

Notulen

Vereniging van Eigenaars Zwaan 1/39, gevestigd te Zoeterwoude (071-015)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 30 maart 2022, aanvang 18:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 20; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 (65 procent)

1. Opening

Naast de vertegenwoordigde appartementsrechten [zie presentielijst] zijn tevens bij de vergadering aanwezig namens de beheerder en het bestuur:

- De heer Kerkman, bestuur
- De heer Havez, bestuur
- De heer B. Alblas, Inzicht VvE Beheer BV

De beheerder opent om 18:00 uur de vergadering en heet de aanwezigen eigenaars van harte welkom.

2. Vaststellen quorum en de agenda

De vereniging van eigenaars Zwaan 1 tot en met 39, gevestigd te Zoeterwoude heeft in totaal 20 stemmen. Er zijn 13 stemmen, al dan niet bij volmacht, vertegenwoordigd. Dit is voldoende om een rechtsgeldige vergadering te houden.

Besluit: Vaststellen van de agenda

De agenda van de vergadering van 30 maart 2021 wordt ongewijzigd vastgesteld door de vergadering.

3. Mededelingen

Individuele zaken:

De beheerder informeert dat de vergadering alleen bedoeld is om gemeenschappelijke zaken te behandelen. Het verzoek is individuele zaken buiten de vergadering te houden.

Reparatieverzoeken:

De beheerder informeert de vergadering dat reparatieverzoeken bij voorkeur per email, en voorzien van een duidelijke omschrijving en de noodzakelijk contactgegevens, gemeld dienen te worden. Dit kan op het volgende emailadres: info@inzicht-vvebeheer.nl Indien het een calamiteit betreft dient de melding altijd telefonisch plaats te vinden.

Digitale correspondentie:

Inzicht VvE Beheer voert de correspondentie zo veel als mogelijk digitaal en op het bekende emailadres van de eigenaren. Veranderingen hierin vragen wij u dan vriendelijk aan ons door te geven. Hiermee blijft u de correspondentie van de vereniging gewoon ontvangen. Mocht u nog geen emailadres aan ons doorgegeven te hebben, kunt u dit sturen aan info@inzicht-vvebeheer.nl o.v.v. uw naam en adres. Na ontvangst versturen wij u de correspondentie digitaal toe. Ingekomen stukken en verzoeken: Door de beheerder zijn geen ingekomen stukken of verzoeken ontvangen.

Incassoprocedure:

De beheerder informeert de vergadering dat bij de vergaderstukken de incassoprocedure, zoals deze is vastgesteld op 18 december 2012, is bijgevoegd. Hiermee zijn alle [nieuwe] eigenaars bekend met de vastgestelde incassoprocedure. De procedure is aangepast op de in juli 2012 gewijzigde wetgeving. Deze wetgeving verplicht de debiteur te informeren over de minimale kosten die in rekening gebracht worden als buiten gerechtelijke kosten. Deze kosten zijn vastgesteld op minimaal € 40,00 [prijsspeil 2012] en omvatten een percentage van de openstaande schuld. De kosten kunnen dus hoger worden bij een grotere achterstand. De vergadering besluit de procedure te handhaven.

Aangifte inkomstenbelasting:

De Belastingdienst ziet het reservefonds van uw vereniging van eigenaars als een spaar- of belegbezit. Het reservefonds is van alle leden van de vereniging van eigenaars. Bij de inkomstenbelasting moet iedere appartementseigenaar zijn of haar aandeel in het reservefonds dan ook opgeven in box 3. Hoe groot uw aandeel is, kunt u inzien in de digitale administratie van uw vereniging: middels uw inloggegevens krijgt u inzage hierin.

4. Notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 29 april 2021 worden door de beheerder per pagina inhoudelijk en tekstueel doorgenomen. Bij de behandeling van agendapunt 9 wordt de besluitvorming omtrent het "Maatwerk Energieadvies" behandeld. Gelet op de beperkte belangstelling tijdens de vergadering is na de vergadering besloten door het bestuur de opdracht niet te verstrekken. Verder zijn er geen op- of aanmerkingen op de notulen en deze worden door de vergadering vastgesteld.

Besluit: Vaststellen van de notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 29 april 2021 door de vergadering ongewijzigd vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2021

De beheerder geeft een toelichting op de jaar- en resultatenrekening 2021 van de vereniging van eigenaars Zwaan 1 tot en met 39 te Zoeterwoude. Hierbij informeert de beheerder de eigenaren dat vooruitlopend op deze vergadering er geen controle door de kascommissie is uitgevoerd. Op dit moment is er geen commissie benoemd door de vergadering. Het voorstel om de stukken toe te lichten aan de vergadering en vast te stellen onder voorbehoud van de nog uit te voeren controle is akkoord voor de vergadering.

Hierna geeft de beheerder een toelichting op de jaar- en resultaatrekening 2021. Er is onder de eigenaren een voorstand in de bijdragen van 69,96. De post "vooruitbetaalde bedragen" heeft betrekking op de aansprakelijkheidsverzekering 2022. De post crediteuren betreffen de aansprakelijkheidsverzekering en een factuur van een leverancier. Deze facturen zijn eind 2021 ontvangen en begin 2022 voldaan. De "nog te betalen bedragen" zijn voor de bankkosten december 2021. Na de toelichting van de beheerder, besluit de vergadering als volgt:

Besluit: Besluitvorming omtrent het exploitatieresultaat 2021

De vergadering besluit, met algemene stem en onder voorbehoud van de goedkeurende verklaring, het resultaat over 2021 ten laste van het reservefonds te laten komen.

Besluit: Vaststellen jaarrekening 2021

De vergadering besluit, met algemene stem en onder voorbehoud van de goedkeurende verklaring, om de jaar- en resultaatrekening 2019 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit: Verlenen decharge

De vergadering besluit, met algemene stem en onder voorbehoud van de goedkeurende verklaring, om de beheerder en bestuurder decharge te verlenen over de gevoerde administratie 2021.

6. Vaststellen planmatig onderhoud

De beheerder geeft een korte toelichting op het meerjaren onderhoudsplan. De planning is voor een periode van 20 jaar opgesteld naar aanleiding van een visuele inspectie van het complex. Hierdoor zijn de meest voorkomende kostenbepalende werkzaamheden begroot en kan de vereniging gericht reserveren voor werkzaamheden aan gevel, dak of andere kostenbepalende werkzaamheden. Het meerjaren onderhoudsplan is echter wel een werkdocument wat ieder jaar bijgesteld kan worden door. Het meerjaren onderhoudsplan houdt geen rekening met onvoorziene omstandigheden.

De werkzaamheden 2022 bestaan voor een groot deel uit preventieve posten; per melding wordt in overleg met het bestuur de noodzaak tot herstel beoordeeld. Indien er geen technische noodzaak is om tot uitvoering over te gaan, schuiven de budgetten een jaar op. Duidelijk wordt tijdens de vergadering dat de goten op veel plekken vol zitten en overstromen. De beheerder zal na de vergadering hiervoor offerte opvragen en deze na ontvangst bespreken met het bestuur.

Besluit: Vaststellen van het meerjaren onderhoudsplan

De vergadering besluit met algemene stem om het meerjaren onderhoudsplan ongewijzigd vast te stellen. *Met het vaststellen van de budgetten, verleend de vergadering het bestuur het mandaat om binnen de vastgestelde budgetten de werkzaamheden aan te besteden.*

7. Vaststellen begroting 2023

De beheerder geeft aan de hand van de vergaderstukken een toelichting op de begroting 2023. De begroting is opgesteld conform de akte van splitsing van de vereniging en de budgetten zijn gebaseerd op de gerealiseerde budgetten van het afgelopen boekjaar. Binnen de begroting 2023 zijn enkele kleine wijzigingen doorgevoerd; hierdoor komt de jaarbegroting hoger uit en daarmee ook de bijdragen 2023.

Besluit: Vaststellen van de begroting 2023

De vergadering besluit met algemene stem om de begroting 2023 ongewijzigd vast te stellen.

8. (her)Benoeming kascommissie

De beheerder informeert de vergadering dat het conform de akte van splitsing mogelijk is een commissie te benoemen die de controle doet op het gevoerde financiële beleid door het bestuur. Leden dien na twee jaar af te treden, maar kunnen zich wel herkiesbaar stellen. Benadrukt wordt dat het zeer wenselijk is een commissie vanuit de eigenaren te hebben. Op dit moment is er geen commissie vanuit de eigenaren benoemd.

(de dochter van) mevrouw H.M.A. Abelman stelt zich hiervoor beschikbaar. Geen van de aanwezige eigenaren heeft hiertegen bezwaar.

Besluit: Benoeming kascommissie

(de dochter van) mevrouw H.M.A. Abelman wordt met algemene stem benoemd als lid van de kascommissie.

9. Verduurzaming

Eerder is al besproken door de vergadering de mogelijkheden van het verduurzamen van het complex te onderzoeken en te volgen. Doordat het twee jaar niet mogelijk was om fysiek te vergaderen is hierdoor weinig te melden. Nu is onder een aantal eigenaren actueel te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn tot het aanbrengen van zonnepanelen. Er wordt een commissie benoemd om dit verder te onderzoeken en een voorstel uit te werken aan de vergadering. Deze commissie bestaat uit de heer A.J.M. Olsthoorn, de heer A. Banchech en de heer M. Kerkman. Aansluitend wordt besloten de opdracht tot het uitvoeren van het Maatwerk Energieadvies uit te laten voeren. Deze opdracht wordt na de vergadering en het versturen van de notulen verstrekt namens de vereniging.

Besluit: Benoeming commissie duurzaamheid

De vergadering gaat met algemene stem akkoord met de benoeming van de heren A.J.M. Olsthoorn, A. Banchech en M. Kerkman.

Besluit: Maatwerk Energieadvies

De vergadering besluit met algemene stem de opdracht tot het uitvoeren van het Maatwerk Energieadvies te verstrekken.

10. Rondvraag en sluiting

Indeling van de kozijnen.

Besproken wordt dat, zoals omschreven staat in de akte van splitsing, de kozijnen individueel zijn. Het onderhoud is voor de eigenaren en niet voor de vereniging. Om de eenduidigheid te bewaken is een artikel opgenomen in het Huishoudelijk Reglement. De vergadering besluit dit artikel aan te vullen met de mogelijk het woonkamer kozijn aan de achterzijde ook in drie delen uit te voeren, en het keukenkozijn aan de voorzijde ook in twee delen uit te voeren. De beheerder zal dit aanvullen in het reglement en met de notulen meesturen.

De vergadering wordt om 19:30 uur gesloten en de aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng. De presentielijst is digitaal beschikbaar gesteld.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....