

Notulen

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 15 maart 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 386 (53,76 procent)

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter, dhr Hegeman, opent om 20.15 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Naast de voorzitter zijn de volgende bestuursleden aanwezig: dhr. Koning en dhr. Putker. VP&A wordt vertegenwoordigd door mw. Franca van der Krogt-Lens als VvE manager en als notulist. Tevens zal zij ons nieuwe aanspreekpunt zijn binnen VP&A.

a. Aanwijzen voorzitter

Dhr. Hegeman wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.

b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum

Van het totaal van 718 zijn 386 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Mededelingen uit het bestuur.

- Het bestuur heeft besloten om vanaf 2023 geen filters meer te verstrekken voor de privé WTW installatie. Dit omdat verschillende bewoners individueel een onderhoudscontract hebben afgesloten. Daarnaast zijn of worden veel installaties in deze periode al dan niet vervangen door uiteenlopende typen, waardoor het te onpraktisch wordt om het VvE-bestuur de filters te laten regelen.

Notitie van de beheerder: indien u een onderhoudsbedrijf zoekt voor het reinigen en onderhouden van de WTW Installatie kunnen wij u Ventilatie Service Nederland (VSN) te Almere aanraden:
<https://ventilatieservicenederland.nl/>

- Laadpalen in de parkeergarage, dit stond nog niet op de agenda omdat het bestuur onderzoekt of dit haalbaar is. Echter is de urgentie binnen onze VvE niet heel groot en zijn er genoeg laadpalen te vinden op de openbare weg. Het rapport zal door het bestuur worden rond gemaild.
- Het bestuur stelt in het kort mw. Van der Krogt - Lens voor als nieuwe accountmanager van de VvE. Het bestuur zijn zorgen geuit over de hoeveelheid aan wisselingen binnen VP&A. Mw. Van der Krogt-Lens geeft aan niet voornemens is om binnenkort te vertrekken.

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Notulen

a. Bespreken en vaststellen notulen ALV 22 maart 2022

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.

b. Behandelen actiepunten

Er zijn geen openstaande actiepunten van de notulen van 22 maart 2022.

c. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering

De notulen van de ALV d.d. 22 maart 2022 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de

voorzitter.

5. Financiën

a. Vaststellen jaarrekening 2022

i. Toelichting door de penningmeester

Dhr. Putker licht de jaarrekening mondeling toe, daarnaast is er een uitgebreide verklaring opgesteld door dhr. Putker wat is toegevoegd aan de vergaderstukken.

Het was een bijzonder jaar. Een jaar met flinke prijsstijgingen. Waar wij vorig jaar rekening hielden met een inflatie van 5 % kwam die uiteindelijk uit op meer dan het dubbele. Mede hierdoor sluit de jaarrekening af met een negatief resultaat van € 6.255,16.

Een belangrijk verschil met de begroting is verborgen in de post onderhoud bouwkundig en post onderhoud/verstopping en riolering. Daarnaast heeft de VvE contracten voor diverse onderdelen van het gebouw, dat zijn bijvoorbeeld een jaarlijkse inspectie i.v.m. brandveiligheid is. Voor de jaarlijkse inspectie van het dak en de valbeveiliging hebben we een contract voor getekend i.v.m. verlenging garantie, net als inspecties met onderhoud van lift ventilatie van de garage etc. Dit jaar kwamen daar een aantal inspecties bij: De verzekering vroeg om een inspectie van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke zaken. Installateurs van cv-ketels vroegen om een rapport van de CLV (rookgaskanalen) en omdat ze ook 15 jaar oud zijn, was een inspectie van de standleidingen van het riool geadviseerd.

Ook de post brandveiligheid zorgde voor een fikse overschrijding. Een andere grote afwijking was het vervangen van de voeding van de CO/LPG installatie.

De schoonmaakkosten wijken af vanwege een meningsverschil met de firma de Jong over de frequentie en de uitvoering van de glasreiniging Het bestuur heeft in overleg met SSM besloten om hen deze werkzaamheden toe te vertrouwen.

Door opstartproblemen en de extra werkzaamheden aan de parkeerdekken is dit werk blijven liggen. Ook de najaar reiniging van het binnenterrein en de galerijen is blijven liggen. Dit alles heeft ertoe geleid dat we ook beduidend minder hebben uitgegeven aan schoonmaakkosten.

Wij als bestuur beseffen dat het onwenselijk is dat er te weinig aan schoonmaak wordt gedaan en zullen er komend jaar beter op toezien dat het schema zoals dat met SSM is afgesproken ook wordt nagevolgd.

