

Notulen

Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 21 mei 2024, aanvang 19:00 uur.

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

1. Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Franciska Schillemans namens Armeva Vastgoed, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Voor deze vergadering is geen quorum vereist.

De gemaakte kosten voor de eerste vergadering d.d. 06-05-2024 zullen op regiebasis zijn met een minimum tarief ad € 275,00 excl. btw.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- Offerte Nooter inzake nieuw tagsysteem (zie agendapunt 6c);
- MJOP Lift opgesteld door TKE Elevator (zie agendapunt 6d);
- Toestemmingsverzoek Händellaan 93 (zie agendapunt 9).

Mededelingen:

- Wegens marktontwikkelingen ziet de directie van Armeva Vastgoed zich genoodzaakt om vanaf 1 januari 2024 een meerprijs te hanteren indien een Algemene Ledenvergadering buiten kantooruren (08:30 - 17:00 uur) valt.

De extra kosten hiervoor bedragen € 363,00 inclusief 21% btw. Daarnaast zal de duur van een Algemene Ledenvergadering worden gemaximeerd op 2,5 uur.

- Wegens de gestegen (bouw-) kosten zal het huidige mandaat ad € 350,00 inclusief btw voor een reparatieverzoek worden verhoogd naar € 500,00 exclusief btw.

- In verband met de brandveiligheid wordt geadviseerd aan elke eigenaar om in de hal in de woning een rookmelder op te hangen.

- De maandelijkse kosten voor de huur van het zogenaamde motorhok zijn € 4,50. Het Huishoudelijk Reglement zal bij de eerstvolgende wijziging hierop worden aangepast.

3. Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergaderingen

Zowel tekstueel als inhoudelijk zijn er geen opmerkingen over de notulen d.d. 30-05-2023 én 03-10-2023, waarna vaststelling en ondertekening door het bestuur en de beheerder plaatsvindt.

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de financiële stukken over het jaar 2023 digitaal gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2023

Enkele bijzonderheden bij het financieel jaarverslag 2023 zijn:

Balans

- Het totale banksaldo op 31 december 2023 bedraagt € 563.447,46;
- Het saldo van de Reservefondsen groot onderhoud op 31 december 2023 bedraagt € 507.517,97;
- Het saldo van de Exploitatiereserve op 31 december 2023 bedraagt € 4.117,24;
- Uitgaven groot onderhoud ad € 7.364,79.

Resultatenrekening

- Dotaties groot onderhoud ad € 65.000,04;
- De kosten voor het Elektra waren lager dan begroot;
- Extra vergaderkosten i.v.m. een extra buitengewone ledenvergadering;
- Extra opbrengsten door de verhuur van de gangkasten, logeerkamer en motorstalling;
- Hoge rente opbrengsten;
- Extra inkomsten i.v.m. de uitbetaling TTB voor de logeerkamer.

De vergadering keurt het financieel jaarverslag 2023 goed. Het exploitatieresultaat ad € 7.770,19 zal

worden toegevoegd aan de Exploitatiereserve.

Het gasverbruik was +/- 15.000 m3 lager én het tarief voor gas was uiteindelijk lager dan verwacht. Hierdoor is er een positief exploitatieresultaat ad € 69.306,02. De vergadering besluit om dit resultaat aan de eigenaren uit te keren op basis van de verdeelsleutel Gasverbruik.

4.c Decharge bestuur

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

5. Benoeming kascommissie

De kascommissie zal bestaan uit mevrouw Adema en de heer Haverink.

6.a Status aanpassingen inzake brandveiligheid

Om het proces van aanbesteden tot oplevering van de werkzaamheden met betrekking tot de brandveiligheid te begeleiden, heeft de Raad van Commissarissen (RvC) een contract afgesloten met de firma Ten Brinke Advies. Zodra er meer informatie is over de aanvang van de werkzaamheden dan wordt dit gedeeld met alle eigenaren. Verhuurders dienen zelf hun huurders op de hoogte te houden.

6.b Status uitvoering schilderwerk betonlateien

De schilderwerkzaamheden aan de betonnen lateien aan de westzijde zijn momenteel in uitvoering. Het was planning technisch niet meer mogelijk om tegelijk de betonlateien aan de oostkant te schilderen. Hiervoor is reeds een offerte opgevraagd bij de huidige schilder om in het voorjaar 2025 het werk te kunnen uitvoeren. In de vorige vergadering was reeds een mandaat hiervoor verstrekt.

6.c Vervanging huidig tagsysteem

Op 25 mei 2023 is een offerte ontvangen van fa. Nooter voor het leveren en monteren van twee stuks Simplekey-lezers voor het huidige tagsysteem. Hiermee kan met één tag toegang worden verkregen tot alle toegangsdeuren en tevens kan er een registratie worden bijgehouden van de uitgegeven tags. Het offertebedrag bedraagt € 3.935,00 excl. btw.

