

Notulen algemene ledenvergadering Vereniging Van Eigenaren Calkoenstraat te Hoogeveen gehouden op woensdag 5 februari 2020.

Locatie: DES gebouw, Albert Steenbergstraat 44 te Hoogeveen.

Aanwezig volgens getekende presentielijst: 10 leden waarvan 7 stemgerechtigd.

Verkrege n machting 12.

Aanwezig namens

1. Opening.

De voorzitter , opent de vergadering door alle aanwezigen welkom te heten op deze belangrijke vergadering en geeft daarna het woord aan de avondvoorzitter, de . Ook hij verwelkomt iedereen en deelt mee dat collega met pensioen is gegaan en ! voortaan bij de vergaderingen aanwezig zullen zijn.

In 2019 wisselden 5 appartementen van eigenaar. Nummer 35 werd aangekocht door , nummer 39 door nummer 27 door nummer 49 door en nummer 33 door /elkom allen!

2. Notulen ledenvergadering d.d. 23-10-2019.

Vraag van , hoe staat het met de achterstand in de betaling van de . legt uit dat er sinds de laatste vergadering niets meer is betaald. Er is contact geweest met de deurwaarder, de deurwaarder adviseert om geen kosten te maken aangezien er meerdere beslagen zijn gelegd en de hypothecaire vordering voor gaat, waarschijnlijk blijft er bij verkoop niets over voor de vve. De geeft aan als je wel een executie afdwingt de vereniging het niet allemaal kwijt is (laatste 2 jaar). Als de Vve het wenst kan de administrateur een executie afdwingen. Er wordt besloten om dit traject in te gaan.

De notulen worden bladzijde voor bladzijde besproken, , vraag naar haar kapotte raam. Dit wordt opgepakt door de administrateur. Verder worden er geen op-en/of aanmerkingen gemaakt en daarmee worden de notulen over 2019 goedgekeurd door de vergadering.

3. Verslag kascommissie en benoeming nieuw lid.

De kascommissie over het jaar 2019 wordt gevormd door en . Zij hebben geen onregelmatigheden in de stukken aangetroffen. Hiermee worden de financiële stukken over 2019 goedgekeurd en wordt de penningmeester decharge verleend. wordt bedankt dat zij de afgelopen 2 jaren de kascontrole heeft uitgevoerd. Volgend jaar bestaat de kascommissie uit

4. Bespreking en vaststelling balans per 31 december 2019, de exploitatierekening 2019 en de begroting voor 2020.

van de administratie, geeft zoals we dat al jaren van hem gewend zijn een toelichting op de financiële jaarstukken.

Alle aanwezigen krijgen een aangepaste versie uitgereikt i.v.m. 2 nagekomen facturen.

Op de balans staan in de linker kolom de bezittingen en de vorderingen vermeld. Hiertoe behoren o.a. de post "Debiteuren", dat zijn de leden waarop de vereniging nog een vordering inzake de servicekosten heeft. Deze post ad € 4.029,43 wordt op blz.2 nader toegelicht. Hier wordt het enige lid met een betalingsachterstand met naam en toenaam genoemd. Het betreft

die onder agendapunt 2 al uitvoerig aan de orde is geweest. Complimenten voor de rest van de leden voor de keurige betalingen!

Er is kleine kas die al jaren gelijk is van € 4,81. Aan de linkerkzijde staan de schulden en het eigen vermogen vermeld. De Algemene Reserve is € 16.395,14 positief. Op blz. 2 wordt het verloop van de AR nader toegelicht. Op 1 januari 2019 bedroeg de AR € 2.907,81. Daar werd het positieve resultaat van 2018 ad € 8.987,33 bij opgeteld, evenals de jaarlijkse dotatie ad € 4.500,00. Uiteindelijk kwam daarmee de stand per 31-12-2019 op € 16.395,14 positief.

Overige vorderingen € 720,29 worden toegelicht op bladzijde 2, wordt per kwartaal betaald en het wordt geïncasseerd, meestal begin januari maar nu 30 december, deze post is dus eigenlijk te vroeg betaald en mag niet ten laste komen van het resultaat van 2019. De lening van de Rabobank is in 2019 volledig afgelost. Er is dus geen aftrekpost meer voor de eigenaren.

Crediteuren € 1.014,45 worden toegelicht op bladzijde 2, nota van moest nog betaald worden. Topclean rekeningen kwamen pas in januari, deze moesten nog betaald worden daarom is dit een schuld van de vereniging.

Op de "Winst en Verliesrekening" staan allereerst in de derde kolom "Werkelijk 2019" alle totale inkomsten van de Vereniging. De inkomsten bestaat uit servicekosten. In totaal werd er € 29.340,00 ontvangen. Daaronder worden alle uitgaven stuk voor stuk besproken.

Bij de post "Overige huisvestingskosten" vindt op blz. 2 een nadere specificatie plaats.

geeft aan dat elektra gestegen is met € 150,00. De geeft aan wanneer er 'voor' gestemd wordt op de energiebesparende voorzieningen er ook led verlichting komt. geeft aan dat de lampen in de bergingen de hele nacht branden. Er wordt benoemd dat 1 tijdschakelaar kapot is. Er zijn slimme meters geplaatst door de Energiewacht en toen is de tijdschakelaar kapot gegaan meldt de oppert om de nieuwe tijdschakelaar op daglicht te doen en niet op tijd.

De enoemd dat het glazenwassen duur is vanwege de hoogwerker die ingezet dient te worden. Er is gevraagd aan de flat van de Vredeluststraat om het samen te doen zodat er maar 1 hoogwerker hoeft te komen en we de kosten kunnen delen. In het verleden zijn de ramen gewassen met de stang maar hier waren klachten over en ook worden de kozijnen niet meegenomen.

gaf aan dat je wel met een stang kunt doen maar dan moet de frequentie omhoog. Er worden alleen de ruiten gewassen waar de leden niet zelf bij kunnen.

De totale uitgaven van de Vereniging bedroegen over 2019 € 18.938,20. Als dit bedrag wordt afgetrokken van de totale inkomsten blijft er een bedrag ad € 10.539,01 (positief) over en dat is het resultaat ofwel "Saldo baten en lasten".

Hierna bespreekt de de begroting voor het jaar 2020. Er staan dit jaar 2 begrotingen voor 2020 op de jaarrekening, 1 met en 1 zonder grootonderhoud/leningen. Elke post wordt doorgenomen.

Begroting 2020 met groot onderhoud en lening. Servicekosten 10 euro verhogen, verhoging gaat in op 1 maart volgens de begroting. De verbouwing zal eventueel in juli/augustus kunnen plaatsvinden. De kosten voor water en stroom zijn iets hoger geschat vanwege de bouw. De rente van de leningen zijn gerekend vanaf halverwege dit jaar. In 2020 moet er circa €5060,00 worden afgelost als de lening wordt afgesloten halverwege het jaar. Zonder verhoging van de servicekosten wordt het allemaal erg krap en kunnen we geen onverwachte tegenslagen opvangen.

Er zijn verder geen vragen van de leden over de jaarrekening en deze is hierdoor goed gekeurd.

5. Schoonmaak trappen huis.

In het verleden deed [] schoonmaak van de trappenhuizen de kosten waren toen € 900,00 per jaar, er kwamen echter veel klachten. Toen is besloten om een professioneel bedrijf in te schakelen, sommige leden zijn erg tevreden maar sommige ook niet. Het bestuur heeft gekeken of het goedkoper kan. [] de voorzitter wil de trappenhuizen wel schoonmaken tegen een vergoeding, zij zal dan 2 x per maand schoonmaken, 1 x droog en 1 x nat, kosten zijn € 40,00 per keer, € 160,00 per maand, € 1920,00 per jaar, met de voorwaarde dat zij hier een goede stofzuiger voor krijgt (ong. € 200,00). Er is nog een optie, de [] eigenaar van nummer 41 werkt bij [] en heeft een offerte opgevraagd. Voor € 60,50 inclusief BTW wordt er eens per 14 dagen schoongemaakt dit resulteert in € 1573,00 euro per jaar. Er is ook een optie om elke week te komen, dit kost € 2831,00 per jaar.

De leden zijn bang dat [] alles snel snel doet. De [] leest voor wat allemaal doet. De administratie gaat na of er bij [] een opzegtermijn is. De vergadering heeft besloten dat zodra [] topt, start [] zal zelf kijken naar een goede stofzuiger.

[] heeft het verzoek of iedereen de brievenbussen wil reinigen, deze ruiken sinds de brand en er zit veel roet in.

6. Bijzondere huisdieren.

Eind 2019 kwam er een melding van overlast door kakkerlakken, het schijnt dat er mensen zijn die bijzondere dieren (vogelspinnen) houden en die gebruiken schijnbaar kakkerlakken/krekels als voer. De vraag van het Bestuur is moeten we hier iets mee? Moet het HH aangepast worden, een verbodsbepaling? De vergadering besluit een verbod op exotische huisdieren op te nemen in het HH. Eventuele schade kan dan verhaald worden op de bewoner.

7. Brand bergingen.

15 januari 2020 werd de [] gebeld door [], om 00.45 uur is er brand uitgebroken in de bergingen. Gelukkig is er alleen materiele schade! De schade is meteen gemeld bij [], diezelfde middag is al een schade-expert geweest. De verzekering zal de schade dekken. Er zijn 4 bergingen verloren gegaan. Het trappenhuis was vervuild, dit is al snel schoongemaakt. De riolering en elektra was weg gebrand, sommige bewoners hadden slechts gedeeltelijk stroom. Sommige zijn een paar een paar nachten weg geweest vanwege de kapotte riolering. [] s daar de donderdagmiddag begonnen en vrijdag was de riolering klaar. De bergingen worden schoongemaakt en vernieuwd. 17 januari hebben de bewoners een brief gekregen met het verzoek alles leeg te halen. Het is echter nog steeds niet leeggehaald en hierdoor kunnen de bergingen nog niet worden schoongemaakt en opnieuw opgebouwd.

Na de brand bleek dat een aantal eigenaren/bewoners niet hun eigenaren of huurders belang hebben meeverzekerd. Het advies van de VvE is om op de inboedelverzekering eigenaar/huurders belang mee te verzekeren. Onder het eigenaarsbelang valt bijv. aangebrachte materialen op vloeren, plafonds, wanden, duurdere keukens en badkamers dan € 5000,00.

Er wordt als voorbeeld gegeven dat de bergingen weer in de oorspronkelijke staat gebouwd (met gaas). Eigen verbeteringen vallen dus niet onder de VvE opstalverzekering.

[] gaf de tip aan de administrateur om brandwerende moffen/manchetten bij de riolering te plaatsten. Het vuur is met de brand een halve meter de pijp ingegaan, dan duurt het maar even voordat er brand in het woonvertrek is. Bij brand sluit de mof de pijp af, de kosten hiervoor zijn ongeveer € 100,00 per mof. Er zijn dan een fors aantal aan beide zijden nodig. De

administrateur heeft met _____ gesproken over de brandwerende moffen. Dit is geen verplichting, maar wordt wel geadviseerd. Er worden door het bestuur offertes aangevraagd voor het plaatsten van brandwerende moffen.

_____ raagt of een noodtrap aan zijkant van het gebouw een optie is. De leden adviseren eventueel zelf een vluchtladder aan te schaffen.

De brand werd op gemerkt door een rookmelder in de kelder. Vraag van de leden om rookmelders in het trappenhuis te hangen. Akkoord, het bestuur gaat dit oppakken.

Complimenten voor _____ alle mensen zijn bij _____ geweest tijdens en na de brand. Ze heeft alles super opgepakt!

8. pauze.

9 Groot onderhoud 2020.

Vorig jaar op de ledenvergadering is er eigenlijk al beslist dat we overgaan tot groot onderhoud, dit was mondeling. Voor de leningen is er een strikte schriftelijke stemming nodig.

In stemming wordt gebracht het besluit om als VvE geld te lenen voor energiebesparende maatregelen via Stichting Nationaal Energiebespaarfonds.

De energiebesparende maatregelen zijn: spouwmuurisolatie, een nieuw geïsoleerd dak en ledverlichting.

De VvE Energiebespaarlening:

<i>Hoofdsom:</i>	<i>€ 55.000</i>
<i>Looptijd in maanden:</i>	<i>180</i>
<i>Vaste rente voor de hele looptijd:</i>	<i>1,4%</i>
<i>Wijze van terugbetalen:</i>	<i>Middels een maandannuïteit. Dat is een vast bedrag van € 338,94 per maand bestaande uit rente en aflossing</i>

- Het aangaan van deze lening leidt wel tot een aanpassing van de maandelijkse servicekosten. Indien de servicekosten worden verhoogd dan blijkt het bedrag van de deze verhoging uit de notulen of een onlosmakelijke verbonden bijlage met de specificaties van de servicekosten per type appartement.*

- *De Algemene ledenvergadering heeft de leden er expliciet op gewezen dat:*
 1. *de leden de mogelijkheid hebben om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn van een maand is verstreken.*
 2. *bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.*
 3. *de leden in geval van wanbetaling door de VvE, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE Energiebespaarlening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.*

De Stimuleringslening:

<i>Hoofdsom:</i>	<i>€ 115.000</i>
<i>Looptijd in maanden:</i>	<i>180</i>
<i>Vaste rente voor de hele looptijd:</i>	<i>1,6%</i>
<i>Wijze van terugbetalen:</i>	<i>Middels een maandannuïteit. Dat is een vast bedrag van € 719,04 per maand bestaande uit rente en aflossing</i>

- *Het aangaan van deze lening leidt wel tot een aanpassing van de maandelijkse servicekosten. Indien de servicekosten worden verhoogd dan blijkt het bedrag van de deze verhoging uit de notulen of een onlosmakelijke verbonden bijlage met de specificaties van de servicekosten per type appartement.*

Algemene ledenvergadering heeft de leden er expliciet op gewezen dat:

4. *de leden de mogelijkheid hebben om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het inroepen van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn van een maand is verstreken.*
5. *bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.*
6. *de leden in geval van wanbetaling door de VvE, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de Stimuleringslening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.*

Er wordt door de _____ ingegeven dat de rentes nog minimaal kunnen wijzigen aangezien dit een moment opname is. De VvE zal waarschijnlijk €13.000,00 subsidie ontvangen.

In de vorige ledenvergadering zijn alle punten uitgebreid genoemd.

Voor de leningen zijn een maatwerkadvies rapport aangevraagd en een wijziging van het bestaande MJOP.

Het uitvoeren van energie besparende maatregelen:

Totaal aantal uitgebrachte stemmen	19
Voor	17
Tegen	1
Blanco	1 meestemmen met de meerderheid

Door de opkomst van 19 stemmen is het quorum gehaald.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid behaald.

Door het wel behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel wel aangenomen.

Het aangaan van de VvE energiebespaarlening:

Totaal aantal uitgebrachte stemmen	19
Voor	17
Tegen	1
Blanco	1 meestemmen met de meerderheid

Door de opkomst van 19 stemmen is het quorum gehaald.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid behaald.

Door het wel behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel wel aangenomen.

Het uitvoeren van groot onderhoud:

Totaal aantal uitgebrachte stemmen	19
Voor	18
Tegen	0
Blanco	1 meestemmen met de meerderheid

Door de opkomst van 19 stemmen is het quorum gehaald.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid behaald.

Door het wel behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel wel aangenomen.

Het aangaan van de Stimuleringslening:

Totaal aantal uitgebrachte stemmen	19
Voor	18
Tegen	0
Blanco	1 meestemmen met de meerderheid

Door de opkomst van 19 stemmen is het quorum gehaald.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid behaald.

Door het wel behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel wel aangenomen.

10. Verhoging servicekosten.

Het verhogen van de servicekosten met € 10,00 :

Totaal aantal uitgebrachte stemmen	19
Voor	19
Tegen	0
Blanco	0

Door de opkomst van 19 stemmen is het quorum gehaald.

Door het aantal uitgebrachte stemmen voor het besluit is de gekwalificeerde meerderheid behaald.

Door het wel behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel wel aangenomen.

De maandelijkse kosten gaan per appartementsrecht met € 10,00 omhoog m.i.v. 1 maart 2020.

14. Rondvraag.

De _____ eest een e-mail voor van de belangenbehartiger van de _____ met daar in een klacht over de bewoner van nummer 33.

Nummer 33 huurt van _____. Er wordt actie ondernomen door de eigenaar van nummer 33 en de voorzitter.

_____ is gevraagd door huurders of er een bewonersvergadering kan plaatsvinden.
Besloten wordt om voor de ledenvergadering een half uur een bewonersvergadering te houden.

heeft een klacht van de hebben gekregen over last van rook in zijn appartement als iemand zijn brommer start in de berging. De geeft aan dat hij dat wel eens doet en niet meer zal doen aangezien dit ook verboden is.

verteld dat de stalendeur van naar de bergingen niet meer goed sluit sinds de brand. Hier zal naar gekeken worden door het bestuur.
Het bestuur gaat de regels op het informatiebord veranderen, dit voor meer saamhorigheid.

geeft aan dat de lekkage in haar badkamer is verholpen.

De geeft aan dat er erg hard voor de flat langs wordt gereden, de andere leden betamen dit. Het advies van de vergadering, de politie blijven bellen bij overlast

De administrateur bedankt de aanwezigen voor hun positieve inbreng en prettige sfeer waarin werd vergaderd. Niets meer aan de orde zijnde sluit de avondvoorzitter de vergadering om ca 22.30 uur.