

Notulen van de Vergadering van Eigenaars VvE Waterlelie, Utrecht

Welke is gehouden op 2025-03-26 19:30, De Vechtsebanen

1.1. Opening

De vergadering wordt om 20:00 geopend, de aanwezigen worden van harte welkom geheten. De voorzitter stelt de bestuursleden en de beheerder voor. Namens de beheerder VP&A is Margot van Woerkom aanwezig.

Daarnaast wordt de presentielijst besproken. De voorzitter vraagt de aanwezigen om de presentielijst te tekenen namens zichzelf en eventuele gemachtigden. Dit is door iedereen gedaan. De voorzitter verzoekt de aanwezigen om bij het nemen van het woord hun naam te noemen voor de notulen.

a. De vergadering gaat ermee akkoord dat Erik Hegeman, voorzitter van het bestuur, de vergadering zal voorzitten. De voorzitter stelt zichzelf voor.

Besluit: De vergadering besluit dat de heer Hegeman is benoemd tot technisch voorzitter van de vergadering.

b. Er zijn voldoende stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd waardoor er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Margot van Woerkom heeft bevestigd dat er voldoende mensen aanwezig zijn, inclusief machtigingen, om besluiten te kunnen nemen.

Actiepunt: Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

2.1. Vaststellen agenda

De vergadering besluit een extra agendapunt toe te voegen met betrekking tot de veiligheid in de garage, aangeduid als punt 8A. Er zijn geen verdere opmerkingen of wijzigingen voorgesteld.

Besluit: De vergadering besluit dat de agenda wordt vastgesteld met de toevoeging van agendapunt 8A over veiligheid in de garage.

3.1. Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter meldt dat er geen ingekomen stukken of mededelingen zijn en vraagt of er vanuit de zaal mededelingen zijn, waarop geen reactie volgt.

4.1. Notulen

De notulen van de ALV 25-03-2024 worden doorgenomen. De voorzitter legt uit dat deze notulen summier zijn, omdat de toenmalige notulist van VP&A kort na de vergadering uit dienst ging zonder de notulen af te maken. Het bestuur heeft de notulen zelf samengesteld, maar had geen aantekeningen. De vergadering besluit de notulen van de ALV 25-03-2024 vast te stellen.

De notulen van de ALV 11-04-2024 worden besproken. Deze vergadering was een tweede bijeenkomst om het besluit over de rookgasafvoerkanalen te bekrachtigen. De vergadering besluit de notulen van de ALV 11-04-2024 vast te stellen.

Vervolgens worden de notulen van de ALV 29-06-2024 behandeld. Deze extra vergadering was nodig vanwege een eigenaar die niet meer in het pand woont en niet wilde meewerken aan de intercomvervanging. Er was een mandaat nodig om dit eventueel juridisch af te dwingen. De vergadering besluit de notulen van de ALV 29-06-2024 vast te stellen.

De voorzitter zal de notulen ondertekenen, zoals reglementair vereist.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de ALV 29-06-2024 vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de ALV 11-04-2024 vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de ALV 25-03-2024 vast te stellen.

Actiepunt: Ondertekenen van de notulen en uploaden in VvE software.

5.1. Financiën - jaarrekening

De jaarrekening 2024 wordt beknopt met de vergadering doorgenomen. De penningmeester, de heer Putker, licht toe dat de inflatie van bouwkosten en materialen hoger was dan de algemene inflatie van 3,2%, maar dat de VvE heeft besloten met de algemene inflatie te rekenen. Er zijn enkele kosten hoger uitgevallen dan gepland, zoals het groot onderhoud en de riolering. De kapitalisatie van de reserves is gebaseerd op het MJOP 2020, dat aan het einde van zijn levensduur is. Er wordt gewerkt aan een nieuw MJOP voor een betere inschatting van toekomstige kosten.

