

Notulen

VvE Tonsel Staete

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 27 februari 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 3782; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2943 (77,82 procent)

Aanwezig

Familie Bouman, De heer en mevrouw Breman, De heer en mevrouw P. van den Broek, De heer en mevrouw B. Brouwer-van Duren, De heer en mevrouw Hamstra, Mevrouw J.M. Hoekwater - van Balveren en/of De heer W. Hoekwater, De heer J. van der Hoeven en/of Mevrouw J. van der Hoeven - Venema, Mevrouw H. de Jong-Span, De heer en mevrouw Klaassen-Beetsma, De heer A. van de Kolk en/of Mevrouw M.M. van de Kolk- Hupkes, Mevrouw A. Krens, Mevrouw M. Loedeman, Mevrouw G.J. Modderkolk-Damman, Mevrouw J. Moolenaar-Oud, Mevrouw P.M.J. Nederlof, De heer en mevrouw E.C.A Tekke-Moot, Mevrouw Y. van der Veen, De heer K. van der Velde, De heer J. Vlasman, Mevrouw M. Wagemakers - van Schoot, De heer en mevrouw Wichmann, De heer G.J. van Wijhe, De heer M. Ziombra

Volmacht afgegeven

Mevrouw de Gans- Voerman, Mevrouw I. Ros

Afwezig met bericht

De heer en mevrouw Gerrietsen-Wever, Mevrouw Heijungs-Nierop, De heer en mevrouw J. Oolbekkink-Wierts, Mevrouw R. Petit dit de la Roche-Steensma, De heer H.M. Zalait en Mevrouw I.A.J. Zalait-Muntingh

Afwezig

Mevrouw Jorna-Duivenvoorde, Mevrouw M. van Lier- van Ballegooij

1. Opening

De heer Nielco de Jong heet iedereen van harte welkom. Hij stelt aan de leden ook het zittende bestuur voor. De heer Bart Brouwer, penningmeester en de heer Willem Hoekwater de secretaris en André van Ark van BMA Harderwijk. De heer Nielco de Jong opent de vergadering.

1.1 Presentiellijst tekenen

Alle aanwezigen en gemachtigden hebben de presentiellijst getekend.

1.2 Vaststellen quorum

Er wordt geteld hoeveel stemmen er aanwezig of gemachtigd zijn. Er zijn 2943 van de 3782 stemmen aanwezig. Dat is 77,82%.

1.3 Vaststellen agenda

Er wordt verzocht om de afzunits toe te voegen. Dit zal worden behandeld bij de rondvraag. De agenda wordt vastgesteld.

2. Mededelingen

Het bestuur deelt mede dat er een insluiper in het complex is geweest. Deze is zonder schade te kunnen aanrichten verdwenen. De bewoonster waar hij zich melde had een kierstandhouder op haar woningtoegangsdeur. Hierdoor kon hij niet binnenkomen. De voorzitter wijst erop dat het van groot belang is om niemand binnen te laten als u niet zeker weet wie het is. Ook is het van groot belang om op te letten dat er niemand met u meeloopt. Houd vreemden buiten. Advies is zorg te dragen voor een kierstandhouder.

Ook gebeurt het dat mensen worden benaderd door en zogenaamde bankmedewerker die een pasje komt ophalen. Laat dergelijke lieden niet binnen. Een bank zal nooit een medewerker langs sturen om een pas om te laten ruilen. Wees hier dus behoedzaam in.

Direct hierbij wordt besproken dat de beveiliging van de entree verbeterd zou kunnen worden. Het bestuur heeft dit nader onderzocht. Dit door een betere camera in het bellentableau te plaatsen. Deze betere camera overziet de gehele hal en maakt het mogelijk mensen beter te herkennen. De kosten hiervoor bedragen ongeveer € 1.100,00 per camera. Ook is hier nog een uitbreiding op mogelijk met een recorder

die dan de beelden vastlegt van de bezoeker. De extra kosten hiervan bedragen ongeveer € 1.200,00 per recorder. De kosten zullen ongeveer € 70,00 per appartement bedragen en € 140,00 met een recorder. Voor optie 1 zijn 3 voorstanders en voor optie zijn 9 voorstanders. Dit is beide keren geen meerderheid. Er wordt besloten dit niet in uitvoering te brengen.

Er zijn op twee adressen nieuwe bewoners gekomen. Dat is op nummer 66 de heer en mevrouw Zalait en op nummer 114 de heer Wijhe.

3. Ingekomen stukken

Er zijn offertes voor het schilderen van het complex binnengekomen en aan de leden verstrekt. Ook is er een verzoek van huisnummer 82 om een airco aan te leggen.

De opgave voor camera bewakingen is al besproken.

De ingekomen offertes van de drie schildersbedrijven worden direct besproken. Het bestuur heeft de ingekomen opgaven beoordeeld en een keuze gemaakt dat de beste aanbieder Eco-schilders. Er is beoordeeld op prijs, inbreng en ervaring van de gevraagde bedrijven. De prijsopgaven zijn beoordeeld op alleen het schilderwerk van de voor- en achterzijde. Het bereikbaar maken van de gevels is niet opgenomen. De ervaringen bij andere verenigingen met ECO-schilders is goed.

Er wordt gevraagd waarom er geen gebruik gemaakt wordt van de opgave van Lenferink. Er was hier een meerjarige overeenkomst. Deze was al afgelopen en aan de kwaliteit van Lenferink wordt ernstig getwijfeld. Lenferink had een meerjarige opgave opgesteld voor onderhoud maar niet een overeenkomst.

Ook is er een bestek toegevoegd. Dit bestek is door Sigma opgesteld en aan vijf aangevraagde schildersbedrijven toegezonden. Hierop hebben de schilders een aanbieding gemaakt. Ook het herstel van houtrot is niet opgenomen en zal in het werk worden bepaald.

Er is een bewoonster tegen ECO-schilders omdat zij aangeeft dat deze schilder onterecht aan dit bedrijf is gekomen. Er wordt een vraag gesteld of het niet mogelijk is om de kozijnen volledig te vervangen in kunststof. Ook wordt er aangegeven dat ECO-schilders in het verleden de witte wanden heeft geschilderd en dit is zeer correct uitgevoerd. Er zal niet met regen worden geschilderd en ook zal Sigma het werk in de gaten houden en beoordelen.

De voorzitter vraagt wie er tegen het voorstel van het bestuur is om de renovatiewerkzaamheden aan ECO-schilders uit te besteden. Er zijn 24 stemmen voor en dat is een meerderheid die afdoende is. Het onderhoud wordt dus uitbesteed aan ECO-schilders

Er is een verzoek om een airco-installatie aan te laten leggen. Het gaat om de woning 82 van de heer en mevrouw Van de Kolk. De heer Bart Brouwer licht de aangevraagde installatie nader toe. De aangevraagde installatie kan verwarmen en koelen. Er wordt nader gediscussieerd over de installatie en de plaats van de gaten in de gevel. De voorzitter laat nog een foto rondgaan van de gaten die in de gevel worden gemaakt.

Ook vraagt er een eigenaar of er ook een warmtepomp kan worden aangelegd. Dit mag worden aangevraagd en zal dan worden voorgelegd aan de ledenvergadering. Alle wijzigingen aan de schil van het gebouw of gemeenschappelijke ruimten moeten altijd eerst worden voorgelegd aan het bestuur en het bestuur kan dit dan weer voorleggen aan de ledenvergadering. Een besluit hierover wordt dus altijd genomen door alle aanwezige leden op een vergadering. De leden stemmen hierover en 4 leden stemmen tegen. Dit voorstel wordt dus aangenomen en de heer Van de Kolk kan de airco laten plaatsen.

Mochten er meer gegadigden zijn dan moeten de leden dit nog wel aan het bestuur melden. Er is een staffelprijs afgegeven. Hoe meer deelnemers hoe groter de korting.

3.1 Uitgaande stukken

Er zijn geen uitgaande stukken.

4. Goedkeuring notulen

De notulen van de laatste algemene Ledenvergadering, die van 28 februari 2022, worden inhoudelijk en tekstueel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen. De notulen worden hiermee vastgesteld.

5. Financieel verslag

Het financiële verslag is aan u verstrekt en wordt nader toegelicht door de heer André van Ark. Het bezit van de VvE is ongeveer € 114.000,00. Ook wordt de winst en verliesrekening doorgenomen. Er is een positief resultaat van bijna € 4.500,00. Dit zal worden toegevoegd aan de reserves. Er is vooral een positief

resultaat gehaald op de contracten en een redelijk resultaat op de exploitatiekosten.

Niet alle leden hebben alle documenten ontvangen. Dit zal nogmaals worden verstuurd als u dit opgeeft bij BMA.

6. Verslag kascommissie

De kascommissie bestaande uit de heer Van de Kolk en de heer Van den Broek doet verslag van haar bevindingen. Ook hebben zij schriftelijk een akkoord afgegeven. De heer van de Kolk geeft aan dat de kasleden eerst thuis de zaken hebben doorgenomen en later op kantoor bij BMA de stukken en vragen die ze hadden nog hebben doorgenomen. Het advies van de kasleden is dat ze een positief advies geven aan de vergadering om het bestuur te dechargeren.

7. Decharge bestuur en administratie

De voorzitter vraagt aan de vergadering of zij het bestuur kunnen dechargeren. Hierop volgt een unaniem positieve terugkoppeling en het bestuur wordt gedechargeerd.

8. Begroting

De conceptbegroting begroting is aan u verstrekt. De heer André van Ark licht de voorgestelde begroting voor 2023 toe. Het totaal komt op bijna 8,5% hoger dan 2022. Het reservefonds zal jaarlijks met 15% toenemen. Iedereen gaat hiermee akkoord.

9. Onderhoud en Groot Onderhoud

Het schilderwerk is besproken. ECO-schilders zal na opdracht een proef gaan doen en daarna bepalen wat er allemaal vervangen moet gaan worden. Dit is niet in de prijsopgave opgenomen en wordt als extra werk uitgevoerd. De heer André van Ark geeft verder aan dat er wellicht ook nog andere werkzaamheden worden uitgevoerd. Het bereikbaar maken van de gevels is een grote kostenpost en er zal dus ook worden beoordeeld of het voegwerk en eventueel inwaswerk van de raamdorpels ook direct kunnen worden meegenomen.

Ook wordt er nog uitgebreid gesproken over de schoonmaakwerkzaamheden en specifiek de schoonmakers. De kwaliteit is slecht en de heren die komen wassen klimmen nog steeds via het dak en voeren zaken uit die niet gewenst zijn. Het bestuur zal op zoek gaan naar een andere partij en wellicht dat er dan een nieuw schoonmaakbedrijf per 2024 kan worden ingezet.

9.1 Offertes Schilders

Er zijn offertes ingebracht en deze zullen worden toegelicht in de vergadering.

9.2 Informatie over airco

Er zal een mondelinge toelichting worden gedaan door de heer van den Broek van Airco Midden Nederland.

10. Het bestuur

De huidige bestuurders willen nog wel aanblijven. De heer Bart Brouwer voor nog 1 extra jaar. De heer Nielco de Jong tot nog 2025 en de heer Willem Hoekwater tot 2027. Alle leden gaan hiermee onder applaus mee akkoord.

11. Benoemen kascommissie

De heer Van den Broek neemt afscheid. Mevrouw Van der Hoeven zal toetreden vanuit de reservefunctie. De heer Van de Kolk blijft nog een jaartje aan. Als reserve kaslid wil mevrouw Chantal Ros wel deelnemen. Ook hier gaan de leden mee akkoord.

12. Rondvraag

Er is gevraagd hoe het is met de brandblussers die aanwezig zouden moeten zijn in het gebouw dat ouder is 1994. De heer André van Ark licht nader toe dat er geen eisen zijn binnen de VvE voor blussers. Ook is de Brandweer geen voorstander van blussers. Met een blusser ga je naar de brand toe. Het is verstandiger om bij brand altijd de Brandweer te bellen en zo snel mogelijk naar buiten te gaan. Kan dit bijvoorbeeld niet omdat de gangen vol rook staan dan is het verstandiger in de woning te blijven en te wachten op de brandweer. Een woning beschermd voldoende tijd tegen brand om de brandweer toegang tot het complex te verlenen.

De heer Willem Hoekwater meldt dat er jaarlijks batterijen van de rookmelders worden vervangen. Er zal ook dit jaar weer een vervanging gaan plaatsvinden. Ook zullen de melders die ouder zijn dan 10 jaar worden vervangen.

Er wordt gevraagd of de studio hier ook bij hoort. Dit is niet het geval. Dat mogen de bewoners zelf regelen als ze dat willen.

Er is door de brandweer en label rondgebracht waar je een reservesleutel aan kan hangen. Met de reservesleutel kom je echter het gebouw niet meer in. De cilinders zijn in het verleden vervangen omdat er te veel sleutels in omloop waren en de deuren zijn voorzien van een tag. Bij een calamiteit wordt de deur ontgrendeld en kan je gewoon naar binnen door de deur open te doen met de hand. Voorstel van het bestuur is dat u aan het brandweerlabel dan ook een tag plaatst zodat u altijd weer naar binnen kan.

Mevrouw Chantal Ros vraagt op welke wijze de VvE aan de slag gaat met het verduurzamen van het complex. Veel van de installaties zijn echter wel privé. De heer André van Ark licht nog nader toe dat veel andere VvE's hier mee bezig zijn maar dit wel bijzonder veel investeringen vraagt. Ook is het natuurlijk van groot belang wat en hoe de Gemeente hierin gaat voorzien en welke gezamenlijke voorzieningen er worden gerealiseerd. Het heeft de aandacht van het bestuur maar er zijn nog geen concrete zaken in behandeling.

De heer Van de Kolk geeft aan dat hij een rookmelder in zijn berging heeft geplaatst.

Er zijn een aantal lekke ramen in de gangzone. Het is het raam met spiegeldraadglas in de keuken. Als de bewoners hier ook last van hebben kan dat gemeld worden bij het bestuur en dan zullen ze worden vervangen. Het gaat vooralsnog om de nummers 88, 100, 76, 72, 108 en 106.

Ook wordt er een vraag gesteld hoe het met de MV-box is gesteld. Deze is volledig privé en als daar problemen mee zijn mag u hem zelf vervangen. Wel wordt het systeem jaarlijks onderhouden door de cv-monteur.

De lift is een paar jaar geleden gereviseerd en gaat zeker nog een groot aantal jaren mee. De lift wordt netjes jaarlijks onderhouden en gekeurd. Ook wordt er aangegeven dat de lift ook overlast geeft in geluid.

13. Volgende vergadering

De volgende vergadering zal worden gehouden op 26 februari 2024.

14. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor zijn en haar inbreng en sluit de vergadering. De leden worden uitgenodigd om nog een drankje te nemen in het restaurant.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Tonsel Staete

2. Mededelingen

2.1 Camera's

De kosten van beveiliging met camera's is besproken. Er is een meerderheid tegen. Er wordt besloten dit niet uit te voeren.

9.1 Offertes Schilders

9.1.1 Ingekomen offertes schilderwerk.

Er zijn 24 leden voor het schilderwerk uit te besteden aan Eco-schilders. Dit is een meerderheid.

Het onderhoud wordt dus uitbesteed aan ECO-schilders

9.2 Informatie over airco

9.2.1 Aanvraag airco heer en mevrouw van de Kolk.

Meerderheid van stemmen ,4 leden tegen. Voorstel word aangenomen.

Actiepuntenlijst

VvE Tonsel Staete

Ramen

Wanneer u een lek raam heeft kan u dit melden bij het bestuur.

Status: Vastgelegd

Rookmelders

De rookmelders van 10 jaar of ouder worden vervangen. Het bestuur zal kijken of de melder aan vervanging toe is. De batterijen worden vervangen door het bestuur.

Status: Vastgelegd

Schoonmaak werkzaamheden

De kwaliteit van de schoonmaak buiten laat te wensen over. Het bestuur gaat op zoek naar een andere partij voor 2024.

Status: Vastgelegd