Na een discussie over o.a. welke toegangsdeuren er worden bedoeld besluit de vergadering om het huidige tagsysteem niet te vervangen.

6.d Werkzaamheden lift Even in 2024

Conform het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van de liften welke is opgesteld door fa. TKE Elevator, zullen diverse noodzakelijke werkzaamheden aan de lift Even moeten worden uitgevoerd. Inmiddels is voor deze modernisering van de lift een offerte ontvangen van het liftbedrijf. Momenteel is de levertijd op materiaal minimaal 25 weken na het verkrijgen van de schriftelijke opdracht.

De vergadering verstrekt de RvC een mandaat ad € 45.000,00 voor de uitvoering van de werkzaamheden aan de lift Even.

6.e Werkzaamheden conform MJOP's in 2025

Conform beide MJOP's staan verschillende groot onderhoud werkzaamheden op de planning. De belangrijkste posten zijn het buitenschilderwerk, vervanging twee stuks dakventilatoren en de lift Oneven. Zie het liquiditeitsoverzicht 2024+2025.

De vergadering besluit om de buitenschilderwerkzaamheden te laten begeleiden door fa. Ten Brinke Advies voor het proces van aanbesteding tot en met oplevering. Het uurtarief is € 85,00 excl. btw en € 75,00 excl. btw voor reiskostenvergoeding per bezoek. In het verleden is ook gebruik gemaakt van begeleiding bij grote projecten.

De vergadering besluit om de RvC een mandaat te verstrekken voor het buitenschilderwerk incl. begeleiding én vervanging van twee stuks dakventilatoren voor een bedrag ad € 80.000,00 én voor de aanpassing van de lift Oneven conform MJOP voor een bedrag ad. € 50.000,00.

7. Goedkeuring begrotingsvoorstel 2024

Verenigingen van eigenaars zijn wettelijk verplicht om een minimumbedrag apart te zetten voor het onderhoud en herstel. Dit minimumbedrag is gebaseerd op de Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) van de VvE.

In de begrotingsvoorstellen I en II 2024 zijn de dotaties aan de Reservefondsen groot onderhoud én de lift verhoogd. Zie het liquiditeitsoverzicht 2024+2025.

Verschillende leveranciers hebben aangekondigd dat de prijsindexering van de onderhoudscontracten en

werkzaamheden zijn aangepast aan de huidige prijsinflatie. In de voorgestelde begroting is hiermee rekening gehouden.

Op basis van het gemiddelde m3 gasverbruik in 2022 en 2023, het vaste tarief 2024, de btw, de Energiebelasting, de Gasmeetdiensten en het Netbeheer is het begrote bedrag Gasverbruik opgesteld. Zie het overzicht Berekening.

Op basis van het kWh elektraverbruik in 2023, het vaste tarief 2024, de btw, de Energiebelasting + ODE, Netbeheer en leveringskosten is het begrote bedrag Elektraverbruik opgesteld. Zie het overzicht Berekening.

Het begrotingsvoorstel II met een totaalbedrag ad € 364.085,00 per jaar, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 136.935,00 én de dotatie aan het Reservefonds lift ad € 10.000,00 is goedgekeurd.

De begroting zal ingaan per 1 juni 2024. De eigenaren ontvangen separaat een brief/mail met de nieuwe maandelijks VvE bijdrage.

8. 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) bestond uit mevrouw Schuurman en de heren Remy en Hooijer. Mevrouw Cusinello en de heer Eikenaar waren de plaatsvervangende commissarissen. De heer Klink was technisch ondersteuner voor de RvC.

De heren Hooijer en Eikenaar en mevrouw Cusinello hebben aangegeven niet meer beschikbaar te zijn voor hun functies.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit de dames Schuurman en Wink en de heer Remy.

De twee plaatsvervangende commissarissen zijn mevrouw Schuitemaker en de heer Klink.

De heer Klink blijft ook technisch ondersteuner voor de RvC.

9. Toestemmingsverzoek Händellaan 93

De eigenaar van Händellaan 93 vraagt toestemming om het middelste raam van de woonkamer te wijzigen in openslaande ramen. Zie de tekening op de eigenarenpagina.

De vergadering verleent toestemming aan mevrouw Postma voor de wijziging van de ramen bij Händellaan 93 conform de tekening.

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 het bestuur, 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), buitengerechterlijke 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 rechtsvorderingen.

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 gekwetten tegenover alle belanghebbenden.

12. Rondvraag

Mevrouw Wink heeft een opmerking over de schoonmaakwerkzaamheden, welke onder de maat worden uitgevoerd. O.a. worden niet iedere dag de entree en de verdiepingen gedweild. De RvC is al vaker in gesprek hierover geweest met de schoonmakers, waarna er tijdelijk een verbetering was in de schoonmaak.