Een bewoner Joost Westerhout vraagt naar de mogelijkheid om het aantal bankrekeningen te verminderen om kosten te besparen. De penningmeester legt uit dat spaarrekeningen altijd een betaalrekening vereisen en dat het geld over meerdere banken verspreid is vanwege het depositogarantiestelsel. De positieve effecten van de zonnepanelen worden besproken; de energiekosten zijn aanzienlijk gedaald, wat een positief effect heeft op de financiën.

De kascommissie deelt mee de jaarrekening te hebben gecontroleerd en heeft hierbij geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde (financiële) beleid.

Besluit: De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de reserves.

Besluit: De vergadering besluit de jaarrekening 2024 vast te stellen.

Actiepunt: Afsluiten van het boekjaar en verrekenen van het exploitatieresultaat

Actiepunt: Toevoegen van het positieve exploitatieresultaat aan de reserves.

5.2 Begroting 2025

De begroting 2025 wordt toegelicht. De dotatie aan het reservefonds is berekend aan de hand van het Meer Jaren Onderhouds Plan. Vanwege de grote uitgaven van de laatste jaren ten laste van de reserves heeft het bestuur gemeend de besparingen door de zonnepanelen extra naar de reserves te moeten laten vloeien. Enkele posten zoals CV/WTW en ramen wassen hebben geen functie meer en zullen uit de begroting verdwijnen

Besluit: De vergadering besluit de begroting 2025 en de hieruit voortvloeiende bijdragen vast te stellen. De ingangsdatum wordt met terugwerkende kracht bepaald op 1 januari 2025

6.1. Verenigingszaken

De vergadering bespreekt de vernieuwde beheerovereenkomst met VP&A. De voorzitter licht toe dat de huidige overeenkomst eind vorig jaar is opgezegd door VP&A in het kader van harmonisatie van beheerovereenkomsten. Het bestuur heeft destijds tijdelijk ingestemd met de nieuwe overeenkomst om continuïteit te garanderen, onder voorbehoud van goedkeuring door de vergadering.

De voorzitter geeft aan dat hoewel er in het verleden kritische opmerkingen waren over VP&A, het bestuur stelt voor om nu akkoord te gaan met de nieuwe beheerovereenkomst. Hiermee wordt voorkomen dat de VvE over drie maanden zonder beheerder zit. Het bestuur houdt wel de optie open om in de toekomst eventueel over te stappen naar een andere beheerder.

Hans Koning vraagt naar de wijziging waarbij de bouwkundige ondersteuning door VP&A vervalt en de jaarlijkse vergoeding is gedaald. De voorzitter bevestigt dit en merkt op dat de praktijk was dat er al weinig gebruik werd gemaakt van deze ondersteuning. Margot legt uit dat er nog wel een technische medewerker is maar dat die alleen op uurbasis kan worden ingehuurd. Er zijn geen verdere vragen.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel om akkoord te gaan met de nieuwe beheerovereenkomst met VP&A.

Voorstel wissel van verzekeraar:

De voorzitter introduceert een voorstel om te wisselen van verzekeraar. VP&A heeft een aanbod gedaan om over te stappen naar Meijers, wat financieel voordelig is. Het bestuur heeft samen met Joost Westerhout de huidige verzekering en het nieuwe aanbod vergeleken. Hoewel er kleine verschillen zijn, is het financiële aspect doorslaggevend voor het advies om over te stappen.

Joost Westerhout vraagt of er lopende schadegevallen zijn die van invloed kunnen zijn op de overstap. De voorzitter geeft aan dat er recent twee schadegevallen waren, maar dat deze zijn

afgehandeld en er geen risico is op vervolgschade.

Een andere eigenaar vraagt naar de opzegtermijn en of het contract voor één of drie jaar is. De vergadering is het erover eens dat de verzekering per 1 januari 2026 ingaat en dat het om een eenjarig contract gaat dat jaarlijks kan worden opgezegd.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel om over te stappen naar de nieuwe verzekeraar Meijers.

