

Notulen

*VvE Europaflat *

Notulen van Algemene ledenvergadering, gehouden 24 jun. 2024 aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 91; aantal stemmen vertegenwoordigd: 62 (68.00 procent)

Eigenaar aanwezig (25 stemmen)

- A-04 (7 stemmen) - De heer Cakmak
- A-06 (1 stem) - De heer Gomez
- A-08 (1 stem) - De heer of mevrouw Lagarde
- A-11 (1 stem) - De heer Kostoski
- A-12 (1 stem) - De heer of mevrouw Selladurai en/of De heer of mevrouw Thiagarajah
- A-21 (1 stem) - Mevrouw Kortekaas
- A-23 (1 stem) - De heer of mevrouw Vennius
- A-30 (1 stem) - De heer of mevrouw Van der Reest en/of De heer of mevrouw Schaftenaar
- A-31 (2 stemmen) - De heer De Geus
- A-34 (1 stem) - De heer Bosch
- A-35 (1 stem) - De heer De Ruig
- A-36 (1 stem) - Mevrouw Boom
- A-37 (1 stem) - De heer Pullens
- A-45 (1 stem) - De heer Dijkshoorn
- A-46 (1 stem) - De heer Zwart
- A-47 (1 stem) - De heer Derksen
- A-49 (1 stem) - De heer Van Domburg
- A-50 (1 stem) - De heer of mevrouw Kocx

Vertegenwoordigd (37 stemmen)

- A-03 (6 stemmen) - Mevrouw Ouden (erven) en/of De heer Harthoorn, vertegenwoordigd door (J.) Jessica Kortekaas
- A-05 (19 stemmen) - De heer Ulusoy, vertegenwoordigd door H. Cakmak
- A-07 (1 stem) - De heer Ijff en/of Mevrouw Ijff, vertegenwoordigd door A. Gomez
- A-09 (1 stem) - De heer Biester, vertegenwoordigd door H. Cakmak
- A-10 (1 stem) - De heer Evren, vertegenwoordigd door H. Cakmak
- A-24 (1 stem) - De heer of mevrouw Van der Veldt, vertegenwoordigd door (J.) Jessica Kortekaas
- A-26, A-28 (2 stemmen) - De heer of mevrouw Koper, vertegenwoordigd door (J.) Jessica Kortekaas
- A-39 (1 stem) - Mevrouw Van Maare en/of De heer Van Maare, vertegenwoordigd door C.M. Boom
- A-44 (2 stemmen) - Mevrouw Hazeveld, vertegenwoordigd door J. Bink
- A-51 (1 stem) - De heer Hagen, vertegenwoordigd door (J.) Jessica Kortekaas
- A-55 (1 stem) - De heer Ruiiz-Sanchis, vertegenwoordigd door J. Bink
- A-56 (1 stem) - De heer of mevrouw Abe, vertegenwoordigd door (J.) Jessica Kortekaas

Afwezig (29 stemmen)

- A-01, A-02 (2 stemmen) - De heer Tock
- A-13 (1 stem) - De heer Dincel
- A-14 (1 stem) - Mevrouw Gansatao
- A-15 (1 stem) - De heer Wnuk
- A-16 (1 stem) - De heer Ter Horst
- A-17 (1 stem) - De heer Scheerhoorn
- A-18 (2 stemmen) - De heer of mevrouw Smit
- A-19 (1 stem) - Mevrouw Dehiwattage
- A-20 (1 stem) - Mevrouw Krysiak
- A-22 (1 stem) - De heer Bugdayci
- A-25 (1 stem) - Mevrouw Yue
- A-27 (1 stem) - Mevrouw Sarwari
- A-29 (1 stem) - De heer of mevrouw Veljo
- A-32 (1 stem) - De heer Pirovano
- A-33 (1 stem) - De heer De Jong
- A-38 (1 stem) - De heer De Bruin

- A-40 (1 stem) - De heer Van Os
- A-41 (1 stem) - De heer Timmers
- A-42 (1 stem) - De heer Basim en/of Mevrouw Basim-Amani
- A-43 (1 stem) - De heer Wimar
- A-48 (1 stem) - De heer Bodewes
- A-52 (1 stem) - De heer Stanaszek
- A-53 (1 stem) - De heer Uzuner
- A-54 (1 stem) - De heer Reinds
- A-57 (2 stemmen) - Mevrouw Karacaer en/of De heer Uslu
- zzz (1 stem) - Mevrouw Hoenen en/of De heer of mevrouw Tuinstra

