



# Vereniging van Eigenaars Spolderparkveste

## **Notulen van de ledenvergadering VvE Spolderparkveste d.d.4 oktober 2022**

Voorzitter (Vz),: De heer T. Prins

### **1. Opening**

De Vz. heet iedereen welkom en geeft aan dat er qua tijdstip van de vergadering geschoven is i.v.m. de corona crisis van het voorjaar naar het najaar.

### **2. Teken en presentielijst en controle machtiging:**

Aanwezig: Dhr. Jansen (61), Mevr. Van Hees (61a), Dhr. en Mevr. Van Vilsteren (60a), Mevr. Boersema Mevr (59), Dhr. en Mevr. Prins (59a) Mevr. J Walthuis (59c) Mevr. Timmerman (61b), Mevr. Timmerman wordt vertegenwoordigd door haar zoon A. Timmerman. Hij heeft geen schriftelijke volmacht. De vergadering gaat akkoord dat hij desondanks zijn moeder mag vertegenwoordigen. Gewezen wordt dat statutair een schriftelijke volmacht verplicht is.

Afwezig met kennisgeving: Dhr Kooiker (60c); afwezig zonder kennisgeving Dhr.vd Berg (59b), Dhr. Cath (60) en Dhr.de Vries (60b)

De Vz. geeft aan dat er 7 stemgerechtigden aanwezig zijn. Het quorum is aanwezig. Er kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

### **3. Vaststellen agenda:**

Er zijn geen verzoeken m.b.t. wijzigingen en aanvullingen

### **Vaststellen notulen Ledenvergadering dd 19 Oktober 2021:**

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

De vermelde actiepunten in de notulen zijn als volgt afgehandeld:

- Reglement logeerkamer aanpassen: zie agendapunt 11
- Mandaat langjarige verplichtingen bijv elektra: besluit Ledenvergadering benodigd
- Verkeersspiegel: bewoners hebben hun rijgedrag aangepast; bij vertrek wordt de 'lange' zijde gebruikt en niet meer de 'korte' zijde. Een plaatsing is niet meer noodzakelijk.
- Aanpassing Huishoudelijk Reglement wordt in de Ledenvergadering 2023 aangereikt.
- Rookmelders moeten verplicht aanwezig zijn in elk appartement.

- Plaatsen van een AED voorziening is niet mogelijk; vraagt opleiding en deskundigheid.
- Spouwmuur isolatie, helling en warmtepompen: zie agendapunt 9

### **Jaarrapport 2021:**

Het jaarrapport wordt goedgekeurd.

### **Financieel verslag:**

Balans: Reservefonds groot onderhoud bedraagt eind 2021 € 79.300.

Er is een exploitatietekort van € 1.405 (begroot was een tekort van € 1.354)

Het tekort komt o.a. door de aanschaf van een desinfectie zuil i.v.m. corona. Voorgesteld wordt om deze weer terug te plaatsen. Verder is een nieuwe laptop aangeschaft ad € 757 ter vervanging van de niet meer goed werkende laptop uit 2014. Een 'meevaller' is de niet uitgevoerde dakinspectie omdat een dakbedekking is aangebracht in 2022.

Er is groot onderhoud gepleegd met een totaalbedrag van € 10.629.

De kascommissie heeft de financiële administratie gecontroleerd en goedgekeurd. De schriftelijke bevindingen worden voorgelezen door Mevr. Boersema namens haar man. Dhr. Boersema en Mevr. Van Hees hebben hun werk uitstekend uitgevoerd waarvoor dank. Mevr. Van Hees merkt nog op de zeer overzichtelijke archivering.

De kascommissie adviseert het bestuur decharge te verlenen.

De nieuwe kascommissie voor 2022 zal bestaan uit : Dhr. Boersema en Dhr. van Vilsteren.

De Vz. zal nog een eigenaar benaderen als reserve voor de kascommissie. Inmiddels is Dhr. Kooiker bereid gevonden om als reserve beschikbaar te zijn.

Het Financiële Jaarverslag 2021 wordt goedgekeurd.

### **Begrotingen:**

Er is een exploitatietekort begroot van € 2.978. Dit is toegenomen t.o.v. het exploitatietekort van 2021. Door de inflatie is alles beduidend duurder geworden. Van de begroting groot onderhoud wordt kennis genomen. In 2022 is het dak vernieuwd. Mede hierdoor zal het reservefonds eind 2022 dalen van € 79.300 naar ca. € 52.000. Bij de meerjaren-prognose wordt stil gestaan bij een 3-tal posten.

#### **Schilderwerk**

Voor de uitvoering zal een schildersbedrijf worden benaderd. Dhr. Jansen zal contact opnemen met Dhr. Cath. Wellicht heeft hij een relatie. Wordt vervolgd. In de meerjaren-prognose is een begroting opgenomen van € 30.000. Een onderbouwing van dit bedrag is niet aanwezig. Uitgangspunt is dat eerst gekeken wordt naar het bijwerken. Door een inspectie kan verder worden beoordeeld over de verdere schilderwerkzaamheden.

- **Liftonderhoud** in 2027 ca. € 41.000 (m.n. besturingskast). In 2031 is opnieuw onderhoud nodig. De raming hiervoor is € 21.000. In volgende jaren zal nauwgezet de begrotingsinformatie in beeld worden gebracht.

#### **Zonnepanelen**

Er zal een afspraak gemaakt worden met Essent/Energiewacht. Gekeken zal worden of het lonend zal zijn om zonnepanelen te plaatsen. De besparing van het stroomverbruik (kwh) is in 1<sup>e</sup> instantie om de lift, intercom etc. daarop te laten draaien. Het huidige gebruik is ca. 4.000 kwh, daarvoor zouden ca. 12 panelen nodig zijn.

Door deze 3 uitgaven, naast de andere verwachte uitgaven groot onderhoud, zal het reservefonds eind 2027 gedaald zijn naar ca. € 10.000.

De exploitatiebegroting met een tekort van € 2.978 wordt akkoord bevonden.

### **Ventilatie-roosters**

In 2021 is er bij nr. 60 een nieuw raam geplaatst zonder ventilatie-rooster. Ventilatie-roosters zijn volgens het bouwvoorschrift verplicht. De huidige roosters in de ramen zijn niet meer leverbaar. De roosters dienen allemaal hetzelfde te zijn voor het aanzicht van het pand. Besloten wordt dat bij het plaatsen van een nieuw raam het rooster DUCO-10ZR wordt gemonteerd.

### **Modernisering**

Door het vervangen van de huidige mechanische deurdranger door een deurautomaat wordt de toegang belangrijk verbeterd voor de minder mobiele bewoners. O.a. het verplaatsen van de tag laser is een zeer praktisch punt. Besloten wordt dat eerst Dhr. Boersema een aanvraag doet bij Gemeente in het kader van de WMO-regeling en mogelijke subsidie. Afhankelijk van de uitslag wordt vooralsnog de offerte aangehouden.

### **Duurzaamheid**

De VvE is aangesloten bij VvE Belang. De Vz. heeft contact gehad en informatie opgevraagd over diverse zaken. Er is een checklist beschikbaar waarop aangegeven wordt welke punten kunnen spelen bij bewoners en/of VvE. Ter informatie zal deze checklist naar de eigenaren worden verzonden. Voor de komende jaren zal dit een blijvend agendapunt blijven. Spouwisolatie en vervanging van de beglazing bespaart gasverbruik. Inzake spouwisolatie gaat het vooral om een paar muren aan de buitenkant van het gebouw. Misschien zou dat opgelost kunnen worden door het plaatsen van een voorzetwand. (Dit is niet voor de VvE maar moet ieder zelf bepalen)

### **Logeerkamer:**

De logeerkamer is niet bestemd voor “langere bewoning”. Afgesproken is, dat bewoning langer dan 7 dagen doorgegeven overleg plaatsvindt met het bestuur. Onderhuur is niet toegestaan. Het gewijzigde reglement wordt goedgekeurd. Toezending aan alle eigenaren en de huurders zal plaatsvinden.