SSM heeft het afgelopen jaar 65 van de 66 parkeerdekken ontroest (d.m.v. hogedrukspuit ,schuren en krabben) en daarna weer voorzien van een coating laag op de dekken en een Hammerite laag op de stalen dragers. Volgens het rapport van de fabrikant Aarding was dit voldoende om de economische leeftijd te garanderen. De draagkracht van het systeem was niet in het geding en het aantal restjaren is nu nog 8.

De heer Van den Ancker geeft aan dat het bestuur hem geweigerd heeft onderbouwing te verstrekken met betrekking tot de jaarrekening 2022. De voorzitter geeft aan dat dit niet waar is en dat hij net als elk ander lid een toelichting heeft ontvangen.

Desondanks heeft de heer Van den Ancker heeft een vraag over de schoonmaakkosten. Hoe kan het dat op de crediteuren kaart niveau meer is uitgegeven dan is begroot. VP&A geeft aan dat crediteuren kaart niet overeenkomt met grootboekrekeningen omdat een bedragen op meerdere grootboekrekeningen geboekt kunnen worden. Een crediteur kan voor meerdere zaken werkzaamheden uitvoeren zoals in dit geval over de schoonmaakkosten, glasbewassing en extra werkzaamheden zoals het schoonmaken van de binnenplaats. Er ontstaat een discussie omdat de heer Ancker een andere visie heeft ten opzichte van de financiën en geeft aan dat hij als lid recht heeft op inzage in de stukken. De voorzitter geeft aan dat alle financiële zaken ook zichtbaar zijn op de portal waar elk lid toegang tot heeft en sluit deze discussie. De heer Van den Ancker blijft ondanks het verzoek tot te bedaren doorgaan met de discussie.

De voorzitter wijst erop dat de vergadering beschikt over de mogelijkheid om ordewaarschuwingen te geven en dat bij drie waarschuwingen het betreffende lid de vergadering dient te verlaten, indien nodig zal daar gebruik van worden gemaakt. Waarvan akte.

ii. Verslag van de kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mw. Mook, mw. Koorndijk en mw. Schalkwijk hebben de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. De vragen die er waren zijn naar tevredenheid beantwoord.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2022 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

De kascommissie wordt herbenoemd en mw. Nijk wordt benoemd tot reserve kascommissie lid.

Dhr. Hegeman geeft aan niet langer deel uit te willen maken van het bestuur indien dhr. van den Ancker in de kascommissie wordt benoemd, omdat de houding van laatstgenoemde als niet-constructief wordt ervaren.

De heer Van den Ancker stelt zich ook beschikbaar als kascommissielid maar wordt door alle aanwezige weggestemd.

iii. Vaststellen jaarrekening

Het negatieve exploitatieresultaat wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan het reservefonds.

Het verrekenen van een exploitatieresultaat met het reservefonds is tegen het advies in van de beheerder.

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen om de jaarrekening 2022 vast te stellen.

De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.

iv. Decharge bestuur

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2022.

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2022.

b. Vaststellen begroting 2023 inclusief indexatie contributie 8.04% per 01-01-2023

i. Toelichting door de penningmeester

De prognoses van de kostenstijging voor komend jaar varieert van 4,2% (CPB) tot 8,5% (OESO). De eerste verhogingen zijn bekend. Verzekeringen 11,3 % en Beheerskosten 6,5%. Ook schoonmaakbedrijf SSM gaat zijn prijzen met 10 % verhogen. Hier zit een factor compensatie in omdat die maandelijks kosten sinds 2020 niet zijn verhoogd.

De vergadering vraagt of er enigszins nog bezuinigd kan worden. Het bestuur geeft aan hier nauwkeurig na te kijken. Zo wordt er gekeken of sommige punten uit het MJOP echt nodig zijn of dat er zaken vooruit geschoven kunnen worden.

ii. Vaststellen begroting en contributie

De vergadering stemt met 375 voor en met 11 stemmen tegen de begroting 2023.

De begroting 2023 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2023. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023.

6. Gebouwzaken

a. Voorstel n.a.v. inspectie staande afvoerleidingen

In 2022 zijn de verschillende staande rioolafvoerleidingen geïnspecteerd door fa. van der Velden, zoals besproken op de vergadering van eigenaren in het voorjaar van 2022. De rapportage is bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De conclusie is dat de in de leidingen sprake is van een variërende mate van vervuiling. Verstoppingen op korte termijn werden niet verwacht, maar reiniging wel aanbevolen (met een veer vanaf het dak). Van der Velden heeft hier zelf een offerte voor uitgebracht van ca. EUR 11.650 inclusief BTW. Deze is ook bijgevoegd.

Hoewel het bestuur het verstandig acht om op enig moment preventief te reinigen, lijkt er op grond van het rapport geen sprake te zijn van urgentie. Bij de adressen waar het vaakst klachten waren, is recent - maar na het uitkomen van het rapport - al een beperkte reiniging uitgevoerd, waarna de klachten zijn gestopt. Mede met het oog op de hoge kosten stelt het bestuur dan ook voor deze reiniging nu nog niet te laten uitvoeren. Het bestuur suggereert dit over 2 jaar te heroverwegen.

Hoewel technisch geen besluit is vereist om deze reiniging niet uit te voeren, heeft het bestuur het wenselijk

geacht het toch aan u voor te leggen, omdat de inspectie ook in opdracht van de Vergadering van Eigenaren is uitgevoerd.

b. Voorstel beoordeling installatiedocumenten glasvezelaansluiting

Zowel Open Dutch Fiber als KPN zijn in samenwerking met de gemeente Utrecht een glasvezelnetwerk aan het aanleggen in onder andere onze wijk. Als onderdeel hiervan wordt kosteloos in iedere woning een glasvezelaansluitpunt gerealiseerd, of mogelijk twee (één per fysiek netwerk). Alleen indien een eigenaar/bewoner gebruik wenst te maken van deze aansluiting, kan deze een abonnement afsluiten bij een provider dat diensten levert op het betreffende netwerk, tegen eigen kosten. Om de aansluitingen in ons pand te realiseren wordt binnenkort naar verwachting een -installatiedocument- opgesteld door Open Dutch Fiber en/of door KPN. Het bestuur verwacht dat dit document feitelijk (slechts) een beschrijving omvat van hoe de

bekabeling vanaf de straat naar de diverse woonlagen zal lopen. Omdat op dit moment niet kan worden vastgesteld of beoordeling door en instemmen van de vergadering met dit document vereist is, vraagt het bestuur hier een mandaat voor, om niet een extra vergadering te hoeven beleggen om dit document goed te keuren en/of hier lang op te hoeven wachten.

Bij realisatie t.z.t. is medewerking van individuele bewoners noodzakelijk, omdat de glasvezelbekabeling verticaal door de meterkasten zal lopen. Het bestuur roept een ieder dan ook op hier medewerking aan te verlenen en wijst erop dat voor zover de glasvezelbekabeling niet in dienst staat van slechts één appartement deze als gemeenschappelijke zaak wordt beschouwd, waardoor medewerking op grond van art. 18.3 splitsingsakte verplicht is.

Het bestuur stelt voor:

1. Een mandaat te verlenen aan het bestuur om het installatiedocument van Open Dutch Fiber en/of KPN wanneer beschikbaar en indien nodig te beoordelen en zo nodig en wenselijk namens de vergadering van eigenaren goed te keuren.

Dhr. van den Ancker betwist de rechtsgeldigheid van het gevraagde mandaat. De voorzitter geeft aan geen gronden voor deze betwisting te zien.

De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen in met het voorstel het bestuur mandaat te geven om de glasvezelaansluiting te realiseren.

2. De verplichting voor individuele bewoners om mee te werken aan realisatie conform art. 18.3 van de splitsingsakte te bekrachtigen Het ontvangen informatiedocument en een voorbeeld-installatiedocument van Open Dutch Fiber zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De vergadering stemt in met het voorstel het om bewoners te verplichten mee te werken. Dit zal in goed overleg gaan met elkaar.

c. Voorstel installatie zonnepanelen

Om kosten te besparen en de duurzaamheid van ons pand te vergroten, heeft het bestuur onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonnepanelen te installeren op het dak, t.b.v. de gezamenlijke elektriciteitsvoorziening. Uit de offerte-uitvraag is één offerte gekomen, die het bestuur graag aan u voorlegt. Het betreft een offerte van Patina Energy. Het bestuur stelt specifiek optie 2 op pagina 4 van de bijgevoegde offerte voor.

Een aantal overwegingen:

- De verwachte opbrengst van 24 MWh/jaar is bewust ruim lager dan het verbruik van de VvE, vorig jaar 38 MWh/jaar. Dit is op dit moment effectiever, omdat minder stroom wordt terug geleverd aan het net, wat door de versobering van salderingsregeling minder aantrekkelijk wordt dan het zelf benutten van de stroom (met andere woorden: de relatieve opbrengsten als gevolg van de investering zijn hoger wanneer niet té veel panelen worden geïnstalleerd). Bedenk hierbij dat saldering al plaatsvindt als op enig moment meer stroom wordt opgewekt dan verbruikt, omdat stroom niet wordt opgeslagen. In de toekomst kan het aantal panelen wel worden uitgebreid, daar zal een nieuw vergaderbesluit voor nodig zijn.

- Per 2023 hoeven VvE's géén BTW meer te betalen op zonnepanelen

- Er is contact geweest met Patina over de geldigheid van de offerte. Patina heeft hierbij aangegeven rekening te houden met een prijsstijging van 5% t.o.v. de geoffreerde prijs ten tijde van de besluitvorming.

- Er is contact geweest met de Opstalverzekering over een eventuele premieverhoging als gevolg van de installatie van zonnepanelen. De verzekeraar heeft aangegeven dat de eventuele premieverhoging pas na installatie en een keuring (SCOPE12) kan worden vastgesteld. Het uitvoeren van deze keuring is daarom meegenomen in dit besluitvoorstel.
- Er is een subsidieaanvraag ingediend bij RVO welke ten tijde van schrijven in behandeling is; de behandeltermijn is in beginsel 8 weken, maar kan ook worden verlengd. Mogelijk is ten tijde van de vergadering de uitslag bekend.
- Een bouwkundige keuring is vereist vóór installatie van de panelen, met name om te verifiëren of de draagkracht van het dak voldoende is. Deze keuring is toegevoegd aan het besluitvoorstel, zodat deze alleen plaatsvindt als u door wenst te gaan met het plan.
- Conform ons MJOP uit 2020 gaat de dakbedekking nog tot 2037 mee.
- Het internetmodem van de installatie - zie offerte - dient in een waterdichte buitenkast op het dak te worden geplaatst, omdat op de alternatieve locatie (de technische ruimte) geen bereik of internetaansluiting is.
- Er wordt uitgegaan van geen abonnementskosten voor de internetverbinding. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een bestaande (Wifi)-aansluiting binnen bereik.
- De VvE beschikt over ruim voldoende liquide middelen om de investering te kunnen financieren. De geschatte terugverdienperiode is 7 jaar, maar uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de marktprijs van elektriciteit. Het bestuur stelt voor om:
 - Akkoord te gaan met de offerte van Patina d.d. 22-12-2022 voor de realisatie van 60 zonnepanelen conform optie 2 op pagina 4 van de offerte plus de optionele internetmodem in buitenkast voor een maximumbedrag van EUR 40.000 excl. BTW en bijkomende kosten (SCOPE12-keuring en bouwkundige keuring).
 - Aan dit akkoord de voorwaarde te verbinden dat uit een bouwkundige keuring die eerst zal worden uitgevoerd geen bezwaren blijken.
 - Akkoord te geven op uitvoering van een SCOPE12-keuring t.b.v. de opstalverzekering na installatie van de zonnepanelen

De mogelijk te ontvangen subsidie wordt expliciet niet als voorwaarde gesteld, maar kan nog een financiële meevaller opleveren. Realisatie van dit plan opent de deur voor mogelijke vervolgplannen, zoals realisatie van laadinfrastructuur voor elektrische auto's op zonnestroom waarbij de VvE betaald krijgt voor de geleverde stroom. Deze mogelijkheden dienen - indien wenselijk - verder verkend te worden. In elk geval zal rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding van het aantal zonnepanelen in de toekomst en zullen vervolgplannen te allen tijde aan de vergadering worden voorgelegd wanneer dat vereist is. Indien er vrijwilligers zijn die deze onderwerpen verder willen verkennen, kan het bestuur die hulp zeker gebruiken.

N.b. omdat dit besluit 'buiten het reguliere onderhoud' valt en een relatief groot bedrag betreft, kan dit besluit alleen genomen worden met een meerderheid op een vergadering waar tenminste 2 van de eigenaren vertegenwoordigd is. Indien aan het laatste criterium niet wordt voldaan, dient het besluit in een tweede vergadering voorgelegd te worden, waar - ongeacht de opkomst - het besluit door een meerderheid genomen kan worden. Dit kan een zeer korte vergadering zijn als dit het enige besluit betreft.

Deze vergadering staat gepland op 15 april 2023.

d. Voorstel onderhoud damwanden parkeergarage

In de kelder van onze parkeergarage bevinden zich damwanden. Deze zijn onderhevig aan enige mate van corrosie. Voor bestuur en beheerder was onduidelijk of deze damwanden een constructieve functie hebben en/of herstel noodzakelijk is. Omdat herstel bijzonder duur bleek - orde-grootte EUR 50.000 - achtte het bestuur het wenselijk om nut en noodzaak eerst beter inzichtelijk te hebben. Hiertoe is enig onderzoek gedaan door VvE advies. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken. Helaas blijkt een deel van de relevante informatie over de bouw van ons complex niet (meer) te achterhalen. Er is bevestigd dat de damwanden constructief zijn toegepast, maar kon niet worden vastgesteld over de corrosie een probleem is. Aanbevolen wordt daarom om aanvullend onderzoek te doen naar de huidige constructieve waarde van de permanente damwanden. Hiervoor is een prijsindicatie gegeven van EUR 1.600 excl. BTW. Het bestuur stelt voor dit aanvullende onderzoek conform advies te laten verrichten, teneinde te kunnen vaststellen of en wanneer herstel van de corrosie aan de damwanden noodzakelijk is.

De vergadering stemt met 386 stemmen voor en 0 tegen om een onderzoek in te stellen voor de status van de damwanden.

e. Voorstel intentie onderhoud rookgaskanalen

Ons complex kent gezamenlijke rookgasafvoerkanalen. Per vijftal boven elkaar gelegen woningen is er één afvoerkanaal. Dit betreft een concentrisch kanaal (binnenbuis voor afvoer afvoergassen, buitenbuis voor aanvoer lucht) op basis van onderdruk. Het VvE-bestuur is er het afgelopen jaar door enkele eigenaren op gewezen dat installateurs van nieuwe CV-installaties veelal een rookgaskanaleninspectierapport wensen te zien. Het bestuur heeft dit rapport op laten stellen. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken. De ietwat ambivalente conclusie in het rapport is dat de kanalen voor de leeftijd in goede staat zijn, maar op grond van diezelfde leeftijd toch gerenoveerd of vervangen zouden moeten worden. Dit in strijd met ons MJOP, waarin renovatie of vervanging pas in 2031 is voorzien. Hoewel de rookgaskanalen gemeenschappelijk zijn en dus onder de bevoegdheid van de VvE vallen, geldt dat niet voor de CV-ketels. Deze zijn privé-eigendom van individuele eigenaren; de VvE kan vervanging in beginsel niet afdwingen.

Naar verwachting heeft een relatief groot aantal appartementen nog de originele ketel uit ca. 2007, een onbekend aantal eigenaren heeft de ketel ook recent of langer geleden al laten vervangen. Een deel van de CV-installateurs weigert nieuwe CV-ketels te installeren voordat de VvE de rookgaskanalen heeft gerenoveerd, of in elk geval de intentie heeft uitgesproken dit te gaan doen. Dit geldt echter niet voor alle installateurs. Eén en ander lijkt te maken te hebben met de nieuwe gasketelwet, waarvan de volledige invoering echter al een aantal keer is uitgesteld, nu tot 1 april dit jaar. Ook wordt het combineren van oudere en nieuwere ketels niet aanbevolen; omdat de verschillen in afvoergastemperaturen de werking van het kanaal negatief zouden kunnen beïnvloeden, met storingen in CV-ketels als gevolg. Het combineren van VR- en HR-ketels geeft de grootste problemen, maar is in ons complex relatief nieuwe complex niet aan de orde. Vanwege de tegenstrijdige beschikbare informatie over dit onderwerp is het VvE-bestuur nog niet gelukt om een concreet voorstel te formuleren. VP&A heeft helaas weinig tot geen ervaring met de renovatie van rookgaskanalen. Om een indicatie van de kosten te krijgen, is wel een tweetal offertes opgevraagd, één voor renoveren en één voor vervangen. Voor vervangen is een offerte ontvangen, dit betreft echter een offerte voor ca. EUR 100.000, terwijl het MJOP uitgaat van slechts 7.000 aan kosten, en dus pas in 2031. Deze offerte is bijgevoegd bij de stukken, hoewel het bestuur vooralsnog niet wil voorstellen hier gebruik van te maken. Voor het renoveren wilde Guts geen offerte uitbrengen omdat het niet aanbevolen zou zijn, ondanks dat Guts dit in haar eigen rapport als optie aanbeveelt. Het bestuur stelt voor om als vergadering de intentie uit te spreken om de rookgaskanalen onder handen te nemen zodra de noodzaak daartoe vast is komen te staan. Dit intentie-besluit kan eigenaren die behoefte hebben aan een nieuwe CV-installatie mogelijk helpen deze te verkrijgen, maar betekent tegelijkertijd dat op dit moment geen actie zal worden ondernomen of kosten worden gemaakt. Het bestuur streeft ernaar een concreter voorstel voorleggen aan een volgende vergadering.

Hier heeft de vergadering een intentiebesluit genomen om de rookgaskanalen aan te pakken wanneer de noodzaak daarvan wordt vastgesteld. Goed om wel te benoemen, omdat CV-installateurs soms zo'n intentie vragen om tot installatie over te gaan.

7. Verenigingszaken

a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven.

Momenteel is niet duidelijk of er een drempelbedrag is vastgesteld voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren om met een gewone meerderheid te besluiten tot uitgaven buiten het onderhoud. Het bestuur stelt voor om dit bedrag (alsnog) vast te stellen. Ons reglement zegt hierover het volgende:

38.5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

Het bestuur stelt voor het bedrag vast te stellen op 15% van de omvang van de begroting van het boekjaar waarin het besluit wordt genomen. In 2023 zou dit ca. €22.000 bedragen. Onder dit bedrag kan de vergadering met een normale meerderheid besluiten nemen, mits tenminste 50% van de stemmen is vertegenwoordigd. Dit laatste geldt ook voor besluiten die 'binnen het onderhoud vallen', ongeacht de hoogte van de uitgave.

De heer Van den Ancker geeft aan dat 15% best hoog te vinden en vragen of het bestuur ook met 10% uit zo komen, daar kan het bestuur mee instemmen. De rest van de vergadering heeft geen moeite met de 15%. Deze blijft gehandhaafd.

Het bestuur stelt aanvullend voor om dit besluit op te nemen in het Huishoudelijk reglement als nieuw lid 6

onder artikel 7 geldmiddelen:

7.6. Het drempelbedrag voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte bedraagt 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit tot de betreffende uitgave wordt genomen.

N.B. voor verankering van dit besluit in het HR is een meerderheid nodig in een vergadering waar van de stemmen vertegenwoordigd is.

Hier ontbreekt (enigszins) het reeds genomen besluit om het drempelbedrag op 15% van de begroting vast te stellen. Het besluit om dat in het HR te verankeren is een los besluit dat op de 2e vergadering terugkomt.

b. Voorstel aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.

Onze akte van splitsing, gebaseerd op Modelreglement 1992, kent enige ambiguïteit ten aanzien van de vraag of de intercominstallatie een gemeenschappelijke zaak of een privé-installatie is. Conform artikel 10 van dezelfde akte mag de vergadering van eigenaren hier in geval van twijfel over beslissen.

Het bestuur stelt voor de intercom-installatie geheel aan te merken als gemeenschappelijke zaak, zoals ook in alle modelreglementen van voor én na 1992 het geval is.

Belangrijkste reden is dat, indien individuele eigenaren wijzigingen aanbrengen aan het deel van de installatie in appartementen, de goede werking van het systeem als geheel moeilijker geborgd kan worden.

Dhr. Bosch is tegen dit besluit. In het verleden zijn er eigenaren geweest die de intercom zelf hebben laten vervangen en ook zelf de kosten hebben betaald. Er ontstaat een discussie waarbij er niet vriendelijk wordt gereageerd door diverse bewoners. Het bestuur zal in dit geval per eigenaar kijken of dit met terugwerkende kracht kan worden terug betaald aan de desbetreffende eigenaren.

De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen het aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.

c. Voorstel voor aanwijzen leidingen als gemeenschappelijk dan wel privé.

Onze splitsingsakte stelt dat leidingen in dienst van een privé-gedeelte geen gemeenschappelijke zaak zijn:

91b. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: [...] de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

Nu is echter soms onduidelijk wat dit betekent, bijvoorbeeld als een privé-leiding alleen bereikt kan worden door hak- en breekwerk in de gemeenschappelijke delen van vloeren of muren. Hier zijn in andere VvE's al rechtszaken over gevoerd, zie bijvoorbeeld:

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:9033>

Omdat het artikel in de splitsingsakte voor interpretatie vatbaar is, is de Vergadering van Eigenaren bevoegd hierover te beslissen. Het bestuur stelt voor om, in lijn met jurisprudentie, leidingen die in dienst staan van privé-gedeelten alleen als niet-gemeenschappelijk te beschouwen als deze bereikbaar zijn voor onderhoud zonder dat toegang nodig is tot of via gemeenschappelijke zaken.

De vergadering gaat akkoord met het besluit dat de leidingen in het beton, dus niet in de cement dekvloer, als gemeenschappelijk worden gezien.

d. Vaststellen appartementenclausule opstalverzekering.

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,' Om snel te kunnen handelen zodra een schade van deze orde zich voordoet, wordt jaarlijks de wijze van uitkering ter besluitvorming voorgelegd aan de algemene

ledenvergadering. Voorgesteld wordt (wederom) dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening van de VvE die dient te worden aangewend om de betreffende schade af te wikkelen.

De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.

e. Vaststellen incassoprocedure

Elk jaar dient de door de beheerder gehanteerde incassoprocedure door de vergadering vastgesteld te worden. Voorstel is deze ongewijzigd vast te stellen conform WIK. Indien een eigenaar zijn of haar contributie niet voldoet, wordt na herinneren en aanmanen de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.

8. Agenderingsverzoek dhr. van den Ancker

a. Onderzoek werk binnenterrein & aanvullende vragen

Dhr. van den Ancker heeft zelf geen stukken ingebracht ter onderbouwing van zijn claims.

Onder de aanwezigen en vertegenwoordigden -meer dan 50% van de stemmen - blijkt weinig tot geen animo te bestaan om deze zaken wederom te bespreken. Bij het vaststellen van de agenda wordt immers al voorgesteld de punten af te voeren. Dit is op aandringen van het bestuur niet gedaan, omdat het verstandig lijkt deze zaken wel te behandelen.

Tijdens de behandeling van dit agenda punt blijkt al snel dat de vergadering geen behoefte heeft aan aanvullend c.q. herhaald onderzoek naar ons binnenterrein en is ook niet geïnteresseerd in beantwoording van de schriftelijke vragen van dhr. van den Ancker daarover; men wil dit niet uitbesteden.

Dhr. van den Ancker ontkent overigens aanvullend onderzoek te verlangen, hoewel deze wens wel expliciet in de brief die namens dhr. van den Ancker is ontvangen wordt genoemd. Er ontstaat een pittige discussie waarbij diverse leden aan geven dat dhr. van den Ancker eens moet stoppen met deze discussie en vragen hem anders te overwegen te verhuizen.

Gesuggereerd wordt dat een eventueel herhaald onderzoek initieel op kosten van dhr. van den Ancker zelf zou moeten plaatsvinden. Dhr. van den Ancker wil hier echter niet van weten.

b. Parkeerliften

Met betrekking tot de parkeerliften geeft dhr. van den Ancker aan om de kosten die recent zijn gemaakt om coating te herstellen te verhalen op (de aansprakelijkheidsverzekering van) de externe schoonmaakpartij dan wel het bestuur, vanwege een vermeende onjuiste schoonmaakmethode. Nergens blijkt echter uit dat er een relatie bestaat tussen de schoonmaakmethode en de noodzaak tot herstel (in tegendeel) herstel was nodig vanwege slecht aangebrachte coating, we hebben hierover nog een rapport van BASF. Het bestuur zegt toe het rapport van BASF dat hierover beschikbaar is te delen met dhr. van den Ancker

Over dit punt is verder niets besloten en wordt afgewezen door alle overige leden.

Het inschakelen van de rechtsbijstandsverzekering van de VvE voor beantwoording van de brief die namens dhr. van den Ancker is ontvangen loopt nog bij VP&A. Al is dhr. van den Ancker van mening dat zijn gemaakte kosten (die hij blijkbaar heeft ontvangen via Rijssenbeek) te claimen bij de VvE. Het bestuur wijst dit per direct af. Dhr. van den Ancker heeft dit op persoonlijke titel laten onderzoeken en opdracht gegeven en zal derhalve ook zelf voor de de kosten moeten zorgdragen. De VvE heeft hem nimmer opdracht gegeven en/of verzocht dit te onderzoeken.

9. Bestuurssamenstelling - opvolging dhr. Koning

Dhr. Koning verteld hoe de afgelopen jaren in het bestuur, bijvoorbeeld de tijdrovende rechtszaken en de veranderde gezondheid van hemzelf en zijn vrouw hem thans teveel tijd en energie kosten. In de diverse besturen waarin hij in het verleden zitting had was de focus op constructieve bijdragen en prettige vergaderingen.

Voor de laatste jaren wordt dit door hem anders ervaren waarbij hij wel het contact met de overige bestuursleden als zeer plezierig ervaart. Door de veranderende omstandigheden ervaart hij steeds ook meer negativiteit en krijgt er te weinig positieve energie voor terug waardoor hij uit het bestuur wil stappen.

Dhr. Schagen staat op en geeft aan het enorm te betreuren als dhr. Koning om deze reden zijn bestuursfunctie neer zou leggen. Hij geeft hem een enorm compliment voor alles wat hij heeft gedaan al de

jaren voor de VvE. Dit wordt gevolgd door een groot applaus voor dhr. Koning.

Dhr. Koning geeft aan dat hij niet zomaar uit het bestuur zou stappen maar dat er gewoonweg mensen bij moeten om de hoeveelheid werk te aan de kunnen. Dhr. (Adrie) De Heus meld zich aan om het bestuur te ondersteunen en zal dit jaar - stage- gaan lopen binnen het bestuur.

De vergadering gaat hiermee akkoord en stemt in dat dhr. De Heus gaat „meedraaien“ in het bestuur.

Dit kan in de toekomst natuurlijk wel leiden tot een benoeming op de volgende vergadering. HR-technisch is een bestuur van vier personen bij ons ook niet mogelijk.

Daarnaast wordt het bestuur weer (her)benoemd, het bestuur bestaat uit:

Dhr. Erik Hegeman, dhr. Hans Koning en dhr. Peter Putker.

10. Wat verder ter tafel komt

De heer Stoc vraagt aan het bestuur wat de status is van de aanrijshade aan het gebouw. De politie had aangegeven dat het proces verbaal zou worden opgestuurd, dit is echter verkeerde informatie. Er moet een schade aangifte formulier worden ingevuld. Maar dit proces verloopt erg moeizaam. De voorzitter geeft aan dat het een langslappende kwestie is omdat de natuurstenen wanden niet meer leverbaar is. Deze kwestie loopt nog via de verzekering.

11. Rondvraag

Mevrouw De Heus stelt voor om de 2e vergadering af te sluiten met een gezellige borrel en wat hapjes, dat er een keer een leuke afsluiten.

De tweede vergadering zal binnen nu en 6 weken plaats vinden. Deze staat gepland op **zaterdag 15 april 2023**.

Dhr. Stoc geeft aan dat de draagbalken zijn altijd nat. De draagijzers zijn allemaal gecontroleerd. Hij bedoeld de balken waar de dekvloer op ligt.

Dhr. Stoc geeft aan hoe het is gesteld met de brandveiligheid omdat een elektrische auto moeilijker te blussen is. Mevrouw Van de Krogt - Lens geeft aan dat de opstal verzekering e.e.a. vaak weigert en of hoge eisen stelt aan een opstalverzekering als er laadpalen komen waar woningen boven een parkeergarage zitten.

De heer Bosch geeft aan dat hij het niet verstandig vindt dat de schoonmaker op uren geld loopt. Het bestuur geeft aan dat dit contracturen zijn en dit nauwlettend in de gaten wordt gehouden.

Daarnaast wil hij nogmaals aangeven dat hij het niet eens is met het besluit met de intercom besluit, waarvan akte.

12. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

1. Opening en vaststellen quorum

- 1.1 Dhr. Hegeman wordt benoemd als voorzitter van de vergadering.
- 1.2 Er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Notulen

- 4.1 De notulen van de ALV d.d. 22 maart 2022 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5. Financiën

- 5.1 De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- 5.2 Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2022.
- 5.3 Het negatieve exploitatieresultaat wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan het reservefonds.
- 5.4 De begroting 2023 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2023. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023.

6. Gebouwsaken

- 6.1 Damwanden.
De vergadering stemt met 386 stemmen voor en 0 tegen om een onderzoek in te stellen voor de status van de damwanden.
- 6.2 Glasvezelaansluiting.
 - De vergadering geeft het bestuur mandaat te geven om de glasvezelaansluiting te realiseren.
 - De vergadering stemt in met het voorstel het om bewoners te verplichten mee te werken. Dit zal in goed overleg gaan met elkaar.

7. Verenigingszaken

- 7.1 Intercom installatie
De vergadering stemt met 375 stemmen voor en 11 stemmen tegen het aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening.
- 7.2 Leidingen in betonnen afwerking.
De vergadering gaat akkoord met het besluit dat de leidingen in het beton, dus niet in de cement dekvloer, als gemeenschappelijk worden gezien.
- 7.3 Uitzonderlijke schade-uitkeringen.
De vergadering gaat akkoord met het besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen.
- 7.4 Vaststellen incassoprocedure
De vergadering gaat akkoord met het besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure.

9. Bestuursamenstelling - opvolging dhr. Koning

- 9.1 Herbenoemen bestuur.
Daarnaast wordt het bestuur weer (her)benoemd, het bestuur bestaat uit: Dhr. Erik Hegeman, dhr. Hans Koning en dhr. Peter Putker.

Actiepuntenlijst

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat ten laste van de reserve te brengen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (E.A.M. (Erwin) Jacobs)