

Notulen

VvE Borneo 11

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 5 april 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 54; aantal stemmen vertegenwoordigd: 41 (75,93 procent)

Aanwezig

De heer G.K. (Gerko) Akse en/of Mevrouw S.M. (Simona) Covaliu (1), De heer F.P. (Folkert) Bergstra en/of Mevrouw J. Hofstra (1), De heer P.J. (Pieter) Berkhout en/of Mevrouw M.H.W. (Marieke) Saleminck (1), De heer J.M. (Jurgen) Bossenbroek (1), De heer A.V. (Andrei) Chabaline en/of De heer W.R. (Wayne) Allen (1), De heer E. (Erik) Dijkstra (1), De heer H.R. (Harro) Dikkeboom en/of Mevrouw D.(Danielle) van Dam (1), De heer J. (John) van Doorn en/of Mevrouw C. (Lot) Riemers (1), De heer D.H. (Dick) van den Eijnden (1), De heer I. (Ivo) Fokke en/of Mevrouw J.M. (Annemarie) Proost (1), De heer J. (Hans) van Grasstek (1), De heer H.M. (Hein) van Haastert (1), De heer G.A. (George) van der Hilst en/of Mevrouw M.T. (Margot) van der Wart (1), De heer J.J.G. (Jacques) van Hoof en/of Mevrouw M.L.G. (Gwen) van Tunen (1), De heer H.J.F. (Henk) Janssen en/of Mevrouw A.M.F.F. (Anne-Miek) Kaag (1), De heer S. de Jong en/of Mevrouw K.E. Tjaris (1), De heer A.T. (Alfred) Kramp en/of Mevrouw L.A.C. (Lilian) Kolff (1), De heer E.D. O'Brien (1), De heer M.J.C.M. (Michiel) van Pelt en/of Mevrouw G.M. (Gillian) Smith (1), De heer M.L.M. (Mark) Peters en/of Mevrouw N. (Nienke) de Graaf (1), De heer M. (Martijn) van de Poll en/of Mevrouw A.D. van Huijstee (1), De heer C.R.C. Richmond en/of Mevrouw B.S. Brown (1), Mevrouw E.O. Rijks (1), De heer J.W. van Schaik en/of Mevrouw J. E. Panneman (1), De heer T.M. (Tim) van Soest en/of Mevrouw G.F.M. (Gerarda) van Soest-Vloet (1), De heer G.J. (Jan) Stronks (1), De heer M.A. (Michiel) Timmermans en/of Mevrouw J.J. (Janneke) Weening (2), De heer G.M.J. Veugeling en/of Mevrouw M.L. (Madelon) Toepoel (1), De heer B.W. van der Wilk en/of Mevrouw F.M. van de Sandt (1), Mevrouw W.P. (Walda) van Wolde (1), De heer A.J. (Aernout) Zappey en/of Mevrouw E.J. Halink Scholer (1), De heer R.P. Zwijnenburg en/of Mevrouw M.M.H. Brands (1)

Volmacht afgegeven

De heer C.J.A. (Coen) van den Bos en Mevrouw J.M. Chavannes (1), De heer P.P. van Capelleveen en Mevrouw F.E. (Femke) Dijkstra (1), Mevrouw B.A. (Barbara) Wilkes (1), De heer B. Imoula en Mevrouw E.M. (Ellen) Elsinghorst (1), De heer M. (Michael) Kastelijns en Mevrouw M.E. (Margriet) Nijns (1), De heer N.J.R. (Rob) Poort en Mevrouw E.T.M. (Ellen) Dekkers (1), De heer F.F. Verduijn en Mevrouw L. Ngo (1), De heer A. (Nol) de Wit (1)

Afwezig

De heer M.H. (Michiel) Antal (1), Mevrouw T.H.G. (Tirza) Bruggemann en Mevrouw M.F. (Mariëtte) Willemsen (1), Mevrouw A.A.V. Gatacre (1), De heer M. (Mehmet) Genco en Mevrouw M. Genco (1), De heer J.P. Koch en Mevrouw C.J. Hardij (1), Mevrouw A.D. (An) Kramer (1), De heer L.M.P. Mallee en Mevrouw A.L. Willemse (1), De heer J.W. (Jaap) Ouwerkerk (1), Mevrouw R.E.C.M. (Rachel) Ploem (1), Mevrouw I.C. (Inge) Ruijs (1), Mevrouw A.M. Santen-Aardenburg (1), De heer J. (Joost) van der Vaart en Mevrouw M.H. (Maria Helena) van der Vaart-Bakker (1), De heer F. (Feico) Zwerver en Mevrouw G. (Giannina) Scatteddu (1)

1. Voorwoord en opening

Conform het splitsingsreglement worden van het behandelde in de vergadering onderhandse notulen opgesteld. Notulen zijn een kort schriftelijk verslag en omvatten in ieder geval de (deel)conclusies c.q. de genomen besluiten op ieder van de besproken punten. Derhalve zijn deze notulen geen letterlijk of woordelijk verslag maar een zo getrouw mogelijke weergave van de strekking van hetgeen gezegd is. Om een getrouwe weergave te bereiken censureert de HuisHouding de notulen niet. Verzoeken om verandering of weglating van duidelijk uitgesproken tekst dan wel toevoeging van niet-uitgesproken tekst worden niet gehonoreerd. Namen van sprekers worden alleen vermeld indien deze voorafgaand aan het spreken duidelijk genoemd zijn. De notulen worden in concept opgesteld en zijn na de vergadering online beschikbaar. Een notificatie van de plaatsing van deze notulen wordt per e-mail of per post aan iedere eigenaar verzonden. De conceptnotulen kunnen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenslotte, notuleren is mensenwerk: wij vragen uw begrip voor kleine spel- en typefouten. Wanneer deze materieel zijn voor de besluitvorming zullen wij deze uiteraard corrigeren.

2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

De vergadering wordt om ongeveer 19:30 uur geopend en de aanwezigen worden welkom geheten. Aan de hand van de door de eigenaren getekende presentielijst zijn de stemmen geteld. Er blijkt dat een meerderheid van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is. Dit betekent dat er over de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Er geldt dat de voorzitter van de vergadering:

- is belast met de leiding van de vergadering;
- wordt benoemd voor onbepaalde tijd en te allen tijde kan worden ontslagen;
- en de voorzitter van het bestuur één persoon kan zijn indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat.

De heer Mark Peters wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3. Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen:

- Dringend verzoek om de garage en de nooduitgangen niet als opslagruimte te gebruiken. Dit is bij akte niet toegestaan.
- Kinderen mogen in verband met het geluid en het gevaar niet in de parkeergarage rolschaatsen.
- Opletten dat niemand de parkeergarage mee inrijdt!
- Verzoek om huisdieren op het eigen terras te houden.
- De herbouwwaarde van het pand is gestegen van € 16 miljoen naar € 24 miljoen. Daarin is in totaal € 25.000,00 opgenomen voor schade aan keukens en badkamers. Advies: sluit hiervoor eventueel een additionele verzekering af.
- Het repareren van een lekkende leiding in het privégedeelte is een verantwoordelijk van de eigenaar en gevolgschade valt meestal onder de dekking van de opstalverzekering van de VvE.

4. Vaststelling notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering d.d. 12 april 2022 staan gepubliceerd op de digitale omgeving van de VvE. Op deze notulen worden geen op- of aanmerkingen gemaakt.

De notulen worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter van de vergadering en de beheerder ondertekend.

5. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

De beheerder legt kort uit wat een incassomandaat precies betekent. Het wil zeggen dat het bestuur en de beheerder namens de ledenvergadering, het hoogste orgaan van de VvE, gemachtigd zijn om leden bij betalingsachterstand en conform de Wet op de incasso te herinneren, aan te manen en in het uiterste geval naar de deurwaarder te sturen, teneinde te voorkomen dat de overige leden moeten opdraaien voor een betalingsachterstand van een wanbetaler. Een actueel vastgesteld c.q. bekrachtigd incassomandaat zorgt ervoor dat de VvE in het geval van een gerechtelijke procedure sterk staat om de verschuldigde achterstand in het belang van alle leden op te eisen. Betalingsregelingen vallen niet onder de bevoegdheid van bestuur of beheerder. Eventuele betalingsregelingen kunnen alleen door de deurwaarder worden voorgesteld en zijn afhankelijk van de situatie en omstandigheden.

De formele tekst is als volgt:

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van onderstaande maatregelen. De vergadering van eigenaars besluit tevens dat er bij een betalingsachterstand uitdrukkelijk géén betalingsregeling mogelijk is.

1. De bijdragen moeten bij vooruitbetaling per eerste dag van de maand zijn voldaan door overschrijving op de bankrekening ten name van de vereniging van eigenaars;
2. Bij niet tijdige betaling van de bijdragen wordt een herinnering verzonden;
3. Indien binnen de in de herinnering gestelde termijn geen volledige betaling volgt, worden één of meerdere aanmaningsbrieven verzonden. De eigenaar dient binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn de achterstallige bijdragen en de aanmaningskosten in zijn geheel te voldoen;
4. Indien binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn geen volledige betaling volgt, zijn het bestuur en de beheerder door de vergadering van eigenaars gemachtigd om namens de VvE opdracht te geven aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure (w.o. proceshandelingen en het optreden als gemachtigde) te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Hieronder is begrepen de tenuitvoerlegging van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis, op een wijze als door de deurwaarder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdragen en/of kosten. Het bestuur of de beheerder zal de vordering niet eerder uit handen geven dan, nadat het in gebreke zijnde lid tenminste is aangemaand tot betalen;
5. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden;

6. De kosten voor het versturen van aanmaningen zijn conform het in rapport Voorwerk II vastgestelde tarief en het minimumbedrag conform de Wet op de Incasso.

