

Notulen

Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 3 oktober 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 119; aantal stemmen vertegenwoordigd: 35 (29,41 procent)

1. Opening

De beheerder, Franciska Schillemans namens Armeva Vastgoed, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Op deze extra buitengewone ledenvergadering van 22 augustus 2023 waren onvoldoende stemgerechtigde leden aanwezig en of bij volmacht. Hierdoor is deze tweede extra buitengewone ledenvergadering uitgeschreven.

In deze vergadering wordt het besluit genomen door de aanwezigen en of bij volmacht met een 3/4 meerderheid.

De extra kosten van Armeva en het huren van de vergader accommodatie voor deze extra vergaderingen zullen bij de VvE in rekening worden gebracht.

2. Plaatsen individuele meters op de radiatoren inclusief debiteurenmanagement

In de vergadering van 30 mei 2023 was besloten om een extra (buitengewone) vergadering te houden over het onderwerp "Individuele meters op de radiatoren inclusief debiteurenmanagement inzake de voorschotten en afrekening stookkosten".

Er zijn offertes opgevraagd bij ISTA en Techem voor het plaatsen van individuele meters op de radiatoren inclusief debiteurenmanagement inzake de voorschotten en afrekening stookkosten.

Alle informatie is reeds verzonden bij de uitnodiging voor de vergadering van 22 augustus 2023 én is terug te vinden op het eigenaarsportaal.

De beheerder geeft een korte toelichting over de voor- en nadelen om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.

Voordeel:

Individuele afrekeningen voor het gasverbruik. Op dit moment wordt in de begroting een geschat bedrag opgenomen voor het totale Gasverbruik welke via de verdeelsleutel bij de eigenaren in rekening wordt gebracht middels de VvE bijdrage. In het jaarlijkse exploitatieresultaat worden de totale kosten/afrekening van het Gasverbruik in meegenomen.

Nadeel:

- Hoge investeringskosten voor het plaatsen van de meters op de radiatoren.
- De kosten voor de jaarlijkse dienstverlening van ISTA/Techem worden bij de eigenaar in rekening gebracht en niet bij de VvE.
- Alle deelnemers zijn de eigenaren en niet de huurders. Verhuurders moeten bij vertrek van de huurder(s) op eigen kosten en verzoek een tussentijdse afrekening opvragen. Verhuurders blijven ten alle tijden verantwoordelijk voor het betalen van alle stookkosten van hun appartement.
- Het contract met ISTA/Techem zal op naam van de VvE worden afgesloten. Wat inhoudt, dat de VvE verantwoordelijk blijft voor alle betalingen van de stookkosten van alle eigenaren. Indien een eigenaar een achterstand in de betaling van de stookkosten heeft en deze kosten kunnen niet worden geïncasseerd, dan zal de VvE het bedrag moeten voldoen. Bij Techem ontvangt de VvE al bij één maand achterstand in de betaling een factuur om de achterstand te voldoen. Bij een overdracht van een appartementsrecht kan een achterstand in de stookkosten niet worden verrekend door de notaris net zo als bij een achterstand in de betaling van de VvE bijdrage.
- Alle bewoners zijn verplicht om toegang te verlenen om de radiatormeters te plaatsen. Indien bewoner(s) toch niet meewerken dan kan er géén individuele metingen bij alle eigenaren plaatsvinden door ISTA/Techem. Bewoners zou je wel kunnen dwingen om toegang te verlenen tot de woning, maar dat kan een lang proces worden.
- Een bestuurslid is onlangs bij een bijeenkomst geweest over verduurzaming van VvE panden in Holtenbroek en Aa-landen.

De gemeente heeft aangegeven dat de wijk Holtenbroek en Aa-landen definitief van het gas af gaan, maar de termijn wanneer is nog onduidelijk. De gemeente heeft geothermie als beste optie voor de verduurzaming van (oudere) appartementen in deze wijk. In de zomer van 2024 zal hierover een besluit worden genomen door de gemeente of zij deze optie aanbieden aan de VvE's, zodat VvE's niet op eigen houtje al andere verduurzamingsmaatregelen nemen, waardoor geothermie niet meer rendabel is bij onvoldoende deelname. Voordeel van geothermie is dat de infrastructuur, zoals de c.v. leidingen en de radiatoren in de appartementen (her)gebruikt kunnen worden. Alle appartementen krijgen een individuele aansluiting, waardoor er géén individuele meters op de radiatoren nodig zullen zijn. De jaarlijkse onderhoudskosten aan het systeem voor geothermie zullen minimaal zijn, maar de éénmalige kosten voor de initiële investering zullen hoog zijn. De infrastructuur naar het flatgebouw toe zal eigendom blijven van de gemeente, zodat ze de onderhoudskosten onder controle kunnen houden. De gemeente gunt de exploitatie aan de energiebedrijven.

- Welke verduurzamingsmaatregel (geothermie/zonnepanelen/warmtepomp of iets anders) dient te worden genomen en wanneer is nog onbekend voor de VvE, waardoor ook onbekend is of de eventueel te plaatsen radiatormeters op dit moment een goede investering is voor de langere termijn.

Alle eigenaren hebben bij de uitnodiging van deze vergadering een stembriefje ontvangen. Na telling van de stembriefjes zijn 10 stemmen Vóór plaatsing van de individuele meters op de radiatoren inclusief debiteurenmanagement inzake de voorschotten en de afrekening stookkosten en 25 stemmen Tegen. De definitieve keuze van de vergadering is om géén individuele meters op de radiatoren te plaatsen.

3. Sluiting

De beheerder, Franciska Schillemans sluit de vergadering en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

- 2. Plaatsen individuele meters op de radiatoren inclusief debiteurenmanagement**
- 2.1 De vergadering heeft besloten om géén individuele meters op de radiatoren te plaatsen.