Vaststellen uitkeringsmethode appartementclausule opstalverzekering:

De voorzitter licht toe dat er jaarlijks een beslissing moet worden genomen over de uitkeringsmethode voor de appartementclausule in de opstalverzekering. Bij schade keert de verzekeraar uit aan de VvE, die dit vervolgens doorstort naar de betreffende eigenaar.

Een eigenaar merkt op dat er rekening moet worden gehouden met hypotheekhouders en eventuele verplichtingen. De voorzitter geeft aan dat dit de standaard werkwijze is en dat er geen conflicten bekend zijn.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel om de huidige uitkeringsmethode voort te zetten.

Incassoprocedure:

De voorzitter legt uit dat de incassoprocedure jaarlijks wordt vastgesteld. Bij achterstallige betalingen wordt een herinnering en aanmaning verstuurd en kan de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau. De beheerder meldt dat er wettelijk een wijziging is doorgevoerd, waardoor er na tien dagen al een eerste herinnering moet worden verstuurd en er kosten voor de VvE ontstaan die niet mogen worden doorbelast aan de eigenaar.

Hans Koning uit zijn zorgen over de effectiviteit van de incassoprocedure, maar erkent dat de betalingsdiscipline binnen de VvE over het algemeen goed is. Dit wordt bevestigd door de penningmeester die wel aangeeft dat er wat onduidelijkheid was wat betreft de facturering van de intercom, waardoor een aantal facturen nog niet voldaan waren.

Besluit: De vergadering stemt in met de voorgestelde incassoprocedure.

Bestuurssamenstelling:

De voorzitter bespreekt de bestuurssamenstelling en geeft aan dat er geen directe reden is om hierover een besluit te nemen, maar dat het bestuur beschikbaarheid van nieuwe kandidaten wil stimuleren. Het bestuur benadrukt het belang van rolatie en nodigt leden uit die interesse hebben in een bestuursfunctie of projectondersteuning zich aan te melden.

Er zijn geen kandidaten op dit moment, maar het bestuur blijft openstaan voor nieuwe aanmeldingen.

Technische commissie:

De voorzitter meldt dat Edy Stoc heeft besloten de technische commissie te verlaten na jarenlange inzet. Het bestuur bedankt Edy voor zijn inspanningen en overhandigt een klein presentje als blijk van waardering. Er wordt benadrukt dat er behoefte is aan versterking binnen

de technische commissie en leden die interesse hebben worden uitgenodigd zich aan te melden bij Pieter Schagen of de bestuursleden.

7.1. Gebouwwzaken

Voorstel wissel leverancier onderhoud liften:

De voorzitter introduceert het voorstel om de onderhoudspartij voor de liften te wisselen van Skylift naar Kone. Het afgelopen jaar zijn er negatieve ervaringen geweest met Skylift, met name door storingen en gebrekkige communicatie. Er is een offerte opgevraagd bij Kone, die financieel voordeliger is. Een tweede reden was dat de liften binnen een jaar of tien groot onderhoud nodig hebben en we dan bij de fabrikant wellicht beter af zijn.

Een eigenaar vraagt naar de noodzaak van vier onderhoudsbeurten per jaar. Jan Roelofsen heeft beide onderhoudscontracten vergeleken en geeft aan dat twee keer per jaar voldoende lijkt te zijn voor de huidige liften.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel om over te stappen naar Kone voor het liftonderhoud.

Mogelijkheden energiereductie:

Adrie de Heus presenteert de mogelijkheden voor energiereductie binnen het complex. De volgende voorstellen worden besproken:

- Uitschakelen van armaturen in de hoeken van de galerijen: Het uitschakelen van deze lampen levert een besparing op en kan kosteloos worden uitgevoerd door de technische commissie.

Besluit: De vergadering stemt in met dit voorstel .

