

Notulen

VvE Victoria

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 24 maart 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 36; aantal stemmen vertegenwoordigd: 36 (100 procent)

1. Opening en vaststelling van de agenda.

De voorzitter van het bestuur, de heer Wierda, opent om 19:05 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De voorzitter van het bestuur wordt benoemd tot de voorzitter van de vergadering.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen geldigheid van de vergadering aan de hand van de presentielijst.

Van de 36 stemmen zijn 36 stemmen vertegenwoordigd. De vergadering is geldig, er kunnen besluiten worden genomen.

3. Mededelingen.

- Wijziging algemene voorwaarden en dienstverlening JWA Beheer

JWA Beheer heeft haar overzicht Standaard en Additionele dienstverlening en Algemene Voorwaarden geactualiseerd. Daarnaast is er een tarievenlijst voor additionele dienstverlening en werkzaamheden. De stukken zijn geactualiseerd om vooral een duidelijkere omschrijving van de zaken op schrift te hebben van de werkzaamheden die, wel of niet standaard, onder de beheerovereenkomst vallen. Er is voor de zaken die niet standaard onder de beheerovereenkomst vallen een duidelijk tarievenoverzicht opgenomen. Met name dit laatste ontbrak in de vorige versie van onze voorwaarden dienstverlening. De geactualiseerde stukken zijn eind november 2021 aan de bestuursleden gestuurd en van kracht per 1 januari 2022, deze stukken staan voor de leden van de VvE op het VvE Portaal gepubliceerd.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 17 februari 2021.

De notulen worden vastgesteld en goedgekeurd.

5. Bestuurssamenstelling.

Er wordt even stil gestaan bij de VvE-leden welke onlangs zijn overleden.

Het bestuur bestaat op dit moment uit:

- De heer J.R. Wierda, voorzitter
- De heer T.J.M. Slingerland, bestuurslid technische zaken
- De heer C.M. de Wijs, secretaris
- De heer R.M. Hankart, penningmeester

Mevrouw C. Geerlings heeft zich beschikbaar gesteld voor een functie binnen het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met het toetreden van mevrouw C. Geerlings tot het bestuur.

6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.

Het betreft hier een formaliteit waartoe tijdens de ledenvergadering dient te worden besloten zodat het bestuur en beheerder handelend kunnen en mogen blijven optreden namens de VvE. Om dit te kunnen blijven doen is het verzoek om een mandaat af te geven. De vergadering geeft het bestuur en beheerder mandaat voor het voeren van rechtshandelingen m.b.t. incasso en reglementen van de VvE. Tevens wordt een machtiging aan het bestuur gegeven voor het afsluiten van een contract voor meerdere jaren (maximaal 5 jaar) t.b.v. de nuts aansluitingen van de algemene ruimten.

7. Terugblik op 2020/2021 door VvE bestuur.

De heer Wierda neemt de ondernomen acties van het jaar 2021 en 2021 door, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 2, 3, 4, en 5).

De heer el Mhamdi geeft de eigenaren als tip mee om de schuifpuien regelmatig te smeren en schoon te

maken, dit om slijtage aan de deuren te voorkomen.

8. Verslag kascommissie.

De heer Visser en de heer Meijer hebben de financiële stukken 2021 gecontroleerd en akkoord bevonden. De kascommissie heeft de kasverklaring afgegeven aan het bestuur en JWA Beheer. De heer Visser geeft een korte toelichting op de financiële stukken van 2021, er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen en de vragen zijn naar tevredenheid beantwoord.

De kascommissie adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid van 2021.

9. Benoemen kascommissieleden voor ALV23

De heer J.C. Visser en de heer R.T. Meijer zullen de kascontrole voor 2022 uitvoeren.

10. Vaststellen financieel jaarverslag 2021.

De heer Wierda geeft toelichting op de financiële stand van zaken, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 7,9 en 10).

Vanuit de vergadering wordt er aangegeven dat de verzekeringskosten erg fors zijn, er wordt gevraagd of het bestuur de polis met andere verzekeringsmaatschappijen heeft vergeleken, dit om na te gaan of de VvE elders goedkoper uit is.

