

Notulen vergadering VvE Hart van Urk d.d. 28 mei 2024

Verslag van de bespreking:	28 mei 2024
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 Rikkert van Drie opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Er wordt stilgestaan bij het overlijden van een eigenaar.</p> <p>Het afgelopen jaar zijn er veel werkzaamheden opgepakt. Dit komt allemaal tijdens deze vergadering nog ter sprake.</p> <p>Vanuit Vastion BV is de heer Smit aanwezig.</p>
2.	<p><u>Vaststellen quorum</u> Het quorum (aantal stemgerechtigden) is bereikt. Er zijn voldoende stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd om tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.</p> <p><u>Ingekomen stukken</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Droge blusleiding algemene ruimte. Bij de bouw is er destijds een droge blusleiding aangelegd. Bij brand zal door de brandweer blusslangen aangesloten worden zodat er op de verdiepingen voldoende waterdruk is om te kunnen blussen. De brandweer heeft de VvE een officieel schrijven toegestuurd dat de droge blusleiding geen onderhoud meer behoeft, en dat de leiding niet meer gebruikt gaat worden toekomstig. Dit scheelt de VvE tevens onderhoudskosten.- Opnieuw aanbrengen van belijning en nummering in parkeerkelder. Dit kan alleen uitgevoerd worden zodra twee dagen de garage leeg is. Dit kan niet in het weekend, maar het bestuur ziet het leeghalen van de parkeerkelder ook niet zitten. In de loop der jaren is er veel rommel in de kelder bijgekomen. Het is bedoeling dat eigenaren hun spullen opslaan in de berging. Het is een optie om een container te plaatsen zodat een ieder zijn/haar spullen kan weggooien. <p>Een eigenaar geeft aan dat er nog niks genoemd is omtrent de verzekering. Zodra er nu brand uitbreekt in de parkeerkelder, bestaat de kans dat de verzekeraar moeilijk gaat doen door alle troep die daar aanwezig is. Er wordt afgesproken dat eigenaren één waarschuwing krijgen om hun troep binnen een maand op te ruimen, en anders worden de spullen opgeruimd op kosten van de betreffende eigenaar.</p> <ul style="list-style-type: none">- Er zijn naast alle deuren nieuwe led armaturen opgehangen. De gaten die nu nog zichtbaar zijn worden aanstaande vrijdag dicht gekit, en daarna op kleur gebracht.- Drie eigenaren hebben bij de gemeente een aanvraag ingediend (middels WMO) om de deuren in het complex automatisch te maken. De gemeente komt volgende

	<p>week op locatie om de mogelijkheden te bekijken.</p> <p>- Verschillende eigenaren ervaren lekkages aan de gevel. De heer Smit geeft aan dat de voegen verwijderd moeten worden vanaf anderhalve meter van de bovenrand. Deze voegen moeten er opnieuw ingezet worden. De bovenrand moet helemaal opnieuw afgekit worden. De kosten bedragen € 18.658,- inclusief BTW (conform offerte Sappé).</p> <p>Er kan geen hoogwerker aan te pas komen om deze werkzaamheden uit te voeren, omdat er val rekken uitsteken. Ook mogen er geen platen op deze rekken komen te liggen in verband met het maximaal toelaatbare gewicht. Vastion heeft er alles aan gedaan om de tekeningen van de draagkracht boven water te krijgen. Een andere oplossing is het bouwen van steigers rondom het gebouw, maar dit is een gigantische extra kostenpost - namelijk € 64.735,- (conform offerte Sappé).</p> <p>Desondanks moeten de lekkages verholpen worden. Vastion is daarom nog aan het onderzoeken of de rekken wellicht verwijderd mogen worden. Er zal indien nodig navraag worden gedaan bij de architect.</p> <p>De vergadering is akkoord met het voorstel om, indien de architect akkoord gaat, de valrekken te verwijderen en het voegwerk aan te laten pakken zodat de lekkage verholpen kan worden.</p> <p>Een andere optie zou het gebruik van de valbeveiliging kunnen zijn.</p> <p>Dhr. Henk de Haan weet nog een bedrijf dat een second opinion zou kunnen uitvoeren.</p>
3.	<p><u>Notulen vorige ledenvergadering</u> De notulen van de vergadering d.d. 20 april 2023 hebben alle eigenaren ontvangen. Deze worden per pagina doorgenomen.</p> <p>Zonder op- en/of aanmerkingen zijn de notulen van 20 april 2023 goedgekeurd en vastgesteld.</p>
4.	<p><u>Kascommissie</u> De kascommissie, bestaande uit mevrouw Kramer, heeft voorafgaand aan deze vergadering de kascontrole over 2023 uitgevoerd. Helaas was de heer Ten Napel niet in de gelegenheid om de kascontrole uit te voeren. De kascommissie controleert de jaarstukken, en brengt advies uit aan de vergadering om al dan niet financiële decharge te verlenen. Er zijn geen onjuistheden aangetroffen.</p> <p>De kascommissie adviseert de vergadering dan ook om het bestuur financiële decharge te verlenen. De vergadering is akkoord met het advies.</p> <p>De vergadering benoemt mevrouw Kramer in de kascommissie van het lopende jaar.</p>
5.	<p><u>Vaststellen/goedkeuring concept jaarcijfers 2023</u> De jaarcijfers 2023 worden door de heer Smit toegelicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De post 'parkeerplaatsen' op de balans, betreft de parkeerplaatsen die de VVE destijds van de heer Willem de Boer heeft gekocht. Daartegenover staat een lening van de parkeerplaatsen. De lening wordt steeds lager, de waarde van de parkeerplaatsen blijft gelijk. - De VvE heeft twee bankrekeningen. Eén voor alle dagelijkse kosten, en de ander voor reservering groot onderhoud. - De rekening courant met de winkel VvE staat ten tijde van de vergadering op €

	<p>0,-.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De post 'overige vorderingen' zijn facturen die binnen zijn gekomen in 2023, maar betrekking hebben op 2024. - De G4S aansluiting OMS betreft het automatische brandalarm. Dit is een wettelijke verplichting. - Er is een schade-uitkering geweest in 2021. Vastion is hier nog mee bezig en verwacht dat dit bedrag volgend jaar van de balans af is. - Het reservefonds groot onderhoud bedraagt per 31-12 € 85.661,21. - In 2023 is de verlichting in de galerij vervangen en is er 3 keer een evac chair aangeschaft en opgehangen per verdieping. - De VvE heeft een aansprakelijkheidsverzekering VvE, een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, een opstal-glasverzekering en een rechtsbijstandverzekering afgesloten. Een deel van de kosten van de verzekeringen wordt doorbelast aan de Hoofd VvE. - Er is een negatief exploitatieresultaat van € 6.027,10. Dit bedrag komt ten laste van de reservering onderhoud. - Er was in 2019 een elektracontract afgesloten voor drie jaar (€ 0,04 per kWh). Vanaf 1 januari 2023 moest er een nieuw contract afgesloten worden (€ 0,45 kWh). Inmiddels zijn de kosten van een kWh weer wat gedaald. - Alle bedragen in de jaarrekening zijn inclusief 21% btw. De VvE hoeft geen BTW af te dragen, maar mag ook geen BTW terugvorderen. - Op pagina 12 en 13 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 de woning wordt over dit aandeel geen overdrachtsbelasting geheven. <p>De vergadering keurt de jaarcijfers 2023 goed.</p>
6.	<p><u>Begroting 2024-2025</u> De begroting 2024-2025 wordt door de heer Smit toegelicht.</p> <p>Naar aanleiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De begroting is een geschatte opsomming van de kosten met daarbij een verplichte reservering voor groot onderhoud. - Vastion stelt voor om de nieuwe maandelijkse VvE-bijdrage per 1 juli 2024 in te laten gaan. <p>De vergadering keurt de begroting 2024-2025 goed met de daarbij behorende VvE-bijdrage, ingaande per 1 juli 2024.</p>
7.	<p><u>Diversen</u></p> <p><i>a) Diverse zaken m.b.t. (groot) onderhoud</i></p> <p>Diverse zaken zijn al eerder ter sprake gekomen in deze vergadering. Eigenaren worden gevraagd of er nog meer werkzaamheden zijn die opgepakt moeten worden.</p> <p>Vanuit de vergadering wordt er opgemerkt dat de bevestigingspunten van de balkons open barsten (hijsgogen).</p> <p>De heer Smit geeft aan dat wanneer de parkeerkelder twee dagen leeg is, de losgelaten strippen worden aangebracht kunnen worden op de hellingbaan. Er wordt aangegeven dat deze strips niet meer nodig zijn.</p> <p>Een eigenaar geeft aan dat bij het oprijden van de helling je gelijk op het voetpad uitkomt. De vraag is of er wellicht iets gemaakt kan worden dat wanneer je uit de parkeerkelder komt rijden, dit zichtbaar wordt.</p> <p>Het bordje 'verboden toegang voor onbevoegden' is wederom gesloopt.</p>

8.	<p><u>Decharge bestuur voor gevoerde beleid</u> De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.</p> <p>De vergadering verleent het bestuur decharge.</p>
9.	<p><u>Rondvraag</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zit een hardnekkige storing in het bedieningskast van de garage die er niet uit gehaald kan worden. Dit schijnt ook te maken te hebben met het kastje in de lift. - Een bewoner vraagt om niet zomaar mensen in het complex binnen te laten. - Vanuit de vergadering komt de vraag of er een demonstratie van de evac chair gegeven kan worden. - Mevrouw Ter Beek krijgt een scootmobiel, maar kan de draai niet maken waardoor de scootmobiel niet in huis gestald kan worden. Voor het stallen van de scootmobiel in de algemene ruimte, dient er bij de brandweer schriftelijk vooraf toestemming gevraagd te worden. Na toestemming van de brandweer zal het verzoek worden voorgelegd aan de leden van de VvE. - Een eigenaar vraagt wanneer het voegwerk wordt aangepakt. Dit is nog onbekend, er wordt wel aan gewerkt. - Op de eerste verdieping liggen tegels te kleppen. Onder deze tegels liggen rubbers, en daaronder dakbedekking. De dakbedekking ligt niet vlak. De oplossing zou zijn om alle tegels te verwijderen, en overal vullers tussen te doen. Dit gaat heel veel geld kosten. - Er wordt opgemerkt dat de tegels smerig zijn. De firma Nentjes komt in week 25 de balustrades schoonmaken. Wellicht kunnen zij ook de tegels meenemen. - Vanuit de vergadering komt de vraag of in het trappengat (naast de lift) een éénpersoonslift gemonteerd kan worden. Dit in geval van calamiteiten. Meerdere eigenaren geven aan dat dit technisch lastig zal zijn en financieel waarschijnlijk niet haalbaar. - Er komt een vraag of er nog een termijn zit aan de bestuurdersfunctie. Conform de splitsingsakte van de VvE is dat niet het geval.
10.	<p><u>Sluiten vergadering</u> De heer Bakker (voorheen voorzitter van de VvE) is nog steeds betrokken bij deze VvE. Hij wordt bedankt voor (al) zijn inspanningen.</p> <p>De heer Rikkert van Drie bedankt een ieder voor zijn/haar aanwezigheid. De vergadering is gesloten.</p>

Actielijst

1	Contact opnemen met architect i.v.m. verwijderen van de valrekken m.b.t. verhelpen lekkages.		Vastion
2	Second opinion lekkage gevel.		Bestuur
3	Begroting 2024-2025 activeren en doorvoeren.		Vastion
4	Bevestigingspunten (hijsgogen) galerijen dicht laten maken.		Vastion
5	Kijken naar mogelijkheden uitrijden parkeerkelder i.v.m. voetpad.		Bestuur