6. Vaststelling jaarrekening en begroting, zie bijlage

- presentatie jaarrekening

Eind 2022 waren er geen eigenaren met noemenswaardige betaalachterstanden. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen voornamelijk dakrenovaties, installatie van LED-verlichting in de garage, renovatie gevelbekleding en buitenschilderwerk. Alle posten zijn op of (soms zelfs ruim) onder begroting uitgekomen. De VvE is per 1 oktober 2022 geen negatieve rente meer verschuldigd. De VvE heeft opnieuw een mooi exploitatieoverschot (à € 16.550,86) ter compensatie van verliezen uit het verleden behaald.

- verslag controle kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd. Zij heeft, door interne miscommunicatie op de valreep, waarvoor excuses door de beheerder worden gemaakt, enkele vragen beantwoord gekregen, geen onregelmatigheden aangetroffen en is van mening dat het samenstellingsverslag een getrouwe weergave is van de bezittingen, schulden, inkomsten en uitgaven van de vereniging in genoemd boekjaar.

Aandachtspunten zijn:

- In het contractenregister ontbreken veel onderliggende stukken zoals getekende overeenkomsten;
- De verhouding tussen de schoonmaakkosten en wat daarvoor in werkelijkheid gebeurt, wordt niet in balans geacht.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2022 wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en het exploitatieoverschot zal worden toegevoegd aan de algemene reserve.

- vaststelling begroting en periodieke bijdragen

In de begroting zijn enkele posten aangepast aan de realisatie 2022, aan reeds bekende kosten voor het actuele boekjaar en/of aan redelijkerwijs te verwachten kosten. Het spaardeel is verder bijgesteld richting het wettelijke minimum, maar dit wordt grotendeels opgevangen met besparingen elders. Dit leidt tot een - tegen de achtergrond van 10% inflatie over 2022 zeer bescheiden - verhoging van de begroting (met 1,2 %) en de daaruit volgende periodieke bijdragen. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening.

De VvE voldoet na vaststelling van voorliggende begroting nagenoeg aan de Wet van 1 januari 2018 die VvE's verplicht om jaarlijks hetzij minimaal 0,5% (i.e. € 108.308,-) van de verzekerde herbouwwaarde (i.e. € 21.661.600,-) t.b.v. planmatig c.q. groot onderhoud te sparen, hetzij te sparen conform de z.g. jaarlijkse kapitalisatie uit een recent Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), dat op maat is gemaakt voor het gebouw.

De begroting 2023 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en zal per 1 mei 2023 ingaan.

- decharge van het bestuur

Het bestuur krijgt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen decharge voor het over 2022 gevoerde financiële beleid.

In verband met de depositogarantieregeling wordt voorgesteld de spaartegoeden over meer banken te spreiden. Dat blijkt tot nog toe echter moeilijk uitvoerbaar vanwege al jarenlang geldende klantenstops voor zakelijke partijen. Mogelijk verandert dat nu vanwege de stijgende rentes.

Mevrouw Van Tunen werkt bij een bank en weet dat in Nederland geen sprake is van het omvallen van systeembanken zoals de Rabobank, ING, ABN AMRO en de Volksbank en adviseert het geld nog meer te spreiden over de Nederlandse systeembanken. Het bestuur zal hierover banken benaderen.

7. Samenstelling bestuur en commissies

Er geldt dat bestuurders voor onbepaalde tijd worden benoemd en te allen tijde kunnen worden ontslagen. Het bestuur wordt idealiter gevormd door een oneven aantal bestuursleden. De kascommissie dient uit minimaal twee leden te bestaan die jaarlijks worden (her)benoemd. Het bestuurslidmaatschap kan niet worden verenigd met het lidmaatschap van de kascommissie.

De heer Bossenbroek wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd als lid van het bestuur naast de reeds zittende leden.

De kascommissie en Technische Commissie blijven het komende jaar uit dezelfde leden bestaan.

8. Besluitvorming groot onderhoud

Groot onderhoud uitgevoerd in 2022:

- Opnieuw bekleden cederhouten gevels aan de zonnige kant van het pand.

- Schilderwerk.
- Vervanging trommeldaken.
- Onderhoud glazen terrasdelen.

Planning 2023:

- Groot onderhoud lift, kosten ca. € 27.570,00.
- Schilderwerk en onderhoud kozijnen.
- Lekkende ramen vervangen.

9. Bespreking en besluitvorming verduurzaming (o.a. zonnepanelen, energiebesparing etc.)

Het bestuur wil weten wie zitting wil nemen in een commissie Duurzaamheid die zich zal bezighouden met duurzaamheidsmaatregelen zoals onderzoek naar de mogelijkheid van het plaatsen van zonnepanelen, het aanbrengen van ledverlichting in de parkeergarage en een groen dak. Er wordt budget gevraagd voor het doen van onderzoek naar verduurzaming.

De heer R.P. Zwijnenburg, de heer Arvi Jansen en mevrouw Margot van der Wart nemen zitting in de commissie Duurzaamheid.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen wordt een budget van € 5.000,00 incl. BTW voor onderzoek naar verduurzaming ter beschikking gesteld en worden de leden van de duurzaamheidscommissie in die functie benoemd.

10. Bespreking en besluitvorming "schoonmaakkosten", zie meegestuurde memo

Per 1 juli 2023 loopt het schoonmaakcontract af en het bestuur legt drie opties voor:

1. De huidige situatie voortzetten (niet per se met de huidige schoonmaakpartij) en de verdeelsleutel aanpassen, de gebruiker betaalt.
2. De huidige situatie voortzetten (niet per se met de huidige schoonmaakpartij), de verdeelsleutel niet aanpassen, maar wel aanspreekpunten aanstellen.
3. De schoonmaak wordt het komende jaar niet meer door de VvE, maar door de bewoners zelf geregeld.

Uit een peiling blijkt dat de meerderheid van de aanwezigen voor optie 3 is. Hierop volgt een lange discussie en men wil uiteindelijk niet ter vergadering definitief besluiten. Het bestuur komt binnen drie maanden met een duidelijk voorstel.

11. Rondvraag en sluiting

De heer Bossenbroek meldt dat sommige afvoerputten in meterkasten in de parkeergarage niet op het riool zijn aangesloten en vraagt te testen bij welke afvoerputten dit het geval is en dit aan het bestuur te melden. Op basis hiervan zal een herstelplan opgesteld worden.

Er wordt gevraagd wie ook een brief over de spijtoptantenregeling in verband met de erfpacht heeft ontvangen om hierover te kunnen overleggen.

De Technische Commissie wordt enorm bedankt voor hun inzet en doorzettingsvermogen.

In een geschilderde galerij is kunst opgehangen en de bewoners worden uitgenodigd hiernaar te komen kijken.

De voorzitter sluit de vergadering om ongeveer 21.30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van ... 15/5/24 ...

voorzitter

beheerder

Besluitenlijst

VvE Borneo 11

- 2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter**
 - 2.1 De heer Mark Peters is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 4. Vaststelling notulen van de vorige vergadering**
 - 4.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 12 april 2022) zijn vastgesteld
- 5. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat**
 - 5.1 Het incassomandaat van het bestuur en de VvE-beheerder (i.e. de HuisHouding) is vastgesteld c.q. weer bekrachtigd.
- 6. Vaststelling jaarrekening en begroting, zie bijlage**
 - 6.1 De jaarrekening 2022 is vastgesteld, het exploitatieoverschot zal worden toegevoegd aan de algemene reserve en het bestuur heeft decharge verleend gekregen voor het gevoerde financiële beleid over het genoemde boekjaar
 - 6.2 De begroting 2023 is vastgesteld en zal per 1 mei 2023 ingaan.
- 7. Samenstelling bestuur en commissies**
 - 7.1 Mevrouw Margot van der Wart en de heer Jan Stronks zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie
 - 7.2 De heer Jurgen Bossenbroek is benoemd tot bestuurslid
- 8. Besluitvorming groot onderhoud**
 - 8.1 De planning voor groot onderhoud in 2023 met de bijbehorende kosten is vastgesteld.
- 9. Bespreking en besluitvorming verduurzaming (o.a. zonnepanelen, energiebesparing etc.)**
 - 9.1 Het bestuur heeft, in samenwerking met de duurzaamheidscommissie, mandaat verleend gekregen om voor max. € 5.000,- incl. BTW een duurzaamheidsonderzoek naar het gebouw te laten uitvoeren.
 - 9.2 Tot leden van de duurzaamheidscommissie zijn mevrouw Margot van der Wart, de heer Arvi Jansen en de heer R.P. Zwijnenburg benoemd.