

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars Paterswijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 13 juni 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 198; aantal stemmen vertegenwoordigd: 144 (72,73 procent)

---

#### 1.1 Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Mike Bormann, opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Namens Woonopmaat is ook aanwezig heer Yelkenci. Hij vertegenwoordigd de rol van projectleider. Er zijn 144 van de 198 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Dit is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

#### 1.2 Benoemen voorzitter van de vergadering

De vergadering stemt in met de benoeming Mike Bormann tot voorzitter van de vergadering.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen of ingekomen stukken.

#### 3. Vaststellen notulen ALV d.d. 23 mei 2023

De notulen van de algemene ledenvergadering van d.d. 23 mei 2023 worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht. De heer Molenaars merkt op dat de bestuursleden nog niet staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De beheerder geeft aan dat hier inderdaad een vervolg aan dient te worden gegeven. De vergadering stelt de notulen van d.d. 23 mei 2023 ongewijzigd vast.

#### 4. Financieel jaarverslag 2023

De beheerder geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van boekjaar 2023. Deze laat een positief exploitatieresultaat zien van € 15.380,91.

Opvallende posten in het financieel jaarverslag van boekjaar 2023 zijn:

- Tuinonderhoud
- Extra tuinonderhoud
- Huismeester/ buurtbeheer
- Rente

De Kascommissie geeft aan nog een aantal vragen te hebben omtrent de jaarrekening 2023. Zij hebben op korte termijn een afspraak op het kantoor van Woonopmaat om deze bespreekbaar te maken. Indien zij worden voorzien van een bevredigend antwoord zullen zij overgaan tot het geven van de kascommissieverklaring en definitieve goedkeuring. De beheerder adviseert de leden om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de reserve. De leden geven aan dit ook een verstandig voorstel te vinden.

#### 4.1 Vaststellen en goedkeuren jaarrekening

De vergadering stelt de jaarrekening 2023 ongewijzigd vast en keurt deze goed onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van de Kascommissie.

#### 4.2 Wijze van verrekenen exploitatieresultaat 2023

De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 15.380,91 toe te voegen aan het reservefonds groot-onderhoud.

#### 4.3 Verlenen decharge aan bestuur

De vergadering verleent decharge aan de bestuurder voor het over 2023 gevoerde financiële beleid.

#### 5. (Her)benoeming bestuur- en commissies

De beheerder geeft een toelichting op de taken en verantwoordelijkheden van het bestuur. De vergadering benoemt het bestuur en commissies in de volgende samenstelling:

- Bestuur: Mevrouw Augustijn, mevrouw Conijn, Woonopmaat, Heer Molenaars & heer Pieterse

- Kascommissie: Mevrouw De Goed & mevrouw De Graaf
- Onderhoudscommissie: Heer van der Eng, heer Pieterse en Woonopmaat

Er zijn helaas geen aanmeldingen voor de duurzaamheidscommissie. Dat is jammer, aangezien verduurzaming in de toekomst steeds belangrijker zal gaan worden. Geïnteresseerden mogen zich melden bij het bestuur of de beheerder.

## **6. Besluit opzegging beheerovereenkomst Woonopmaat**

De beheerder geeft aan dat in de afgelopen jaren Woonopmaat zowel de rol van beheerder als groot-eigenaar uitgevoerd heeft binnen de VvE. De beheerder bemerkt dat de uitvoering van deze verschillende rollen onderwerp van gesprek blijft. Woonopmaat heeft daarom het besluit genomen om aan het eind van dit jaar te stoppen met het eigen beheer van VvE's. Dat houdt in dat de VvE op zoek zal moeten naar een nieuwe beheerder. Vanaf 2025 wilt Woonopmaat zich volledig concentreren op de rollen van groot-eigenaar voor de huurappartementen, de bestuurdersrol en lid van de onderhoudscommissie conform de splitsingsakte. Woonopmaat zal verder zijn hulp blijven aanbieden in de zoektocht naar een nieuwe beheerder. De vergadering gaat akkoord met het wederzijds opzeggen van de beheerovereenkomst.

### **6.1 Besluit mandaat bestuur keuze nieuwe beheerder**

De vergadering geeft mandaat af aan het bestuur voor de keuze van een nieuwe beheerder per 1-1-2025.

## **7. Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)**

De heer Yelkenci geeft een toelichting op het herziene MJOP 2024 - 2038. Hij geeft aan dat het MJOP de basis vorm voor het bepalen van de hoogte van de dotatie. In de praktijk houdt dit in dat op deze manier wordt bepaald hoeveel er jaarlijks gespaard moet worden door de VvE om in de toekomst het planmatige onderhoud uit te voeren. Hij geeft aan dat samen met de onderhoudscommissie een schouw is gelopen. Hier op volgend zijn er meerdere punten in het MJOP aangepast. De heer Pieterse geeft namens de onderhoudscommissie aan dat het in de toekomst voor kan komen dat bepaalde zaken uit het MJOP met de leden bespreekbaar worden gemaakt. Hij wilt bepaalde vraagstukken bij de leden neerleggen om zo te kijken of er in de toekomst zaken zijn die bijvoorbeeld zelf door hen uitgevoerd kunnen worden. Zo kan er bespaard worden op de kosten. Het herziene MJOP is terug te vinden in de meegestuurde agendastukken. De vergadering wordt gevraagd om het herziene MJOP 2024 - 2038 vast te stellen.

### **7.1 Besluit vaststellen herziene MJOP 2024 - 2038**

De vergadering besluit het herziene MJOP 2024 - 2038 vast te stellen.

### **7.2 Opstellen conditiemeting inclusief MJOP**

De vergadering besluit mandaat af te geven voor een bedrag van € 6.075- inclusief btw ten behoeve van het opstellen van een conditiemeting i.c.m. een MJOP.

## **8. Begroting 2024**

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting van boekjaar 2024. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodieke ledenbijdrage. De beheerder adviseert om de ledenbijdrage per 1 januari aan te passen. Het voorstel voor de nieuwe bijdragen met het overzicht per appartementsrecht is meegestuurd met de stukken. De vergadering stelt de begroting 2024 ongewijzigd vast en keurt deze goed. De ingangsdatum van deze begroting is 1 januari 2024. De leden ontvangen over de periode januari t/m juni een correctiefactuur.

### **8.1 Energiecontract**

De beheerder geeft aan dat het energiecontract eind 2023 ten einde liep. Er is gekozen om de VvE onder te brengen bij de nieuwe raamovereenkomst van Woonopmaat. Deze is afgesloten voor een periode van 3 jaar. De tarieven zijn aanzienlijk voordeliger dan wanneer de VvE op de huidige markt op zoek moest naar een nieuw energiecontract. De leden bedanken de beheerder voor zijn proactieve houding.

### **8.2 Vaststellen begroting 2024**

De vergadering besluit om de begroting 2024 met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 vast te stellen.

## **9. Verduurzaming en duurzaamheidsscan**

De VvE heeft tijdens de algemene ledenvergadering van 2023 besloten een energiescan uit te voeren. De bevindingen van het rapport zijn terug te vinden in de meegestuurde agendastukken. De beheerder geeft aan dat de projectleider van Woonopmaat aan de hand van de opgestelde energiescan een advies heeft geschreven. Dit advies is meegestuurd in de stukken. Verder geeft de beheerder aan dat de opgestelde energiescan de basis kan vormen voor het aanvragen van een lening op het gebied van verduurzaming. In

een nieuwe vergadering zal hier verder over gesproken kunnen worden. Belangrijk is daarin wel dat eerst het noodzakelijke regulier onderhoud is uitgevoerd. Dat geniet op dit moment de prioriteit.

