

Notulen

VvE Tonsel Staete

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 26 februari 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 3782; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2950 (78 procent)

Aanwezig

Familie Bouman, De heer en mevrouw Berman, De heer en mevrouw P. van den Broek, De heer en mevrouw B. Brouwer-van Duren, De heer en mevrouw G. Hamstra, Mevrouw Heijungs-Nierop, Mevrouw J.M. Hoekwater - van Balveren en/of De heer W.B. Hoekwater, De heer J. van der Hoeven en/of Mevrouw J. van der Hoeven - Venema, De heer J.H. Hofman en/of Mevrouw E.W. Hofman-Schouten, 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 P.M.J. Nederlof, Mevrouw R. Petit dit de la Roche-Steensma, Mevrouw I. Ros, De heer en mevrouw E.C.A. Tekke-Moot, Mevrouw Y. van der Veen, Mevrouw M. Wagemakers - van Schoot, De heer en mevrouw Wichmann, De heer M. Ziombra

Volmacht afgegeven

Mevrouw H. de Jong-Span, Mevrouw M. van Lier- van Ballegooij, De erven van K. van der Velde

Afwezig met bericht

De heer J. Vlasman

Afwezig

Mevrouw de Gans- Voerman, De heer en mevrouw Gerrietsen-Wever, Mevrouw J. Moolenaar-Oud, De heer en mevrouw J. Oolbekkink- Wierds, De heer G.J. van Wijhe, De heer H.M. Zalait en Mevrouw I.A.J. Zalait-Muntingh

1. Opening

De voorzitter van de VvE de heer Nielco de Jong stelt zich nader voor. Zijn moeder is eigenaar van huisnummer 118 welke wordt verhuurd aan mevrouw Ina van 't Veld. Hij heet iedereen van harte welkom en opent de vergadering.

1.1 Presentielijst tekenen

Alle leden hebben de presentielijst getekend.

1.2 Vaststellen quorum

Er wordt geteld hoeveel stemmen er aanwezig of gemachtigd zijn. Er zijn 23 appartementen aanwezige, 3 machtigingen en 1 afmelding. Het quorum is 78%.

1.3 Vaststellen agenda

De agenda wordt doorgenomen. Er zijn geen aanvullingen of wijzigingen vanuit de leden. Wel verzoekt de voorzitter om punt 10 Bestuur vooraf te behandelen. De leden gaan hiermee akkoord.

2. Mededelingen

Het is belangrijk om te weten wat er in het gebouw gebeurt. De heer A. van de Kolk heeft aangegeven wel wat technische zaken te willen oppakken. De heer Willem Hoekwater doet dat nu alleen.

De heer en mevrouw Hofman-Schouten zijn dus nieuw op nummer 104. Mevrouw Jorna Duivenvoorde is verhuisd. Ook mevrouw de Gans-Voerman van 102 is weg en ook de heer en mevrouw Oolbekkink-Wierds nummer 74 zijn elders gaan wonen.

De heer Van der Velde is helaas overleden. Hij wordt door de leden met een moment van stilte herdacht.

Mevrouw Elzinga en mevrouw Freeke zijn aanwezig met een machtiging van de erven van familie van der Velde. Zij stellen zich voor en zijn bekenden van familie van der Velde. Per 15 april krijgen ze de sleutel. Ze worden met applaus welkom geheten.

3. Ingekomen stukken

Er is een offerte binnen van de firma Born uit Putten voor het tuinonderhoud. Zij vervangen de firma

Paalman die het onderhoud deed en er op termijn mee gaat stoppen. De heer Willem Hoekwater geeft daarop een toelichting. Prijs technisch is het ongeveer hetzelfde. Ook het contract blijft hetzelfde.

Er is een onderzoek uitgevoerd om een meterverlichting, dus de stroomvoorziening van het complex, te minderen. Hierdoor zou er minder vastrecht behoeven te worden betaald. De heer André van Ark licht toe dat er een meting heeft plaatsgevonden om na te gaan hoeveel er wordt gebruikt. De aansluiting is nu 3x180W. Deze zou terug kunnen naar 3x50W. Als er echter in de toekomst zal worden geladen, dus elektrische auto's dan is er een zwaardere meter nodig. We gaan dus onderzoeken wat de beste voorziening is en wat het rendement dan wordt.

Er wordt nog gesproken over zonnepanelen maar dat is nog te vroeg. Het dak moet eerst worden vervangen en het saldo in de reserves is hier nu niet toereikend voor.

3.1 Uitgaande stukken

Er zijn geen specifiek te benoemen uitgaande stukken.

4. Goedkeuring notulen

De notulen van de algemene Ledenvergadering van 27 februari 2023 worden inhoudelijk en tekstueel doorgenomen.

Er wordt gevraagd wanneer er nu wordt gewassen en welke geveldelen hierbij worden meegenomen. Afgelopen zaterdag is de voorzijde (parkeerplaatsen en entree) gewassen. Dit is veel te laat aangemeld. Dit zal later bij het onderhoud besproken worden. Er wordt gevraagd wie men kan bereiken bij een storing. U kunt altijd terecht bij de heer Van de Kolk en de heer Hoekwater. Ook kan men overdag altijd BMA Harderwijk vragen. De problemen rond de intercom worden door de heer Brouwer nader toegelicht.

De notulen worden vastgesteld.

5. Financieel verslag

Het financieel verslag heeft iedereen bij de uitnodiging ontvangen. De heer Brouwer wil graag weten wat de post vervangen noodverlichtingen omvat. Dit omvat de levering van 9 NV-armaturen, de montage van 5 NV-armaturen en de demontage en her-montage van een buitenlamp door de firma Bossenbroek & Veldman is gedaan. De heer Brouwer vindt dat erg veel geld. Het onderhouden van NV-armaturen mag je niet zelf doen dit is dus geen optie.

Er zijn verder geen vragen.

De heer André van Ark licht nader toe dat het groot onderhoud een post van € 91.939,26 heeft opgeslokt van de reserves. Die staan nu op € 45.000,00. Het groot onderhoud is nog niet gereed. Er moeten nog twee ramen worden vervangen aan de achterzijde en een raam en stijl aan de voorzijde. Dit zal met droog weer worden ingepland.

Het financieel verslag wordt vastgesteld.

6. Verslag kascommissie

De kascommissie bestond in 2023 uit mevrouw Van der Hoeven en de heer Van der Kolk. Mevrouw Ros was reserve lid. De heer Van der Kolk geeft een nadere toelichting waarbij hij aangeeft dat ze eerst thuis de boel hebben doorgenomen en daarna bij BMA Harderwijk op kantoor. Wat hun aandacht had was vooral de tussenrekening groot onderhoud waar de schilderwerken, houtrot herstelwerken en de vervangingen van verlichtingen op te zien zijn. Alles klopt met de inkoopbonnen. Waar de kasleden zich zorgen om maken is het reservefonds en de aankomende activiteiten rondom het dak vervangen en vervangen van de rookgasafvoeren.

Het advies van de kascommissie is positief en geeft aan de vergadering het bestuur te dechargeren.

7. Decharge bestuur en administratie

De vergadering dechargeert de bestuurders en administrateur unaniem.

8. Begroting

De conceptbegroting heeft u met de uitnodiging ontvangen. De heer André van Ark licht deze nader toe en geeft aan dat de reserves ook dit jaar weer met 15% groeien. De vereniging zal € 60.000,00 per jaar moet gaan sparen. Dat is voor 2024 € 22.500,00. Dat is nog steeds erg weinig. De begroting groeit met bijna

9%.

Alle leden gaan hiermee akkoord en de begroting zal per 1 januari 2024 worden ingezet.

9. Onderhoud en Groot Onderhoud

Het schilderwerk is grotendeels in 2023 uitgevoerd en begin dit jaar zal dit bij droog weer worden afgerond. Het schilderwerk is door indexaties iets hoger uitgekomen. De overige kosten omvatten houtrotherstel en vervangingen. Er is een melding dat de kit voeg bij een raam al scheurt. Dit zal direct worden opgelost als de werkzaamheden worden afgerond.

De raamdorpels zijn tijdens het schilderwerk beoordeeld, directe vervanging was nog niet noodzakelijk. Dit zal bij de volgende grote schilderwerkbeurt worden uitgevoerd.

De steigers die moeten worden opgezet worden van buitenaf gedaan met behulp van een kraan.

De beglazing aan de achterzijde van de kunststof kozijnen en de studio's worden niet gedaan omdat de schoonmaker er niet bij kan. Dit is aan de heer Hamstra doorgegeven. Dit zal nader worden opgenomen met de schoonmaker.

Er is vanaf 1 april 2023 een nieuwe rookgas wet van toepassing. Hierbij wordt aangegeven dat bij de vervanging van een cv-ketel ook de rookgasafvoer moet worden vervangen. Deze wetgeving is opnieuw aangescherpt en nu moeten ook cv-monteurs gecertificeerd zijn. Ketelonderhoud mag alleen nog plaatsvinden als rookgasafvoeren goedgekeurd zijn. Dat goedkeuren bestaat in feite niet. Bij een complex als Tonsel Staete zullen alle rookgasafvoeren vervangen moeten worden om dat gerealiseerd te krijgen. Om wat meer tijd te genereren om dit te gaan voorbereiden adviseert BMA Harderwijk een onderzoek uit te laten voeren aan de aanwezige rookgasafvoeren. Dit onderzoek kost ongeveer € 2.500,00. Met dit rapport kan er een marktpartij worden gezocht die de rookgasafvoeren kan renoveren of vervangen. Kosten zullen ongeveer € 2.000,00 per appartement omvatten. Op deze nieuwe rookgasafvoeren mogen geen ketels van voor 2012 worden aangesloten. Oudere ketels, die ongeveer € 2.500,00 kosten moeten dan ook worden vervangen. Een hele investering dus. Een nieuwe ketel kan je ook huren. Een ketel zal niet meer worden onderhouden. Advies is om een koolmonoxidemeter in de ketelruimte te plaatsen. Dan wordt de eigenaar in ieder geval goed gewaarschuwd.

De leden gaan akkoord met de uitvoering van een onderzoek.

Op dit moment is er nog geen mogelijkheid om een warmtepomp in alle appartementen te plaatsen. De kosten hiervan omvatten ongeveer € 20.000,00.

Het vervangen van de rookgasafvoeren zal door alle leden moeten worden betaald. Deze voorzieningen zijn niet in het reservefonds aanwezig.

Als er leden zijn die een ketel willen vervangen moeten ze dat altijd aan het bestuur melden. Dat mag niet zonder een goedkeuring van het bestuur.

Op de site van VvE-Belang staat hier duidelijke informatie over.

De wasemkappen zijn aangesloten op een CLV-systeem.

Bij de notulen zal een spaarschema waarin de groei van de reserveringen is opgenomen worden verstrekt die al eens is afgegeven.

10. Het bestuur

De voorzitter vermeldt dat de heer Bart Brouwer vorig jaar is afgetreden. Hij wordt bedankt voor vele jaren dienst. Hij ontvangt een cadeaubon en een bos bloemen.

De leden hebben een bericht ontvangen dat er dus een nieuwe bestuurder nodig is. Het bestuur moet uit een oneven aantal bestaand. De heer Jannes Hofman, nieuwe bewoner van huisnummer 104 heeft zich hiervoor aangemeld.

De heer Jannes Hofman stelt zich nader voor aan de leden en hij vindt het fijn en mooi op deze nieuwe locatie. Hij zou graag iets doen aan de tuin en vraagt of hier wellicht iets meer aandacht aan kan worden

besteed.

Alle leden gaan hiermee akkoord.

De heer Nielco de Jong zal in 2025 aftredend zijn. De heer Willem Hoekwater treedt af per 2027. Er is dus wel behoefte aan nieuwe bestuurders.

11. Benoemen kascommissie

Er is een kas lid die aftreedt, dat is de heer Van der Kolk. Mevrouw Ven der Hoeven blijft nog een jaar aan. Mevrouw Ros zal toetreden als lid. Mevrouw Vera Freeke wil toetreden als reserve kas lid. Alle leden gaan hiermee akkoord.

12. Rondvraag

De heer Willem Hoekwater geeft aan;

Laat iedereen goed opletten bij het openen van de voordeuren als er iemand aanbelt. Als diegene zich niet juist aanmeldt of niet voor u komt, laat ze dan niet binnen. Let ook goed op als het rol hek naar de parkeerplaatsen open staat dat er niemand meewandelt.

Er is tijdens het opruimen van de woning van de heer Van der Velde vuil in de verkeerde containers gegooid. Als u grofvuil heeft moet u dat zelf naar de Gemeentewerf brengen. Ook staan er lege dozen naast de papiercontainer, maak dit klein zodat het erin past. Let hier a.u.b. op.

Er zijn een twaalfstal airco's geplaatst zonder dat het bestuur hiervan op de hoogte is gesteld. Deze actie zou gezamenlijk worden opgezet en dan mocht er een airco worden aangevraagd, zonder buitenunit en zonder condens afvoer. Wellicht dat de condensleiding kan worden aangesloten op de hemelwaterafvoer. Dit zal nader worden onderzocht. De heer Willem Hoekwater neemt dit met de leden verder op. De airco's omvatten een privéonderdeel en vallen niet onder het bestuur. Wel is het raadzaam om dit gezamenlijk op te lossen en aan te vragen.

Een airco met een buitenunit kan worden aangevraagd aan de ledenvergadering. De buitenunit kan eventueel op een balkon worden geplaatst. Als er iemand een airco wil moet deze eigenaar een uitgewerkt plan aan het bestuur doen toekomen. Bij de heer Breman is dat wel juist opgelost.

Aan de witte muren van het balkon mogen geen zaken worden opgehangen. Doordat er gaten in worden geboord komt er water achter en gaat het ISO-stuc kapot. Nieuwe leden lezen niet allemaal het HHR en weten dus niet wat wel en niet mag. Er zal beter op moeten worden gehandhaafd anders heeft zo'n reglement geen enkel nut.

Er is een vraag geweest om een kerstboom in de entreehal te plaatsen. Dit wordt niet toegestaan omdat het verboden is door de Brandweer. In de gangzones mag ook niets worden geplaatst. Dit zijn vluchtwegen en daar mag niets op de vloeren staan.

Er staan twee banken in de tuin. Deze zijn einde levensduur en grotendeels verrot. De banken zullen worden afgevoerd.

De beglazing aan de achterzijde van de kunststof kozijnen en de studio's worden niet gedaan omdat de schoonmaker er niet bij kan. Dit is aan de heer Hamstra doorgegeven. Dit zal nader worden opgenomen met de schoonmaker. Het bestuur wordt verzocht om opzoek te gaan naar een nieuw bedrijf. Er zal nader worden onderzocht wat de mogelijkheden hierin zijn. De schoonmaker zal eerder moeten aangeven wanneer dit wordt gedaan zodat de leden hiervan op de hoogte worden gesteld. Een grote meerderheid is wel voor gemeenschappelijk wassen. Dit zal dus nog actief blijven.

Bij de nummers 88, 92 en 94 zijn er wederom lekkages op de kunststof kozijnen. De heer Willem Hoekwater kan dit oplossen door er gaten in te boren. De heer Hamstra wil dat niet hebben. Ook de houten ramen laten wel eens water door bij hevige wind en regen.

Het onderhoud aan de liften is nog niet aangemeld waardoor bewoners niet op tijd op hun afspraak konden komen omdat de lift niet te gebruiken was. Otis is afgelopen week geweest om lampen te vervangen.

13. Volgende vergadering

De volgende vergadering zal op 24 februari 2025 worden gepland.

14. Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor zijn en haar inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....