

Notulen

VVE De Sprengen Henri Dunantlaan 239/375

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 13 februari 2025, aanvang 19:00 uur.

Aanwezig

Aangebrand Vastgoed B.V., De heer G.B. Veldhuizen en/of Mevrouw T. van Asselt, De heer G. Belardinelli en/of Mevrouw van-de Belardinelli-Van Gelder De Neu, Mevrouw J.M. Besseling, Mevrouw M.I. Bollema, Mevrouw D.G. Bom, De heer P.M.M. Bouwman, De heer M.H. Breden en/of Mevrouw Breden-Overweg, Mevrouw A.E. van den Brink, De heer R. de Haan en/of Mevrouw Haan-Vos, De heer W. Hoegen en/of Mevrouw J.C. Hoegen-Van Eck, De heer S.M. Kleiboer, Mevrouw A.B. Pieters, De heer G.B. Veldhuizen, De heer C.W.T. Vielvoije, De heer R. Wesselink en/of Mevrouw E.C. Wesselink-Kuiper, Mevrouw G. Willemsen

Volmacht afgegeven

De heer F.G. Aartsen, De heer F.G. Aartsen (II), De heer A.R. van Asselt, Mevrouw W.J.T. Blom, De heer A.H. L. Dorland, Mevrouw JA.J.A.J. Dreuw, Mevrouw E.J. van Empel, Mevrouw A.H. Kruitbosch, Mevrouw J.A.M. Nijman, Mevrouw M. Papma, De heer G. Ruiterkamp en Mevrouw W.J. Pelgrum, Mevrouw M. Schut, Mevrouw M.L. Stolk, De heer M.A.T. Thijs, Mevrouw C.M. Versteeg, De heer en mevrouw B. van Vliet/ Palm, Mevrouw H. ter Welle, De heer I.D. de Wit

Afwezig

Mevrouw R. Altorf, De heer L. de Bakker, Mevrouw E.R.C. Basting, De heer A. van Bennekum, Mevrouw C.J. van Bennekum-Grefhorst, Mevrouw M.C. Berends, Mevrouw I.E. Bloemendaal, De heer P.W. Bolsius, De heer C. Bontekoe, De heer A.T.P.M. Borgt, De heer A.J. Breemer, De heer M.A. Callerd en Mevrouw D.V.P. Sengkerij, De heer H.A. Diderik en Mevrouw P.D. van der Diderik-Kamp, Mevrouw G.B. Harleman, Mevrouw H.H. Hofman, Mevrouw P. van den Hoven, De heer en mevrouw K.P. Huisman-Keuzekamp, Mevrouw M.G.J. Kerstens, Mevrouw S. Kijlstra, Mevrouw R. Kist, De heer H.J. Klijnstra, De heer A.J.M. Klunder, Mevrouw S.M. Korthagen, Mevrouw K.M. Kroes, Mevrouw A.H. Logtenberg, Mevrouw K.G.M. Menkehorst, Mevrouw P. Mulder, De heer M.J.L. Pieters, De heer H.W. van der Pijl en Mevrouw M.G. van der Pijl-Wendt, Mevrouw M. Qiu, Mevrouw J. Retel Helmrich-Teunissen, Mevrouw Y.M. van der Schaaf, Mevrouw J. Schallig-Kempees, De heer S. Mock en De heer J.A.C. Schmidt, De heer R.M. Schouten, Mevrouw M. van der Stam, Mevrouw J. van der Steeg, Mevrouw C. Stevens, De heer A. Strijk en Mevrouw Strijk-Radix, De heer M.J. Talen en Mevrouw C. Talen-Kist, De heer P. Vonk, Mevrouw L. Willenborg

1. Opening en vaststelling aanwezige stemmen.

De voorzitter, de heer J. T. Bakker van Tijmen Kroes Vastgoedmanagement (TKV), opent de vergadering om 19:18 en heet eenieder welkom. Namens TKV is ook de heer R. van Eyssel, technisch beheerder, aanwezig. De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

Van de 361 stemmen uit te brengen stemmen zijn 187 stemmen, al dan niet per volmacht, vertegenwoordigd tijdens de vergadering. Rechtsgeldige besluiten kunnen wel worden genomen.

2. Mededelingen bestuur/ingekomen stukken.

De heer C. Vogel (325) heeft zich aangemeld voor de technische commissie. Hij heeft een achtergrond als timmerman en is nu docent in deze branche.

Verzoek te melden geen spullen meer te plaatsen in de hal. Heeft u iets te verkopen/aanbieden, dan graag door middel van een briefje op het bord. Er wordt een klein kastje neergezet waar boeken in geplaatst kunnen worden.

Alle documenten voor een vergadering zijn in te zien via Twinq. Als u daar geen gegevens van heeft of er niet in komt, stuur dan een e-mail naar vastgoed@tijmenkroes.nl

3. Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering d.d. 15 februari 2024 en extra vergadering 18 april 2024 (zie bijlage).

De notulen van de ledenvergadering van d.d. 15 februari 2024 en 18 april 2024 worden vastgesteld.

