

Notulen

VvE Tonsel Staete

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 25 februari 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 3782; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2987 (78,98 procent)

Aanwezig

De heer en mevrouw Berman, Mevrouw V.A. Freeke en/of Mevrouw J. Elzinga, De heer en mevrouw Gerrietsen-Wever, Mevrouw M.J. Haasnoot-Volbeda, 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, 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, Mevrouw I. Ros, Mevrouw Y. van der Veen, De heer J. Vlasman, Mevrouw M. Wagemakers - van Schoot, De heer en mevrouw Wichmann, De heer G.J. van Wijhe

Volmacht afgegeven

Mevrouw M. van Lier- van Ballegooij, De heer en mevrouw E.C.A. Tekke-Moot

Afwezig met bericht

Familie Bouman, De heer en mevrouw P. van den Broek, De heer en mevrouw B. Brouwer-van Duren, De heer H.A. Samsom en Mevrouw J. Samsom-van den Berg, De heer H.M. Zalait en Mevrouw I.A.J. Zalait-Muntingh

Afwezig

Mevrouw R. Petit dit de la Roche-Steensma, De heer M. Ziombra

1 Opening

De vergadering wordt om 19:30 uur geopend door de voorzitter. De voorzitter heet alle aanwezigen welkom op de Algemene Ledenvergadering (ALV) van Tonsel Staete, het appartementencomplex. De vergadering vindt plaats op 25 februari en betreft de 29ste ALV. De voorzitter merkt op dat de vergadering op een andere locatie plaatsvindt dan de vorige keer.

De voorzitter introduceert de aanwezigen aan de tafel. Aan de linkerkant zit André van Ark van BMA, de beheersorganisatie van de Vereniging van Eigenaars (VvE), die verantwoordelijk is voor het beheer van contributies, financiële zaken en onderhoud. Verder zijn Willem Hoekwater en Jannes Hofman aanwezig. De voorzitter geeft aan dat hij zelf niet in het appartementencomplex woont, maar dat zijn moeder een appartement (nummer 118) bezit dat wordt verhuurd.

De voorzitter vraagt de aanwezigen om goedkeuring om de vergadering voor te zitten. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering, waardoor de voorzitter de vergadering voortzet.

1.1 Presentielijst tekenen

De voorzitter vraagt of iedereen de presentielijst heeft getekend en bedankt de aanwezigen.

1.2 Vaststellen quorum

Er zijn 15 stemmen aanwezig c.q. vertegenwoordigd. Dat is een percentage van bijna 75%. Er zijn voldoende stemmen en volmachten aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

1.3 Vaststellen agenda

De agenda wordt met wijzigingen vastgesteld. De vergadering besluit om het punt over de kleur van het zonnescherm toe te voegen aan de agenda.

Daarnaast wordt de samenstelling van het bestuur besproken. De huidige bestuursleden zijn Jannes Hofman, Willem Hoekwater en Nielco de Jong.

Verder wordt gemeld dat er in het afgelopen jaar drie appartementen zijn verkocht: appartement 102, appartement 74 en appartement 78.

Tot slot wordt een verdrietige mededeling gedaan over het overlijden van de heren Van de Velden en Hamstra in het afgelopen jaar. De vergadering houdt een moment van stilte ter nagedachtenis aan hen.

2 Mededelingen

De voorzitter opent het agendapunt 'Mededelingen' met een aantal voorbereidende mededelingen van het bestuur. Ten eerste wordt benadrukt dat de afvalcontainers uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners van Tonsel Staete en niet voor familie of burens. Om misbruik te voorkomen, wordt voorgesteld om de containers te voorzien van een cijferslot. Dit is een kosteneffectieve oplossing die eenvoudig te implementeren is.

Een eigenaar vraagt naar de veiligheid en het gebruiksgemak van het cijferslot, vooral in het donker. De voorzitter erkent dat er nog niet aan verlichting is gedacht en dat dit een aandachtspunt is.

Vervolgens wordt er een vraag behandeld over de opstalverzekering. De voorzitter verduidelijkt dat zonwering niet onder de opstalverzekering valt, in tegenstelling tot zaken als keukens en badkamers.

Willem Hoekwater neemt het woord voor aanvullende mededelingen. Op 24 maart worden de ramen aan de buitenkant van het gebouw gewassen. Bewoners die niet thuis zijn, kunnen hun sleutel aan Willem geven om toegang te verlenen voor het wassen van de ramen.

Daarnaast wordt gemeld dat alle noodverlichting in het gebouw vervangen zal worden, omdat deze momenteel defect is. Dit is noodzakelijk om verzekeringstechnische problemen te voorkomen. De werkzaamheden beginnen volgende week dinsdag.

Er worden nieuwe verlichtingspalen geplaatst bij de ingangen, omdat de huidige palen defect zijn. Ook zijn er drempelhulpen geïnstalleerd bij de ingang om de toegankelijkheid voor rollators te verbeteren.

Een vraag van de heer Klaassen over de mogelijkheid van een stopcontact voor een scooter wordt besproken. Het voorstel is om een stroomvoorziening vanuit de schuur aan te leggen. De kosten voor de installatie zijn voor rekening van de aanvrager.

De voorzitter meldt dat er een vraag is binnengekomen over brandveiligheid. Bij brand wordt geadviseerd om de lift niet te gebruiken en in het appartement te blijven, aangezien deze 60 minuten brandveilig zijn. De brandweer zal binnen die tijd ter plaatse zijn.

Tot slot wordt er een mededeling gedaan over de nieuwe gasketelwet die in 2024 van kracht wordt. Dit houdt in dat rookgasafvoeren ouder dan vijf jaar vervangen moeten worden. De rookgasafvoeren in het gebouw zijn ouder dan vijftien jaar, en dit onderwerp zal later in detail worden besproken in de context van de begroting.

3 Ingekomen stukken

3.1 Uitgaande stukken

De vergadering bespreekt een ingekomen vraag over het veranderen van de kleur van de draaiende delen, deuren en ramen van groen naar wit bij de volgende schilderbeurt. De voorzitter legt uit dat het mogelijk is, maar dat het extra werk en kosten met zich meebrengt. De vergadering erkent dat de huidige kleur door de architect is bepaald en dat het gebouw een bepaalde stijl heeft die behouden moet blijven. Ook is er een opmerking dat wit besmettelijk is en vuil aantrekt. De vergadering besluit dat het voorstel om de kleur te veranderen alleen in overweging wordt genomen als het prijsverschil acceptabel is.

Een eigenaar vraagt of de kleur van de zonneschermen individueel kan worden bepaald. De vergadering is het erover eens dat er momenteel slechts één kleurkeuze is, maar dat er mogelijk meer opties kunnen komen. De vergadering erkent dat de kleur van de zonneschermen moet passen bij de bestaande kleuren van het gebouw.

De voorzitter meldt dat er geen uitgaande stukken zijn verstuurd door het bestuur of de beheerder aan derden.

Een eigenaar brengt een probleem met een verstopte gootsteen ter sprake, waarvoor hoge kosten zijn gemaakt. De voorzitter adviseert om bij dergelijke problemen contact op te nemen met het bestuur, zodat zij een bedrijf kunnen inschakelen dat redelijke prijzen hanteert. De vergadering erkent dat verstoppingen vaak voorkomen in horizontale leidingen die privé-eigendom zijn en niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE vallen. Het bestuur biedt aan om contact op te nemen met een lokaal bedrijf om kosten te besparen.

4 Goedkeuring notulen

De notulen van de laatste Algemene Ledenvergadering van 28 februari 2024 worden inhoudelijk en tekstueel doorgenomen.

Een eigenaar vraagt naar het schilderwerk dat volgens de notulen niet volledig is uitgevoerd. Ook is er een opmerking dat tijdens het schilderen enkele ramen niet zijn vervangen omdat de steiger te lang zou moeten blijven staan, wat kostbaar was. Er is een hoogwerker ingezet voor de vervanging van de ramen. De eigenaar uit zorgen over de zorgvuldigheid van het werk, met name over de screens die niet zijn verwijderd, waardoor schilderwerk niet kon worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt een vraag gesteld over de servicekosten, maar de voorzitter geeft aan dat dit niet in de notulen van de ALV staat en dat dit onderwerp later aan bod komt.

De vergadering besluit dat de notulen van de vorige vergadering bij deze zijn vastgesteld.

5 Financieel verslag

Het financiële verslag is aan u verstrekt en wordt nader toegelicht. In 2024 is er een overschot ontstaan van € 9.305,34. Voorstel is om dit aan de reserves te boeken. De jaarstukken worden akkoord bevonden en het positieve saldo zal aan de reserves worden geboekt.

6 Verslag kascommissie

De kascommissie doet verslag van haar bevindingen. Mevrouw Van der Hoeven en mevrouw Ros hebben de kas gecontroleerd. De stukken zijn doorgenomen en er zijn geen bijzonderheden waargenomen. De kascommissie heeft een verklaring afgegeven dat alles goed bevonden is.

Een eigenaar merkt op dat de kosten voor tuinonderhoud en beplanting hoog waren. Dit wordt toegelicht als een extra post vanwege schade door een droge periode, waarna opnieuw beplanting heeft plaatsgevonden. De vergadering erkent dat de situatie nu hersteld is en dat het onderhoud verder beperkt kan blijven.

Er wordt een vraag gesteld over het onderhoud van het gebied bij de parkeerplekken, dat eigendom is van de gemeente. Het is eerder beplant door de vereniging, de gemeente schoffelt deze tuin wel. De vergadering erkent dat het enthousiasme voor onderhoud door bewoners is afgenomen, hoewel het officieel de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

7 Decharge bestuur en administratie

De vergadering besluit het bestuur en de administrateur te dechargeren voor het jaar 2024.

8 Begroting

De conceptbegroting is aan u verstrekt en wordt doorgenomen. De verschillende posten worden per onderdeel nader toegelicht.

Toelichting op de conceptbegroting:

De voorzitter meldt dat de begroting voor 2025 is meegestuurd met de uitnodiging en vraagt BMA om een toelichting te geven. Op het scherm worden enkele punten getoond die eerder door BMA zijn verstrekt.

Een eigenaar geeft aan dat er twee voorstellen zijn ontvangen: één voor 2025 en één voor 2025A. De variant "A" heeft betrekking op de rookgasafvoeren, wat later in de vergadering wordt besproken. Indien de werkelijke kosten worden aangehouden en het reservefonds substantieel moet groeien voor de toekomst, resulteert dit in een aanzienlijke stijging. De onderhoudskosten dalen aanzienlijk door verminderd onderhoud. Verzekeringen stijgen enigszins vanwege duurdere diensten. De verenigingskosten dalen licht, terwijl de overige exploitatiekosten gelijk blijven. De contractkosten stijgen door nieuwe afgesloten contracten.

Het reservefonds groeit van €68.000,- naar €74.000,-, wat neerkomt op een stijging van ongeveer 8,5%. Deze groei is met name omdat er meer gespaard wordt, gezien de dringende behoefte aan reservegeld voor toekomstige uitgaven.

Reservefonds en toekomstige kosten:

Er wordt benadrukt dat er volgens het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) €44.500,- per jaar gespaard zou moeten worden. Momenteel wordt er slechts €22.000,- gespaard, wat substantieel te weinig is. Het reservefonds moet de komende jaren met 10 tot 15% groeien om aan toekomstige verplichtingen te kunnen

voldoen.

Ondanks dat de exploitatiekosten relatief zijn gedaald, moeten eigenaars rekening houden met een lichte stijging van hun bijdrage. De rookgasafvoeren vormen echter een veel grotere financiële uitdaging voor de vereniging.

Rookgasafvoeren en noodzaak tot vervanging:

BMA heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de staat van de rookgasafvoeren, conform de Gasketelwet. Hieruit blijkt dat de huidige rookgasafvoeren niet meer voldoen aan de wettelijke eisen en vervangen moeten worden. Dit is verplicht wanneer een ketel ouder is dan vijf jaar of vervangen wordt.

Er zijn meerdere opties voor de vervanging:

- Volledige vervanging: Dit is de duurste optie, met kosten rond €150.000,-.
- Lining door VSH of FF-Liner: Kost ongeveer €80.000,-, maar vereist dat alle eigenaars hetzelfde type cv-ketel gebruiken.
- Individuele rookgasafvoeren door Pi-Metaal: Kost circa €50.000,- en biedt eigenaars de vrijheid om zelf een ketel te kiezen.

Mogelijkheden voor vervanging rookgasafvoer:

Het voorstel is om te kiezen voor individuele rookgasafvoeren via Pi-metaal. Dit systeem maakt het mogelijk voor eigenaars om zelf te bepalen welke cv-ketel zij installeren. Hierdoor zijn eigenaars niet gebonden aan een bepaald type ketel en kunnen zij ook in de toekomst flexibeler omgaan met vervanging of verduurzaming.

Eigenaars met een cv-ketel van na 2012, die is uitgerust met een sluitafsluitklep, hoeven hun ketel mogelijk niet direct te vervangen. Eigenaars met oudere ketels zijn wettelijk verplicht hun ketel te vervangen bij de installatie van de nieuwe rookgasafvoeren.

Financiering van de rookgasafvoer vervanging:

De vereniging beschikt niet over voldoende middelen om de vervanging van de rookgasafvoeren volledig uit het reservefonds te betalen zonder deze uit te putten. Daarom wordt voorgesteld om de kosten te verdelen over alle eigenaars.

Discussie vindt plaats over de verdeelsleutel. Volgens de akte zouden de kosten verdeeld moeten worden op basis van de index, waarbij grotere appartementen meer betalen. Echter, er is een voorkeur om de kosten gelijk te verdelen over alle 32 appartementen, wat neerkomt op ongeveer €1.500,- per appartement.

De vergadering wordt gevraagd wie er tegen een eenmalige gelijke bijdrage is. De meerderheid stemt in met deze aanpak.

Collectieve aanschaf van cv-ketels:

Het voorstel is om collectief nieuwe cv-ketels aan te schaffen, wat kostenbesparend kan werken. Feiken biedt een ketel aan voor €2.150,- inclusief installatie, exclusief thermostaat en onderhoudscontract. Bij huur of lease van een ketel zit het onderhoud vaak inbegrepen. Het onderhoud van de ketels is wettelijk verplicht en essentieel voor de garantie.

Er wordt benadrukt dat als eigenaars individueel ketels aanschaffen of huren, dit het onderhoud en de planning ingewikkelder maakt. Het bestuur geeft daarom de voorkeur aan een collectieve aanpak, maar kan dit niet verplichten.

Eigenaars die hun huidige ketel willen behouden omdat deze nog voldoet, kunnen dat doen. Het is echter raadzaam om te overwegen nu mee te doen met de collectieve vervanging, gezien toekomstige wettelijke vereisten en mogelijke kostenstijgingen.

Besluitvorming over begroting en rookgasafvoer:

De vergadering besluit unaniem om Pi-metaal opdracht te geven voor het installeren van individuele rookgasafvoeren. De kosten worden gelijkelijk verdeeld over alle eigenaars, wat neerkomt op een eenmalige bijdrage van circa €1.500,- per appartement.

Er wordt afgesproken dat eigenaars die niet in staat zijn het bedrag in één keer te betalen, een betalingsregeling kunnen treffen, bijvoorbeeld in drie termijnen van €500,-.

Het bestuur zal offertes opvragen voor de collectieve aanschaf en het onderhoud van cv-ketels bij

leveranciers zoals Feenstra en Feiken. Het doel is om een gunstige prijs en uniforme service te realiseren voor de eigenaars.

Eigenaars worden verzocht hun voorkeuren kenbaar te maken, vooral als zij al een nieuwe ketel hebben of specifieke wensen hebben omtrent huur, lease of aankoop.

Tot slot wordt de begroting voor 2025 zonder aanpassingen goedgekeurd, met inachtneming van de besproken punten en beslissingen.

9 Onderhoud en Groot Onderhoud

De vergadering bespreekt het onderhoud en groot onderhoud, waarbij een nieuw schoonmaakbedrijf, DGS, is aangesteld. De indruk is dat dit bedrijf naar tevredenheid werkt. Er wordt een dakinspectie gepland voor 2025, aangezien het dak even oud is als het gebouw. De vergadering erkent dat lekkages extra kosten met zich mee kunnen brengen. Er is besloten om het dak niet direct te vernieuwen, maar regelmatig te inspecteren en alleen actie te ondernemen als dat nodig is.

Een eigenaar merkt op dat het dak het enige grote onderhoudsproject is dat momenteel in de planning staat. Het voorstel is om jaarlijks onderhoud voor het dak in te plannen om voorbereid te zijn op toekomstige vervanging. De vergadering erkent dat het vernieuwen van het dak een aanzienlijke kostenpost zal zijn en dat het belangrijk is om hiervoor te reserveren.

De inspectie van het dak zal jaarlijks worden uitgevoerd door een dakdekkersbedrijf. Er is enige verwarring over de naam van het bedrijf, maar dit zal later worden opgehelderd.

10 Het bestuur

De huidige bestuurders zijn de heer Jannes Hofman, de heer Willem Hoekwater en de heer Nielco de Jong. Bij de vorige Algemene Ledenvergadering is de heer Jannes Hofman verwelkomd als nieuw bestuurslid. De heer Willem Hoekwater vervult de rol van secretaris en is over twee jaar aftredend. De termijn van de voorzitter loopt formeel af begin 2025. Tijdens de vorige vergadering is gevraagd of er interesse was vanuit de leden om toe te treden tot het bestuur. Mevrouw Joke Elzinga heeft hier positief op gereageerd en zal dit jaar meelopen met het bestuur, met de intentie om in 2026 volledig toe te treden.

De voorzitter is bereid om nog een jaar aan te blijven om de overgang te faciliteren. De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.

11 Benoemen kascommissie

De kascommissieleden zijn de heer Van der Hoeven en mevrouw Haasnoot. De vergadering erkent dat het niet aan te bevelen is om een bestuurder en een kascommissielid uit hetzelfde huishouden te hebben. De kascommissie zal de administratie controleren en het boek doornemen, wat digitaal vanuit huis kan worden gedaan.

12 Rondvraag

De leden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Een eigenaar vraagt of de aankomsthal van het gebouw vriendelijker aangekleed kan worden. Discussie vindt plaats over de mogelijkheden en beperkingen vanwege brandveiligheidsvoorschriften. De vergadering erkent dat er weinig ruimte is voor decoratie vanwege deze voorschriften en dat kerstversieringen alleen met certificering zijn toegestaan.

Een andere eigenaar uit zorgen over de brandveiligheid, specifiek over de vluchtroute die glad en moeilijk begaanbaar is. Er wordt uitgelegd dat appartementen 60 minuten brandwerend zijn en dat bewoners in geval van brand in hun appartement de gang in moeten vluchten en de deur achter zich moeten sluiten.

Er wordt een vraag gesteld over het onderhoud van een groen aangegroeid balkon. De vergadering erkent dat dit normaal gesproken door het schoonmaakbedrijf wordt gedaan, maar dat er vorig jaar van schoonmaakbedrijf is gewisseld vanwege kwaliteitsproblemen.

Een eigenaar vraagt naar de staat van twee bankjes die op instorten staan. De vergadering besluit dat er geen behoefte is om te investeren in nieuwe bankjes, gezien de huidige financiële situatie. De bankjes zullen worden afgevoerd.

Er wordt een vraag gesteld over de servicekosten en de maandelijkse bijdrage aan de VvE. De voorzitter legt uit dat er een wijziging in de bijdrage zal zijn en dat er een correctie met terugwerkende kracht zal plaatsvinden. De leden zullen hierover een brief ontvangen.

Er zijn geen verdere vragen of opmerkingen vanuit de leden. De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun deelname en aanwezigheid.

13 Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gepland op 24 februari 2026 om 19:00 uur bij leven en welzijn.

De vergadering erkent dat de locatie is gewijzigd van Baars naar De Bogen vanwege ruimte, hapjes en kostenoverwegingen. De nieuwe locatie is dichterbij en biedt een kostenvoordeel, wat aansluit bij de wens om op de kleintjes te letten.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er na de vergadering gelegenheid is om een drankje te nuttigen bij het nabijgelegen barretje.

14 Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor zijn en haar inbreng en sluit de vergadering. Hij nodigt iedereen uit voor een drankje en een hapje in de naastgelegen ruimte om na te praten en elkaar informeel te ontmoeten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Tonsel Staete

1.3 Vaststellen agenda

- 1.3.1 De vergadering besluit de agenda met wijzigingen vast te stellen.

4 Goedkeuring notulen

- 4.1 De vergadering besluit de notulen van 28 februari 2024 goed te keuren.

5 Financieel verslag

- 5.1 De vergadering besluit het overschot van € 9.305,34 toe te voegen aan het reservefonds om toekomstige onderhoudskosten te dekken.

6 Verslag kascommissie

- 6.1 De vergadering besluit kennis te nemen van het verslag van de kascommissie en keurt de bevindingen goed.

7 Decharge bestuur en administratie

- 7.1 De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen voor het financiële beleid van 2024.

8 Begroting

- 8.1 De vergadering besluit Bimetal individuele rookgasafvoeren te laten installeren, gefinancierd door een eenmalige gelijke bijdrage van alle eigenaars.
8.1 De vergadering besluit de begroting voor 2025 goed te keuren zoals voorgesteld.

9 Onderhoud en Groot Onderhoud

- 9.1 De vergadering besluit jaarlijks onderhoud en inspectie van het dak in te plannen om de staat van het dak te monitoren en voorbereid te zijn op toekomstige vervanging.

10 Het bestuur

- 10.1 De vergadering besluit dat de voorzitter nog een jaar aanblijft om de overgang van mevrouw Elzinga naar het bestuur te faciliteren.

11 Benoemen kascommissie

- 11.1 De vergadering besluit de heer Leo Wichman en mevrouw Marja Haasnoot als kascommissieleden voor 2025 te benoemen, met de heer Van der Hoeven als reserve.

12 Rondvraag

- 12.1 De vergadering besluit geen nieuwe bankjes aan te schaffen en de bestaande bankjes op te ruimen.

13 Volgende vergadering

- 13.1 De vergadering besluit de volgende vergadering te organiseren op: 24-02-2024

Actiepuntenlijst

VvE Tonsel Staete

Activeren van de begroting 2025

Status: Vastgelegd

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK

Status: Vastgelegd

Betalingsregeling opstellen voor eigenaars die de eenmalige bijdrage in termijnen willen voldoen.

Status: Vastgelegd

Contact opnemen met het bestuur bij problemen met verstoppingen in leidingen voor het inschakelen van een lokaal bedrijf met redelijke tarieven.

Status: Vastgelegd

Inplannen volgende vergadering op 24-02-2024

Status: Vastgelegd

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE

Status: Vastgelegd

Ondertekenen en uploaden van de presentielijst.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de notulen en uploaden in VvE software.

Status: Vastgelegd

Opvragen van offertes voor collectieve aanschaf en onderhoud van cv-ketels bij diverse leveranciers.

Status: Vastgelegd