De heer Wierda legt uit dat het bestuur hierover nauw met JWA Beheer heeft overlegd: het tarief heeft onder andere te maken met de indexatie van de herbouwwaarde van het gebouw. In 2019 was de herbouwwaarde € 8.673.300, -. Na de taxatie in 2019 is het tarief verhoogd naar € 10.640.000, -. Er heeft op 1 januari 2022 een indexatie plaatsgevonden wat de verzekerde herbouwwaarde omhoog bracht naar € 10.958.549, -. Daarnaast heeft de verzekeraar de premie per 1 januari 2022 verhoogd met 10 %. Volgens JWA Beheer verkeert de verzekeringsmarkt niet in een 'concurrerende fase'. JWA adviseert daarom ten sterkste tegen om elders offertes op te vragen. Het bestuur en JWA Beheer houden de verzekeringsmarkt scherp in de gaten.

De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag 2021.

De exploitatieresultaten 2021 zullen ten laste van het Resultaat voorgaande boekjaren conform de betreffende verdeelsleutels worden geboekt.

Mevrouw Van Vorselen spreekt haar dank uit naar het bestuur en haar medebewoners. Door haar handicap zal zij binnenkort verhuizen naar een aanleunwoning. Mevrouw Van Vorselen wenst haar medebewoners nog veel woonplezier toe en bood iedereen in de pauze een versnapering aan.

11. Bevestiging financieel beleid.

Aan het bestuur wordt decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2021.

12. Belangrijke veranderingen en ontwikkelingen t.b.v. de begroting in 2022.

De heer Wierda geeft toelichting op de interne ontwikkelingen van kosten 2022, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 11, 12 en 13).

De heer Visser vraagt het bestuur wanneer het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) is opgesteld. De heer Wierda geeft aan dat het MJOP in zijn huidige vorm ongeveer 7 jaar geleden voor het eerst is opgesteld is en is gebaseerd op een bottoms-up benadering. Het bestuur ziet het MJOP ieder jaar globaal na en maakt aanpassingen waar zij dat nodig achten (op basis van nieuwe uitgaven, verwachtingen en maakt gebruik van een standaard verhoging van kosten. De reserveringen zijn gebaseerd op toekomstige kosten voor de komende 20 jaar (wettelijk verplichting is: 10 jaar). Omdat het oplaadsysteem niet een onderdeel is van het oorspronkelijk ontwerp van het gebouw zijn er tot nu toe geen reserveringen opgenomen in de begroting t.b.v. een oplaadsysteem.

13. Vaststellen van de begroting en VvE-bijdragen 2022.

De heer Wierda geeft toelichting op de begroting 2022, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 14 en 15).

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2022.

De te verrekenen VvE-bijdragen i.v.m. wijziging begroting, zullen in de maand april 2022 worden verrekend.

14. Wetgeving rond Centrale Voorzieningen opladen elektrische auto's.

De heer Wierda geeft toelichting op de wetgeving rond centrale oplaadpunten in VvE's, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 en 27) en de bijlage 'Voorstel Bestuur VvE Victoria Centrale Voorziening Oplaadpunten'.

De genoemde investering van € 20.000 (pagina 21) heeft betrekking op het realiseren van de Centrale Voorziening (waaronder bijv. de vlakbandkabel en toebehoren) die het mogelijk moet maken om individuele oplaadpunten bij elke parkeerplaats aan te sluiten. De oplaadpunten zelf vallen niet onder deze investering.

Om dit systeem te kunnen bekostigen zouden alle eigenaren in één keer € 513,- te betalen per parkeerplaats welke zij in eigendom hebben. Uit de enquête is naar voren gekomen dat het niet wenselijk is om dit bedrag in één keer te betalen. Vanuit de vergadering wordt er aangegeven dat sommige eigenaren bereid zijn om het bedrag van € 513,- wel in één keer te betalen. Het bestuur zal het resultaat van de enquête nog eens bestuderen en daarop terug komen.

PM notitie: het bestuur heeft dit gedaan en komt tot de conclusie dat slechts een minderheid die bereidheid zou hebben. Dit is niet genoeg om een haalbaar voorstel vanuit het bestuur naar de ALV voor te bereiden.