4. Financieel 2024.

De balans per 31 december 2024 en het resultatenoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2024 worden behandeld en vastgesteld.

Het resultaat van water en electra staat op in 2024 op €2.400,- en in 2025 is deze begroot op € 605,-. In 2024 waren er eenmalige kosten i.v.m. netwerkvergoedingen van de netwerkbeheerder.

De kascommissie heeft geen opmerkingen.

Aan TKV wordt decharge verleend.

5. Financieel 2026.

De begroting exploitatie 2026 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen per 01-01-2026 worden wel vastgesteld. Hiermee wordt ingestemd met een verhoging van 10% van de servicekosten.

6. Benoeming kascontrolecommissie.

De heer Breden en mevrouw Bollema zijn bereid om in de kascontrole zitting te nemen en worden als zodanig benoemd. De heer Bouwman is reserve.

7. Groot onderhoud.

De vergadering besluit het volgende groot onderhoud uit te voeren:

Vorig jaar is er een advies gegeven rondom het liftonderhoud. Op 11 december 2024 zijn deze goedgekeurd met op-en aanmerkingen, die niet verontrustend zijn. Over 18 maanden worden ze weer gekeurd. In het MJOP wordt rekening gehouden met een aantal aankomende zaken van ca. € 9.000,- per lift. Besloten is dat zolang het niet terugkomt op het afkeuringsrapport van de liftkeuring hier niets mee wordt gedaan. Het bedrag waarop vorig jaar akkoord is gegeven blijft staan zodat er direct actie genomen kan worden als dit nodig is.

Voor de rioolstandleidingen geldt een soortgelijke afspraak. In de MJOP is hiervoor een bedrag opgenomen.

De CV ketels moeten in 2025 geïnspecteerd worden volgens SCIOS. Hier wordt aparte inspecteur bijgehaald, kosten € 1.450,-.

De firma Meerwaarde heeft de laatste weken een aantal zaken gerepareerd in het betonwerk en de coating. Hiervoor was een bedrag van € 9.148,05 gereserveerd. De TC heeft aangegeven dat ook een aantal werkzaamheden zelf kunnen. De heer Wesselink pakt het schilderwerk van betonwerken zelf op. De uitgevoerde werkzaamheden van de firma Meerwaarde zijn gedaan voor een bedrag van € 4.154,-.

De heer Breden heeft een ronde gedaan met de firma Meerwaarde en bekeken welke zaken nog uitgevoerd moeten worden. De dilatatiebanden zijn met name belangrijk i.v.m. het voorkomen van lekkages en een aantal bordessen is gescheurd. De prijzen volgen nog d.m.v. schrijven naar de VVE zodat iedereen op de hoogte is. Dhr. van Eyssel neemt contact op met de TC voor uitvoering.

Al een aantal keren is de TC/TKV tegen problemen aangelopen met Hamer (CV ketel onderhoud). Hierdoor is besloten het onderhoudscontract met Hamer te beëindigen. Er is een contract afgesloten met Wouthuizen uit Wenum-Wiesel met betere afspraken en goedkoper dan het vorige contract. Zij starten per 1 maart en na half jaar volgt een evaluatie.

Voor het herstellen van de blauwe leuning op de 6e etage ligt een offerte van €4310,- door van de Berg schilders. Met de TC is besloten dat wat zij aanbieden niet het gewenste effect gaat geven en daarop is besloten het anders op te lossen. Bij van de Berg ligt het verzoek voor het beschikbaar stellen van materialen waarmee de TC zelf aan de slag gaat. Indien er nog meer gebreken zijn wordt het verzoek gedaan deze aan de TC door te geven.

Voor 2025 staat geen groot onderhoud gepland.

Voor 2026 staat het volgende in het MJOP gepland:

Buittenschilderwerk algemene VvE zaken: € 25.000. Ook hier wil TC kijken wat zij zelf kan. Het geld is in de toekomst hard nodig voor andere zaken.

8. Financiering groot onderhoud.

Voorstel om het groot onderhoud te financieren uit de opgebouwde reserves. Hiermee gaat de vergadering akkoord.

9. Huishoudelijk Reglement.

Eens in de zoveel tijd is het goed te controleren of het huishoudelijk reglement nog past bij de huidige tijd. Gevraagd wordt of 2-3 bewoners/eigenaren dit na willen lopen om dit in de volgende vergadering als

voorstel in te dienen. Mevrouw Besseling, de heer Vielvoije en mevrouw Bom zullen dit oppakken. Zij ontvangen een concept reglement als voorbeeld.

10. Machtiging tot het nemen van incassomaatregelen.

De VvE geeft TKV toestemming tot het nemen van incassomaatregelen, zodat TKV namens de VvE kan/mag handelen. De vergadering gaat hiermee wel akkoord.

11. Vaststelling vergaderdatum 2026: Donderdag 12 februari om 19:00 uur.

De vergaderdatum 12 februari om 19:00 uur wordt voorlopig goedgekeurd. Gevraagd wordt of het ook oop een andere dag kan. Mogelijk volgt een aanpassing.

12. Rondvraag.

Vanuit de TC wordt het verzoek gedaan om vragen , meldingen en/ of klachten te stellen d.m.v. een briefje in de witte brievenbus en niet voor alles TKV te bellen omdat elke keer bellen in rekening wordt gebracht.

Als een verstoppingen in de riolering zit wordt de firma Bosch gebeld. In de hal staat een telefoonnummer of vraag het aan de TC.

Vorig jaar is informeel een tuincommissie ontstaan maar deze is er niet meer. Er zijn geluiden van mensen die in het voorjaar dit willen oppakken.

Na de isolatiemaatregelen zou er een nieuw energielabel komen. Deze moet per appartement aangevraagd worden maar het rapport is nog niet volledig. Zodra dit er is kan iedereen dit via Twinq opvragen/ inzien.

13. Sluiting.

Wacht met het melden van storingen, klachten, schades of gebreken niet tot de Algemene Ledenvergadering (ALV), maar geef deze direct door aan de beheerder. U kunt hiervoor mailen naar vastgoed@tijmenkroes.nl.

Onder dankzegging voor eenieders inbreng sluit de voorzitter de vergadering. 19:55. sluiting.

Besluitenlijst

VVE De Sprengen Henri Dunantlaan 239/375

- 1. Opening en vaststelling aanwezige stemmen.**
 - 1.1 Van de in totaal 361 stemmen zijn er 187 stemmen vertegenwoordigd tijdens de vergadering. Rechtsgeldige besluiten kunnen wel worden genomen.
- 3. Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering d.d. 15 februari 2024 en extra vergadering 18 april 2024 (zie bijlage).**
 - 3.1 De notulen van d.d. 15 februari 2024 en 18 april 2024 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.
- 4. Financieel 2024.**
 - 4.1 De balans en het resultatenoverzicht 2024 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

Aan TKV wordt decharge verleend.
- 5. Financieel 2026.**
 - 5.1 De begroting exploitatie 2026 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen per 01-01-2026 worden wel goedgekeurd en vastgesteld.
- 6. Benoeming kascontrolecommissie.**
 - 6.1 De heer Breden en mevrouw Bollema zijn bereid om in de kascontrole zitting te nemen en worden als zodanig benoemd. De heer Bouwman is reserve.
- 7. Groot onderhoud.**
 - 7.1 Liftonderhoud: De liften worden over 18 maanden weer gekeurd. Besloten is dat zolang het niet terugkomt op het afkeuringsrapport van de liftkeuring hier niets mee wordt gedaan. In het MJOP wordt rekening gehouden met een aantal komende zaken van ca. € 9.000,- per lift.
 - 7.2 Onderhoud CV ketel door firma Meerwaarde: Er wordt besloten het onderhoudscontract met firma Meerwaarde te beëindigen. Er is een contract afgesloten met firma Wouthuizen uit Wenum- Wiesel.
 - 7.3 Herstellen van de blauwe leuningen op de 6e etage: Besloten wordt geen gebruik te maken van de offerte van Van den Berg Schilders. Het verzoek ligt bij hun voor het beschikbaar stellen van materialen waarmee de TC zelf aan de slag gaat. Indien er verdere gebreken zijn wordt het verzoek gedaan deze aan de TC door te geven.
 - 7.4 Buitenschilderwerk: Ook hier wil TC kijken wat zij zelf kan.
- 8. Financiering groot onderhoud.**
 - 8.1 Het groot onderhoud wordt gefinancierd uit de opgebouwde reserves.
- 9. Huishoudelijk Reglement.**
 - 9.1 Mevrouw Besseling, de heer Vielvoije en mevrouw Bom herzien het huishoudelijk reglement.
- 10. Machtiging tot het nemen van incassomaatregelen.**
 - 10.1 De VvE geeft TKV toestemming tot het nemen van incassomaatregelen.
- 11. Vaststelling vergaderdatum 2026: Donderdag 12 februari om 19:00 uur.**
 - 11.1 De vergaderdatum 12 februari om 19:00 uur wordt goedgekeurd.

Actiepuntenlijst

VVE De Sprengen Henri Dunantlaan 239/375

7.1. Met Meerwaarde het vervolg van het betononderhoud opnemen

Dhr. R. van den Eyssel zal met Meerwaarde het vervolg van het betononderhoud opnemen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 juni 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Ronald van den Eyssel)

7.3. Inventarisatie buitenschilderwerk

Dhr. R. van den Eyssel gaat met de Technisch Commissie het buitenschilderwerk evalueren

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 juni 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Ronald van den Eyssel)

7.2. Evaluatie met firma Woudhuizen i.v.m. nieuwe CV onderhoudscontract

Dhr. R. van den Eyssel zal na 1 september 2025 met de Technische Commissie en firma Woudhuizen een evaluatie houden i.v.m. de nieuwe CV onderhoudscontract.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 september 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Ronald van den Eyssel)

Indienen nieuw voorstel Huishoudelijk Reglement

Mevrouw Besseling, de heer Vielvoije en mevrouw Bom ontvangen een concept reglement als voorbeeld en zullen het huidige Huishoudelijk Reglement controleren en met een voorstel komen tijdens de ALV 2026.

Status: Vastgelegd