### **Maandelijkse bijdrage VvE**

Door de enorm oplopende kosten, o.a. inflatie, is de maandelijkse bijdrage niet meer toereikend. Het nadelige exploitatietekort (zie begroting 2022) loopt teveel op. Vanaf 1 januari 2023 wordt het huidige bedrag van € 235 met € 20 verhoogd naar € 255 per maand. Opgemerkt wordt dat een Landelijke Tabel aangeeft dat € 200 per maand voldoende is. Echter zijn leidend de feitelijke kosten van het appartement. Via handopsteking wordt gestemd over het voorstel de bijdrage te verhogen. Van de 7 stemgerechtigden zijn 5 leden voor en 2 leden tegen het voorstel. Een belangrijke meerderheid is derhalve voor het voorstel.

Over het begrotingsjaar 2023 is alvast het volgende te melden:

- De voorschotnota energiekosten is ingaande oktober 2022 gestegen van € 260 naar € 422 p/mnd.
- Aankomend jaar zal weer een dakbedekking inspectie plaatsvinden.
- Ter vergadering wordt voorgesteld om te bezuinigen op de kosten die gemaakt worden voor schoonmaak en glasbewassing. De schoonmaak frequentie kan dan van elke week naar eens per 2 weken. M.b.t. glasbewassing laten een aantal bewoners enkele ramen door de schoonmaakfirma wassen. De argumenten voor en tegen worden besproken.
- Voorstel besparing: 3 bewoners zijn voor het voorstel 4 zijn tegen het voorstel.

Conclusie: het voorstel is verworpen.

## **Verkiezing Bestuur**

Hierin geen wijzigingen. De heren Prins en Jansen blijven bestuurslid.

## **Mededeling**

Gelet op de continuïteit van de bestuurstaken is het uitbesteden van enkele bestuurstaken een optie. Een overweging is o.a. de kwetsbaarheid van ouder wordende bestuursleden. De steeds toenemende regelgeving verlangt een professionele aandacht. Te denken hierbij o.a. op het gebied van verduurzaming. In 2023 zal de uitbesteding worden onderzocht.

## **Volgende vergadering is gepland voor 2<sup>e</sup> helft april 2023**

Dan zitten we weer in het 1<sup>e</sup> hjr. het vorige verslagjaar af te handelen. Verzocht wordt om een andere locatie. De trap bij Hotel Fidder is een moeilijk te nemen horde voor minder mobiele mensen.

## **Rondvraag**

Dhr. Jansen stelt dat het de komende 5 jaar niet noodzakelijk is om het dak te laten inspecteren.

Tijdens de vakantie van Dhr. Jansen zal Dhr. Timmerman de putjes op het dak schoonhouden.

Rond eind 2022 zullen nieuwe bewoners hun intrek nemen in de appartementen 60c en 61c.

Noodzakelijk is dat de naamkaartjes aangepast worden. (Buitenzijde – intercom – brievenbussen binnen en buiten en informatieborden in de hal en lift) .

Daarom een oproep wie van de leden neemt de wijzigingen van de naamsveranderingen op zich. Het bestuur hoort graag wie het binnenkort dit gaat doen.

## **Actiepunten per 4 oktober 2022**

Benadering schilderbedrijf i.v.m. uitvoering schilderwerk

Afspraak i.v.m. plaatsen zonnepanelen

Deurautomaat: eerst aanvraag bij de WMO (gemeente) laten indienen door hr. Boersema

Duurzaamheid: checklist VVE BELANG zenden aan de eigenaren

Toezending gewijzigd reglement logeerkamer

Onderzoek uitbesteden werkzaamheden Vve in 2023

Oproep i.v.m. aanbrengen naamswijzigingen nieuwe bewoners in 2023

Voorstel ewijzigd Huishoudelijk Reglement in ledenvergadering 2023

Terugplaatsing (tijdelijk) desinfectiezuil i.v.m. corona

Noodzaak dakinspectie ingaande 2023 beoordelen

## **Sluiting**

De Vz. Sluit de vergadering