## **10. Principebesluit kozijn onderhoud**

De beheerder geeft een toelichting op het meegestuurd document 'vervolgonderzoek kozijnonderhoud n.a.v. energiescan VvE Paterswijk'. De problematiek omtrent de kozijnen bij gebouw 4 zijn al jarenlang onderdeel van discussie. Er zijn veel meldingen over de slechte staat en isolatiewaarde van de aluminium schuiframen. In de afgelopen jaren zijn er meerdere kozijnspecialisten ingeschakeld om de problematiek proberen te verhelpen. Al deze partijen komen tot dezelfde conclusie. De schuiframen zijn niet meer te herstellen. Vervangen is volgens hen de enige optie. De beheerder heeft samen met zijn projectleiders, het bestuur en de onderhoudscommissie verschillende scenario's voor het vervangen uitgewerkt. Deze scenario's worden inhoudelijk met de leden besproken. De beheerder geeft aan dat het bestuur voornemens is geweest om een voorkeur uit te spreken voor scenario vier. De beheerder heeft aangegeven dat dit besluit in strijd zou zijn met de splitsingsakte. Het besluit zou daarmee 'nietig' zijn en kan dus volgens hem geen doorgang vinden. Om hier zeker van te zijn heeft hij dit juridisch laten toetsen. De ingeschakelde rechtsspecialist, te noemen advocaat, bevestigde de constatering van de beheerder. Zodoende laat Woonopmaat zich adviseren bij een eventuele stemming omtrent dit scenario. De beheerder vraagt de leden meermaals om hun mening over de kwestie te delen met de aanwezigen. Hierbij worden verschillende inzichten met elkaar besproken. De beheerder geeft aan dat dit agendapunt is bedoeld om een richting te creëren voor een actueel voorstel betreffende het kozijnonderhoud. Resumerend geeft de beheerder aan dat er later in dit jaar een extra vergadering zal worden gehouden. Hierin zal een concreet voorstel worden neergelegd bij de leden om het kozijnonderhoud verder vorm te geven. Dit zal voornamelijk betrekking hebben op gebouw vier met eventuele aanvulling. De beheerder zal samen met de onderhoudscommissie zich buigen over opties die zullen worden meegenomen in de voorstellen. Hij geeft aan dat de leden rekening dienen te houden met een extra individuele bijdrage om het benodigde kozijnonderhoud uit te voeren. De financiële positie laat het niet toe om de gehele onderhoudscyclus te bekostigen vanuit de reserves. Bij de volgende vergadering zal hier een duidelijk voorstel voor komen. De beheerder, het bestuur en de onderhoudscommissie verwachten voldoende informatie en inzichten te hebben ontvangen om hier een acceptabel voorstel voor te doen.

### **10.1 Verbouwingsaanvraag Graafwijkstraat 60**

De eigenaar vraagt de vergadering toestemming voor:

- Aanbrengen nieuwe dekvloer vezel verstrekt t.b.v. vloerverwarming.
- Aanbrengen doorvoer van 50mm t.b.v. de afvoer nieuwe keuken.

### **10.2 Verbouwingsaanvraag Peperstraat 64**

De eigenaar vraagt de vergadering toestemming voor:

- Vervangen deur woonkamer naar balkon voor vast raam
- Vervangen schuifraam in de woonkamer voor kiep kantelraam naar binnen draaiend met een vast raam en een naar binnen draaiend of kantel raam naar binnen

## **11. Vaststellen incassoprocedure**

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een externe deurwaarder en/of incassobureau 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. De volledige incassoprocedure is terug meegestuurd met de agendastukken.

## **12. Verzekeringen**

- De beheerder geeft aan dat bij schade aan de opstal moet dit gemeld worden via het call center van firma Huipen op 0251-750900, optie 4. Glasschade kunt u melden via de Glaslijn, telefoonnummer: 0900-02040444.
- De vergadering besluit om schade aan de opstal die groter is dan € 1.134,- te laten uitkeren op de rekening courant van de VvE.

## **13. Rondvraag**

- Mevrouw Augustijn geeft namens het bestuur aan dat zij graag wensen en opmerkingen omtrent het onderhoud van de VvE graag per e-mail ontvangt. Met name wensen en inzichten omtrent het kozijnonderhoud zoals besproken in agendapunt 10. Zij verzoekt de leden om binnen drie weken dit bij haar kenbaar te maken via h\_augustijn@hotmail.com.
- Eén van de leden vraagt zich af hoe vaak er wordt schoongemaakt. De beheerder geeft aan dat het schoonmaakrooster in de gemeenschappelijke ruimte hangt en terug is te vinden op het portaal.

- Eén van de leden geeft aan dat het licht 24 uur per dag aan staat. De beheerder geeft aan dat het vervangen van een armatuur dermate kostbaar is dat er geen besparing op wordt gerealiseerd. De onderhoudscommissie geeft aan zich hier nogmaals over te buigen.

## 14. Sluiting

De beheerder sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### Vereniging van Eigenaars Paterswijk

#### 1.2 Benoemen voorzitter van de vergadering

- 1.2.1 De vergadering stemt in met de benoeming Mike Bormann tot voorzitter van de vergadering.

#### 3. Vaststellen notulen ALV d.d. 23 mei 2023

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van d.d. 23 mei 2023 ongewijzigd vast.

#### 4.1 Vaststellen en goedkeuren jaarrekening

- 4.1.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2023 ongewijzigd vast en keurt deze goed onder voorbehoud van definitieve goedkeuring van de Kascommissie.

#### 4.2 Wijze van verrekenen exploitatieresultaat 2023

- 4.2.1 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 15.380,91 toe te voegen aan het reservefonds groot-onderhoud.

#### 4.3 Verlenen decharge aan bestuur

- 4.3.1 De vergadering verleent decharge aan de bestuurder voor het over 2023 gevoerde financiële beleid.

#### 5. (Her)benoeming bestuur- en commissies

- 5.1 Mevrouw Augustijn blijft aan als bestuurslid.  
5.2 Mevrouw Conijn blijft aan als bestuurslid.  
5.3 Heer Molenaars treedt toe tot het bestuur.  
5.4 Woonopmaat treedt toe tot het bestuur.  
5.5 Heer Pieterse treedt toe tot het bestuur.  
5.6 Mevrouw De Goede blijft aan als lid van de Kascommissie.  
5.7 Mevrouw De Graaf blijft aan als lid van de Kascommissie.  
5.8 De heer Van Der Eng blijft aan als lid van de onderhoudscommissie.  
5.9 De heer Pieterse blijft aan als lid van de onderhoudscommissie.

#### 6. Besluit opzegging beheerovereenkomst Woonopmaat

- 6.1 De vergadering gaat akkoord met het wederzijds opzeggen van de beheerovereenkomst.

#### 6.1 Besluit mandaat bestuur keuze nieuwe beheerder

- 6.1.1 De vergadering geeft mandaat af aan het bestuur voor de keuze van een nieuwe beheerder per 1-1-2025.

#### 7.1 Besluit vaststellen herziene MJOP 2024 - 2038

- 7.1.1 De vergadering besluit het herziene MJOP 2024 - 2038 vast te stellen.

#### 7.2 Opstellen conditiemeting inclusief MJOP

- 7.2.1 De vergadering besluit mandaat af te geven voor een bedrag van € 6.075- inclusief btw ten behoeve van het opstellen van een conditiemeting i.c.m. een MJOP.

#### 8.2 Vaststellen begroting 2024

- 8.2.1 De vergadering besluit om de begroting 2024 met terugwerkende kracht per 1 januari 2024 vast te stellen.

#### 10.1 Verbouwingsaanvraag Graafwijkstraat 60

- 10.1.1 De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor de besproken punten.

#### 10.2 Verbouwingsaanvraag Peperstraat 64

- 10.2.1 De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor de besproken punten.

#### 11. Vaststellen incassoprocedure

- 11.1 De vergadering machtigt het bestuur tot het overdragen van vorderingen conform meegestuurde incassoprocedure.

**12. Verzekeringen**

- 12.1 De vergadering besluit om schade aan de opstal die groter is dan € 1.134,- te laten uitkeren op de rekening courant van de VvE.

## Actiepuntenlijst

### Vereniging van Eigenaars Paterswijk

**Het bestuur inschrijven bij de Kamer van Koophandel.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

**Verdieping zoeken in besparing gemeenschappelijke elektra.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Onderhoudscommissie*

**Voorstellen nieuwe beheerder opvragen en bespreken met het bestuur**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)*

**Voorstellen uitschrijven t.b.v. kozijnonderhoud en voorleggen aan de leden.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)*

**Opdracht geven voor het opstellen van de conditiemeting inclusief MJOP.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 juni 2024*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Steven Yelkenci)*

**De begroting 2024 met een totaalbedrag van € 345.405,- activeren met terugwerkende kracht per 1-1-2024.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 25 juni 2024*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Bianca Coenen)*

**De leden de correctiefactuur over de periode 1-1-2024 t/m 30-6-2024 doen toekomen.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 25 juni 2024*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Bianca Coenen)*