

Notulen

Vereniging van appartementseigenaars van de Terborch Veste, gevestigd te Zwolle

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden maandag 23 juni 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 119; aantal stemmen vertegenwoordigd: 27 (22,69 procent)

1 Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Jahra Esser 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. 21-05-2025 zullen op regiebasis zijn met een minimum tarief ad € 350,90 incl. btw.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken

- Offerte DakTek Dolfma betreft Randwerk en onderhoud (agendapunt 6a);
- Offerte Schilderwerk door Lars Beens (agendapunt 6b).

Mededelingen

- Vanaf 1 april 2024 is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) in werking getreden. Deze wet stelt eisen aan de kwaliteit en betrouwbaarheid van buitengerechtelijke incassodienstverleners. Het doel van de Wki is om eigenaars te beschermen en hoge incassokosten terug te dringen. Incassodienstverleners zijn wettelijk verplicht zich binnen één jaar na 1 april 2024 te laten registreren. Armeva Vastgoed heeft besloten om zich niet te laten registreren als incassodienstverlener, maar uit te besteden aan een gerechtsdeurwaarders kantoor. Armeva Vastgoed is de gevolmachtigde van de VvE en zal de eigenaars blijven herinneren aan hun betalingsachterstand van de VvE bijdrage.

Verduurzaming conform voorstel gemeente

Vanuit de gemeente is er een brief verzonden over verduurzaming betreft de ramen en kozijnen. Binnen deze VvE zijn deze kosten voor de eigenaar zelf. Mochten bewoners hun ramen en kozijnen willen vervangen door middel van een duurzame oplossing, dan is dat ieders eigen beslissing. Daarnaast is het een raadzaam advies in verband met het verlagen van de stookkosten.

Uiteraard raden wij aan om dit door een professioneel bedrijf te laten doen.

Mocht je dit willen doen, graag melden aan het bestuur i.v.m. aankomend schilderwerk in 2026-2028.

Mochten er mensen interesse hebben om het glaswerk te vervangen: dit graag melden bij het bestuur of bij de beheerder, aan de hand daarvan kan er mogelijk een gezamenlijke offerte worden opgevraagd: eventueel kan er dan een mooie korting worden verkregen.

Het mooiste zou zijn als deze werkzaamheden (vervangen kozijnen) vóór het schilderwerk van 2026-2028 zullen worden gepland.

De vergadering bespreekt kort de prioriteiten in het meerjarenonderhoudsplan, waaronder verwarming, brandveiligheid en schilderwerk. Enkele eigenaars benoemen dat het vervangen van de centrale ketels en het aanbrengen van individuele meters wellicht een grotere energiebesparing opleveren dan alleen dikke isolerende beglazing. Het bestuur wijst erop dat plannen voor vervanging van de ketels binnen enkele jaren op de agenda komen.

Scooterberging

In verband met de indexering, zullen de kosten van de scooterberging per 1 juli omhoog gaan.

Op dit moment kost het huren van de scooterberging €4,50 per maand.

Vanaf 1 juli zullen deze kosten verhoogd worden naar € 6,50 per maand.

3 Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergadering

Zowel tekstueel als inhoudelijk zijn er geen opmerkingen over de notulen d.d. 06-05-2024 én 21-05-2024, waarna vaststelling en ondertekening door het bestuur en de beheerder plaatsvindt.

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de financiële stukken over het jaar 2024 niet op tijd kunnen controleren. Afgesproken is dat de kascommissie de financiële stukken alsnog controleert na de vergadering.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2024

Enkele bijzonderheden bij het financieel jaarverslag 2024 zijn:

Balans

- Het totale banksaldo op 31 december 2024 bedraagt € 579.368,90;
- Het saldo van het Reservefonds groot onderhoud op 31 december 2024 bedraagt € 368.309,86;
- Het saldo van de Exploitatiereserve op 31 december 2024 bedraagt € 11.887,43;
- Uitgaven groot onderhoud ad € 65.395,07 (o.a. sauzen trappenhuis, schilderwerk bergingen, schilderwerk betonleteien, herstel loshangend plafon 11e en 12e verdieping, modernisering lift en advieswerkzaamheden Ten Brinke).

Resultatenrekening

- Dotatie groot onderhoud ad € 136.935,00;
- De kosten voor het klein onderhoud zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De kosten voor de lift zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De kosten voor de schoonmaak zijn ca. € 6500,- uitgevallen dan begroot;
- De kosten voor het elektra zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De kosten voor het gasverbruik waren ca. € 8500,- hoger dan begroot;
- Er is een hoge spaarrente ontvangen;
- Er zijn extra ontvangsten dankzij de verhuur van de gangkasten, logeerkamer en motorstalling.

Betreft de algemene kosten is er een negatief exploitatieresultaat ad € 26.899,25 behaald.

Betreft het gas is er een positief exploitatieresultaat ad € 21.082,15 behaald.

De vergadering keurt het financieel jaarverslag 2024 goed en daarbij wordt deze vastgesteld. Het exploitatieresultaat ad € - 5.817,10 zal worden afgeboekt van de Exploitatiereserve.

De vergadering bespreekt het financieel jaarverslag 2024. Het voorstel is om de resultaten tegen elkaar af te boeken, wat resulteert in een uiteindelijk negatief exploitatieresultaat van € 5.817,10,-. De vergadering gaat ermee akkoord om dit bedrag van de exploitatiereserve af te boeken.

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 Ruhof.

6.a Groot Onderhoud - Brandveiligheid

Diverse werkzaamheden

Op dit moment wordt er hard gewerkt aan de brandveiligheid: in mei 2025 is er gestart met het pilotproject, tevens zijn de puien van dezelfde verdieping direct meegenomen.

Het vervolgproject zal in de zomer 2025 worden uitgevoerd, waarbij de restant puien op alle andere verdiepingen worden aangepakt, inclusief de bergingen naar het (nood) trappenhuis en de werkkasten.

Adviseur Arno ten Brinke benoemd dat voorafgaande van de werkzaamheden per woning een keukentafelgesprek komt om details te bespreken. Indien er verlaagde plafonds of keukenkastjes moeten worden weggehaald om de leidingen te bereiken, kunnen de kosten van het bereikbaar maken voor rekening van de individuele eigenaar komen. De uitvoerende partij zal dit vooraf met elke bewoner afstemmen.

Vervolgprojecten

Daarnaast zijn er nog 2 vervolgprojecten, die we graag zouden willen uitvoeren eind 2025 en/of begin 2026:

- Vervolgproject 2 - ventilatieroosters woningen naar gang, woningtoegangsdeuren, doorvoeren dichten woning (geschatte kosten ad € 178.000,00).

- Vervolgproject 3 - stortkoker in het trappenhuis, doorvoeren technische ruimten en oude ketelhuis, doorvoeringen meterkast, toegangsdeur technische ruimte, schachtruimte achter technische ruimte, vloerdoorvoeringen bergingen (geschatte kosten ad € 52.000,00).

Aan de vergadering wordt gevraagd een mandaat ad € 240.000,- te verstrekken. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Discussie over ventilatie (betrekking op pilotproject)

Verschillende eigenaars geven aan dat de huidige ventilatie in de appartementen te beperkt is. Hun grootste zorg is een gebrek aan luchtcirculatie in de keuken, de badkamer en de gang. Hierdoor kan vochtophoping en schimmelvorming ontstaan. Er wordt gevraagd of het mogelijk is om onderzoek te doen naar een aparte mechanische ventilatie per appartement.

6.b Groot Onderhoud - Schilderwerk

Lateien

Lars Beens heeft opdracht gekregen voor het uitvoeren van het schilderwerk van de overige lateien. De bewoners zullen t.z.t. op de hoogte gesteld worden per mail, zodra Lars Beens aan de slag gaat (i.v.m. vrijhouden parkeerplaats).

Om toekomstige schades aan het schilderwerk en lektrepen te voorkomen, wordt voorgesteld om stalen kappen te laten plaatsen conform de offerte van Daktec Dolfmsa. De vergadering gaat akkoord met deze offerte ad € 3.665,- exclusief btw.

Buitenschilderwerk

De heer Bosman is bezig geweest met een inventarisatie van het schilderwerk. Hieruit is gebleken dat de westzijde volgend jaar op de planning zal moeten staan (eventuele screens en uitschuifschermen hoeven niet verwijderd te worden: besloten is om hier omheen te schilderen). De vergadering besluit een mandaat ad € 110.000,- inclusief btw te verstrekken voor het schilderwerk aan de westzijde.

