

Notulen

VvE Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 25 maart 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 718; aantal stemmen vertegenwoordigd: 441 (61,42 procent)

1. Opening

Erik Hegeman, voorzitter van het bestuur, opent de vergadering om 20:00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij stelt de overige bestuursleden – Peter Putker (secretaris/penningmeester) en Hans Koning (vicevoorzitter) – voor, alsmede Adrie de Heus die het bestuur op een aantal dossiers ondersteunt, en Franca van der Krogt - Lens, accountmanager van beheerder VP&A.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de heer Hegeman de (technische) leiding van deze vergadering zal verzorgen. De notulen worden verzorgd door mevr. van de Krogt.

Van het totaal van 718 zijn 441 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Behoudens voor agendapunt 6c. Vervanging rookgasafvoerkanalen, daarom zal voor dat punt een tweede ALV worden uitgeschreven.

2. Vaststellen agenda

Agendapunt 5c. herbenoemen kascommissie wordt door de voorzitter toegevoegd. De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Het bestuur deelt mede dat het dusdanig ontevreden is over het functioneren van beheerder VP&A dat het namens de VvE VP&A in gebreke heeft gesteld ten aanzien van de naleving van de beheerovereenkomst. Er wordt getracht contact te hebben met VP&A-directeur Ad Tielen om over een oplossing te praten. Het bestuur benadrukt dat de klachten niet de contactpersonen van VP&A betreffen, maar de kwaliteit en continuïteit van dienstverlening, als kennelijk gevolg van een te grote werkdruk.

4. Notulen

a. Vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 15 maart 2023, 15 april 2023, 24 juni 2023 en 22 juli 2023.

De vergadering geeft aan geen behoefte te hebben aan het pagina voor pagina doornemen van de notulen. Alle notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

b. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de beheerder

De notulen worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de beheerder.

5. Financiën

a. Vaststellen jaarrekening 2023

i. Toelichting door de penningmeester

De heer Putker heeft een uitgebreid jaarverslag geschreven, deze kunt u terugvinden in de vergaderstukken van deze ALV. De heer Putker geeft tevens een mondeling toelichting op de jaarrekening.

ii. Verslag van de kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen. De kascommissie adviseert de jaarrekening 2023 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

iii. Vaststellen jaarrekening en resultaat

De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2023. Het positieve exploitatieresultaat 1.865,62 euro wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de reserves.

iv. Decharge bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur over boekjaar 2023

b. Vaststellen begroting 2024 inclusief indexatie contributie*

i. Toelichting door de penningmeester

De heer Putker heeft een uitgebreid verslag geschreven, deze kunt u terugvinden in de vergaderstukken van deze ALV. De heer Putker ligt ter vergadering de begroting mondeling toe.

ii. Vaststellen begroting en contributie

Op aanbevelingen van de kascommissie wordt de begroting aangepast met de volgende punten:

- Het bedrag bij de post "Onderhoud CO/LPG installatie" is verhoogd met 500 euro

- De post Opstalverzekering moet worden gewijzigd in Verzekeringen en de andere verzekeringen die in de voorlopige begroting staan, kunnen eruit (cosmetische wijziging om de verzekeringen te consolideren).
- Ook de post "Onderhoud WTW filters (hoofdelijk) kan eruit omdat deze niet meer in gebruik is (eveneens een cosmetische wijziging).

De vergadering gaat met inachtneming van deze wijzigingen akkoord met de begroting 2024 inclusief de contributieverhoging per 01-01-2024 zoals voorgesteld. De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.

c. Herbenoeming kascommissie

In de kascommissie worden benoemd: Lieke Nijk en Maaïke Schalkwijk, met Ellen Mook als reservelid.

6. Gebouwsaken

a. Vervanging intercom-installatie

Het bestuur heeft een uitgebreide toelichting geschreven met betrekking tot het vervangen van de intercom.

Het bestuur stelt de vergadering voor:

- De offerte van IHK dan wel van Leeuwen - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering - te kiezen voor vervanging van beide intercom-installaties (Gerhardstraat en Norbruislaan):
- Te kiezen voor een buiten-unit zonder drukknoppen per adres.
- Eigenaren een binnen-unit aan te bieden zonder Wifi, waarbij Wifi als optie tegen meerprijs - bij te betalen door de eigenaar - te kiezen is (afhankelijk van offertekeuze)
- Eigenaren een binnen-unit aan te bieden met een scherm van 4.3", waarbij tegen meerprijs - te betalen door de eigenaar een scherm van 7" te kiezen is (afhankelijk van offertekeuze)
- Al dan niet te kiezen voor het tagsysteem - afhankelijk van de voorkeur van de vergadering.
- Overige bijkomende kosten die appartement-specifiek zijn (zoals plaatjes voor achter de binnen-unit) voor rekening van de betreffende eigenaar te laten komen, en overige bijkomende kosten voor rekening van de VvE te laten komen.

Opgemerkt wordt dat eigenaren verplicht zijn om medewerking te verlenen aan de uitvoering van het te nemen vergaderbesluit op grond van artikel 18.3 van de splitsingsakte, met inachtneming van het gegeven dat de gehele intercominstallaties als gemeenschappelijke zaak wordt aangemerkt sinds het vergaderbesluit hierover van 15 maart 2023.

Er ontstaat een discussie over de verschillende beeldschermen en kwaliteit. Het bestuur heeft in beide systemen vertrouwen en zal e.e.a. in overleg doen met de eigenaren. Na enige discussie ontstaat een voorkeur voor een oplossing met tagsysteem en wordt de offerte van IHK verkozen boven die van van Leeuwen. Een derde offerte van Hacar valt op advies van het bestuur af.

De vergadering stemt in met het vervangen van het intercomsysteem conform de offerte van IHK met inachtneming van bovenstaande en kiest daarbij voor het aanbrengen van een tagsysteem.

b. Wisselen opdrachtnemer schoonmaak

Zoals eerder in het financiële verslag van de penningmeester is gemeld, is de schoonmaak, en het contact met SSM al geruime tijd zeer moeizaam. Het bestuur ziet geen verbetering. Er zijn offertes opgevraagd bij verschillende partijen, wat geresulteerd heeft in – naar inzicht van het bestuur – één heel interessante offerte van de fa. Hoevenaar.

Het bestuur stelt derhalve voor om in te gaan op de offerte van Hoevenaar en daarmee alle schoonmaakwerkzaamheden binnen ons complex onder te brengen bij Hoevenaar in plaats van SSM.

Na een korte discussie gaat de vergadering akkoord met de offerte van Hoevenaar.

c. Vervanging rookgasafvoerkanalen

Het bestuur heeft hiervoor een uitgebreide samenvatting geschreven, deze treft u aan bij de vergaderstukken. Voor dit punt is geen quorum aanwezig, dit zal op een tweede vergadering worden besloten.

Het bestuur stelt de vergadering in de gelegenheid om nog vragen te stellen over het onderwerp en peilt de wens van de vergadering. Voor de overgrote meerderheid van de aanwezigen zijn het probleem en voorgestelde oplossing helder, mede dankzij de eerder gehouden specifieke informatieavond; er is ruim draagvlak voor de door het bestuur voorgestelde richting.

7. Verenigingszaken

a. Vaststellen uitkeringsmethode appartementenclausule opstalverzekering

De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op bankrekeningnummer NL78ABNA0438363302 ten name van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

b. Vaststellen incassoprocedure

De vergadering besluit de incassoprocedure ongewijzigd vast te stellen conform voorstel.

8. Bestuurssamenstelling*

De voorzitter geeft een korte toelichting op het voorstel. Vice-voorzitter Hans Koning licht zijn voorgenomen vertrek toe en bedankt de overige bestuursleden voor de prettige samenwerking. De voorzitter bedankt dhr. Koning namens het bestuur en de vergadering voor zijn grote inspanning voor de VvE en de secretaris-penningmeester overhandigt bloemen.

Er zijn geen tegenkandidaten voor Adrie de Heus als nieuwe vicevoorzitter.

De vergadering gaat akkoord met het ontslag van de heer Hans de Koning als lid van het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Arie de Heus als bestuurslid.

Met dit besluit blijven Erik Hegeman en Peter Putker in functie als voorzitter resp. secretaris-penningmeester. Het bestuur zal zorgdragen voor het verwerken van het vergaderbesluit bij de Kamer van Koophandel en de banken en bij VP&A.

9. Wat verder ter tafel komt

Er zijn geen onderwerpen verder ter tafel gekomen.

10. Rondvraag

Aandacht wordt gevraagd voor het veilig gebruik van de in- en uitgang van de parkeergarage en voor rondslingerende spullen en lawaaioverlast op het binnenterrein. Mw. Vermeulen geeft aan last te hebben van een klapperende deur.

Het bestuur geeft aan dat eigenaren en bewoners elkaar mogen aanspreken op de naleving van afspraken en op veiligheid; er is geen reden om dit steeds via het bestuur te laten lopen.

11. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde wordt de vergadering om 20:30 gesloten. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en bijdrage en zegt toe snel de Tweede Vergadering te plannen voor het formaliseren van het besluit m.b.t. de rookgasafvoerkanalen.