Notulen

VvE De Admiraal

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 15 april 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 89; aantal stemmen vertegenwoordigd: 54 (60,67 procent)

1 Opening

De voorzitter van de vergadering, Mevrouw Hoeksel, opent de vergadering om 19:32 uur en heet iedereen welkom. De heer Angus van VT2000 notuleert.

2 Vaststellen aantal stemmen

In totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 54 van de 89 stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Behalve voor agendapunten 5.2 en 10. Hiervoor dienen minimaal 60 stemmen aanwezig te zijn. Voor dit punt wordt een tweede vergadering georganiseerd, niet eerder dan 2 en niet later dan 6 weken na deze vergadering. De tweede vergadering zal in de hal beneden worden gehouden.

3 Vaststellen agenda

De voorzitter meldt dat punt 11 van de agenda vervalt, omdat het onderdeel dat mevrouw Versteeg zou behandelen, nu door de heer Versteeg wordt behandeld bij punt acht of negen.

Daarnaast wordt er gesproken over de beschikbaarheid van stukken op de portal. De voorzitter vraagt of er eigenaars zijn die geen inloggegevens hebben en biedt aan dat zij nieuwe inlogcodes kunnen aanvragen bij de heer Angus. Een eigenaar vraagt of eigenaars die geen toegang hebben tot de portal de stukken per post kunnen ontvangen. Dit is mogelijk. Daarnaast is het mogelijk om dit te melden bij de eigenaren van Tolstraat 124. Dan kunnen zij de stukken voor u printen.

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4.1 Mededelingen

De stukken voor de vergadering zijn op het VvE portaal terug te vinden. Mocht u geen inloggegevens hebben kunt u deze opvragen via www.vt2000.nl/vragenformulier.

4.2 Mededelingen bestuur

De vergadering wordt geïnformeerd dat de schilderijen, waarvoor eerder een mandaat was gegeven, zijn aangeschaft en nu in de hal hangen. De totale kosten bedroegen € 500,-, inclusief korting. De voorzitter hoopt dat de eigenaars de schilderijen waarderen, hoewel smaken kunnen verschillen.

Daarnaast wordt gemeld dat het kort geding tegen de eigenaar van nummer 156 is afgesloten, waarbij de VvE in het gelijk is gesteld.

De bovenverdieping van het complex zal in 2025 worden geschilderd, en de rest van het complex in 2026. Er kan echter nog een wijziging plaatsvinden na een inspectie, waarvan de eigenaars op de hoogte zullen worden gesteld.

Een eigenaar uit zijn ongenoegen over de schilderplanning, maar de voorzitter legt uit dat de prioriteit ligt bij de delen van het gebouw die het meest onderhoud nodig hebben, volgens advies van Sikkens. De voorzitter benadrukt dat het belangrijk is om kosten te vermijden die niet noodzakelijk zijn.

Er wordt een herinnering gegeven over het gebruik van het fietsrek aan de voorkant van het gebouw. Dit is bedoeld voor kortstondig gebruik en niet voor permanente stalling. De voorzitter heeft al actie ondernomen tegen eigenaars die hun fietsen langdurig in het rek laten staan.

De vergadering wordt geïnformeerd dat Rinus, na 16,5 jaar, zijn functie als technisch adviseur en onderhoudsverantwoordelijke heeft neergelegd. De heer Trouwborst zal enkele technische taken op zich nemen, maar niet als vaste huismeester, gezien zijn beperkte beschikbaarheid.

Er is een dakinspectie uitgevoerd, waarbij geen bijzonderheden zijn geconstateerd. De meeste onderdelen van het dak zijn in goede staat.

Ten slotte wordt er gesproken over een hertaxatie van het gebouw, die eind van het jaar zal plaatsvinden. De kosten hiervoor bedragen € 1.450,-. De hertaxatie is noodzakelijk om te voorkomen dat het gebouw onderverzekerd raakt, gezien de stijgende herbouwwaarde.

5 Ingekomen stukken

5.1 Verzoek plaatsen keramische tegels balkon Tolstraat 124

De vergadering bespreekt het verzoek van de eigenaars van Tolstraat 124 om keramische tegels op hun balkon te plaatsen. De voorzitter licht toe dat de tegels los zullen liggen en dat er toestemming van de VvE nodig is. Voordat de eigenaars de tegels aanschaffen, willen zij eerst bouwtechnisch laten vaststellen of hun balkon het gewicht van de tegels kan dragen. Dit onderzoek kost € 500,-. De voorzitter vraagt of er bezwaren zijn tegen het uitvoeren van deze meting, aangezien het niet zinvol is om de meting te laten uitvoeren als de VvE geen toestemming geeft voor het plaatsen van de tegels.

Een eigenaar vraagt naar de consequenties van het plaatsen van de tegels, zoals mogelijke schade of lekkage. De voorzitter en andere eigenaars bespreken dat eventuele schade door het plaatsen van de tegels voor rekening van de eigenaar is, mits de vergadering toestemming verleent onder de voorwaarde dat het bouwtechnisch mogelijk is. Het voorstel is om te stemmen over het verzoek onder deze voorwaarden. De vergadering stemt hiermee in.

5.2 Voorstel aanvulling huishoudelijk reglement

De vergadering bespreekt een voorstel voor een aanvulling op het huishoudelijk reglement. Het voorstel betreft het verduidelijken van regels die van toepassing zijn op zowel balkons als terrassen. Momenteel worden in het reglement soms alleen balkons genoemd, wat tot verwarring kan leiden. De voorzitter legt uit dat de oorspronkelijke regels voor balkons zijn opgesteld en dat bij het opnemen van nieuwe regels, zoals die voor glazen windschermen, niet is overwogen dat deze ook voor terrassen zouden moeten gelden.

Een eigenaar merkt op dat het consequent noemen van zowel balkons als terrassen in het reglement belangrijk is om misverstanden te voorkomen. De voorzitter erkent dat het huidige reglement ruimte laat voor interpretatie en dat het wenselijk is om de regels eenduidig te maken. Het voorstel is om de regels aan te passen zodat ze duidelijk van toepassing zijn op zowel balkons als terrassen.

Het voorstel is om de wijziging van het huishoudelijk reglement bij de volgende vergadering ter stemming te brengen, aangezien het een formele wijziging betreft die goedkeuring vereist.

6 Vaststellen notulen 16-4-2024 en 11-2-2025

De vergadering bespreekt de vaststelling van de notulen van 16 april 2024 en 11 februari 2025. De voorzitter vraagt of er opmerkingen zijn over de notulen.

Er wordt een opmerking gemaakt betreffende het gesprek met Jevier dat niet heeft plaatsgevonden vanwege het gebrek aan vrijwilligers.

Vervolgens wordt de actiepuntenlijst besproken. Er is een actiepunt betreffende het plaatsen van een bordje bij de voor- en achterdeur dat aangeeft dat de deur automatisch naar buiten opent. De voorzitter erkent dat dit nog moet worden uitgevoerd en dat het belangrijk is om dit te doen, vooral bij de voordeur, om te voorkomen dat bezoekers aan de deur trekken.

De notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld. De stukken worden door de voorzitter van de vergadering ondertekend en worden vervolgens gearchiveerd.

7 Jaarrekening 2024

De vergadering bespreekt de jaarrekening van 2024. De beheerder geeft een toelichting op de jaarrekening, die bestaat uit twee delen: de balans en de resultatenrekening. De balans toont dat het vermogen van de VvE is gestegen naar € 237.295,42. Het grootste deel van dit vermogen is gereserveerd voor groot onderhoud.

Daarnaast wordt de resultatenrekening besproken, waarin de inkomsten en uitgaven van de vereniging worden weergegeven. Er is een positief resultaat van € 6.606,58 behaald, voornamelijk doordat er minder geld is uitgegeven aan onvoorzien onderhoud. Bovendien waren de renteopbrengsten van € 2.100,- niet begroot, wat bijdraagt aan het positieve resultaat.

De voorzitter vraagt of er vragen zijn over de jaarrekening. Er worden geen vragen gesteld.

7.a Verslag kascommissie
De kascommissie brengt verslag uit over de door haar uitgevoerde controle.

De kascommissie heeft alle individuele stukken naast de jaarrekening gelegd en vastgesteld dat de cijfers overeenkomen. Er zijn geen significante afwijkingen gevonden, behalve een kleine correctie die nodig is voor de waardevermindering van de certificaten van de zonnecollectoren. Dit bedrag is gecorrigeerd in de jaarrekening.

Een eigenaar vraagt naar de telefoonkosten die op de begroting staan voor € 670-, terwijl de werkelijke kosten nul zijn. De voorzitter legt uit dat de kosten voor de telefoondienst via Orona gratis zijn, en dat er geen kosten meer zijn voor de KPN. Deze kosten zullen vanaf 2026 uit de begroting worden gehaald.

De kascommissie adviseert de vergadering om in te stemmen met de jaarrekening.

7.b Vaststellen jaarrekening
De jaarrekening over boekjaar 2024 wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat
De vergadering bespreekt het vaststellen van de bestemming van het exploitatieresultaat. Het voorstel is om het positieve resultaat van € 6.606,58,- toe te voegen aan het onderhoudsreservefonds, gezien de aanzienlijke onderhoudskosten die in het komende jaar worden verwacht. De voorzitter vraagt of er bezwaren zijn tegen dit voorstel.

Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering. De eigenaars stemmen in met het voorstel.

7.d Verlenen van decharge
De vergadering verleent het bestuur decharge over het boekjaar 2024.

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025
De vergadering constateert dat in februari is besloten om de financiële middelen voor dit jaar en het komende jaar samen te voegen voor noodzakelijk herstelwerk. Dit besluit houdt in dat het budget van € 21.618,- voor dit jaar en het budget van € 69.000,- voor volgend jaar samengevoegd wordt tot € 90.885,-. De offerte voor de aanpak van houtrot bedraagt € 47.000,- en omvat ook dringend schilderwerk. De vergadering geeft aan dat er haast bij is vanwege oplopende kosten bij uitstel. Voor de reeds gemaakte combinatie van budgetten is geen aanvullende stemming vereist. Er zijn geen vragen over dit onderwerp.

Kitvoegen en lekkages
De vergadering bespreekt de noodzaak van reparaties aan de kitvoegen (dilatatievoegen) tussen de betonnen delen van het gebouw. Verschillende voegen veroorzaken lekkage, met als gevolg schade aan muren en voordeuren. Een eigenaar merkt op dat één voordeur zelfs geheel verrot is geraakt, mede doordat herstel te lang is uitgesteld. Er is in het verleden samengewerkt met een firma die niet naar tevredenheid heeft gewerkt. Nu is een nieuw bedrijf benaderd dat een betere aanpak heeft, waarbij oude voegen deels worden verwijderd, het beton wordt geïmpregneerd en vervolgens een nieuwe toplaag kit wordt aangebracht.

De offerte voor deze werkzaamheden bedraagt ongeveer € 5.000,-, terwijl in het MJOP slechts € 4.444,- is opgenomen. De vergadering stemt ermee in dat er een overschrijding van het budget mogelijk is, omdat de schade omvangrijker kan blijken zodra de werkzaamheden zijn begonnen. Een eigenaar merkt op dat de noodtrappenhuizen en eventueel balkons ook last kunnen hebben van lekkages. Het bestuur geeft aan dat gebreken bij balkons of trappenhuizen tijdig moeten worden gemeld, zodat ze waar nodig direct kunnen worden meegenomen. Er volgt nog een inspectieronde op 12 mei om de precieze herstelbehoefte in kaart te brengen.

De vergadering bespreekt of men direct toestemming kan geven voor de overschrijding van het budget. Er worden geen bezwaren geuit tegen de extra uitgave van mogelijk € 1.000,- tot € 1.500,- boven het vastgestelde bedrag in het MJOP.

Financiële reserves en aanvullende posten
Een eigenaar licht toe dat er naast het houtrot en de kitvoegen ook andere posten in het MJOP staan, zoals een budget voor gevelafdekking in aluminium (€ 1.481,-) en materiaal gevelwerkzaamheden (€ 3.527,-). Het bestuur weet niet exact welke werkzaamheden daarmee worden bedoeld. Deze bedragen

staan desalniettemin in het MJOP voor dit jaar. Op 12 mei vindt een schouw plaats met een specialist om te bepalen of die posten echt nodig zijn en wat de inhoud ervan is. Indien niet noodzakelijk, wordt het gereserveerde bedrag niet besteed.

Verder heeft de vereniging vorig jaar al kosten gemaakt voor de hydrofoor, terwijl de MJOP-post daarvoor nog steeds op dit jaar staat. Daardoor lijkt er formeel budget te zijn voor de hydrofoor, maar feitelijk is dit al uitgevoerd.

Een eigenaar merkt op dat de dotatie aan de onderhoudsreserve in 2023 en 2024 met iets meer wordt verhoogd dan de inflatie, namelijk 5,1% in plaats van 2,3%. Dit ligt in lijn met de afspraak om een achterstand van € 60.000,- in het onderhoudsfonds weg te werken. De vergadering is het erover eens dat extra dotaties noodzakelijk zijn, omdat het gebouw ouder wordt en omvangrijk onderhoud te wachten staat.

Zonnepanelen en certificaten
De heer Versteeg geeft een overzicht van de zonnepanelen die via Zon op Alphen zijn aangeschaft. De VvE heeft in totaal € 6.651,- geïnvesteerd in 40 certificaten. Over het afgelopen jaar is € 1.446,- bespaard op de energierekening door teruggave van energiebelasting, en daarnaast is een winstuitkering van € 800,- ontvangen vanwege hogere opbrengsten dan verwacht. In totaal heeft de VvE € 2.246,- ontvangen, wat een rendement van 33,7% over het afgelopen jaar betekent. Sinds de start in 2021 is er in totaal al 57,1% van de investering terugverdiend. De vergadering reageert tevreden op deze resultaten. Verdere acties zijn niet nodig, aangezien het systeem naar behoren functioneert.

Valbeveiliging op het dak
Vervolgens bespreekt de vergadering een onderwerp dat al geruime tijd speelt: het aanbrengen van permanente valbeveiliging op het dak. Opdrachtnemers die werkzaamheden op hoogte uitvoeren, vereisen steeds vaker veilige werkomstandigheden. Indien de VvE zelf geen voorzieningen heeft, moet telkens tijdelijke valbeveiliging worden geplaatst, wat tot € 3.000,- à € 5.000,- per keer kan kosten. Ook is er een aansprakelijkheidsrisico als een werknemer zonder deugdelijke beveiliging naar beneden valt. De vergadering onderkent het belang en het risico.

Er zijn twee offertes ontvangen: één van € 11.750,- en één van net geen € 10.000,-. Daarnaast moeten de voorzieningen jaarlijks worden gekeurd. Het bestuur heeft in de begroting voor dit jaar € 12.000,- opgenomen als post om deze uitgave te dekken. Een eigenaar vraagt of uitstel mogelijk is, maar de meerderheid acht het verstandig de investering nu te doen, zodat er niet langer een risico op onveilige situaties ontstaat. Het gaat om een éénmalige uitgave en zal naar verwachting de servicebijdrage volgend jaar weer verlagen.

Reparatieschade en verzekeringskwesties
Enkele eigenaars wijzen op lekkageschade aan binnendeuren en muren, waarvan de herstelkosten mogelijk door de verzekering vergoed kunnen worden. De voorzitter geeft aan dat offertes van ongeveer € 1.300,- per geval al zijn overlegd aan de beheerder. Als de verzekering niet uitkeert, moeten deze kosten uit de onvoorziene uitgaven van de VvE komen. Een eigenaar beklaagt zich dat de reparatie al lang op zich laat wachten en nu meer bewoners problemen melden. De vergadering erkent dat het procedureel soms traag verloopt, maar er is nu besloten alles breder te onderzoeken en de kitvoegen structureel aan te pakken, zodat toekomstige lekkages en gevolgschade worden voorkomen.

Overige aandachtspunten
Een eigenaar klaagt over loszittende balkonhekken en trillende schroefverbindingen, wat hinder veroorzaakt bij harde wind. Er is al tijdelijk een tiewrap om een hek bevestigd. De vergadering vindt dat dit soort problemen eerder gemeld moet worden via het portaal van de beheerder, zodat tijdig een onderhoudsbedrijf kan worden ingeschakeld. Tijdens de inspectieronde op 12 mei willen meerdere eigenaars ook de staat van het trappenhuis bekijken, omdat er sprake is van lekkagesporen en mogelijke schade aan muren. De vergadering is het erover eens dat deze punten worden meegenomen.

Verder benoemt een eigenaar dat het schoonmaken van het dak en zonnepanelen zorgvuldig moet gebeuren om schade te voorkomen. De vergadering wijst erop dat wie op het dak moet zijn, in de toekomst gebruik kan maken van de nieuwe valbeveiliging. De voorzitter benadrukt dat regelmatig onderhoud gewenst is, en er zo weinig mogelijk improvisatie mag plaatsvinden. Tot slot geeft men aan dat meldingen van defecten of gevaarlijke situaties altijd direct via het beheerplatform moeten verlopen.

De vergadering keurt het jaarplan voor 2025 goed en geeft het bestuur mandaat om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar uit te laten voeren.

9 Het bestuur vraagt de vergadering om te stemmen over de volgende punten

9.a Aanbrengen valbeveiliging op het dak

De vergadering bespreekt het voorstel om valbeveiliging op het dak aan te brengen. De voorzitter introduceert een nieuwe offerte van dakfirma Van Dijk, die ook jaaronderhoud aanbiedt. Dit onderhoud omvat een jaarlijkse dakcontrole, rapportage met foto's, controle van de valbeveiliging en het schoonmaken van de goten. De kosten voor dit onderhoud worden geschat op € 1.100,- per jaar.

De voorzitter vraagt de vergadering om te stemmen over het aanbrengen van de valbeveiliging. Er is één stem tegen, de rest is voor.

Vervolgens wordt besproken hoe de kosten van € 12.000,- voor de valbeveiliging moeten worden verdeeld. Er zijn twee opties: een eenmalige betaling volgens de verdeelsleutel of een tijdelijke verhoging van de ledenbijdrage met 15% voor één jaar. De voorkeur gaat uit naar de maandelijkse verhoging, omdat dit voor sommige eigenaars financieel haalbaarder is.

Daarnaast wordt het voorstel besproken om een contract voor dakonderhoud met Van Dijk aan te nemen. Dit contract zou de huidige kosten voor dakinspectie verhogen met € 600,- per jaar, maar biedt uitgebreidere diensten.

9.b Goten schoonmaken

De vergadering bespreekt het schoonmaken van de goten, met name op de bovenste etages, waar regelmatig bladeren en aarde ophopen, wat verstoppingen veroorzaakt. Dit kan leiden tot wateroverlast en mogelijke lekkages bij bewoners. De voorzitter benadrukt dat het niet de taak van het bestuur is om de goten schoon te maken en heeft daarom een offerte aangevraagd bij de schoonmaakfirma. De kosten voor het schoonmaken van de goten en putjes bedragen € 195,- exclusief 21% btw per keer. Het schoonmaakbedrijf kan op oproepbasis de goten schoonmaken, waarbij de kosten per keer € 70,- bedragen.

Een eigenaar vraagt of de schoonmaak op alle verdiepingen plaatsvindt, waarop de voorzitter bevestigt dat dit voor drie verdiepingen geldt. De vergadering bespreekt de frequentie van het schoonmaken, waarbij de voorzitter aangeeft dat dit zeker in de herfst één of twee keer nodig is. Een eigenaar biedt aan om de schoonmaak twee keer per jaar zelf uit te voeren, wat door de voorzitter gewaardeerd wordt, maar zij wijst erop dat het niet met een hogedrukspuit mag gebeuren.

De heer Trouwborst biedt aan om de goten 2 maal per jaar schoon te maken, zodat deze kosten bespaard kunnen worden. De vergadering gaat hiermee akkoord.

9.c Kitvoegen galerijen/balkons

De vergadering bespreekt de noodzaak om de kitvoegen op de galerijen te herstellen. De voorzitter legt uit dat de kosten voor deze reparatie enkele honderden euro's hoger zijn dan het beschikbare budget. Er is een risico dat frequente meldingen van lekkages bij de verzekeraar tot problemen kunnen leiden. Momenteel zijn er twee offertes ingediend voor vergoeding, en er is nog een derde locatie op nummer 114 die mogelijk ook moet worden aangepakt. De voorzitter is nog niet ter plaatse geweest en weet niet precies wat de situatie daar is, hoewel er al reparaties boven zijn uitgevoerd en er mogelijk een raam kapot is.

De voorzitter vraagt of er bezwaren zijn tegen het uitvoeren van de kitvoegreparaties. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering, en een eigenaar geeft aan geen problemen te hebben met de voorgestelde reparaties. De vergadering is het erover eens dat de reparaties zullen worden uitgevoerd.

10 Vaststellen toevoeging huishoudelijk reglement

De vergadering bespreekt het voorstel om een wijziging aan het huishoudelijk reglement toe te voegen met betrekking tot de montage van horren op kozijnen. De voorzitter licht toe dat tijdens een inspectie met de adviseur van Sikkens is geconstateerd dat horren die op het kozijn zijn gemonteerd, schadelijk kunnen zijn voor het hout en schilderwerk. Dit komt doordat de schroeven blootgesteld worden aan weersinvloeden, wat kan leiden tot roest en uiteindelijk houtrot. Het voorstel is om in het huishoudelijk reglement op te nemen dat het niet is toegestaan om horren op het kozijn te monteren met schroeven. Horren die geklemd zitten in het kozijn zijn wel toegestaan, omdat de schroeven dan beschermd zijn tegen weer en wind.

De voorzitter geeft aan dat er op dit moment geen stemming kan plaatsvinden over deze wijziging, omdat een gekwalificeerde meerderheid vereist is. Het voorstel zal tijdens een volgende vergadering opnieuw worden besproken, samen met andere wijzigingen, zoals die met betrekking tot terrassen. De eigenaars

worden aangemoedigd om alvast na te denken over hun standpunt ten aanzien van deze wijziging.

Een eigenaar vraagt of huurders op de hoogte zijn van deze regel. De voorzitter verzekert dat huurders geïnformeerd zullen worden. Huurders die horren op het kozijn hebben gemonteerd, zullen na de schilderbeurt geïnformeerd worden dat deze niet meer teruggeplaatst mogen worden. De voorzitter benadrukt dat het belang van de VvE voorop staat en dat er voldoende alternatieven zijn voor het plaatsen van horren.

11 Zon op Alphen

Dit punt is reeds besproken tijdens agendapunt 8.

12 Onderhoud eigen tuin

De vergadering bespreekt het onderhoud van het eigen stukje tuin dat sinds kort onder de verantwoordelijkheid van de eigenaars valt. De voorzitter verduidelijkt dat het gaat om het rechthoekige stuk waar het beeld staat, exclusief het fonteinstuk. Discussie vindt plaats over de noodzaak van onderhoud en mogelijke verbeteringen aan de tuin.

Het voorstel is om het onderhoud simpel te houden door het regelmatig te snoeien en schoon te houden. Er wordt geopperd om nieuwe aarde toe te voegen om de tuin op te frissen. De voorzitter vraagt of er eigenaars zijn die willen helpen met het onderhoud, en er worden enkele namen genoemd van eigenaars die bereid zijn om mee te werken, waaronder Jelle, Paul , Truus, Louis en Hans.

Er is consensus dat het uitbesteden van het onderhoud te duur zou zijn en dat eigenaars zelf het onderhoud kunnen uitvoeren. Er wordt afgesproken dat het onderhoud minimaal twee keer per jaar zal plaatsvinden, waarbij gesnoeid en geschoffeld wordt om de tuin netjes te houden.

13 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2025

De vergadering bespreekt de begroting van 2025.

Een eigenaar uit bezorgdheid over de hoogte van het onderhoudscontract voor de lift, dat dit jaar is gestegen door inflatie. De voorzitter legt uit dat de kosten voor onderhoudscontracten altijd aanzienlijk zijn en dat de stijging te wijten is aan inflatie.

Er wordt verder gediscussieerd over de ingangsdatum van de verhoging van de voorschotbijdrage. Het voorstel is om de verhoging per 1 januari 2025 te laten ingaan, waarbij de extra kosten in mei worden verrekend. Er zijn suggesties om de verhoging over het jaar te spreiden, maar de voorzitter legt uit dat dit niet mogelijk is vanwege de structuur van het boekjaar.

De voorzitter geeft aan dat eigenaars die problemen ondervinden met de betaling van de verhoogde bijdrage contact kunnen opnemen met VT2000 om een betalingsregeling te treffen. Er wordt benadrukt dat de regeling individueel kan worden afgestemd.

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting voor 2025 en besluit om de VvE bijdrage per 1 januari 2025 vast te stellen.

14 Formaliteiten

14.a Vaststellen incassoprocedure

De incassoprocedure is vastgesteld.

14.b Schade uitkering

De vergadering bespreekt de formaliteiten rondom schade-uitkeringen van meer dan € 10.000,-. De beheerder legt uit dat volgens de polisvoorwaarden en de splitsingsakte de vergadering een besluit moet nemen over de afwikkeling van dergelijke schades. Het advies van VT2000 is om de uitkering altijd op de rekening van de VvE te laten uitkeren, omdat de VvE de verzekeringsnemer is. Vervolgens kan de VvE, samen met VT2000, bepalen hoe de schade verder wordt afgehandeld. Dit kan betekenen dat de VvE de factuur van de leverancier betaalt of een uitkering doet naar de eigenaar die schade heeft geleden. Deze procedure wordt al gevolgd voor kleinere schades en het voorstel is om deze ook te hanteren voor grotere schades.

Een eigenaar vraagt of er vragen zijn over deze procedure. Er zijn geen vragen en de procedure wordt als duidelijk beschouwd. De vergadering is het erover eens dat voor kleinere bedragen de uitkering op de rekening van de VvE plaatsvindt en dat de VvE de reparatie betaalt.

De vergadering besluit een schade-uitkering boven de € 10.000,- op rekening van de VvE te laten overmaken. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven.

15 Bestuur

Het bestuur bestaat uit:

- Mevrouw Hoeksel
- De heer De Jong
- Mevrouw Van Velzen-Hoekelen
- De heer Van Duijn
- De heer Lammers

16 Kascommissie boekjaar 2025

De kascommissie is herbenoemd en bestaat uit de volgende leden:

- De heer Trouwborst
- De heer Versteeg

17 Rondvraag

De vergadering bespreekt de status van de lift, die al enige tijd niet functioneert. De voorzitter geeft aan dat de reparatie gepland staat voor de volgende onderhoudsbeurt, hoewel dit eerder ook al was beloofd. Een eigenaar merkt op dat een servicemonteur heeft aangegeven dat er onderdelen besteld moeten worden. De voorzitter hoopt dat er geen extra kosten in rekening worden gebracht voor de reparatie van de lift, maar geeft aan dat dit nog niet zeker is.

Daarnaast wordt er gesproken over de geplande werkzaamheden aan de onderdorpels. De verwachting is dat deze eind april, begin mei zullen starten. De onderdorpels zijn inmiddels besteld en het duurt naar verwachting twee tot drie weken voordat ze geleverd worden. Er moet voorafgaand aan de werkzaamheden gezorgd worden dat de zonwering en gordijnen verwijderd zijn, omdat de uitvoerende groep hier geen expertise in heeft. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om schade te voorkomen.

Een eigenaar vraagt om een duidelijke instructie over welk deel rondom het kozijn vrij moet zijn. De voorzitter geeft aan dat het glas en het raam eruit moeten, en dat er instructies zullen volgen over wat de bewoners moeten regelen. Er wordt verwacht dat er een bewonersbrief van de uitvoerende firma komt met verdere instructies.

De vergadering besteedt aandacht aan de noodzaak van een specialist voor het verwijderen van de zonwering. Een eigenaar geeft aan dat er geen duidelijke punten zijn om schroeven los te draaien. De voorzitter suggereert dat er contact opgenomen kan worden met de organisatie die de zonneschermen heeft geleverd.

De schilderwerkzaamheden staan gepland voor 20 mei, mogelijk zelfs een week eerder. De vergadering behandelt de noodzaak om thuis te zijn tijdens de werkzaamheden, omdat de uitvoerende groep niet werkt zonder dat de bewoner aanwezig is. Er wordt voorgesteld dat er een bewonerscommunicatie komt om duidelijkheid te verschaffen over de planning en vereisten.

18 Sluiting

Mevrouw Hoeksel dankt iedereen voor zijn/haar komst en sluit om 21:56 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE De Admiraal

1 Opening

1.1 Mevrouw Hoeksel is benoemd tot dagvoorzitter.

3 Vaststellen agenda

3.1 De agenda is vastgesteld.

5.1 Verzoek plaatsen keramische tegels balkon Tolstraat 124

5.1.1 De vergadering besluit toestemming te verlenen aan de eigenaars van Tolstraat 124 om keramische tegels op hun balkon te plaatsen, onder de voorwaarde dat het bouwtechnisch mogelijk is en dat eventuele schade voortvloeiend uit het plaatsen van de tegels voor rekening van de eigenaar is.

6 Vaststellen notulen 16-4-2024 en 11-2-2025

6.1 Het voorstel om de notulen van 16 april 2024 en 11 februari 2025 vast te stellen is aangenomen.

7.b Vaststellen jaarrekening

7.b.1 Het voorstel om de jaarrekening 2024 vast te stellen is aangenomen

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

7.c.1 Het voorstel om het positieve resultaat aan de onderhoudsreserve toe te voegen is aangenomen.

7.d Verlenen van decharge

7.d.1 Het voorstel om decharge te verlenen aan het bestuur is aangenomen

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025

8.1 Het voorstel om het jaarplan 2025 goed te keuren en de bestuurder mandaat te verlenen om de onderhoudswerkzaamheden die voor 2025 gepland staan uit te laten voeren is aangenomen

8.1 De vergadering besluit om een permanente valbeveiliging op het dak te realiseren en stemt in met een reservering van € 12.000,- in de begroting.

9.a Aanbrengen valbeveiliging op het dak

9.a.1 De vergadering besluit de valbeveiliging aan te brengen.

9.a.1 De vergadering besluit de ledenbijdrage één jaar met 15% te verhogen om de kosten van de valbeveiliging te dekken.

9.a.1 De vergadering besluit een contract voor dakonderhoud met Van Dijk aan te nemen, waarbij de kosten worden opgenomen in de begroting voor onderhoudskosten.

9.c Kitvoegen galerijen/balkons

9.c.1 De vergadering besluit om de kitvoegen op de galerijen te laten herstellen, ondanks de hogere kosten dan het beschikbare budget.

12 Onderhoud eigen tuin

12.1 De vergadering besluit dat het onderhoud van het eigen stukje tuin door de eigenaars zelf zal worden uitgevoerd, met minimaal twee keer per jaar snoeien en schoffelen.

13 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2025

13.1 Het voorstel om de begroting en de daarmee samenhangende bijdrage per 1 januari 2025 goed te keuren is aangenomen

14.a Vaststellen incassoprocedure

14.a.1 Het voorstel om de incassoprocedure vast te stellen is aangenomen

14.b Schade uitkering

14.b.1 De vergadering besluit een schade-uitkering boven de € 10.000,- op rekening van de VvE te laten overmaken. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven.

16 Kascommissie boekjaar 2025

16.1 De kascommissie is herbenoemd en bestaat uit de volgende leden:

- De heer Trouwborst
- De heer Versteeg

Actiepuntenlijst

VvE De Admiraal

Aanpassen van de begroting door de telefoonkosten via Orona te verwijderen.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Activeren van de begroting 2025
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Afronden offertes en verzekeringsverzoeken, inplannen binnenwerkse herstelwerkzaamheden zodra de kitvoegen definitief zijn gemaakt.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Afsluiten boekjaar
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Afspraak maken voor hertaxatie van het gebouw eind van het jaar.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Bevestigen van de reparatieopdracht aan de nieuwe firma en eventuele meerkosten bij lekkages direct na de inspectie op 12 mei communiceren.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

De beheerder laat de notulen ondertekenen en draagt zorgt voor de archivering van de ondertekende documenten.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Informeren van huurders over de nieuwe regels voor het plaatsen van horren na de schilderbeurt.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Inspecteren van alle balkonhekken en trappenhuizen tijdens de rondgang op 12 mei en inventariseren van benodigde onderhoudswerkzaamheden.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Instructies geven aan bewoners over het vrijmaken van de kozijnen en het verwijderen van zonwering en gordijnen voorafgaand aan de werkzaamheden aan de onderdorpels.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Ondertekenen en uploaden van de presentielijst
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Organiseren van een groep eigenaars om het onderhoud van de tuin te coördineren en uit te voeren.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Vastleggen definitieve offerte en starten opdrachtverstrekking voor installatie van de valbeveiliging. Opnemen jaarlijkse keuring in het onderhoudsschema.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Voorbereiden van de wijziging van het huishoudelijk reglement voor de volgende vergadering.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juli 2025

Tweede vergadering organiseren.
Status: Vastgelegd