Na de vergadering zullen er diverse offertes worden opgevraagd, waaronder bij Lenferink en Lars Beens. Na het uitvoeren van het schilderwerk zal er, steekproefsgewijs, controle plaatsvinden op de kwaliteit van het werk.

Het advies is om de oostzijde in 2027 of 2028 te laten schilderen: dit punt zal tijdens de vergadering van 2026 terug komen.

7 Goedkeuring begrotingsvoorstel 2025

De vergadering keurt het begrotingsvoorstel 2025 met een totaalbedrag ad € 381.965,00 per jaar, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 136.935,00 goed.

De begroting zal met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 ingaan. De eigenaars ontvangen separaat een brief/mail met de nieuwe maandelijkse VvE bijdrage én de verrekening van de vorige maanden.

8 Benoeming bestuur

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 van Leeuwen-Schuurman, mevrouw Wink en de heer Remy. Mevrouw Schuitemaker en de heer Klink waren de plaatsvervangende commissarissen.

De heren Klink en Remy hebben aangegeven niet meer beschikbaar te zijn voor hun functies.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit de dames van Leeuwen-Schuurman, Wink en Schuitemaker.

De twee plaatsvervangende commissarissen zijn mevrouw Marselis en de heer Jansen.

Mevrouw Schuitemaker is tevens technisch ondersteuner voor de RvC.

9 Machtiging bestuur/ bestuurder en incassokosten

Dit punt wordt elk jaar ten behoeve van nieuwe eigenaren geagendeerd.

Machtiging bestuur/ bestuurder

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een gerechtsdeurwaarderskantoor over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Incassokosten

Indien het gerechtsdeurwaarderskantoor bij een der leden een betalingsachterstand in de verplichtingen heeft geconstateerd en zij daardoor aanleiding zien 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 € 40,00 exclusief btw en bij maandelijkse betalingen onder de € 266,67 voor de eerste termijn € 40,00, en voor elke van de daaropvolgende vijf termijnen € 20,00 exclusief btw) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke- en administratiekosten.

10 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.

11 Rondvraag

- Er wordt gevraagd naar de stand van zaken rond de lift: deze wordt geregeld gekeurd, waarschijnlijk zullen er tot aan 2035 geen grote vervangingen plaats vinden. Er ligt een opdracht voor modernisering van de even kant (verstrekt aan TKE). De oneven kant volgt op een later moment: dit zal tijdens de vergadering in 2026 besproken worden.
- Bewoonster van huisnr. 163 (huurster) zorgt nog steeds voor overlast: de eigenaar/verhuurder wordt hier elke keer op aangesproken. Voorstel is om de gemaakte schoonmaakkosten (reinigen van de gang waar de verhuurster haar afval elke keer neer zet) aan de bewoonster door te belasten.
- Er liggen nog steeds spullen boven op de bergingen. De beheerder zal een bericht aan de eigenaren sturen met de mededeling dat dit voor 1 september opgeruimd dient te worden, aansluitend zal er halverwege augustus nog een herinnering uitgestuurd worden. Het voorstel is om daarna alle overgebleven spullen op te laten halen door een externe partij cq. weg te gooien.
- Aan de westkant is er een balkondeur met raam geplaatst, terwijl er oorspronkelijk een dichte deur in hoort te zitten, een deur met raam is niet toegestaan. De betreffende eigenaar zal een bericht krijgen met de vraag de deur in oorspronkelijke staat te herstellen. Er wordt opgemerkt dat de raampjes boven de deur soms ook zonder toestemming worden aangepast: ook dit is, zonder goedkeuring van de VvE, niet toegestaan.
- Enkele eigenaars vragen zich af of het plan voor betaald parkeren in Zwolle invloed heeft op de parkeersituatie van de VvE. De vergadering heeft geen aanwijzingen dat hier op korte termijn directe gevolgen uit voortkomen. Zodra hier meer over bekend is vanuit de gemeente Zwolle, kan dit (tijdens een volgende vergadering) opnieuw besproken worden.
- Er is een verzoek om camera's bij de liften te plaatsen, eventueel op specifieke verdiepingen, in verband met het gevoel voor veiligheid. Om te peilen wat de meningen hierover zijn, volgt er een stemming, waarbij de voorkeur voor één specifieke verdieping wordt aangegeven. Voor nu is deze informatie opgeslagen en wordt er meer informatie opgevraagd.