- Verlichting op de galerijen: Het voorstel om armaturen op bewegingssensoren te zetten wordt besproken. Meerdere eigenaars uiten bezwaren vanwege mogelijke overlast en verminderde veiligheid. Er wordt besloten om voorlopig geen gebruik te maken van bewegingssensoren.

Besluit: Wel wordt besloten om een experiment te doen met het verminderen van de verlichting op de galerij d.m.w. het tijdelijk afplakken van een aantal armaturen. Eventuele definitieve besluitvorming hierover zal op een volgende vergadering volgen.

- Verlichting in de parkeergarage: Er zijn 16 armaturen afgeplakt om energie te besparen. Een aantal eigenaars geeft aan dat sommige delen van de garage nu te donker zijn. Er wordt afgesproken om armaturen bij parkeerdekken met nummers 15, 37 en twee in het midden van het middenblok te laten branden om voldoende verlichting te garanderen.

Besluit: de armaturen zoals genoemd zullen worden afgekoppeld, maar niet worden verwijderd.

- Vervangen verouderde armaturen: Het vervangen van de overgebleven oude armaturen wordt besproken. Gezien de hoge kosten en beperkte besparing wordt besloten dit uit te stellen tot de armaturen aan vervanging toe zijn.

- Ventilatoren in de garage: Het aanpassen van de ventilatoren om energie te besparen wordt overwogen. Vanwege de hoge kosten en technische complexiteit wordt besloten dit pas te

overwogen wanneer de ventilatoren vervangen moeten worden.

Voorstel stalling scootmobielen:

Adrie de Heus licht het voorstel toe om een ruimte in de garage in te richten voor het stallen en opladen van scootmobielen. Dit is nodig omdat het plaatsen van scootmobielen op vluchtwegen niet meer is toegestaan. De beoogde ruimte bevindt zich links naast de hellingbaan. Er is een offerte ontvangen van € 2.729,- voor het aanpassen van de ruimte, waaronder het deels verwijderen van enkele betonnen traptreden en het aanleggen van elektrische aansluitpunten.

Lieke Nijk vraagt of de huidige tijdelijke oplossing in de garage niet voldoende is. Het blijkt echter dat de beschikbare ruimte beperkt is en dat bij toename van het aantal scootmobielen een structurele oplossing gewenst is. Ook is er een opmerking dat het stallen van scootmobielen in appartementen of andere ruimtes niet altijd praktisch of toegestaan is.

Besluit: De vergadering besluit de ruimte in de garage aan te passen voor het stallen en opladen van scootmobielen conform de ontvangen offerte van € 2.729,-.

Actiepunt: Organiseren overgang liftonderhoud van Skylift naar Kone

Actiepunt: Opdragen aanpassen van de ruimte in de garage voor het stallen en opladen van scootmobielen aan de partij die de offerte van € 2.729,- heeft geleverd.

Actiepunt: Uitschakelen van de armaturen in de hoeken van de galerijen en afkoppelen van de afgeplakte armaturen in de parkeergarage, met uitzondering van armatuur 17, 15, 37 en de twee in het middenblok door de technische commissie.

8.1. Wat verder ter tafel komt

1. De vergadering bespreekt de veiligheid in de parkeergarage. Robert Bosch uit zijn zorgen over het feit dat sommige bewoners tegen de rijrichting inrijden of door een rood stoplicht rijden. Ook wordt geklaagd dat er soms auto's op de rijbaan geparkeerd zijn, wellicht van onderhoudsmonteurs die dan vervolgens niet te bereiken zijn, of dat er zoals laatst 2 voertuigen tegelijk zijn. Er is behoefte aan aanvullende maatregelen, aangezien de huidige bordjes niet voldoende lijken te helpen.

Een eigenaar merkt op dat het vaak voorkomt dat mensen weggrijden terwijl het stoplicht nog op rood staat. Dit kan te maken hebben met het feit dat nieuwe bewoners het huishoudelijk reglement en de FAQ's nog niet hebben gelezen. Het voorstel is om een bord te plaatsen dat aangeeft dat men op de linker knop moet drukken bij het verlaten van de garage.