Het bestuur stelt nu een financieringssysteem voor op basis van een klein aantal eigenaren die de volle € 20.000,- euro voorschieten. Hierbij wordt 50% van dit bedrag terugbetaald door de VvE in 5 jaar door een tijdelijke maandelijkse verhoging van de VvE bijdrage over een periode van 5 jaar te heffen. De andere 50% wordt terugbetaald door de gebruikers die een toegangsbijdrage moeten betalen om gebruik te maken van het systeem.

De heer el Mhamdi vraagt de vergadering in hoeverre het een gegarandeerd/actueel systeem is, indien eigenaren op een later moment een oplaadstation willen aanschaffen. De heer Wierda geeft aan dat geen enkele aanbieder die garantie kan bieden. Het systeem is in Noorwegen ontwikkeld waar ze al veel verder zijn met elektrische auto. Het wordt gezien als efficiënt en innovatief. De beste garantie is in feite dat het door installateurs gezien wordt als hét systeem van de toekomst omdat er slechts één (vlak)kabel is en geen verdeelkasten. Het systeem wordt ook gebruikt in grote parkeergarages in Amsterdam.

Verdere gegevens over facturering en kosten per oplaadpunt staan vermeld in de presentatie pag 27. De facturering van de energieafname wordt volledig geregeld door een factureringsbedrijf E-flux.

Om het vlakbandsysteem efficiënt te laten werken te realiseren dient de aansluitwaarde van het gebouw van 3 x 63A omgezet te worden naar 3 x 80A. De hogere Vast Recht bijdrage daarvoor zijn voor rekening van de gebruikers. De verwachting is dat deze aansluiting voor zeker 20 auto's voldoende zou moeten zijn, mocht achteraf blijken dat dit niet het geval is, kan er een speciaal kastje geplaatst worden die uit de toegangsbijdrage gefinancierd kan worden.

Bij de uitleg over het financieringssysteem en de tijdelijk verhoogde bijdrage, benadrukt de Heer Wierda nog eens dat met dit systeem de waarde en courantheid van het elk appartement wordt verhoogd.

De heer De Voogd vraagt zich af of het woordje 'ook', welke opgenomen is in de gebruiksovereenkomst, juist omschreven is. Het zou gaan om de volgende zinsnede:

De VvE behoudt zich het recht om naar aanleiding van de slechte staat van een voertuig (ook op elektrisch gebied), of niet-zorgvuldige behandeling van de elektrische oplaadvoorzieningen, het voertuig te weigeren voor parkeren en/of laden in de garage. Een dergelijke weigering van toegang zal altijd schriftelijk plaatsvinden.

PM notitie van bestuur: Dit woordje 'ook' is door de juristen toegevoegd om aan te geven dat het bestuur niet alleen naar de elektrische kant van de zaak kijkt als er twijfels zijn over de integriteit van een auto. De heer De Voogd wordt verzekert dat het bestuur bij een dergelijk oordeel zorgvuldig te werk zal gaan.

Het totale voorstel wat betreft het oplaadsysteem staat vermeld in de bijlage 'Voorstel bestuur' en wordt samengevat op pagina 25 van de presentatie.

De vergadering gaat akkoord met dit voorstel van het bestuur.

15. Voorstel bestuur voor het beleid hoe om te gaan met toekomstige vervangingen van de vlonders op de 3e en 4e verdieping.

De heer Wierda geeft toelichting op de toekomstige vervanging van de vlonders op de 3e en 4e verdieping, zie hiervoor bijgaande bijlage (pagina 29 en 30).

Hij benadrukt dat volledige vervanging afhangt van de frequentie en aard van de reparaties en niet noodzakelijkerwijs het resultaat is van het onderzoek dat nu gaat worden ondernomen. Die vervanging staat weliswaar in het MJOP maar door de geschiedenis van dit onderdeel is daarvoor niet voldoende voor gereserveerd in de loop van de jaren. Wel zijn we als VvE nu versneld aan het reserveren. (zie daarvoor ook de toelichting bij de begroting van ALV21).

De heer Wierda verzoekt een andere eigenaar van de andere verdiepingen zich beschikbaar te maken om

samen met de heer Wierda het onderzoek uit te voeren waarvan het resultaat dan op de volgende ALV wordt gepresenteerd.

De ALV gaat akkoord met het voorstel en de heer Mudde stelt zichzelf ter beschikking om samen met de heer Wierda het voorstel met betrekking tot het eventueel vervangen van de vlonders uit te werken.

16. Rondvraag.

De heer Meijer heeft onlangs te maken gehad met twee lekkages in zijn woning. De heer Meijer wil aandacht vragen voor de kwaliteit en de inspectie van het dak. In het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) staat een bedrag opgenomen voor vervangingswerkzaamheden aan het dak. De firma Juffermans voert iedere jaar een inspectie uit op het dak, naar aanleiding van deze inspectie zal er besloten worden of er herstelwerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden. Mevrouw Meijer adviseert om de jaarlijkse inspectie grondiger te laten uitvoeren in verband met het ouder worden van het gebouw. Het bestuur zegt toe dit te gaan onderzoeken.

De heer Mudde stelt voor om volgend jaar, na de algemene ledenvergadering, een borrel met elkaar te doen om het een en ander na te kunnen spreken en om elkaar beter te leren kennen. De overige eigenaren reageren hier enthousiast op.

De eigenaren bedanken de bestuursleden voor hun inzet van het afgelopen jaar en geven applaus. Ondanks alle complimenten geeft de heer Wierda aan dat hij en de heer Hankart besloten hebben om met ingang van 2023 na 8 jaar te stoppen met hun bestuursfunctie. De heer Wierda heeft aangegeven wel een aantal taken te willen blijven vervullen zoals de administratie van het financiering van het oplaadsysteem.

Dit betekent dat er twee bestuursvacatures open staan, waaronder de functie van voorzitter en de functie van penningmeester. Kandidaten kunnen zich aanmelden bij het bestuur of Tamara Straathof van JWA Beheer (tamara@jwabeheer.nl).

17. Sluiting.

De voorzitter van de vergadering sluit de vergadering om 21:35 uur en bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Victoria

- 1. Opening en vaststelling van de agenda.**
 - 1.1 De voorzitter van het bestuur is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 17 februari 2021.**
 - 4.1 De notulen zijn vastgesteld en goedgekeurd.
- 5. Bestuurssamenstelling.**
 - 5.1 De vergadering is akkoord met het toetreden van mevrouw C. Geerlings tot het bestuur.
- 6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.**
 - 6.1 De vergadering heeft het bestuur en beheerder een machtiging gegeven voor het voeren van rechtshandelingen m.b.t. incasso en reglementen van de VvE. Tevens wordt een machtiging aan het bestuur gegeven voor het afsluiten van een contract voor meerdere jaren (maximaal 5 jaar) t.b.v de nuts aansluitingen van de algemene ruimten.
- 9. Benoemen kascommissieleden voor ALV23**
 - 9.1 De heer J.C. Visser en de heer R.T. Meijer zullen de kascontrole voor 2022 uitvoeren.
- 10. Vaststellen financieel jaarverslag 2021.**
 - 10.1 De vergadering is akkoord met het financieel jaarverslag 2021.
 - 10.2 De exploitatieresultaten 2021 zullen ten laste van het Resultaat voorgaande boekjaren conform de betreffende verdeelsleutels worden geboekt.
- 11. Bevestiging financieel beleid.**
 - 11.1 Aan het bestuur wordt decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2021.
- 13. Vaststellen van de begroting en VvE-bijdragen 2022.**
 - 13.1 De vergadering is akkoord met de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2022.
- 14. Wetgeving rond Centrale Voorzieningen opladen elektrische auto's.**
 - 14.1 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de centrale voorziening ten behoeve van de oplaadpunten te realiseren.
- 15. Voorstel bestuur voor het beleid hoe om te gaan met toekomstige vervangingen van de vlonders op de 3e en 4e verdieping.**
 - 15.1 Het bestuur is gemachtigd om het voorstel voor het vervangen van de vlonders verder uit te werken.

Actiepuntenlijst

VvE Victoria

Gebruiksovereenkomst

Het bestuur zal de gebruiksovereenkomst nazien.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Voorstel vlonders

Het bestuur zal het voorstel voor het vervangen van de vlonders verder uit werken en presenteren op de volgende vergadering.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur