administratie gecontroleerd. De administratie was goed op orde. De uitgaven zijn goed toegelicht. Er waren geen vragen. De commissie heeft de administratie goedgekeurd.  
Door de commissie werd geadviseerd decharge te verlenen voor het financiële beheer. De ledenvergadering stemt in met het advies.  
De commissie werd bedankt voor hun werkzaamheden.

**e. Benoeming kascontrolecommissie 2023**

- Dhr. van Vilsteren en Dhr. v.d Berg zijn benoemd.

Het financiële jaarverslag 2022 woerd goedgekeurd en vastgesteld.

**7. Begrotingen 2023**

**a. Concept Exploitatiebegroting 2023**

- Het exploitatiebegroting sluit met een saldo van € 41.247 (geraamd tekort € 4.324) De begroting 2022 sloot met een saldo van € 37.022 (geraamd tekort € 2.978).
- De geraamde uitgaven zijn in 2023 met ruim 11% gestegen. De jaren 2022 en 2023 worden gekenmerkt door een hoge inflatie.
- Alles is fors duurder geworden, assurantiën, elektra en onderhoud/reparaties. Deze stijgingen werken door in het huishoudboekje van de VVE.
- In 2023 is de maandelijkse bijdragen verhoogd van € 220 naar € 235. Door deze stijging is het exploitatietekort in 2023 t.o.v. 2022 beperkt gebleven.

**b. Conceptbegroting Groot Onderhoud**

De begroting groot onderhoud sloot met een saldo van totaal € 38.000.

- Er is een offerte van € 32.000 m.b.t het buitenschilderwerk. Toegevoegd is een raming van 10% voor eventueel meerwerk. Begroot aan het buitenschilderwerk is € 35.000.
- Zoals elk jaar is voor raamonderhoud etc. weer begroot € 3.000.

### **c. Meerjarenonderhoudsplan (mjop) 2023-2032**

- De grootste uitgave vindt plaats in 2027. Het betreft groot onderhoud lift.  
De raming is ca. € 51.000. Het gaat om o.a. de besturingskast (eens per 20 jaar), revisies
- het schilderen van de binnenkant van het pand is nog niet aan de orde.
- Er is een vraag over het onderhoud van de brandblussers, deze worden ieder jaar gekeurd. Dit mag 1 x in de 2 jaar zijn. Contact opnemen met Dogger.
- Bestrating is voorlopig niet nodig.
- Vloerbedekking hoeft nog niet vervangen te worden

De begrotingen 2023, exploitatie en groot onderhoud, worden goedgekeurd en vastgesteld.

### **8. Schilderwerk 2023**

- De schilders zullen in de loop van mei met de werkzaamheden beginnen.
- Dringend verzoek van de schilders: Aub de ramen die moeten worden vervangen graag voor de start van het schilderwerk laten doen.
- De huidige kleuren worden aangehouden. Niet iedereen vindt deze kleuren mooi. Het is niet duidelijk of er andere kleuren gebruikt mogen worden . Het zou goed zijn om hierover bij de Gemeente navraag te doen.
- Keuze voor een andere kleur ruim van te voren bij de volgende grote beurt van het buitenschilderwerk bespreken in de ledenvergadering
- Door het schilderwerk zal het reservefonds verder fors dalen.

### **9. Airco buiten plaatsen**

- Bij het plaatsen van een airco zijn alle kosten voor rekening van de eigenaar.
- Er wordt een voorstel gedaan dat er bij aanschaf een gebruikersovereenkomst getekend moet worden waarin beschreven wordt waar de airco en plaatsing daarvan aan moeten voldoen.
- **Stemming:**            9 stemmen VOOR                    1 stem TEGEN
- De gebruikersovereenkomst wordt goedgekeurd.

### **10. Vloerverwarming**

- Ook voor aanschaf van vloerverwarming gelden regels en ook daarvan zijn alle kosten voor de eigenaar.
- Vloerverwarming kan een mooie voorbereiding zijn op verduurzaming . In de toekomst zou daar op een relatief eenvoudige aanpassing een warmtepomp op aangesloten kunnen worden.
- Ook hiervoor is het voorstel om een gebruikersovereenkomst te moeten tekenen.
- **Stemming:**            9 stemmen VOOR                    1 stem TEGEN
- De gebruikersovereenkomst wordt goedgekeurd.

### **11. Duurzaamheid**

- Er is een offerte opgevraagd voor zonnepanelen. Het betreft 13 eenheden, (12 appartementen en de centrale ruimte), plus een omvormer: kosten € 57.000. Dit is op dit moment niet haalbaar. Voorlopig geen actie ondernemen.
- Eventueel alleen panelen voor de centrale ruimte laten plaatsen.
- Een aantal andere 'duurzaamheidsaspecten'
- Elektra lager door o.a. het vastrecht; lift elektrisch i.p.v. hydraulisch
- Ramen vervangen naar H++ kwaliteit is nog steeds erg duur.
- Glaslatten vervangen aan de buitenkant zou wel helpen eventuele tocht tegen te houden. Dit is aanzienlijk goedkoper. Dhr. Prins zal hierover info opvragen bij de Fa. Troost.
- De galerijen zijn erg koud, de vraag is of het betaalbaar zou zijn het glas te vervangen door dubbelglas.
- 

### **12. Huishoudelijk Reglement**

- Nog even aandacht gevraagd voor Art. 8 en Art. 9 gevraagd. Geen wijzigingen aan buitenkant betreffende kleuren, screens, zonneschermen etc. zonder toestemming van het Bestuur. En bij het plaatsen van een vloer de regels mbt het plaatsen van een ondervloer in acht nemen.
- Bij gelegenheid van het opstellen van de gebruikersovereenkomsten door VVE Belang is opgemerkt dat "het Bestuur teveel macht zou hebben", met name zou dit Art. 6 en Art. 9 betreffen. Het bestuur zal nog reactie hierop geven
- De naleving van de gebruikersovereenkomsten zullen in het huishoudelijk reglement worden opgenomen.

### **13. Maandelijkse bijdrage**

- Het ziet er naar uit dat de maandelijkse bijdrage niet toereikend zal blijken te zijn. Er zijn hoge uitgaven geweest. In 2022 nieuw dak in 2023 schilderwerk en in de nabije toekomst moet er groot onderhoud aan de lift gepleegd worden. De exploitatiekosten, zie de exploitatiebegroting, zijn fors gestegen in 2023 t.o.v. 2022 door vooral inflatie en energiekosten
- Voorstel is om het maandbedrag ingaande januari 2024 te verhogen naar € 285,00 p/m.
- Dit voorstel werd met de nodige scepsis ontvangen en er ontstond een min of meer onaangename discussie.
- Na heen en weer gepraat bleek dat de meningen uiteen liepen en men niet nader tot elkaar kwam. Er werd gestemd of de vergoeding omhoog gaat of niet.

**Stemming:**                                      5 stemmen VOOR                                      5 stemmen TEGEN

Bij gelijkheid van de stemmen is het voorstel verworpen.

- Er werd geen beslissing genomen. Hierop zal later teruggekomen worden.

### **14. Verkiezing Bestuur**

- Dhr. Jansen heeft zijn bestuursfunctie per direct neergelegd. Hij zal de lopende zaken afhandelen.

- Dhr. Prins zal zich beraden over de ontstane situatie en hierop later terugkomen.

**Mededelingen:**

- Er zal een bedankje naar Dhr. Cath gaan voor zijn werk in de kascommissie.
- Er wordt gewerkt aan het “bijwerken” van de naamkaartjes op brievenbussen en “belplateau”.

-5-

**Rondvraag:**

- De vraag is of Fidler de juiste locatie is om te vergaderen. Het pand is moeilijk toegankelijk en wordt lastig voor mensen die gebruik maken van een rollator. Misschien uitkijken naar bijvoorbeeld het Mercure Hotel.
- Mevr. van Vilsteren vindt het eng dat Dhr. Jansen regelmatig voor controle en verwijderen van blad het dak op gaat. Dhr. Jansen zegt dat het goed beveiligd is.
- Dhr. Jansen gaat 2 maanden op vakantie en in die tijd zal Dhr. Timmerman deze klussen, alsmede het controleren van de kolken, op zich nemen.
- Mevr. Boersema zal in september een poos in de logeerkamer verblijven ivm het leggen van een nieuwe vloer in haar appartement.
- Dhr. en Mevr. Zieleman hebben het huis in Spoolde tijdelijk uit de verkoop gehaald. Het zal eind mei weer in de verkoop komen.  
Dhr. Prins meldt dat het appartement van Mevr. Breeschoten inmiddels leeg is gehaald en dat er verder weinig zicht is op de status van de verkoop.