De vergadering is het erover eens dat het probleem kan ontstaan doordat mensen het verkeerde knopje indrukken of helemaal niet drukken, wat kan leiden tot botsingen met het hek. Er wordt besloten om dit onderwerp opnieuw onder de aandacht te brengen in een nieuwsbrief. Robert Bosch vraagt of er niet een LED strip kan worden aangebracht op de speedgate zodat het voor voorbijgangers duidelijker is dat er een auto aankomt.

Besluit: De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op een bankrekening ten name van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

Besluit: De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.

Actiepunt: Opnemen onderwerp veiligheid parkeergarage in de volgende nieuwsbrief.

9.1. Rondvraag

De voorzitter vraagt of er punten zijn voor de rondvraag. Cor van Katwijk brengt een probleem naar voren met betrekking tot het gedrag van een bewoner in de garage. Deze bewoner rijdt met hoge snelheid naar zijn parkeerplek, wat al meerdere keren is aangekaart in vergaderingen en e-mails. Het voorstel is om de betreffende persoon persoonlijk aan te spreken en vraagt om meer informatie over wie het betreft.

Een andere eigenaar wijst op problemen met het parkeren in de garage, waarbij voertuigen soms de doorgang blokkeren. De voorzitter heeft gesproken met de eigenaar van een oude Peugeot die van plan is de auto te verkopen. Het voorstel is om in een nieuwsbrief te vermelden dat bewoners hun contactgegevens achterlaten bij hun voertuig, zodat ze bereikbaar zijn indien hun auto de doorgang belemmert.

Een eigenaar uit zijn frustratie over het gebruik van stoepkrijt op het binnenterrein. De voorzitter erkent de irritatie en stelt dat er afspraken zijn gemaakt die niet altijd worden nageleefd. Er wordt gesuggereerd dat het huishoudelijk reglement mogelijk moet worden aangepast om boetes te kunnen opleggen.

Robert Bosch vraagt of er niet een LED strip kan worden aangebracht op de speedgate zodat het voor voorbijgangers duidelijker is dat er een auto aankomt. De voorzitter vindt het een goed idee en zal onderzoeken wat de kosten zijn voor de installatie van een dergelijke ledstrip.

Een laatste vraag betreft de verlichting bij een appartementencomplex. De voorzitter geeft aan dat er al over gesproken is en dat er gekeken zal worden naar de mogelijkheden zodra de huidige situatie verandert.

Actiepunt: Evalueren van het huishoudelijk reglement voor mogelijke aanpassing met betrekking tot boetes voor overtredingen.

Actiepunt: Onderzoeken van de kosten voor het installeren van een knipperende ledstrip bij de garagedeur voor betere zichtbaarheid en veiligheid.

Actiepunt: Vermelden in de nieuwsbrief dat bewoners hun contactgegevens bij hun voertuig achterlaten voor bereikbaarheid.

Actiepunt: Informatie verzamelen over de bewoner die met hoge snelheid in de garage rijdt en deze persoonlijk aanspreken.

De volgt nog een discussie over het onderhoud van de parkeerdekken. De voorzitter geeft aan dat er gesprekken gaande zijn met Aarding en dat er naar andere leveranciers wordt gekeken vanwege de toegenomen onderhoudsbehoefte. Hoewel roestvorming een cosmetisch probleem

is, heeft het niet de hoogste prioriteit. Er wordt gewerkt aan een integraal plan voor het onderhoud van de parkeerdekken. Een eigenaar meldt dat Aarding regelmatig inspecties uitvoert en dat er in Den Haag een vergelijkbaar renovatieproject is gestart om de levensduur van systemen met minimaal 15 jaar te verlengen. Het is beter om een integraal plan te maken om toekomstige onderhoudskosten te beheersen.

10.1. Sluiting

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng. De vergadering wordt om 21:15 gesloten.