12 Sluiting

De beheerder, Mevrouw Jahra Esser 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 De vergadering besluit dat de scooterberging vanaf 1 juli wordt verhoogd van € 4,50 naar € 6,50 per maand.

3 Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergadering

- 3.1 De notulen van de vergadering d.d. 06-05-2024 én 21-05-2024 zijn vastgesteld.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2024

- 4.b.1 Het financieel jaarverslag 2024 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat ad € 5.817,10 wordt afgeboekt van de Exploitatiereserve.

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 bestaat uit mevrouw Adema en de heer Ruhof.

6.a Groot Onderhoud - Brandveiligheid

- 6.a.1 De vergadering besluit om een mandaat van € 240.000,- te verstrekken voor uitvoering van vervolgproject 2 en 3 (brandveiligheid), gepland eind 2025 of begin 2026.

6.b Groot Onderhoud - Schilderwerk

- 6.b.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de offerte van Daktec Dolfsma voor het plaatsen van stalen kappen ter waarde van € 3.665,- exclusief btw.
- 6.b.1 De vergadering besluit een mandaat van € 110.000,- inclusief btw te verstrekken voor het schilderen van de westzijde.
- 6.b.1 Schilderwerk: screens en uitschuifschermen hoeven niet weggehaald te worden, hier wordt omheen geschilderd.

7 Goedkeuring begrotingsvoorstel 2025

- 7.1 Het begrotingsvoorstel 2025 ad € 381.965,00, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 136.935,00 met ingang van 1 januari 2025 is goedgekeurd.

8 Benoeming bestuur

- 8.1 De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit de dames van Leeuwen-Schuurman, Wink en Schuitemaker. De twee plaatsvervangende commissarissen zijn mevrouw Marselis en de heer Jansen. Mevrouw Schuitemaker is tevens technisch ondersteuner voor de RvC.

9 Machtiging bestuur/ bestuurder en incassokosten

- 9.1 De vergadering verleent de machtiging aan het bestuur/de bestuurder tot het instellen van bedoelde rechtsvorderingen.

10 Vaststellen wijze van schade-uitkering verzekeraar boven € 11.345,00

- 10.1 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

Activeren begroting 2025

Status: Vastgelegd

Afsluiten van het boekjaar en verrekenen van het exploitatieresultaat

Status: Vastgelegd

Bericht sturen aan de eigenaar van het appartement met de dichte balkondeur, met de opdracht om weer een deur met glas terug te plaatsen.

Status: Vastgelegd

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK.

Status: Vastgelegd

Controleren capaciteit van de nog te vervangen dakventilatoren en terugkoppeling geven aan het bestuur om te bevestigen dat de afzuiging in keuken en badkamer afdoende blijft.

Status: Vastgelegd

Informeren naar de stand van zaken betreft het moderniseren van de even kant van de lift (opdracht verstrekt aan TKE).

Status: Vastgelegd

Inventariseren welke eigenaars voornemens zijn om hun kozijnen en ramen te vervangen en of zij gezamenlijk een offerte willen aanvragen.

Status: Vastgelegd

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE

Status: Vastgelegd

Nagaan welke appartementen nog enkel glas hebben en informeren over mogelijke verduurzaming, inclusief subsidiemogelijkheden.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de notulen en uploaden in VvE software.

Status: Vastgelegd

Opdracht geven voor het schilderen van de westzijde

Status: Vastgelegd

Opdracht geven voor vervolgproject 2 en 3 (brandveiligheid)

Status: Vastgelegd

Uitvoeren controle van de financiële stukken door de kascommissie binnen enkele weken na de vergadering.

Status: Vastgelegd

Uitvoeren van keukentafelgesprekken met eigenaars ten aanzien van mogelijke aanpassingen aan verlaagde plafonds en leidingen, zodat de brandveilige maatregelen correct en volgens afspraak kunnen plaatsvinden.

Status: Vastgelegd

Uitvoeren van steekproefsgewijze inspectie bij oplevering om de kwaliteit van het schilderwerk te controleren.

Status: Vastgelegd

Versturen van de aankondiging en herinnering, betreft spullen op de bergingen, aan alle eigenaars met als deadline 1 september.

Status: Vastgelegd