

Notulen

*VvE Europaflat *

Notulen van Algemene ledenvergadering, gehouden 9-okt-2023 aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 91; aantal stemmen vertegenwoordigd: 48 (52.00 procent)

Aanwezig

- Dhr. Cakmak: (A-04)
- Dhr. Derksen: (A-47)
- Dhr. of mevr. Dijkshoorn: (A-45)
- Dhr. Van Domburg: (A-49)
- Dhr. De Geus: (A-31)
- Dhr. Gomez: (A-06)
- Dhr. Ijff en/of Mevr. Ijff: (A-07)
- Dhr. of mevr. Kocx: (A-50)
- Dhr. of mevr. Koper: (A-26, A-28)
- Mevr. Kortekaas: (A-21)
- Mevr. Van Maare en/of Dhr. Van Maare: (A-39)
- Dhr. Pullens: (A-37)
- Dhr. of mevr. Van der Reest en/of Dhr. of mevr. Schaftenaar: (A-30)
- Dhr. Reinds: (A-54)
- Dhr. of mevr. Van der Veldt: (A-24)
- Dhr. of mevr. Vennius: (A-23)
- Dhr. Yilmaz: (A-46)

Volmacht afgegeven

- Dhr. M. Kostoski heeft Koste Kostoski gemachtigd
- Mevr. C.M. Boom heeft Mevr. J. Kortekaas gemachtigd
- Dhr. of mevr. A.J. Lagarde heeft Mevr. J. Kortekaas gemachtigd
- Dhr. Ulusoy heeft Dhr. H. Cakmak gemachtigd
- Dhr. of mevr. T. Abe heeft Mevr. J. Kortekaas gemachtigd

Afwezig

- Mevr. Vandernat: (A-20)
- Dhr. Basim, mevr. Basim-Amani: (A-42)
- Dhr. Biester: (A-09)
- Dhr. Bodewes: (A-48)
- Dhr. Bosch: (A-34)
- Dhr. De Bruin: (A-38)
- Dhr. Bugdayci: (A-22)
- Dhr. of mevr. Cronian: (A-29)
- Mevr. Dehiwattage: (A-19)
- Dhr. Dincel: (A-13)
- Mevr. Gansato: (A-14)
- Dhr. Hagen: (A-51)
- Mevr. Den Ouden, dhr. Harthoorn: (A-03)
- Mevr. Hazeveld: (A-44)
- Dhr. of mevr. Tuinstra, mevr. Hoenen: (zzz)
- Dhr. Ter Horst: (A-16)
- Dhr. De Jong: (A-33)
- Dhr. Kaplanseren: (A-10)
- Dhr. Uslu, mevr. Karacaer: (A-57)
- Dhr. Van Os: (A-40)
- Dhr. Pirovano: (A-32)
- Dhr. De Ruig: (A-35)
- Dhr. Ruiz-Sanchis: (A-55)
- Mevr. Sarwari: (A-27)
- Dhr. Scheerhoorn: (A-17)

- Dhr. of mevr.Selladurai, dhr. of mevr.Thiyagarajah: (A-12)
- Dhr. of mevr.Smit: (A-18)
- Dhr.Stanaszek: (A-52)
- Dhr.Timmers: (A-41)
- Tegeto B.V.: (A-01, A-02)
- Dhr.Uzuner: (A-53)
- Dhr.Wimar: (A-43)
- Dhr.Wnuk: (A-15)
- Mevr.Yue: (A-25)

2301 Opening

De beheerder, die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

2302 Vaststellen quorum

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

2303 Ingekomen stukken en bestuursmededelingen

- Er komen nieuwe fietsenrekken, de gemeente zal dit gaan regelen.

- De gemeente wil de afval container verplaatsen, het bestuur geeft uitleg. De eigenaren wordt gevraagd een besluit te nemen. Er wordt gesproken over de overlast van afval vanuit Het Smitje. Op één tegenstem na gaan alle bewoners akkoord met het verplaatsen van vuilcontainer.

- Er wordt glasvezel aangelegd in de flat. U kunt aan de aanleg hiervan kosteloos deelnemen. Het bestuur geeft toelichting. Het is niet verplicht om hiervan gebruik te maken. Informatie over het vervolg zal worden aangeleverd door de partij die de aanleg zal verzorgen.

- Adviezen over muizenoverlast; er wordt geadviseerd dit te melden.

2304 Vaststellen notulen Algemene Leden Vergadering 2022

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

- 2304.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit de notulen d.d. vast te stellen.

2305 (Her)benoemen bestuur en (kas)commissie(s)

De volgende leden vormen het bestuur:

- DHr. H. Cakmak

- Mevr. J. Kortekaas

Jeroen Bink vraagt of er een extra persoon in het bestuur wil deelnemen. Deze rol wordt niet vervuld.

De volgende leden vormen de kascommissie:

- (E.J.M.) Eveline Hazeveld

Een keer per jaar wordt voorafgaande aan de vergadering de financiële stukken gecontroleerd door twee leden van de vereniging, de zogeheten kascommissie. De Vergadering van Eigenaren dient twee leden te benoemen welke deze kascommissie vormen.

De huidige technische commissie bestaat uit:

- H. Cakmak

- 2305.1 Besluit: Bovenstaande leden worden benoemd tot bestuur en kascommissie.

2306 Jaarstukken 2022 -Jaarstukken en verslag en advies kascommissie

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 2022.

De jaarstukken zijn opgesteld door de vorige beheerder. Wat opgevallen is dat er een groot aantal debiteuren een achterstand hebben. Deze zijn in kaart gebracht en zullen in de aankomende maanden of een voorstel krijgen om hun achterstand in te lopen of doorgezet worden naar de deurwaarder. De

schuldenlast moet omlaag als men in de toekomst een lening zou willen voor al het onderhoud dat moet worden uitgevoerd.

2306.1 Jaarstukken 2022 – Vaststellen jaarstukken

De beheerder heeft een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Vervolgens is de Vergadering van Eigenaren gevraagd te besluiten de jaarstukken vast te stellen. Het jaarwerk 2022 wordt goedgekeurd.

- 2306.1.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het jaarwerk 2022 vast te stellen.

2306.2 Jaarstukken 2022- Bestemming exploitatieresultaat

De Vergadering van Eigenaren besluit het negatieve exploitatieresultaat te onttrekken aan de reserve planmatig onderhoud.

- 2306.2.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het negatieve exploitatieresultaat te onttrekken aan het reserve planmatig onderhoud.

2306.3 Jaarstukken 2022 – Decharge bestuur

Het bestuur ontvangt decharge voor het boekjaar 2022.

- 2306.3.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit het bestuur decharge te verlenen voor het boekjaar 2022.

2307 Vaststellen meerjarenonderhoudsplanung 2023

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.

Daarnaast is er ook een energie bespaaradvies gemaakt. Dit rapport zal tijdens de volgende vergadering worden besproken.

2307.1 Vaststellen werkzaamheden en bedrag meerjarenonderhoudsplanung 2023[SOP]

De volgende werkzaamheden staan op de planning voor 2023:

- Pui vervanging nr. 22, nr. 80 en nr. 104. Kosten +/- € 60.000,- (per pui € 20.000,-)
Deze vervanging dient als pilot om te zien of deze partij de werkzaamheden goed kan uitvoeren. Hierna zal er een plan gemaakt worden voor overige puien.

De puien die vervangen gaan worden moeten nog precies ingemeten worden. Er zullen afspraken gemaakt worden met de betrokkenen.

Er worden diverse vragen gesteld over de vervanging en op welke wijze er uitgevoerd gaat worden in de toekomst.

Dit zal op later moment met iedereen gedeeld worden. Waar nodig zal gezorgd worden dat er uitzonderingen gemaakt kunnen worden als het gaat om gezondheidsklachten.

De kozijnen die nu geplaatst gaan worden komen er uit te zien als de kozijnen die op nr. 110 geplaatst zijn. Deze zijn destijds geplaatst door het bedrijf T-Hagenbouw.

Met de plaatsing kan dit bedrijf bewijzen dat zij de werkzaamheden op een goede manier kunnen uitvoeren zodat zij ook kunnen meedoen in de aanbesteding van de overige puien.

Ook zal worden gekeken hoe om te gaan met eigenaren die al voor eigen kosten en rekening kunststof kozijnen hebben geplaatst.

Tijdens de volgende algemene leden vergadering komt het bestuur met een voorstel.

- Vernieuwing algemene toegangsdeuren € 22.000,-

Dit betreft een aantal toegangsdeuren die in zeer slechte staat zijn. Ook deze zullen worden vervangen of worden gerepareerd.

De eigenaren gaan akkoord met bovenstaande offertes.

Werkzaamheden zullen in overleg met het bestuur worden begeleid door Van Roenburg VvE-Beheer.

- 2307.1.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit bovengenoemde werkzaamheden uit te voeren.

2308 Begroting 2023

Van Roenburg VvE-beheer geeft namens het bestuur een toelichting op de posten van de begroting 2023. De Vergadering van Eigenaren wordt gevraagd te besluiten de begroting voor het boekjaar 2023 met de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen. De maandelijkse bijdrage zal per 1 januari 2023 ingaan.

De begroting 2023 wordt gelijk gehouden aan de begroting van 2022. In 2024 zal het nodig zijn indexering, verhoging, door te voeren. Ook zal dan duidelijk zijn wat de extra kosten voor het onderhoud zullen zijn. Men dient rekening te houden met hogere kosten in de toekomst.

- 2308.1 Besluit: De Vergadering van Eigenaren besluit de begroting voor het boekjaar 2023 met de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen. De maandelijkse bijdrage zal per 1 januari ingaan.

2309 Rondvraag + datum alv 2024

Er wordt gevraagd wanneer het schilderwerk aan het noodtrappenhuis zal worden uitgevoerd. Het bestuur heeft al akkoord gegeven op een offerte hiervoor en de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd onder de leiding van het bestuur.

De bewoner van nr. 48 is overleden. Gebleken is dat deze bewoner al langere tijd was overleden voordat dit werd ontdekt. Men wordt gevraagd goed op elkaar te letten, zodat dit niet weer kan gebeuren.

Het bestuur doet een voorstel om éénmalig alle naamplaatjes te vervangen. Dit zodat het bellentableau er weer netjes uitziet. De kosten zullen door de VvE worden gedragen. Als een eigenaar op later moment zijn/haar naamplaatje wil wijzigen dan kan dit via de VvE geregeld worden maar komen de kosten voor de eigenaar. Totale kosten voor deze vervanging op dit moment zijn ongeveer € 800,-
Alle eigenaren vinden het een goed plan. Het bestuur zal zorgen voor uitvoering.

Er zijn diverse problemen met de intercom. Dit is voorgelegd aan de elektriciën. Er wordt offerte opgesteld voor de benodigde reparaties. Het bestuur zorgt voor goedkeuring.

Er wordt gevraagd of er een ontstoppingscontract is voor de VvE. De beheerder zal dit nazien en het bestuur op de hoogte stellen van de uitkomst.

Er wordt gevraagd om fiestenwrakken en fietsen die niet worden gebruikt te verwijderen uit de gezamenlijke berging. Het bestuur kan dit oppakken door een stickeractie te doen. Fietsen die gestickert zijn zullen na bepaalde periode op straat worden gezet.

Er wordt aangegeven dat er veel te hard wordt gereden op het Europaplein. Om hier iets aan te laten doen, moet men zich melden bij de gemeente.

Er wordt gevraagd wanneer het plan om alle kozijnen te vervangen klaar zal zijn. Het bestuur en beheerder gaan hun best doen om dit tijdens de volgende vergadering voor te kunnen leggen. Gemikt wordt op mei of juni 2024.

2310 Sluiting

De beheerder bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Akkoord:

voorzitter:

beheerder:
