

Notulen

VvE Woningen Nieuw Bleyenburg, gevestigd te Utrecht

Notulen van de vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 18 mei 2016, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 7635; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5750 (75,31 procent)

1. Opening

De voorzitter, mw. Iet Goedhart-Schotveld, opent om 14.05 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. In het bijzonder de nieuwe leden worden welkom geheten in de hoop dat het voor hen ook een plezierige ervaring wordt om hier te wonen.

Naast de voorzitter is van het bestuur aanwezig dhr. Ron de Vries.

Secretaris, dhr. Rob Geensen (247) is helaas wegens ziekte verhinderd de vergadering bij te wonen, hem wordt van harte beterschap gewenst.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door mw. Nadine Reniers als VvE manager en mw. Marja van de Klok-Schipper als notulist.

De voorzitter is verheugd, dat de VvE wordt ondersteund door 'steun en toeverlaat' mw. Reniers van VvE Metea. Dit kantoor ondersteunt v.w.b. onderhoud, technische zaken, financieel beleid en verzekeringen. Zij memoreert een aantal overleden leden, waaraan goede herinneringen zijn v.w.b. hun inzet voor het goede woon- en leefklimaat van de VvE.

Er wordt een ogenblik stilte in acht genomen.

2. Vaststellen stemmenaantal

Van het totaal van 7635 zijn 5140 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Ingekomen stukken gericht aan de vergadering

Behalve een aantal berichten van verhindering, zijn er geen ingekomen stukken.

5a. Vaststellen tekst notulen algemene ledenvergadering d.d. 27 mei 2015 en ondertekening door voorzitter

Desgevraagd licht mw. Reniers toe, dat het stemmenaantal hetzelfde is als het breukdeel per appartement, te zien op de laatste bladzijde van de jaarrekening 2015/begroting 2016. Het aantal breukdelen wordt naar rato van het aantal m2 vloeroppervlakte berekend. Er zijn 105, 110, 115, 135, 165 en 170 breukdelen cq stemmen, waarbij het laatste aantal het grootste aantal m2 heeft.

N.a.v. blz. 4, punt. 14 Garagetags merkt mw. Velders op, dat ze de eerder gebruikte drie handzenders (garagetags) niet heeft gekregen, maar dat ze daar € 45,- per stuk voor heeft betaald. Waarvan acte.

Naar aanleiding van een aanvraag voor een fietspenning verzoekt mw. Reniers de betreffende persoon zich na de vergadering tot haar te wenden. Zij noteert de aanvragen en kijkt of ze nog beschikbaar zijn.

Voor alle appartementen zijn er vier aangemaakt en – voor zover aangevraagd - twee uitgereikt. De 'tags' worden alleen verstrekt voor eigen fietsen.

De notulen van de ALV d.d. 27 mei 2015 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5b. Doorlopen actielijst

16.01 Dhr. De Vries geeft aan dat dit niet de bedoeling is en dat in de nacht twee lampen dienen te branden, de commissie lampen heeft per verdieping een aantal lampen uitgedraaid en zal gevraagd worden hiernaar te

kijken.

Afgehandeld.

06.01 Mw. Nadine Reniers voegt hieraan toe dat ze onlangs van Woonzorg Nederland deurhangers heeft mogen ontvangen met een instructie om legionella te voorkomen. Ze zal ervoor zorg dragen dat iedere eigenaar deze ontvangt.

Afgehandeld.

06.02 Er wordt verzocht om opdracht te geven voor het verwijderen van het extra zand, dit loopt nu onder de schuifdeuren en piept. VvE Metea zal hiervoor zorgen.

Afgehandeld.

16.02 VvE Metea zal de klacht over het te nat dweilen doorgeven aan het schoonmaakbedrijf.

Afgehandeld.

07.01 Het rapport wordt met deze notulen meegezonden.

Afgehandeld.

16.03 Mw. Nadine Reniers zal zorgen dat de woonzorgcoördinator van Woonzorg Nederland dhr. Cor Welgraven een fietstag bij mw. Schakenraad in haar brievenbus deponeert.

Afgehandeld.

6. Jaarverslag 2015 van het bestuur

Het bestuur (dhr. Rob Geensen) heeft een jaarverslag opgesteld met daarin de ontwikkelingen, lopende zaken en afgeronde zaken rondom de VvE in het afgelopen jaar. Het verslag wordt paginagewijs doorgenomen. Mw. Reniers en het bestuur geven een toelichting op de gestelde vragen.

Energie

Een aanwezige heeft als aanbieder Greenchoice en vraagt zich af of deze automatisch het laagst denkbare tarief hanteert.

Mw. Reniers licht toe, dat het hier gaat om de energiebelasting en niet om de aanbieder van de stroom. Door het enorme verbruik door de enige meter zit de VvE qua energiebelasting in een zeer gunstige schijf met als nadeel een zeer lange terugverdientijd. De verschillende mogelijkheden om te besparen op energie hebben de aandacht.

Opgemerkt wordt dat er de hele nacht licht brandt op alle verdiepingen.

Mw. Reniers verklaart dat dit punt in het verleden regelmatig aan de orde is geweest en men toen heeft gekozen voor een gevoel van veiligheid. Inmiddels kan de mening hierover veranderd zijn. Er wordt nu gekeken naar het vervangen van de armaturen voor led-verlichting, dat vele malen goedkoper is.

In de garage is dezelfde situatie van toepassing. In het verleden is gekozen voor om en om uitschakelen van de lamp. Een en ander wordt in de totale inventarisatie van alle verlichting meegenomen.

Er wordt voor gepleit niet alleen te kijken naar de terugverdientijd, maar ook naar de volgende generatie als argument voor besparing. Mw. Reniers licht toe dat 'een groene gedachte' investeringen met zich meebrengt. Daarom worden de ontwikkelingen op de voet gevolgd en wordt een en ander met de voor 2020 voorziene dakbedekkingswerkzaamheden meegenomen.

Mw. Van Zeggelaar verklaart, dat de lamp achter haar parkeerplaats altijd uit is. Mw. Rijssemus-Geijssen (195) meldt hetzelfde probleem. In de galerijen is ook sprake van 'om en om' verlichting. Dhr. De Vries merkt op, dat er desgewenst altijd lampen ingedraaid kunnen worden.

Mw. Reniers geeft aan dat er een onderzoek loopt met betrekking tot het plaatsen van led verlichting in samenspraak met de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland (Maarten de Koning), Ruud Luik, en een professional van VvE Energie

Mw. Reniers zal dhr. Luik verzoeken om de lamp boven de parkeerplaatsen van mw. Van Zeggelaar en mw. Rijssemus-Geijssen (195) weer aan te draaien.

Fietsenstalling.

Dhr. Gerritsma merkt op, dat medewerkers van Careyn hun fiets ook willekeurig in de fietsenstalling plaatsen en dus niet alleen in het voor hen toegewezen hek.

Ook de heel brede fietsen zorgen voor problemen; zijn fiets is al een paar keer beschadigd is geweest. Hij is van mening dat er iets aan het fietsenprobleem gedaan moet worden en stelt voor de tags vaker te controleren.

De voorzitter antwoordt dat er serieus aan het fietsenprobleem wordt gewerkt. Er is een commissie

samengesteld, waarin ook de VvE van de koopwoningen vertegenwoordigd is. Het is niet eenvoudig: de ruimte is beperkt, de fietsen worden groter en er komen er meer. Controle is ook moeilijk. Geadviseerd wordt de fiets, zo mogelijk, in de eigen berging te parkeren.

Op een opmerking van mw. Sariola verzoekt de voorzitter de bewoners hun elektrische fietsen niet onnodig lang aan het oplaadpunt gekoppeld te laten.

Dhr. Blom adviseert de oplader te ontkoppelen en thuis op te laden. Dit is niet bij alle type fietsen (Sparta) mogelijk.

Parkeren en verkeer.

Mw. Van Hal vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de deur die naar buiten open klapt en waar een waarschuwingbord zou komen.

Mw. Reniers antwoordt dat er een voorstel is gemaakt en zij verwacht dat voor de zomer de markeringen zijn aangebracht.

Dhr. Gerritsma merkt op dat met het verplaatsen van de slagboom men niet meer met de fiets of scootmobiel er langs kan.

Mw. Reniers licht toe dat de slagboom helemaal aan het begin van de Van Esveldstraat komt, waarbij de fietsen e.d. over een stukje stoep kunnen. Het blijft tweerichting verkeer voor voetgangers en fietsers.

Daarnaast vraagt dhr. Gerritsma aandacht voor het parkeren op de eigen parkeerplek.

Mw. Span merkt op, dat er naast haar parkeerplek (265) een hele grote auto staat geparkeerd, waardoor ze moeilijk in en uit kan komen.

De voorzitter stelt dat het ruilen van parkeerplaatsen onderling geregeld mag worden. Zij verzoekt mw. Span contact op te nemen met de eigenaar van een parkeerplaats die groter is of niet gebruikt wordt.

Het bestuur kan hier niet in bemiddelen.

Op voorstel van dhr. Gerritsma neemt mw. Reniers actie m.b.t. het ophogen van de ingezakte kuil tegenover de ingang deur (derde toren).

Irritaties

Kinderen in de tuin. Mevrouw Geijssen merkt op, dat zij er niet van uit gaat dat kinderen in de tuin overlast veroorzaken. Zij vraagt of het irritaties geeft als zij met haar kleindochter badminton speelt in de tuin.

Dat is geen probleem, aldus de voorzitter. Zij merkt in het algemeen op dat er in de buurt een prachtige speeltuin is waar de kinderen ook kunnen spelen. Ook het Griftpark is op loopafstand.

M.b.t. de vastgestelde tuinregels legt mw. Reniers uit, dat de tuin onder de Hoofd-VvE valt. In de tuincommissie zijn zowel kopers als huurders vertegenwoordigd.

De heer Rijssemus heeft moeite met de manier van formuleren van het gestelde onder 'Kinderen in de tuin'. Het is niet duidelijk of dit regels zijn of 'aanbevelingen'.

De in de hal aangeplakte regels zijn leidend, aldus mw. Reniers, geluiden vanuit de ALV neemt zij graag mee naar de Hoofd-VvE, waar de besluiten over de tuin worden genomen.

Mw. Laseur ergert zich aan schreeuwende mensen/kinderen in de tuin, terwijl zij daar rustig wil vertoeven. In het boekje, dat de bewoners ontvangen hebben, staan regels m.b.t. de tuin, o.a. dat honden niet toegestaan zijn.

Verbouwen

Dhr. Martins stelt voor de uren waarop contactgeluid plaatsvindt, terug te brengen naar een vroeger tijdstip 's avonds, een later tijdstip 's morgens en in het weekend. Mw. Van Beek voegt toe, dit vooral op zon- en feestdagen belangrijk te vinden.

Mw. Reniers legt uit, dat de toegestane tijden staan genoemd in het Huishoudelijk Reglement (HHR) en stelt dat eventuele wijzigingen in de volgende ALV behandeld kunnen worden.

Het Huishoudelijk Reglement wordt met de notulen aan de leden verstuurd.

Dhr. Martins geeft een compliment aan de mensen die verbouwen op de 6e verdieping van toren 2. Zij hebben de moeite genomen de betreffende bewoners per brief te informeren over de voorgenomen werkzaamheden.

Dhr. Blom ergert zich aan bouwlieden, die een grote rotzooi achterlaten in de lift en op de vloer als ze 's avonds weggaan. Zijn benedenburen echter dweilden iedere avond de lift en de hal werd gezogen.

De leden wordt verzocht bij geplande bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk rekening te houden met de medebewoners qua tijdstippen, schoonmaken, e.d.

De opmerking van dhr. Rijssemus dat de tuinman 's ochtends om 7.30 uur begint met gras maaien wordt doorgegeven aan de tuincommissie.

Dhr. Gerritsma meldt dat de voordeur weer heeft open gestaan. Na informatie bleek dat er spinrag/pluisjes op de sensor zat. Geadviseerd wordt in voorkomend geval de sensor schoon te maken om te bezien of de storing dan is opgelost.

Activiteitenoverzicht Nieuw Bleyenburg/Wijkcentrum De Helden.

De voorzitter wijst erop dat er veel activiteiten zijn en de leden dus lekker bezig zijn. Zij breekt een lans voor de vrijwilligers. Zij vraagt iedereen zich als vrijwilliger te gedragen en zijn of haar eigen verantwoordelijkheid te nemen. Er wordt geapplaudisseerd.

7. Rapport van bevindingen

Mw. Reniers geeft een toelichting.

De accountant heeft geen bijzonderheden of onrechtmatigheden gesignaleerd en adviseert de vergadering de jaarrekening goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het door hen gevoerde beleid in 2015.

Er volgt applaus.

Het rapport van bevindingen van 17 mei 2016 wordt bij de notulen verstuurd.

8. Financieel 2015

8a. Financieel verslag 2015

Mw. Reniers licht de jaarrekening mondeling toe en is vanzelfsprekend bereid vragen te beantwoorden.

Op de balans is een achterstand servicekosten te zien ad € 539,25 en vooruitbetaalde servicekosten ad € 456,58.

Reservefonds groot onderhoud is in 2015 afgenomen van € 25.591,89 naar € 19.437,19.

Reservefonds lift is van € 27.070,89 naar € 796,64 gedaald. Er hebben nogal wat werkzaamheden aan de lift plaatsgevonden.

Er is een positief exploitatieresultaat.

Exploitatier rekening: schoonmaakkosten zijn hoger dan begroot (€ 8.173,01), omdat de tegels op de verdiepingen vorig jaar eenmalig gereinigd zijn.

Onderhoud toegangsdeuren is voor 2016 wat hoger begroot. Gezien het door dhr. Gerritsma geconstateerde schoonmaken van de sensor lijkt dit bedrag (€ 1.000,-) voldoende te zijn.

De vrijval groot onderhoud ad. € 36.162,93 betreft de liftkosten, onderhoud gevel, lekkages, e.d.

Mw. Van Haastrecht stelt vast dat glasbewassing in 2014 ad € 1.790,80 veel lager was dan in 2015 ad € 5.477,46. Na de nodige omwegen en gesprekken kon de VvE aansluiten bij de glazenwasser van Woonzorg Nederland, de fa. Vergeer. Vorig jaar is besloten de glasbewassing 2,5 keer uit te laten voeren: 2 keer de balkonzijde en 3 keer de voorzijde. Zij werken met een hoogwerker en aan de voorzijde met een gondel. Het balkonglas zit in principe niet in het contract, maar in juni 2016 wordt de witte beplating aan de gevel gereinigd en het balkonglas direct mee gewassen. Het ergste vuil van het beton wordt dan ook gereinigd.

Mw. Reniers informeert bij Vergeer of glasbewassing en betonreiniging ook in september/oktober plaats kan vinden en neemt eveneens het verwijderen van vogelpoep met hen op.

In 2014 is glasbewassing eenmalig uitgevoerd en was er geen contract met een glazenwasser.

Het Meerjaren Onderhoudsplan is opgesteld in de Hoofd-VvE, waarvan de 65 koopwoningen een ondersplitsing zijn.

In dit MOP is al het onderhoud opgenomen, behalve de drie liften en de halletjes van de koopwoningen.

De bijdrage aan de Hoofd-VvE ad € 70.573,80 betreft voor het grootste deel de reservering voor planmatig onderhoud.

Mw. Reniers plaatst het Meerjaren Onderhoudsplan in Twinq, de website van VvE Metea.

Op verzoek stuurt mw. Reniers de MOP per email aan dhr. Van Beek en dhr. Van de Kamp.

Mw. Reniers stuurt de bewoners nogmaals de inloggegevens voor Twinq met een uitleg.

Op een vraag van dhr. Gerritsma antwoordt mw. Reniers dat de balkonplafonds onderdeel zijn van het algemene gedeelte (Hoofd-VvE).

De jaarrekening 2015 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2015.

8b. Bestemming exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat ad € 1.121,59 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan het reservefonds groot onderhoud.

9. Procedure kascontrole 2016

Avant accountants levert een rapport van bevindingen aan voor zowel de Hoofd-VvE als de Ondersplitsing.
Besloten wordt dat de kascontrole opnieuw wordt uitbesteed aan de accountant.

10. Begroting 2016

10a. Bespreking concept begroting

Mw. Reniers licht de begroting mondeling toe.

Een aantal jaren kon volstaan worden met de huidige servicebijdragen.

Enkele posten, zoals de bijdrage aan de hoofdvereniging zijn verhoogd: € 70.573,80 in 2015 en € 72.500 in 2016.

Het afgelopen jaar is de MOP opnieuw vastgesteld en daar is wat onderhoud uitgekomen, met name aan een van de gevels, die vol in de zon ligt. Er wordt dit jaar weer een bijwerkbeurt gedaan.

De gevel van de fietsenstalling wordt dit jaar geschilderd.

Er is veel lekkageproblematiek, houtrot, e.d. aan de gevel. De kwaliteit van het hout is dusdanig dat er veel houtreparaties verricht moeten worden.

De hemelwaterafvoeren zijn achter het plaatwerk aangebracht en bij de appartementen met lekkage moet de hele gevel opengehaald worden. Er is ieder jaar een bedrag gereserveerd voor het verhelpen van deze lekkages.

Mw. Franken heeft acht jaar last gehad van lekkage in haar woning, die inmiddels is verholpen.

Het geluid van de brandmeldinstallatie is bijzonder luid. Met de brandweer is een inspectieronde gelopen waaruit bleek dat niet voor het gehele pand een brandmeldinstallatie nodig is, alleen voor de huurwoningen galerij, die rookpanelen op het dak heeft die open gaan bij brand. Binnenkort worden verschillende brandmelders ontkoppeld. Bij de koopwoningen zijn geen brandmelders geplaatst.

Met betrekking tot een vraag over het blokkeren van de vluchtwegen bij het restaurant antwoordt dhr.

Gerritsma dat een en ander door de brandweer is goedgekeurd. Via de deur naar de Van Esveldstraat kan men naar buiten (60 mensen/min.).

Dhr. Verberg vraagt of er een rampenplan is.

Er is een ontruimingsplan voor de begane grond.

Mw. Reniers stuurt informatie met wat te doen bij brand aan de eigenaars, dit geldt voor de fietsenstalling, het restaurant en de woningen.

10b. Vaststellen servicebijdrage 2016 en begroting 2016, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing

Desgevraagd antwoordt mw. Reniers dat het stijgingspercentage 2,9% bedraagt. Alle posten zijn geïndexeerd.

Dhr. De Greeff stemt tegen.

De begroting 2016 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2016.

De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2016.

11. Bestuursverkiezing

Na negen jaar in het bestuur zitting te hebben gehad neemt dhr. De Vries afscheid. De voorzitter memoreert de aanzienlijke bestuursperiode, die gepaard ging met de nodige woelingen en toestanden. Het was de periode van het uitvloien van zaken, waarin dhr. De Vries ook ontzettend hard gewerkt heeft voor de samenwerking met Woonzorg Nederland, samen met dhr. Geensen die volgend jaar afscheid neemt als secretaris.

De voorzitter bedankt dhr. De Vries namens de vergadering zeer voor zijn inspanningen in de afgelopen jaren. Er volgt applaus.

De voorzitter stelt de kandidaat bestuursleden voor.

Dhr. Van Wiggen veronschuldigt de afwezigheid van mw. Kalkman, die wegens werkzaamheden verhinderd is. Hij zegt dolblij te zijn dat het zeer bekwame bestuur de boot in veilige haven heeft gebracht.

Dhr. Van Wiggen geeft aan, dat hij zowel bestuurs- als woonervaring mist en zwaar wil leunen op de zittende bestuursleden. Hij stelt voor een proefperiode van een jaar in het bestuur zitting te nemen en houdt zich het recht voor te besluiten niet verder te gaan als daartoe aanleiding is.

Mw. Goedhart wijst erop dat de functies in het bestuur nog niet zijn vastgesteld en de rolverdeling in onderling overleg zal gaan.

Dhr. De Vries vult aan dat het bestuur wordt gekozen door de ALV, de functies wordt binnen het bestuur verdeeld.

Mw. Reniers beaamt dit, in het Modelreglement van 1992 is dit zo bepaald. Alleen de voorzitter van de vergadering wordt benoemd. Er is daarbij een sterke voorkeur voor een oneven aantal bestuursleden.

Mw. Velders heeft grote bestuurlijke ervaring en stelt dat het meestal anders is geregeld.

Mw. Cockie van den Ingh (169), mw. Marieke Kalkman (223) en dhr. Joop van Wiggen (213) worden bij acclamatie met algemene stemmen gekozen tot bestuurslid.

Mw. Iet Goedhart-Schotveld, dhr. Rob Geensen (247), dhr. Joop van Wiggen (213), mw. Cockie van den Ingh (169) en mw. Marieke Kalkman (223) vormen het bestuur.

12. Organisatie VvE

12a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

(Vrijwel) de enige inkomstenbron voor de vereniging is opbrengst uit de voorschotbijdragen. Het is dan ook van groot belang dat alle voorschotbijdragen en overige vorderingen vanuit de vereniging (zoals doorbelastingen, stook- en waterafrekeningen) tijdig binnenkomen. Meestal gaat dat goed, maar het komt voor dat er bij een individueel lid toch een achterstand in de betaling ontstaat. VvE Metea moet dan als beheerder van de vereniging adequaat kunnen reageren. Daarvoor wordt de volgende procedure gehanteerd:

Stap 1: de voorschotbijdragen moeten voor de eerste van de maand voldaan zijn. Als blijkt dat de voorschotbijdragen niet voldaan zijn, stuurt VvE Metea hierover een herinnering.

Stap 2: als de voorschotbijdragen en/of vorderingen, ondanks de herinnering, nog niet betaald worden, volgt een aanmaning conform de Wet Incasso Kosten (WIK). Dit is voor het lid de laatste kans om zonder verdere consequenties de voorschotbijdragen te betalen, of om in overleg met VvE Metea een betalingsregeling te treffen.

Stap 3: wordt ondanks de herinnering en aanmaning nog altijd niet betaald, dan wordt een advocaat of deurwaarder ingeschakeld. De advocaat of deurwaarder zal de invordering van de achterstand in betaling overnemen. De kosten die hij daarvoor rekent komen volgens het splitsingsreglement voor rekening van het lid dat niet betaalt. De advocaat of deurwaarder stuurt in ieder geval altijd een sommatie.

Stap 4: leidt zelfs de inschakeling van een advocaat of deurwaarder niet tot betaling van de achterstallige bedragen, dan zal VvE Metea namens de vereniging uiteindelijk opdracht geven om de wanbetaler te dagvaarden. In de dagvaarding wordt aan de rechter gevraagd de wanbetaler te veroordelen tot betaling. Als de rechter de veroordeling uitspreekt, kan de vereniging zo nodig door beslaglegging of executoriale verkoop de verschuldigde bedragen innen.

VvE Metea wijst de algemene ledenvergadering erop dat, tenzij zij anders beslist, vorderingen na zes maanden omgeslagen worden over de overige leden zoals beschreven in de splitsingsakte of het modelreglement en dat de algemene ledenvergadering zodoende de resultaten van de incassoprocedure niet afwacht.

Zoals in het verleden besloten:

De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

12b. Besluit inzake tekeningsbevoegdheid op de reserveringrekening

Als de vergadering besluit te reserveren voor toekomstig planmatig onderhoud, dan schrijft het splitsingsreglement voor dat de gelden van het reservefonds op een aparte bankrekening worden geplaatst. VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen. De voorzitter of het bestuurslid, samen met één van de twee meetekende leden zijn dan bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging.

In geval van aanwending van de middelen bij groot onderhoud zal VvE Metea de tekenbevoegden vragen een formulier te ondertekenen ten einde de overboeking te realiseren naar de rekening courant van de vereniging.

Mw. I. Goedhart-Schotveld, mw. C. van den Ingh, dhr. R. Geensen, dhr. C.J. de Greeff en dhr. W.

Rijssemus zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging. Twee van deze vijf personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening courant.

12c. Besluit mandaat tot het verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea verzorgt voor de vereniging een groot aantal taken in het kader van het beheer van het gebouw. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf

verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering.

Vaak zijn opdrachten een gevolg van specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar of het geplande schilderwerk. Het komt echter ook regelmatig voor dat VvE Metea moet reageren op situaties die van te voren niet voorzien waren, zoals bijvoorbeeld lekkages of verstoppingen. In dat geval moet de beheerder snel en doelmatig kunnen reageren.

Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat VvE Metea in dergelijke gevallen heeft, en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen. Aan de vergadering wordt voorgesteld dat VvE Metea een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 500,- te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantoor tijden, kan VvE Metea dit mandaat overschrijden. Hiervan wordt het bestuur zo spoedig mogelijk in kennis gesteld.

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

13. Rondvraag

De voorzitter stelt namens mw. Van Hal (187) de vraag, wie elke morgen tussen 7.00 uur en 7.30 uur zijn of haar telefoon of wekker af laat gaan, waardoor er iedere vijf minuten een liedje te horen is; zij heeft daar last van. Meerdere aanwezigen geven aan dit ook te horen.

De voorzitter roept degene die zich aangesproken voelt op contact te zoeken met mw. Van Hal om het probleem op te lossen.

Mw. Reniers heeft een mededeling namens de zoon van dhr. Van Soest (211). Hij wil de leden attenderen op een probleem met het aansturen van de zonwering.

Mw. Reniers licht toe dat de zonwering geen VvE zaak is, maar privé.

De familie Van Soest heeft de fa. Wonnink ingeschakeld. Er is geconstateerd, dat tijdens de nieuwbouw bij de installatie blijkbaar een bedradingsfout is gemaakt; dit moet worden gezien als een tekortkomende onwetendheid. Gedacht wordt dat het probleem in de meeste woningen zit, die vanuit de bouw zonweringen hebben laten plaatsen. Het probleem kan zich op twee manieren openbaren: Tijdens het op- en neersturen zijn niet alle zonweringen gelijktijdig op het eindpunt. Degene die het snelst is zal dan niet automatisch stoppen, maar, zolang de schakelaar wordt vastgehouden, op het eindpunt licht op en neer jojo-en.

Daarnaast kan het zo zijn dat een of meer van de zonweringen soms niet open en dicht wil en blijft staan, terwijl de andere wel te bedienen zijn. De dag daarna zal het dan gewoon weer als vanouds werken.

Dit probleem is op te lossen door een relais kastje tussen de zonwering en de bedrading op te muur te plaatsen (bepaald type van Somfy). Dhr. Van Soest stelt dat het probleem zich pas na jaren kan openbaren. Er is op internet veel over te lezen. Mw. Reniers weet niet zeker of de fa. Wonnink bij de installatie al betrokken was.

Mw. Reniers stuurt informatie over de bedradingsfout zonweringen en de oplossing van de fa. Wonnink aan de leden.

Dhr. Blom had 's nachts een ongenode gast aan de deur, gelukkig sloeg de hond aan.

Dhr. Blom verzoekt de leden 's avonds bij het inrijden van de garage te wachten tot de deur zich weer sluit.

Daarnaast vindt dhr. Blom het vreemd dat de huurders veilig naar hun woningen en iedereen die in de garage is kan in drie blokken de lift pakken. Hij vraagt of er een mogelijkheid is de lift zodanig aan te passen dat er in plaats van een knop een slot aangebracht wordt.

Mw. Reniers stelt vast dat de garage is gebouwd voor de 65 koopwoningen, 18 plaatsen zijn later toegedeeld aan Woonzorg Nederland. Huurders hebben niets te zoeken in de garage omdat zij geen parkeerplaats hebben. Een en ander is uit comfort ontstaan.

Mw. Reniers en het bestuur onderzoeken de mogelijkheid tot aanbrengen slot in lift i.p.v. een knop.

Dhr. Blom vraagt of er nagedacht is over een oplaadpunt voor elektrische auto's in de parkeergarage.

Dhr. Gerritsma stelt vast, dat er in de Jan van Galenstraat een oplaadpunt is. Dhr. Blom komt hier niet voor aanmerking.

Mw. Reniers onderzoekt de mogelijkheid een oplaadpunt elektrische auto's in de parkeergarage aan te leggen.

Dhr. Van de Kamp had een afspraak in het ziekenhuis toen de garagedeur niet open ging en hij er niet uit kon. Op dit moment is er geen punt, waarop gedrukt kan worden zodat de deur open gaat. Hij heeft hierover een mail gestuurd.

Mw. Reniers geeft aan dat zij met de fa. Van de Poel de mogelijkheden voor een noodknop heeft onderzocht en de zaak daarna heeft doorspeeld aan HDS, waar het is blijven hangen.

Mw. Reniers vraagt bij HDS de stand van zaken na van een noodknop waarmee de garagedeur bij weigering open gaat.

Dhr. Burger geeft als tip eerst naar voren tot vlakbij de deur en vervolgens weer naar achteren te rijden. Zijn ervaring is dat de deur dan wel open gaat.

Dhr. De Vries vult aan, dat mensen die lopend de garage in en uit gaan ook voor ontregeling van het systeem kunnen zorgen.

Dhr. De Vries verzoekt de leden niet lopend de garage in en uit te gaan.

Dhr. Martins stelt voor (opnieuw) een of twee computers voor algemeen gebruik te plaatsen.

Mw. Reniers licht toe, dat er vroeger computers stonden, die niet van de VvE waren, maar van iemand die daar les gaf (internetcafé).

Het voorstel voor een collectief wifi abonnement wordt gezien de complexiteit afgewezen.

Dhr. Martins stelt voor jaarlijks binnen de appartementen de brandmelders te (laten) testen. Hij heeft een grote collectie foto's, maar is bang voor brand in andere appartementen.

Dhr. Martins geeft een compliment voor de rozenversiering op de bestuurstafel, de tuincommissie voor de prachtige tuin, het bankje in het stille gedeelte vindt hij een heel aardige nouveauté. Het derde compliment geeft hij voor de georganiseerde activiteiten. Daarnaast heeft hij eerder op de vergadering een compliment gemaakt aan de persoon op de 6e verdieping, die per brief zijn bouwwerkzaamheden aankondigde. Er volgt applaus.

Mw. Van Beek verklaart dat de informatie op het bellentableau 's avonds niet verlicht is en daardoor niet te lezen. Daarnaast ziet het er ontzettend onverzorgd uit.

De voorzitter geeft aan dat het bestuur bezig is om het bellentableau helemaal gereinigd en opnieuw ingericht te krijgen. Een unaniem lettertype wordt hierin meegenomen.

Dhr. Van Noordenne (239) stelt voor de mechanische afzuiging om het jaar te reinigen in plaats van een maal per vijf jaar.

Dhr. Van de Kamp voegt toe dat dit eens per drie jaar gebeurde en dat dan ook de rookmelders meegenomen en gecontroleerd werden.

De rookmelders kunnen ook zelf eenvoudig gecontroleerd worden, aldus dhr. Gerritsma.

Mw. Reniers onderzoekt de effectieve termijn voor het reinigen van de mechanische afzuigingen en koppelt dit terug aan het bestuur.

Op voorstel van mw. Velders stuurt het bestuur een geüpdate lijst met adressen toe aan de leden.

Dhr. Van Tien vraagt in het vervolg de input voor de rondvraag maximaal twee dagen tevoren per email door te geven aan het bestuur.

Er volgt wederom applaus.

14. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 16.10 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

administratief beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Woningen Nieuw Bleyenburg, gevestigd te Utrecht

Notulen van de vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 18 mei 2016, aanvang 14:00 uur.

3. Vaststellen agenda

3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5a. Vaststellen tekst notulen algemene ledenvergadering d.d. 27 mei 2015 en ondertekening door voorzitter

5a.1 De notulen van de ALV d.d. 27 mei 2015 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

8a. Financieel verslag 2015

8a.1 De jaarrekening 2015 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2015.

8b. Bestemming exploitatieresultaat

8b.1 Het positieve exploitatieresultaat ad € 1.121,59 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan het reservefonds groot onderhoud.

9. Procedure kascontrole 2016

9.1 Besloten wordt dat de kascontrole opnieuw wordt uitbesteed aan de accountant.

10b. Vaststellen servicebijdrage 2016 en begroting 2016, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing

10b.1 De begroting 2016 wordt goedgekeurd. De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2016.
De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2016.

11. Bestuursverkiezing

11.1 Mw. Iet Goedhart-Schotveld, dhr. Rob Geensen (247), dhr. Joop van Wiggen (213), mw. Cockie van den Ingh (169) en mw. Marieke Kalkman (223) vormen het bestuur.

12a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

12a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

12b. Besluit inzake tekeningsbevoegdheid op de reserveringrekening

12b.1 Mw. I. Goedhart-Schotveld, mw. C. van den Ingh, dhr. R. Geensen, dhr. C.J. de Greeff en dhr. W. Rijsssemus zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging. Twee van deze vijf personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening courant.

12c. Besluit mandaat tot het verstrekken van incidentele opdrachten

12c.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

Actiepuntenlijst

VvE Woningen Nieuw Bleyenburg, gevestigd te Utrecht

Notulen van de vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 18 mei 2016, aanvang 14:00 uur.

06.01 Energie

Mw. Reniers zal dhr. Luik verzoeken om de lamp boven de parkeerplaatsen van mw. Van Zeggelaar en mw. Rijnsemus-Geijssen (195) weer aan te draaien.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

06.02 Fietsenstalling

Op een opmerking van mw. Sariola verzoekt de voorzitter de bewoners hun elektrische fietsen niet onnodig lang aan het oplaadpunt gekoppeld te laten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

06.03 Parkeren en verkeer

Op voorstel van dhr. Gerritsma neemt mw. Reniers actie m.b.t. het ophogen van de ingezakte kuil tegenover de ingangdeur (derde toren).

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

06.04 HHR

Het Huishoudelijk Reglement wordt met de notulen aan de leden verstuurd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

06.05 Gras maaien

De opmerking van dhr. Rijnsemus dat de tuinman 's ochtends om 7.30 uur begint met gras maaien wordt doorgegeven aan de tuincommissie.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

06.05 Verbouwen

De leden wordt verzocht bij geplande bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk rekening te houden met de medebewoners qua tijdstippen, schoonmaken, e.d.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

07.01 Rapport van bevindingen

Het rapport van bevindingen van 17 mei 2016 wordt bij de notulen verstuurd.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

08a.01 Financieel verslag 2015

Mw. Reniers informeert bij Vergeer of glasbewassing en betonreiniging ook in september/oktober plaats kan vinden en neemt eveneens het verwijderen van vogelpoep met hen op.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

08a.02 Financieel verslag 2015

Mw. Reniers plaatst het Meerjaren Onderhoudsplan in Twinq, de website van VvE Metea.

Op verzoek stuurt mw. Reniers de MOP per email aan dhr. Van Beek en dhr. Van de Kamp.

Mw. Reniers stuurt de bewoners nogmaals de inloggegevens voor Twinq met een uitleg.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

10a.01 Begroting 2016

Mw. Reniers stuurt informatie met wat te doen bij brand aan de eigenaars, dit geldt voor de fietsenstalling, het restaurant en de woningen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.01 Zonwering

Mw. Reniers stuurt informatie over de bedradingsfout zonweringen en de oplossing van de fa. Wonnink aan de leden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.02 Deur sluiten

Dhr. Blom verzoekt de leden 's avonds bij het inrijden van de garage te wachten tot de deur zich weer sluit.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.03 Aanbrengen slot in lift

Mw. Reniers en het bestuur onderzoeken de mogelijkheid tot aanbrengen slot in lift i.p.v. een knop.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.04 Oplaadpunt

Mw. Reniers onderzoekt de mogelijkheid een oplaadpunt elektrische auto's in de parkeergarage aan te leggen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.05 Noodknop garagedeur

Mw. Reniers vraagt bij HDS de stand van zaken na van een noodknop waarmee de garagedeur bij weigering open gaat.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.06 Niet lopend garage in- en uit

Dhr. De Vries verzoekt de leden niet lopend de garage in en uit te gaan.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.07 Reinigen mechanische afzuiging

Mw. Reniers onderzoekt de effectieve termijn voor het reinigen van de mechanische afzuigingen en koppelt dit terug aan het bestuur.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)

13.08 Adressenlijst

Op voorstel van mw. Velders stuurt het bestuur een geüpdate lijst met adressen toe aan de leden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 mei 2016

Behandeld door: Accountmanager (N.N.M. (Nadine) Reniers-Vink)