De vergadering besluit om offertes aan te vragen bij andere schoonmaakbedrijven. Hierna wordt door de RvC een keuze gemaakt uit de offertes. Indien de gekozen offerte binnen de jaarlijkse begroting blijft, zal er een nieuw contract worden afgesloten ná opzegging van het huidige contract met SCS schoonmaak.

Er zijn en worden nog steeds spullen geplaatst bovenop de bergingen. Dit is niet toegestaan, omdat er een onveilige situatie kan ontstaan bij het naar beneden komen van spullen.

Aan iedereen wordt dringend verzocht om zijn spullen zo spoedig mogelijk te verwijderen. De RvC gaat uitzoeken welke mogelijkheden er zijn om de niet verwijderde spullen toch af te voeren.

Indien er sprake is van geluids- en of geuroverlast wordt geadviseerd om eerst met de betrokkenen dit te bespreken, eventueel met de hulp van Buurtbemiddeling. Indien de wet wordt overtreden of u wordt bedreigd dan wordt geadviseerd om direct de politie in te schakelen.

Op de vraag wat de VvE gaat doen aan het verduurzamen van het gebouw deelt de beheerder mede dat in 2026 een nieuw MJOP wordt opgesteld met ook het oog op het verduurzamen. E.e.a. is ook afhankelijk van wat de gemeente besluit over hoe de VvE van het gas af kan.

Voor het plaatsen van een laadpaal op het parkeerterrein is altijd toestemming nodig van de VvE. Het is wel een probleem om te kunnen bepalen op welke parkeerplaats de laadpaal moet komen te staan, aangezien de parkeerplaatsen niet zijn genummerd en ook niet zijn toegewezen in de splitsingsakte. Eventueel kan bij voldoende animo een laadpaalvoorziening worden geplaatst voor alle eigenaren op het parkeerterrein. Voorlopig wordt hier geen prioriteit aan gegeven.

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

2. Ingekomen stukken en mededelingen

- 2.1 Het mandaat aan de beheerder, voor het uitzetten van een reparatieverzoek, wordt verhoogd naar € 500,00 exclusief btw.

3. Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergaderingen

- 3.1 De notulen van de vergaderingen d.d. 30-05-2023 én 03-10-2023 zijn vastgesteld.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2023

- 4.b.1 Het financieel jaarverslag 2023 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat ad € 7.770,19 zal worden toegevoegd aan de Exploitatiereserve.
- 4.b.2 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat ad € 69.306,02 aan de eigenaren uit te keren op basis van de verdeelsleutel Gasverbruik.

4.c Decharge bestuur

- 4.c.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

5. Benoeming kascommissie

- 5.1 De kascommissie zal bestaan uit de heer Haverink en mevrouw Adema.

6.c Vervanging huidig tagsysteem

- 6.c.1 Geen vervanging van huidig tagsysteem.

6.d Werkzaamheden lift Even in 2024

- 6.d.1 De vergadering verstrekt de RvC een mandaat ad € 45.000,00 voor de uitvoering van de werkzaamheden aan de lift Even.

6.e Werkzaamheden conform MJOP's in 2025

- 6.e.1 De vergadering besluit om de buitenschilderwerkzaamheden te laten begeleiden door fa. Ten Brinke Advies voor het proces van aanbesteding tot en met oplevering. Het uurtarief is € 85,00 excl. btw en € 75,00 excl. btw voor reiskostenvergoeding per bezoek.
- 6.e.2 De vergadering besluit om de RvC een mandaat te verstrekken voor het buitenschilderwerk incl. begeleiding én vervanging van twee stuks dakventilatoren voor een bedrag ad € 80.000,00 én voor de aanpassing van de lift Oneven conform MJOP voor een bedrag ad. € 50.000,00.

7. Goedkeuring begrotingsvoorstel 2024

- 7.1 Het begrotingsvoorstel met een totaalbedrag ad € 364.085,00 per jaar, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 136.935,00 én de dotatie aan het Reservefonds lift ad € 10.000,00 is goedgekeurd.

8. Benoeming Raad van Commissarissen

- 8.1 De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit de dames Schuurman en Wink en de heer Remy. De twee plaatsvervangende commissarissen zijn mevrouw Schuitemaker en de heer Klink. De heer Klink blijft ook technisch ondersteuner voor de RvC.

9. Toestemmingsverzoek Händellaan 93

- 9.1 De vergadering verleent toestemming aan mevrouw Postma voor de wijziging van de ramen bij Händellaan 93 conform de tekening.

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

Opdracht voor offerte lift Even aan TKE Elevator

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Franciska Schillemans)

Uitkeren exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat ad € 69.306,02 wordt aan de eigenaren uitgekeerd op basis van de verdeelsleutel Gasverbruik.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Franciska Schillemans)