Volmacht afgegeven

- A-03 – Mevrouw Ouden (erven) en/of De heer Harthoorn hebben (J.) Jessica Kortekaas gemachtigd
- A-05 – De heer Ulusoy heeft H. Cakmak gemachtigd
- A-07 – De heer Ijff en/of Mevrouw Ijff hebben A. Gomez gemachtigd
- A-09 – De heer Biester heeft H. Cakmak gemachtigd
- A-10 – De heer Evren heeft H. Cakmak gemachtigd
- A-24 – De heer of mevrouw Van der Veldt heeft (J.) Jessica Kortekaas gemachtigd
- A-26, A-28 – De heer of mevrouw Koper heeft (J.) Jessica Kortekaas gemachtigd
- A-39 – Mevrouw Van Maare en/of De heer Van Maare hebben C.M. Boom gemachtigd
- A-44 – Mevrouw Hazeveld heeft J. Bink gemachtigd
- A-51 – De heer Hagen heeft (J.) Jessica Kortekaas gemachtigd
- A-55 – De heer Ruiz-Sanchis heeft J. Bink gemachtigd
- A-56 – De heer of mevrouw Abe heeft (J.) Jessica Kortekaas gemachtigd

Overig aanwezig

- J. Bink

2401 Opening

De beheerder, die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

2402 Vaststellen quorum

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2403 Ingekomen stukken en bestuursmededelingen

Het voorstel is om het ingekomen stuk betreffende de kozijnen van nummer 86 te behandelen bij agendapunt 6.1, waar ook andere zaken met betrekking tot de kozijnen aan de orde komen. De inhoud van het ingekomen stuk zal op dat moment worden voorgelezen.

De voorzitter geeft aan dat er geen andere ingekomen stukken zijn ontvangen. Mocht er toch iets zijn, dan kan dit bij de rondvraag behandeld worden.

2403.1 Aanpassing HHR ten aanzien van geluidsoverlast (besluitvormend)

De voorzitter introduceert het voorstel om het boetebedrag in het Huishoudelijk reglement te indexeren van € 226,89 (gelijk aan 500 gulden) naar € 500,-. Dit voorstel komt voort uit de wens om een passende sanctie te kunnen opleggen bij overlastsituaties. Het voorstel is ook geadviseerd door Rijssenbeek Advocaten.

Er wordt benadrukt dat de boete niet lichtvaardig zal worden opgelegd. Overlast moet duidelijk aangetoond worden door middel van aangiftes en klachten. Het is niet de bedoeling dat bij elk klein incident een boete van € 500,- wordt opgelegd.

Er is enige discussie over het voorstel, maar uiteindelijk is er slechts één stem tegen. De voorzitter concludeert dat, mits het quorum gehaald is, het voorstel wordt aangenomen. Er zal een aangepast Huishoudelijk reglement worden verstuurd.

Actiepunt: Versturen van het aangepaste Huishoudelijk reglement naar alle eigenaren.

- 2403.1.1 Besluit: Het voorstel om het boetebedrag in het Huishoudelijk reglement te verhogen naar € 500,- is aangenomen.

2404 Vaststellen notulen Algemene Leden Vergadering 2023

De voorzitter behandelt de notulen van de vorige Algemene Leden Vergadering. Ze doorloopt de notulen per bladzijde en vraagt om opmerkingen of vragen. De eerste bladzijde betreft de aanwezigheid. Vervolgens worden bladzijde 2 en 3, en tot slot bladzijde 4 besproken. De voorzitter geeft aan dat de notulen online beschikbaar zullen zijn voor de leden.

De notulen van de vorige Vergadering van Eigenaren worden redactioneel beoordeeld en voor akkoord vastgesteld.

Actiepunt: Publiceren van de goedgekeurde notulen van de Algemene Leden Vergadering 2023 online.

- 2404.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit de notulen d.d. 9 October 2023 vast te stellen.

2405 (Her)benoemen bestuur en (kas)commissie(s)

De voorzitter kondigt aan dat mevr. Kortekaas stopt met haar functie binnen het bestuur. Er is een oproep gedaan voor nieuwe bestuursleden. De heer Cakmak geeft aan zijn rol binnen het bestuur te willen voortzetten. De vergadering richt zich op de mogelijkheid om een extern bestuurslid aan te trekken om de taken te verdelen. De heer Cakmak geeft aan bereid te zijn de taken alleen op zich te nemen, maar dit wordt als pittig beschouwd.

Er wordt gestemd over de benoeming van de heer Cakmak als voorzitter van het bestuur. Deze stemming wordt positief ontvangen. Er wordt ook gestemd over de benoeming van mevr. Boom tot het bestuur.

Er zijn zorgen over een mogelijke rechtszaak tussen de VvE en Mevrouw Carla. Het voorstel is om haar benoeming uit te stellen tot na de rechtszaak. De stemming over de benoeming van Mevrouw Carla levert geen meerderheid op. Er wordt ook gestemd over de benoeming van de eigenaar dhr. Vennius tot het bestuur. Deze stemming wordt positief ontvangen.

Mevrouw Hazeveld is momenteel het enige lid van de kascommissie. Ze heeft aangegeven haar rol nog een jaar te willen voortzetten. Er wordt een oproep gedaan voor meer leden voor de kascommissie. Er wordt gestemd over de benoeming van mevrouw Hazeveld voor nog een jaar als lid van de kascommissie. Deze stemming wordt positief ontvangen.

- 2405.1 Besluit: De heer Cakmak is benoemd als voorzitter van het bestuur.* 2405.2 Besluit: Dhr. Vennius is benoemd tot het bestuur.* 2405.3 Besluit: Mevrouw Hazeveld is voor nog een jaar benoemd als lid van de kascommissie.

2405.1 Jaarstukken 2023 -Jaarstukken en verslag en advies kascommissie

De voorzitter licht de jaarrekening toe en geeft aan dat de kascommissie deze heeft goedgekeurd. Er is een bedrag van ongeveer € 367.000,- aan liquide middelen op 31 december 2023. De debiteurenstand is aanzienlijk verlaagd van € 36.000,- tot € 14.000,- en is momenteel zelfs verder gedaald tot ongeveer € 4.000,- à € 5.000,-. Dit betekent dat er bijna € 32.000,- is ingelopen. De voorzitter merkt op dat veel eigenaren, die door de vorige beheerder niet op de hoogte waren gesteld, nu hun best doen om bij te betalen.

Daarnaast wordt er een overzicht gegeven van de verschillende opgebouwde reserves, waaronder een algemene reserve en diverse reserves voor woningen, bedrijven en onderhoud. Er is ook een bedrag dat al als voorschot is binnengekomen voor de stookkosten. Vanwege een aantal afschrijvingen uit de vorige boekhouding is er een negatieve reserve van € 8.173,53.

Op de resultatenrekening is te zien waar de vereniging haar geld aan heeft uitgegeven en wat er is binnengekomen. Er is weer rente binnengekomen, bijna € 1.200,-, wat een positieve ontwikkeling is ten opzichte van vorig jaar toen er geen rente was.

De kascommissie heeft de kasverklaring getekend en adviseert de Vergadering van Eigenaren om het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2023.

2405.2 Jaarstukken 2023 – Vaststellen jaarstukken

De beheerder heeft een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2023. Vervolgens is de Vergadering van Eigenaren gevraagd te besluiten de jaarstukken vast te stellen.

Het jaarwerk 2023 wordt goedgekeurd.

- 2405.2.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het jaarwerk 2023 vast te stellen.

2405.3 Jaarstukken 2023- Bestemming exploitatieresultaat

De Vergadering van Eigenaren besluit het negatieve exploitatieresultaat ad € 817,53 te onttrekken aan het reserve planmatig onderhoud.

- 2405.3.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het negatieve exploitatieresultaat ad € 817,53 te onttrekken aan het reserve planmatig onderhoud.

2405.4 Jaarstukken 2023 – Decharge bestuur

De voorzitter vraagt de vergadering om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde beleid. Er is geen tegenstemming en de decharge wordt vastgesteld. Er is een discussie over de werkzaamheden van het afgelopen jaar, met name over de deuren en de galerij. De voorzitter legt uit dat de Kascommissie de uitgaven heeft gecontroleerd en dat de vergadering eerst een besluit moet nemen voordat er uitgaven worden gedaan. Er is ook een discussie over de materialen die gebruikt zijn voor de deuren. De voorzitter legt uit dat niet alle deuren van kunststof zijn gemaakt en dat dit ook niet het plan was. De voorzitter benadrukt dat de offerte voor de werkzaamheden in de vergadering is besproken en goedgekeurd.

- 2405.4.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het bestuur decharge te verlenen voor het boekjaar 2023.

2406 Vaststellen meerjarenonderhoudsplanung 2024

De beheerder geeft uitleg over het MJOP.

De eigenaren wordt gevraagd een besluit te nemen over het MJOP.

Het MJOP wordt vastgesteld voor de komende jaren.

- 2406.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het MJOP vast te stellen.

2406.1 Vaststellen werkzaamheden en bedrag meerjarenonderhoudsplanung 2024

De voorzitter licht het meerjarige onderhoudsplan toe. Er is een plan opgesteld voor de vervanging van de kozijnen per verdieping, om zo geen extra bijdragen te hoeven vragen voor de vervanging. De kosten voor de vervanging van de kozijnen op de bovenste verdieping bedragen ongeveer € 90.000,-.

Daarnaast zijn de CV-ketels aan vervanging toe. De offerte voor de vervanging bedraagt € 97.000,-. De nieuwe ketels zullen energiezuiniger zijn.

Er is ook aandacht voor gevelonderhoud. De offertes hiervoor volgen nog.

De huidige doorstroommeters voldoen niet meer volgens Ista. De kosten voor nieuwe bemetering bedragen € 8.000,-.

Er zijn diverse reparaties uitgevoerd aan de intercom en deze zou weer naar behoren moeten werken.

Er zijn vragen en opmerkingen van de eigenaren over de gevel, de intercom en de kozijnen.

Er is een discussie over de mogelijkheid om openslaande ramen en rolluiken te installeren. De voorzitter legt uit dat als dit technisch mogelijk is het in de aanvraag wordt opgenomen. De kosten hiervoor zullen echter hoger zijn en dit moet door de eigenaren zelf worden betaald. Men gaat hiermee akkoord.

Er is ook een discussie over de ventilatiemogelijkheden in de woningen. Een eigenaar merkt op dat de huidige ventilatie onvoldoende is, vooral in woningen met een open keuken. De voorzitter stelt dat er voldoende ventilatie aanwezig is en dat eventuele problemen met vocht en schimmel zijn opgelost door de vervanging van de kozijnen.

Ingebrachte stuk van de eigenaren van nr 86 wordt doorgenomen en besproken. Tijdens de uitvoering zal gekeken worden wat de opties zijn echter in de huidige besluitvorming zullen nieuwe kozijnen hetzelfde worden uitgevoerd als de reeds eerder geplaatste kozijnen.

Er is een vraag over de vervanging van de CV-ketels. De voorzitter bevestigt dat de ketels aan vervanging toe zijn, ze zijn reeds 24 jaar oud. De kosten voor vervanging zijn € 97.000,-. De nieuwe ketels zullen energiezuiniger zijn.

Het bestuur vraagt mandaat om de nieuwe bemetering te mogen uitvoeren, mocht dit nodig zijn. De huidige meters voldoen niet meer en er is naar een alternatief gekeken. Een eigenaar merkt op dat de huidige meters nog goed functioneren, maar de voorzitter legt uit dat de meters niet meer digitaal aansluiten op de installaties van Ista. Het bestuur heeft ook andere partijen benaderd die de bemetering kunnen uitvoeren.

De eigenaren gaan akkoord met de plaatsing van nieuwe meters indien dit noodzakelijk is.

Het bestuur vraagt ook mandaat voor het gevelonderzoek en de betononderzoeken, inclusief de balkons. De kosten hiervoor zijn geschat op € 3500,-.

De eigenaren gaan akkoord.

Tot slot wordt er gekeken naar de mogelijkheden voor het dak, de lift en de isolatie. Het bestuur wil deze zaken in één project stoppen, mogelijk met een lening, maar wil de kosten voor de eigenaren niet te hoog laten oplopen. Wel zal dan ook gekeken worden of de plaatsing van de nieuwe kozijnen van de andere verdiepingen niet per jaar maar in één keer kan worden meegenomen.

Actiepunt: Onderzoek naar de gevel en het trappenhuis.

Actiepunt: Onderzoek naar de mogelijkheid van het vervangen van de lift.

Actiepunt: Onderzoek naar de mogelijkheid van het installeren van rolluiken.

Actiepunt: Onderzoek naar de mogelijkheden voorverduurzaming van het dak, vernieuwing van de lift en overige verduurzamings mogelijkheden.

Alle werkzaamheden zullen worden begeleid door Van Roemburg VvE-Beheer.

- 2406.1.1 Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor de vervanging van de kozijnen op de bovenste verdieping voor een bedrag van € 90.000,-.* 2406.1.2 Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor de vervanging van de CV-ketels voor een bedrag van € 97.000,-.* 2406.1.3 Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor de nieuwe bemetering doorstroommeters voor een bedrag van € 8.000,-.* 2406.1.4 Besluit: Het bestuur krijgt mandaat om de bovenste verdieping te renoveren voor een bedrag van € 90.000,-.* 2406.1.5 Besluit: Het bestuur krijgt mandaat om het gevelonderzoek en de betononderzoeken uit te voeren voor een bedrag van € 3.500,-.

2407 Begroting 2024

Van Roemburg VvE-beheer geeft namens het bestuur een toelichting op de posten van de begroting 2024. De Vergadering van Eigenaren wordt gevraagd te besluiten de begroting voor het boekjaar 2024 met de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen. De maandelijkse bijdrage zal per 1 januari 2024 ingaan.

2407.1 Mandaat verzekering

De eigenaren wordt gevraagd een besluit te nemen over het mandaat met betrekking tot de verzekering.

.besluit

De Vergadering van Eigenaren besluit om bestuur/beheerder een mandaat te verlenen om schades boven €11.345 uit te laten keren op de rekening van de vereniging

- 2407.1.1 Besluit:

2407.2 Mandaat incassobesluit

De eigenaren wordt gevraagd een besluit te nemen over het mandaat met betrekking tot incassobesluit.

.besluit

De Vergadering van Eigenaren besluit om bestuur/beheerder een mandaat te verlenen om te handelen volgens bovenstaand genoemd incassobesluit.

2407.3 Mandaat directe uitvoering en kosten

De eigenaren wordt gevraagd een besluit te nemen over het mandaat directe uitvoering en kosten

.besluit

De Vergadering van Eigenaren besluit om bestuur/beheerder een mandaat te verlenen van € 10.000,- (incl. BTW); voor gebeurtenissen die geen uitstel tot een vergadering kan hebben en waarbij het bestuur een zorgplicht heeft.

2408 Rondvraag + datum alv 2024

Er is in de vorige vergadering besproken dat de vuilcontainer van de bedrijven verplaatst gaat worden, hoe staat het daarmee ?

Een andere eigenaar geeft aan dat de verplaatsing niet is doorgegaan vanwege problemen met de gemeente.

Een eigenaar van nummer 20 merkt op dat er een onduidelijkheid is in de omschrijving van haar appartement in de mail die ze heeft ontvangen. De voorzitter belooft dit te onderzoeken en de eigenaar hierover te informeren.

Een andere eigenaar van nummer 24 uit zijn zorgen over de communicatie rondom de werkzaamheden in het gebouw. De voorzitter erkent dit punt en belooft betere communicatie in de toekomst.

Een eigenaar van nummer 108 brengt een probleem met de leidingen in zijn slaapkamer naar voren. De voorzitter belooft dit mee te nemen in de opdrachtbevestiging voor de vervanging van de ketels.

Een eigenaar vraagt naar de verantwoordelijkheid voor de radiatorknoppen. De voorzitter is hier niet zeker van en vraagt de eigenaar om een melding te maken zodat dit nader onderzocht kan worden.

Er wordt geen datum voor de volgende vergadering voorgesteld of vastgesteld tijdens dit agendapunt.

Actiepunt: Onderzoeken van de omschrijving van appartement nummer 20.

Actiepunt: Onderzoeken van de mogelijkheid om de leidingen van appartement nummer 108 te vervangen tijdens de vervanging van de ketels.

Actiepunt: Onderzoeken van de verantwoordelijkheid voor de radiatorknoppen.

uitwerking: . Het onderhoud en de vernieuwing van die gedeelten van de centrale verwarmingsinstallatie welke gelegen zijn binnen de appartementen, zijn voor rekening van de onderscheiden eigenaren ingevolge het bepaalde in artikel 13.:

Het risico van de flats en van de zich daarin bevindende installaties is voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover niet ander is bepaald in dit reglement of in het HHR.

2409 Sluiting

De beheerder bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Akkoord:

voorzitter:

beheerder:
