

Notulen vergadering VvE Hart van Urk d.d. 20 april 2023

Verslag van de bespreking:	20 april 2023
Aanwezig:	Leden van VvE Hart van Urk en Daniel Smit (Vastion BV)
Afwezig:	Zie presentielijst
Locatie:	Zalencentrum Irene, Wijk 8-85 in URK
Notulist:	Daniel Smit
Eerstvolgende vergadering:	N.n.b.
Onderwerp:	Diverse onderwerpen conform agenda
Kopieën:	Aan alle aan- en afwezigen

1.	<p><u>Opening vergadering door de voorzitter</u> De heer Jelle Bakker opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Namens Vastion BV is de heer Smit aanwezig.</p> <p>Voor zover in deze vergadering wordt besproken over de voorzitter, wordt de voorzitter van de vergadering bedoeld. Er wordt een geluidsopname van deze vergadering gemaakt, dit is ten behoeve van de notulen. Na opmaak van de notulen zullen de opname definitief worden gewist.</p>
2.	<p><u>Vaststellen quorum</u> Het quorum (aantal stemgerechtigden) is bereikt. Er zijn voldoende stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd, 6.078 van de 9.158 stemmen, om tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er kunnen geen besluiten genomen worden omtrent groot onderhoud.</p> <p><u>Ingekomen stukken</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De tuin is in gezamenlijk bezit met de winkel VvE. Het aanbrengen van belangrijke veranderingen aan de tuin is lastig, en een dure aangelegenheid. Momenteel wordt de tuin een aantal keren per jaar onderhouden door Concern Voor Werk. - Het verwijderen van de extra aangebrachte hemelwater afvoeren is geen optie. Dan komt namelijk het regenwater vanaf het dak terecht op de balustrades. Er zijn momenteel nog steeds problemen met de hemelwaterafvoeren in de winkels. - De tegels op de eerste balustrade liggen los, en worden groen. Deze tegels zouden schoongemaakt en ingespoten kunnen worden. Het bestuur pakt dit verder op. Vanuit de vergadering wordt er opgemerkt om ook te kijken naar de rubbers. - De laatste tijd zijn er veel problemen met de lift. Er is gekeken naar een geschikte plek voor het laten installeren van een tweede lift. Deze tweede lift kost circa € 100.000/ € 110.000,- en is niet opgenomen in de post groot onderhoud. De huidige lift is 14 jaar oud, en heeft ruim 260.000 bewegingen gemaakt. De lift wordt volop gebruikt. Een lift wordt na 25/30 jaar afgeschreven. Doordat de liftdeur handmatig wordt opengehouden ontstaan er bij de rubberen tandwielstrippen problemen. De VvE heeft nu een all-in onderhoudscontract afgesloten. De Evac Chair komt ter sprake. Één stoel kost circa € 1.000,- (ex BTW), hangt aan een houder aan de wand waar een hoes overheen zit. Deze stoel kan uitgeklaapt worden en is voorzien van wielen waarmee ook een trap afgegaan kan worden. De vergadering besluit om drie van deze stoelen te bestellen. Op iedere verdieping 1 exemplaar.
3.	<p><u>Notulen vorige ledenvergadering</u> De notulen van de vorige ledenvergadering hebben alle eigenaren ontvangen. De notulen worden per pagina doorgenomen.</p> <p>Naar aanleiding van: - Pagina 1: De voorzitter van de vergadering was niet de heer Smits.</p>

	<p>- Pagina 1: Het opnieuw belijnen en nummeren van parkeervakken is tot op heden nog niet uitgevoerd. In de vorige ledenvergadering was er geen meerderheid om akkoord te geven op de offerte. De offerte is inmiddels oud. Er wordt opgemerkt dat de parkeerplekken in de garage niet bedoeld zijn voor het stallen van goederen. In het Huishoudelijk reglement (zie bijlage) staat vermeld hoe eigenaren de garage moeten gebruiken. Het schoonmaken van de parkeergarage behoeft ook aandacht. Jumbo biedt het gebruik van een veegmachine aan.</p> <p>- Een eigenaar geeft aan dat de bloembakken nog niet geschilderd zijn. De verf bladdert af. Bestuur en Vastion pakken dit verder op.</p> <p>- De voordeuren zijn ook nog niet geschilderd. De heer Smit gaat dit nakijken, en komt hier in de volgende vergadering op terug.</p> <p>- Er wordt opgemerkt dat er onkruid is in de tuin. Concern Voor Werk zal hierover benaderd worden.</p> <p>- Pagina 2: Het aangereden balkon is gerepareerd.</p> <p>- Pagina 3: Een eigenaar geeft aan dat het probleem met het regenwater in de garage nog niet is opgelost. Prominent weigert om hier iets aan te doen. Het bestuur onderzoekt de eventuele mogelijkheden.</p> <p>De notulen van de ledenvergadering d.d. 16 september 2021 worden goedgekeurd en vastgesteld.</p>	
4.	<p><u>Kascommissie</u> De kascommissie controleert de jaarstukken, en brengt advies uit aan de vergadering om al dan niet financiële decharge te verlenen.</p> <p>De kascontrole is uitgevoerd door de heer De Boer en de heer Ten Napel. De kascommissie verzoekt de vergadering om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over de periode 01-01-2022 tot en met 31-12-2022.</p> <p>De vergadering benoemd mevrouw Dirkje Kramer en de heer Johan Ten Napel voor de kascommissie van het lopende jaar. De heer De Boer wordt bedankt voor zijn werkzaamheden.</p> <p>Vanuit de vergadering komt de vraag of er bordjes 'verboden toegang' kunnen komen. In het verleden waren deze bordjes aanwezig. Bewoners worden verzocht om geen ongewenst bezoek het complex te laten betreden.</p> <p>Een eigenaar vraagt of er een bordje 'hier drukken' bij de ingang (t.b.v. het intercomsysteem) geplaatst kan worden. Het papiertje wat er nu hangt is kapot. Het bestuur pakt dit op.</p> <p>Er wordt gevraagd of er een zelfde deur, als naast de garagedeur, ook boven geplaatst kan worden. De deur boven is zwaar in gebruik. Dit komt doordat de veer van de deur strak staat afgesteld. Vastion kijkt, in samenwerking met het bestuur, na deze deur. In de vorige vergadering lag er een voorstel voor elektrische deuren, maar er was toen geen meerderheid waardoor er geen besluit genomen kon worden.</p> <p>Als oplossing kan de VvE ervoor kiezen om een MJOP op te laten stellen (in samenspraak met de winkel VvE). Er hoeft dan vervolgens geen toestemming meer aan de vergadering gevraagd te worden omtrent groot onderhoud.</p>	
5.	<p><u>Vaststellen/goedkeuring concept jaarcijfers 2021 en 2022</u> De heer Smit licht de jaarcijfers toe.</p> <p>Naar aanleiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een paar jaar geleden heeft de VvE parkeerplaatsen gekocht van Prominent. - Vanuit de vergadering wordt er aangegeven dat de post rekening courant al geruime tijd open staat. Vastion zal dit nakijken, en waar nodig deze post 	

	<p>afboeken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De VvE heeft dit jaar € 12.850,- gespaard voor (toekomstig) groot onderhoud. - Er is een positief exploitatieresultaat van € 7.097,41. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de reservering groot onderhoud. - Jaarlijks wordt er een bedrag ten behoeve van de parkeerplaatsen afgelost. - De VvE heeft diverse verzekeringen afgesloten namelijk voor aansprakelijkheid, aansprakelijkheid bestuur, opstal glas, milieurisicodekking en rechtsbijstand. Een deel van de verzekering wordt doorbelast aan de winkel VvE. - Alle bedragen in de jaarrekening zijn inclusief 21% btw. De VvE hoeft geen btw af te dragen, maar mag ook geen btw terugvorderen. - Op de laatste pagina van de jaarcijfers vind u het aandeel per index in het reservefonds per 31 december. Dit aandeel dient u op te geven bij de aangifte inkomstenbelasting. Bij verkoop van het appartement wordt over dit aandeel geen overdrachtsbelasting geheven. <p>De vergadering keurt de jaarcijfers 2022 goed.</p>	
6.	<p><u>Begroting 2023/2024</u> De heer Smit licht de begroting 2023/2024 toe.</p> <p>Naar aanleiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot 31 december jl. had Vastion voor VvE's een vaste prijsafspraken met betrekking tot de elektra. Vandaar dat de kosten voor elektra in de begroting enorm zijn verhoogd. <p>De begroting 2023/2024 is goedgekeurd. De voorgestelde maandelijkse VvE bijdrage gaat in per 1 juni 2023.</p>	
7.	<p><u>Diversen</u></p> <p><u>a) Bestuurderswisseling</u> Mevrouw De Ridder, de heer Kramer en de heer Van Drie (bestuursvoorzitter) hebben zich beschikbaar gesteld als bestuurslid. De heer Jelle Bakker treedt af als bestuursvoorzitter van deze VvE. Hij wordt hartelijk bedankt voor al zijn inspanningen. Hij zal nog wel namens de VvE zitting hebben in het bestuur van de hoofd VvE.</p> <p><u>b) (Groot) Onderhoud</u> Is al eerder ter sprake gekomen.</p> <p><u>c) Verduurzaming (zonnepanelen, Led verlichting, etc.)</u> Vastion ontvangt regelmatig vragen over o.a. zonnepanelen. Het dak is van de hoofd VvE. Bij zonnepanelen hoort een dak doorvoer en een omvormer. Daar werkt de hoofd VvE niet aan mee. Daarom is het voor deze VvE momenteel niet mogelijk om zonnepanelen op het dak neer te laten leggen.</p> <p>Vanuit de vergadering komt de vraag waar de prikkers/pinnen ten behoeve van het bestrijden van duiven geplaatst zijn. Deze bevinden zich voornamelijk op de airco's op het dak en op enkele dakranden.</p> <p>Op de derde verdieping zijn proefarmaturen geplaatst. Het voorstel is om ieder appartement te voorzien van een nieuw gevelarmatuur. De (nood)verlichting moet conform bouwbesluit continu branden. Het laten plaatsen van een sensor voor verlichting in de parkeergarage behoort eventueel wel tot de mogelijkheden. Dit neemt Vastion mee tijdens de jaarlijkse rondgang met de brandweer. Er wordt een prijs opgevraagd voor het vervangen van de armaturen, waarna per e-mail eigenaren worden gevraagd om hiermee akkoord te gaan.</p>	

8.	<u>Decharge bestuur voor gevoerde beleid</u> De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid. De vergadering verleent het bestuur decharge.
9.	<u>Rondvraag</u> - Een advocaat zal advies worden gevraagd om deze VvE los te koppelen van de hoofd VvE. - De tuin is ook mede van Prominent. (Hoofd VvE) - Er is destijds een prijs opgevraagd voor het coaten van de vloer. Er is toen een stukje uitgevoerd door een bedrijf uit Utrecht. Echter is dit betreffende bedrijf failliet. Wat zijn de mogelijkheden om dit op te knappen/ af te maken. - Een eigenaar geeft aan dat de tegels scheef liggen. Er moeten andere rubbers onder. BV Housecare pakt dit soort klusjes op, en zal gevraagd worden om dit op te pakken. - Er wordt gevraagd of eigenaren bij het verhuren van de woning nog gebruik kunnen maken van de gezamenlijke ruimte voor het stallen van fietsen/motoren. Dit moet niet het geval kunnen zijn. Mochten eigenaren hier hinder van ondervinden, dan kunnen zij dit bij Vastion kenbaar maken. - Eigenaren ontvangen binnen 6/8 weken na heden de notulen van deze vergadering. - Vanuit de vergadering komt de vraag of de camera in de garage werkt. Dit is nog wel het geval. Alhoewel dit lange tijd niet meer is gecontroleerd. - De heer Smit maakt graag met de eigenaren een afspraak voor het schoonmaken van de parkeergarage. Er wordt afgesproken om eerst de offerte af te wachten voor de belijning in de parkeergarage.
10.	<u>Sluiten vergadering</u> De voorzitter bedankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid. De vergadering is gesloten.

Actielijst

1	Tegels eerste balustrade laten schoonmaken en inspuiten.		Bestuur
2	Drie Evac Chairs bestellen.		Vastion
3	Onderzoeken eventuele mogelijkheden problemen regenwater in garage.		Bestuur
4	Het Huishoudelijk reglement meesturen als bijlage bij het versturen van deze notulen.		Vastion
5	Bloembakken opnieuw laten schilderen.		Bestuur / Vastion
6	Nakijken status schilderen voordeuren, meenemen in volgende vergadering.		Vastion
7	Concern Voor Werk benaderen voor onkruid in tuin.		Bestuur
8	Bordje 'hier drukken' t.b.v. intercomsysteem ingang maken.		Bestuur
9	Deur nakijken boven, gaat zwaar.		Bestuur / Vastion
10	Post rekening courant nakijken, en indien nodig de post afboeken.		Vastion
11	Nieuwe maandelijkse bijdrage doorvoeren per 1 juni 2023.		Vastion
12	Meenemen tijdens rondgang brandweer sensor verlichting parkeergarage.		Vastion

13	Offerte opvragen voor vervangen armaturen + eigenaren hierover mailen voor akkoord.		Vastion
14	Advies inwinnen voor deze VvE los te koppelen van hoofd VvE.		Bestuur
15	Navragen prijs coaten vloer.		Bestuur / Vastion
16	BV Housecare opdracht geven om rubbers te plaatsen t.b.v. tegels.		Bestuur / Vastion