

# Notulen

## Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 29 juni 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 119; aantal stemmen vertegenwoordigd: 17 (14,29 procent)

### 1. Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Franciska Schillemans namens Armeva Vastgoed, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Dit betreft een tweede vergadering waarvoor geen quorum is vereist.

De aanwezigen gaan akkoord met het voorzitten van de vergadering door Franciska Schillemans.

Reeds vele jaren is er onvoldoende quorum voor het houden van slechts één vergadering. Om te voorkomen dat eigenaren voor niets komen en er onnodige kosten worden gemaakt voor de eerste vergadering wordt besloten om de eerste vergadering digitaal te houden en de tweede vergadering fysiek. Armeva zal slechts de kosten van de digitale "eerste" vergadering in rekening brengen.

### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- meerjarenonderhoudsplan van Ten Brinke Advies
- verzoek van de heer Selles
- brochures voor duurzaamheid MJOP van VoordeVvE.nl

Mededelingen:

- Conform de nieuwe wet- en regelgeving is het aanbrengen van rookmelders in de woning vanaf 1 juli 2022 verplicht. Eigenaren zijn hier zelf verantwoordelijk voor. De rookmelders hoeven niet te zijn aangesloten op de elektrische voorzieningen. Er kan dus worden volstaan met rookmelders op batterijen.
- Aandachtspunt voor alle bewoners om op het eigen balkon de afvoerputjes en bij de HWA afvoeren het vrij te houden van troep om lekkages te voorkomen. Verzoek aan de verhuurders om dit door te geven aan hun huurders.
- Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en het ontzien van het milieu wil Armeva de papierstroom beperken. Alle eigenaren waarvan Armeva geen emailadres heeft, zullen worden aangeschreven om hun emailadres alsnog door te geven. Indien wordt gekozen om alles per post te willen blijven ontvangen dan zullen de kosten ad € 10,00 per eigenaar jaarlijks in december worden berekend aan de VvE. Ter informatie: alle relevante documenten zijn altijd terug te vinden in het Eigenaarsportaal.
- In de ketelhuizen staan veel (oude) spullen die daar niet mogen staan vanwege de brandveiligheid. Na een discussie wordt besloten dat het bestuur gaat kijken of de spullen verwijderd kunnen worden of opgeslagen in een stellagekast of brandwerende kast.

### 3. Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergaderingen

Zowel tekstueel als inhoudelijk zijn er geen opmerkingen over de notulen d.d.13-07-2021 en 20-12-2021, waarna vaststelling en ondertekening door het bestuur en de beheerder plaatsvindt.

### 4. Goedkeuring financieel jaarverslag 2021

Enkele bijzonderheden bij het financieel jaarverslag 2021 zijn:

**Balans**

- Het totale banksaldo op 31 december 2021 bedraagt € 384.664,41;
- Het saldi van de Reservefondsen op 31 december 2021 bedraagt € 405.695,00.

**Resultatenrekening**

- Dotaties reservefondsen ad € 99.999,96;
- Uitgaven groot onderhoud ad € 76.277,29;
- Opmerkingen:
  - Opstalverzekering: premie over de periode 01-01 t/m 14-08-2021 ad. € 5.498,82 geboekt in 2020 i.p.v. 2021
  - Groenvoorziening: kosten 4<sup>e</sup> kwartaal 2020 geboekt in 2021 € 1155,25
  - CV installatie: contract periode 01-01-2021 t/m 31-08-2021 in boekjaar 2020 geboekt i.p.v. 2021
  - Elektra: teruggave € 5.315,89 (jaar 2020) + 2.565,43 (jaar 2021).

Aan de vergadering wordt voorgesteld om het financieel jaarverslag 2021 vast te stellen en het exploitatieresultaat ad € 4.117,24 toe te voegen aan de Exploitatiereserve.

**5. Verslag kascommissie / decharge bestuur**

De kascommissie heeft de financiële stukken over het jaar 2021 digitaal gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen.

De heer Roskam is verhuisd, maar heeft wel de stukken gecontroleerd en van de heer Postema is geen kasverklaring ontvangen.

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

**6. Benoeming kascommissie**

De kascommissie zal bestaan uit de heren Cusinello en Maktoub.

**7a. Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

In 2021 heeft Ten Brinke Advies een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Aan de hand hiervan worden o.a. de dotaties aan de reservefondsen vastgesteld. Ieder jaar wordt gekeken naar de werkzaamheden of deze noodzakelijk zijn voor dat jaar. Eventueel kunnen werkzaamheden met elkaar worden gecombineerd om kosten van b.v. een hoogwerker uit te sparen.

Geadviseerd wordt om het MJOP 1 x per 5 jaar te actualiseren.

De vergadering stelt het MJOP vast.

**7b. Zonwerende raamfolie op elke verdieping**

Het bestuur stelt voor om zonwerende raamfolie aan te brengen op de gemeenschappelijke ramen op elke verdieping. Hierdoor worden de kosten van het ramen wassen ad +/- € 2.000,00 per keer bespaard.

De vergadering geeft het bestuur een mandaat ad € 8.000,00 voor het laten aanbrengen van de zonwerende folie op de gemeenschappelijke ramen op elke verdieping met de kanttekening dat de folie zoveel mogelijk licht doorlatend zal zijn.

**7c. Plaatsen ontgasser bij c.v. installatie**

Fa. Breman heeft geadviseerd om een ontgasser te plaatsen om het probleem met de lucht in de c.v. installatie te verbeteren. Ze geven geen garantie dat daarmee het probleem is opgelost. De kosten hiervoor bedragen ongeveer € 10.000,00.

De vergadering besluit om géén ontgasser te laten plaatsen, omdat er geen garantie wordt gegeven dat de problemen daarmee zijn verholpen.

Eigenaren/bewoners wordt geadviseerd om de eigen radiatoren 1x per jaar zelf te ontluchten.

**7d. Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)**

De heer Selles heeft op 4 april 2022 een brief gezonden aan het bestuur inzake de kapotte dubbele beglazing van appartementen (nr 45-47). De brief staat op het Eigenaarsportaal. Een optie voor de eigenaren is om al de "huidige/oude" beglazingen te vervangen voor nieuwe HR ++ beglazing. De levensduur van de huidige beglazing zou ten einde zijn, waardoor er lekkages zijn. Tevens zal het gasverbruik kunnen dalen. De kosten hiervoor zijn voor de eigenaren. Let op, het plaatsen van HR +++ (triple) glas is (waarschijnlijk) niet mogelijk, omdat de gevel daar niet op is berekend.

Vanaf 1 juli a.s. is bij Centraal Beheer een meerkeuzepolis afgesloten. Hiermee is al het glas (ook het bewonersglas) verzekerd. De polis en de voorwaarden zijn terug te vinden op het Eigenaarsportaal.

Opgemerkt wordt, dat ongeveer 20 jaar geleden er een afspraak zou zijn gemaakt, dat de eigenaren die geen dubbelglas hebben laten plaatsen toentertijd extra stookkosten in rekening zou worden gebracht. Deze afspraak is niet meer terug te vinden (bewaartermijn van de notulen is 7 jaar) en daarbij wordt in de splitsingsakte deze verdeelsleutel niet genoemd. Overigens wordt er geen enkel glas meer geplaatst na breuk.

Het bedrijf VoordeVVE.nl vraagt aan de VvE of zij een Duurzaamheidsscan mag uitvoeren voor het hele gebouw.

De huidige 3 cv ketels bereiken in 2023 conform het MJOP het einde van hun levensduur. Vanwege de huidige energietransitie visies voor 2030 en de verplichting van een warmtepomp in 2026 is het zinvol om uit te zoeken wat de mogelijkheden zijn.

Ook is er interesse om zonnepanelen te plaatsen op het dak voor het verbruik van elektra voor de gemeenschappelijke voorzieningen. Wellicht kan dit tegelijkertijd met de vervanging van het dak. Besloten wordt, dat een duurzaamheidscommissie, bestaande uit mevrouw Den Braber en het bestuur de mogelijkheden voor duurzaamheid m.b.t. cv ketels en warmtepompen en zonnepanelen gaan uitzoeken. In de volgende vergadering zal verslag worden gedaan met eventueel een voorstel.

#### **7e. Aanpassingen voor brandveiligheid**

In het MJOP staat voor het jaar 2022 de post aanpassingen brandveiligheid. De fa. Deerns heeft inmiddels de opdracht (21-12-2021) om het gebouw te onderzoeken op brandveiligheid. Naar aanleiding van deze rapportage zullen er noodzakelijke aanpassingen moeten worden gedaan.

De vergadering geeft een mandaat ad € 25.000,00 aan het bestuur voor de aanpassingen voor de brandveiligheid.

#### **7f. Schilderwerk**

In het MJOP staat voor het jaar 2022 de post groot schilderwerk betonlateien diktekanten oost- en westzijde.

De vergadering geeft een mandaat ad € 17.500,00 aan het bestuur voor de schilderwerkwerkzaamheden.

#### **8. Goedkeuring begrotingsvoorstel 2022**

Verenigingen van eigenaars zijn wettelijk verplicht om een minimumbedrag apart te zetten voor het onderhoud en herstel. Dit minimumbedrag is gebaseerd op het meerjarenonderhoudsplan van de VvE. Het saldo van het reservefonds C.V. installatie is ruim voldoende om de kosten voor de C.V. installatie voor minimaal 15 jaren te voldoen. Zie het MJOP.

Conform de splitsingsakte artikel 18 lid 1 en artikel 23 lid 4 en het Modelreglement 1973 artikel 17 sub h dienen de kosten Nutsvoorzieningen-Gasverbruik gelijk te worden verdeeld over de eigenaren van de woningen.

In de voorgestelde begroting is met bovenstaande opmerkingen rekening gehouden.

Het begrotingsvoorstel met een totaalbedrag ad € 309.870,00 per jaar, inclusief een dotatie aan het Reservefondsen groot onderhoud en lift resp. ad € 62.000,00 en € 3.000,00 is goedgekeurd.

De begroting zal ingaan per 1 augustus 2022 ingaan. De eigenaren ontvangen separaat een brief/mail met de nieuwe maandelijkse VvE bijdrage.

De extra kosten voor het gasverbruik welke per 1 januari 2022 zijn ingegaan zijn verwerkt in het begrotingsvoorstel 2022.

#### **9. Benoeming Raad van Commissarissen**

Conform artikel 32 lid 5 van de splitsingsakte dient er een Raad van Commissarissen (RvC) te zijn. Deze raad moet bestaan uit 3 commissarissen en 2 plaatsvervangende commissarissen indien mogelijk.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit mevrouw Schuurman en de heer Hooijer. De heer Klink en mevrouw Den Braber zullen plaatsvervangende commissarissen en tevens (technisch) ondersteunend zijn voor de RvC.

NB. Waar in de notulen wordt gesproken over het bestuur wordt daarmee bedoeld de RvC.

*Noot: mevrouw Kuik heeft aangegeven, dat zij om gezondheidsredenen niet in de RvC kan plaatsnemen.*

Op de komende vergadering kan er een besluit worden genomen over de hoogte van een vergoeding voor de leden van RvC.

De inschrijving bij de Kamer van Koophandel zal worden gewijzigd door Armeva.

#### **10. Incassokosten VvE-bijdragen/machtiging beheerder**

Dit punt wordt elk jaar ten behoeve van nieuwe eigenaren geagendeerd. De bijdragen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en wanneer bij achterstand na een betalingsverzoek geen reactie is ontvangen worden aanmaningskosten in rekening gebracht. Indien bij een der leden een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd en de beheerder, na eventueel overleg met de voorzitter, daardoor aanleiding ziet om deze vordering na meerdere aanmaningen ter incasso uit handen te geven, het lid dat dit betreft gehouden is te vergoeden alle daaruit ontstane rentekosten vanaf het moment c.q. de momenten waarop het lid in verzuim is geraakt, (op wettelijke basis), buitengerechtelijke kosten (15% van de hoofdsom met een minimum van € 40,- exclusief btw) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke- en administratiekosten.

De vergadering verleent de machtiging aan de beheerder tot het instellen van bedoelde rechtsovereenkomsten.

#### **11. Vaststellen wijze van schade-uitkering verzekeraar boven € 11.345,00**

Dit punt wordt jaarlijks geagendeerd voor de verzekeraar. Conform de polisvoorwaarden van de opstalverzekering dient de vergadering van eigenaars te bepalen de wijze van uitkeren door de verzekeraar indien de schade-uitkering een bedrag ad € 11.345,00 te boven gaat.

De vergadering besluit om de verzekeraar rechtstreeks te laten uitkeren aan de herstelbedrijven via een Akte van Cessie (een schriftelijk stuk waarmee vorderingen op naam worden geleverd) indien het schadebedrag boven € 11.345,00 bedraagt. Hiermee is de VvE volledig gekweten tegenover alle belanghebbenden.

#### **12. Rondvraag**

Eigenaren die een nieuwe of extra tag nodig hebben kunnen dit aanvragen aanvragen bij de huismeester (SCS Schoonmaak).

Vraag: Kan er een voorziening worden getroffen op de deur van de fietsenstalling om met dezelfde huidige tag deze te openen én dat tevens nog de deur kan worden geopend met een sleutel?

Antwoord: Er zal door het bestuur een offerte worden aangevraagd bij de installateur van het tagsysteem.

Vraag: Kan er een automatische deuropener of een deurdranger worden geplaatst op de deur van het brommerhok. Deze deur gaat heel zwaar open.

Antwoord: Het bestuur (de heer Klink) gaat kijken of er een deurdranger kan worden geplaatst. Indien dit niet mogelijk is, zal er een offerte worden aangevraagd voor een automatische deuropener.

Vraag: Kunnen garages en of bergingen worden verkocht aan een niet eigenaar van een woning?

Antwoord: Ja. In de splitsingsakte staat geen uitzondering hiervoor. Tevens zijn voor de garages en bergingen aparte appartement indexnummers, waardoor er VvE bijdragen in rekening wordt gebracht conform de verdeelsleutel(s)

Vraag: Het klappaampje boven de balkondeur van nr.231 is kapot. Kan dit worden hersteld?

Antwoord: Ja. Er zal opdracht namens de VvE worden verstrekt aan Bouwbedrijf Wielink.

Opgemerkt wordt dat er weinig animo vanuit de eigenaren is om deel te nemen aan een ledenvergadering, waardoor o.a. besluiten door een gering aantal eigenaren wordt genomen.

Vraag: Waarom zijn de dotaties aan de reservefondsen zo hoog, terwijl er een hoog saldi in de fondsen is?

Antwoord: Het zijn wettelijke verplichte dotaties conform het MJOP. De VvE heeft o.a. vele dure installaties en daarvoor is een goedgevulde reservefonds wel noodzakelijk voor onderhoud en vervanging op termijn.

Vraag: De HWA afvoer bij het trafo huisje is kapot, waardoor de bestrating van het terrein verzakt. Kan hier wat aan worden gedaan?

Antwoord: Ja. Het trafo huisje is van Enexis. Het bestuur zal het euvel aan hen doorgeven.

Vraag: Is er een offerte voor de vervanging van de trespa boeiboorden boven de garages?

Antwoord: Nee. Het bestuur zal offertes opvragen. Het is gebleken dat slechts schoonmaken van de boeiboorden onvoldoende.

### 13. Sluiting

De beheerder, Franciska Schillemans namens Armeva Vastgoed, sluit de vergadering en bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

## Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

- 1. Opening en vaststellen quorum**
  - 1.1 De eerste vergadering zal digitaal worden houden i.v.m. structurele onvoldoende quorum. De tweede vergadering zal fysiek plaatsvinden.
- 3. Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergaderingen**
  - 3.1 De notulen van de vergaderingen d.d.13-07-2021 en 20-12-2021 zijn vastgesteld.
- 4. Goedkeuring financieel jaarverslag 2021**
  - 4.1 Het financieel jaarverslag 2021 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat ad € 4.117,24 wordt toegevoegd aan de Exploitatiereserve.
- 5. Verslag kascommissie / decharge bestuur**
  - 5.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.
- 6. Benoeming kascommissie**
  - 6.1 De kascommissie zal bestaan uit de heren Cusinello en Maktoub.
- 7a. Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
  - 7a.1 De vergadering stelt het MJOP vast.
- 7b. Zonwerende raamfolie op elke verdieping**
  - 7b.1 De vergadering geeft het bestuur een mandaat ad € 8.000,00 voor het laten aanbrengen van de zonwerende folie op de gemeenschappelijke ramen op elke verdieping met de kanttekening dat de folie zoveel mogelijk licht doorlatend zal zijn.
- 7c. Plaatsen ontgasser bij c.v. installatie**
  - 7c.1 De vergadering besluit om géén ontgasser te laten plaatsen
- 7e. Aanpassingen voor brandveiligheid**
  - 7e.1 De vergadering geeft een mandaat ad € 25.000,00 aan het bestuur voor de aanpassingen voor de brandveiligheid.
- 7f. Schilderwerk**
  - 7f.1 De vergadering geeft een mandaat ad € 17.500,00 aan het bestuur voor de schilderwerkwerkzaamheden aan de betonlateien.
- 8. Goedkeuring begrotingsvoorstel 2022**
  - 8.1 Het begrotingsvoorstel 2022 ad €. 309.870,00, inclusief een dotatie aan het Reservefondsen groot onderhoud en lift resp. ad € 62.000,00 en € 3.000,00 met ingang van 1 augustus 2022 is goedgekeurd.
- 9. Benoeming Raad van Commissarissen**
  - 9.1 De Raad van Commissarissen bestaat uit mevrouw Schuurman en de heer Hooijer.  
De heer Klink en mevrouw Den Braber zullen plaatsvervangende commissarissen en tevens (technisch) ondersteunend zijn voor de RvC.
- 10. Incassokosten VvE-bijdragen/machtiging beheerder**
  - 10.1 De vergadering verleent de machtiging aan de beheerder tot het instellen van bedoelde rechtsvorderingen.
- 11. Vaststellen wijze van schade-uitkering verzekeraar boven € 11.345,00**
  - 11.1 De vergadering besluit om de verzekeraar rechtstreeks te laten uitkeren aan de herstelbedrijven via een Akte van Cessie indien het schadebedrag boven € 11.345,00 bedraagt.

# Actiepuntenlijst

Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

## Agendapunt ALV 2023: Voorstel duurzaamheid mogelijkheden

Status: Vastgelegd

**Armeva zal de kosten van de eerste vergadering in rekening brengen.**

Status: Vastgelegd

**Bestuur geeft aan Enexis door dat de HWA afvoer bij het trafo huisje kapot is.**

Status: Vastgelegd

**De heer Klink kijkt of er een deurdranger geplaatst kan worden op de deur van het brommerhok.**

Status: Vastgelegd

**Eigenaren/bewoners wordt geadviseerd om de eigen radiatoren 1x per jaar zelf te ontluchten.**

Status: Vastgelegd

**Fa. Deerns vragen om rapportage brandveiligheid en daarna offertes opvragen hiervoor.**

Status: Vastgelegd

## Offerte aanvraag door het bestuur

- voor tagsysteem op de deur van de fietsenstalling
- voor de vervanging van de trespa boeiboorden boven de garages

Status: Vastgelegd

## Offertes opvragen voor schilderwerk betonlateien.

Status: Vastgelegd

## Spullen in de ketelhuizen

Het bestuur gaat kijken of de spullen verwijderd kunnen worden of opgeslagen in een stellagekast of brandwerende kast.

Status: Vastgelegd

## Uitzoeken mogelijkheden m.b.t. duurzaamheid

Een duurzaamheidscommissie, bestaande uit mevrouw Den Braber en het bestuur gaan de mogelijkheden voor duurzaamheid m.b.t. cv ketels en warmtepompen en zonnepanelen uitzoeken. In de volgende vergadering zal verslag worden gedaan met eventueel een voorstel.

Status: Vastgelegd

## Verhuur logeerkamer(s)

Mevrouw Kuik zal de verhuur van de logeerkamer(s) verzorgen. Jaarlijks in januari zal zij een overzicht van de inkomsten en uitgaven toezenden aan Armeva.

Status: Vastgelegd