

# **VvE Woningen De Bleek te Harderwijk**

## **Verslag van de Algemene Leden Vergadering van de VvE Woningen De Bleek d.d. 2-4-2025.**

**Aanwezig: Eigenaren van 6, 10, 12, 14, 16, 20, 30, 32, 34, 44, 48, 50, 56, 60, 64, 66, 68, 72, 74, 76, 78, 80, 84, 92 & 98 Via machtiging vertegenwoordigd: 4, 8, 14, 36, 38, 40, 54, 70.**

Martin Bot vertegenwoordigt Aefect (Adm. & Beh.).

### **01 Opening van de vergadering, akkoord vz ALV, vaststellen van de agenda.**

Nadat de presentielijst is getekend, opent dhr. Hop de vergadering en vraagt de leden of hij deze vergadering mag voorzitten. Vergadering gaat akkoord met het voorstel. De agenda wordt unaniem vastgesteld. We staan even stil bij het overlijden van dhr. Kool, dhr. Endstra, dhr. van Zadelhoff, mw. Toom & dhr. Mons.

### **02 Tekenen presentielijst / vaststellen quorum**

De presentielijst is getekend, er zijn 33 van de 48 eigenaren vertegenwoordigd, dus voldoende om geldige besluiten te nemen.

### **03 Ingekomen stukken en mededelingen**

- geen ingekomen stukken
- de voorzitter heeft van de eigenaar van de winkels bericht ontvangen dat het leegstaande deel waar de Bristol gevestigd was, nu verhuurd gaat worden aan Expert.
- het appartement 46 blijft voorlopig nog even leeg staan.
- dhr. Thorbecke is verhuist naar een verpleeghuis in Nunspeet.

### **04 Vaststellen notulen**

Voorzitter vraagt of leden op- of aanmerkingen en/of aanvullingen hebben aangaande het verslag van de vergadering van 15-04-2024. Notulen worden zonder op- of aanmerkingen vastgesteld.

### **05 Verslag Bestuur en Technische commissie 2024**

- zie lijst bij verslag.
- dhr. Dijkstra geeft aan dat zijn zoon een middel heeft waarmee betonranden geïmpregneerd kunnen worden waardoor vervuiling geen kans heeft zich te nestelen in het beton. Hij zal deze info delen met dhr. Hop.
- dhr. Hop en dhr. Rood hebben bij van de Vaart een tank SoftWash geregeld. (Van de Vaart wilde de naam en leverancier eigenlijk niet prijsgeven).

### **06 Jaarcijfers**

Martin geeft een toelichting op de jaarcijfers.

Leden hebben gezamenlijk € 106.718 inclusief rente aan de VvE voldaan.

Door het Rabobank stimuleringsfonds is na aanvraag van dhr. Morren en dhr. Hop een bijdrage ontvangen van € 10.000, Rabobank wil daarmee een bijdrage geven aan vergroening en het bevorderen van sociale contacten.

Grote afwijking t.o.v. 2023 en begroting in de variabele kosten is de post Overige / Diverse kosten / Lief & Leed, op deze post is € 1696 geboekt die betaald is voor een onderzoek naar de doorbuiging van de galerijen van de tweede en derde verdiepingen. Na controle en berekening van een constructeur is vastgesteld dat de doorbuiging binnen de toleranties valt en dus veilig is.

Totale ontvangsten € 116.718, aan vaste en variabele kosten is € 70.900 uitgegeven en ten laste van het MJOP is € 66.845 uitgegeven. Reservefonds (RF) is in 2024 met € 21.028 afgenomen tot €141.667. Jaarcijfers worden onder voorbehoud van de KC door de leden goedgekeurd.

# VvE Woningen De Bleek te Harderwijk

## 07 Verslag kascommissie (KC)

De KC, bestaande uit mw. Hamstra & dhr. Bal hebben de kascontrole uitgevoerd, enkele vragen en opmerkingen zijn door Aefect naar tevredenheid beantwoord verder geven zij aan dat alles in orde is bevonden en zij stellen voor om het bestuur en Aefect decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid in 2024.

Vergadering gaat daarmee akkoord.

De KC voor 2024 bestaat uit: dhr. Bal en mw. Hendriksen, als reserve heeft mw. Rood zich gemeld.

## 08 Hoofdsplitsing

Voorzitter geeft aan dat de overdracht van Intrema naar Aefect zeer slecht is verlopen, jaarcijfers 2023 zijn op de laatste dag van juni 2024 pas ontvangen, het is zelfs zo dat de ING bankrekeningen van de VvE Hoofdsplitsing niet zijn overgedragen naar de penningmeester (dhr. Jan Essenburg) en/of naar Aefect. Na veel gebel met ING bleek dat bankrekening inmiddels door ING was afgesloten en opgeheven. Saldo stond geparkeerd bij ING, inmiddels is dhr. Essenburg samen met ING bijna zover dat we weer bij de rekening kunnen. Zodra dit geregeld is, zal Aefect de jaarrekening 2024 opmaken en zal er een vergadering van de hoofdsplitsing ingepland worden. Dhr. Hop geeft aan dat hij gezien de lopende zaken en goede contacten met de gemeente bereid is de functie van bestuurder hoofdsplitsing op zich wil nemen, als afgevaardigde van VvE Woningen De Bleek. Dhr. van der Tooren vraagt of dit conform de splitsingsacte mogelijk is, dit is gecontroleerd en is toegestaan. Vergadering gaat akkoord dat dhr. Hop de ondersplitsing appartementen als bestuurder zal gaan vertegenwoordigen in de hoofdsplitsing.

Jaarcijfers zullen in de volgende vergadering gedeeld worden met de leden.

## 09 Begroting

-Martin geeft aan dat er in de begroting in de kolom 2025B een aantal bedragen zijn aangepast op basis van de betaalde kosten in 2024.

- voor de tuin is er inmiddels door de TC leden een voorstel gemaakt om de huidige plantenbakken in de binnentuin te gaan vervangen om reden dat deze zeer slecht zijn.

Tevens hebben zij het idee om in de nieuwe binnentuin een ontmoetingsplek te creëren (dit is ook de bedoeling van de bijdrage van de Rabobank). Bestuur stelt voor om het budget voor de inrichting van de binnentuin te verhogen met € 5.000 uit het RF tuin en vraagt de vergadering om het deel dat in de afgelopen jaren minder is betaald aan de gemeente (onderhoudsbijdrage parkeerplaatsen) ook ter beschikking te stellen voor de aanleg van de tuin/ontmoetingsplek op de binnentuin.

*(dit bedrag zal dus niet, zoals vorig jaar besloten, aan de leden worden terugbetaald!)*

Vergadering gaat akkoord met dit voorstel. Totaal budget voor de inrichting van de binnentuin komt daarmee op € 19.500.

- voor het gebruik van de oplaadpunten voor scootmobielen wordt voor 2025 het bedrag van €10 vastgesteld.

- verder zijn in het MJOP bedragen in ROOD aangepast t.o.v. vorige begroting (liften € 25.000, schilderwerk € 14.000, schoonmaken betonranden € 6.000, tuin € 20.000, vloerbedekking € 3.000 (begane grond hoofdingang en trap naar de eerste verdieping) & € 25.000 voor het vervangen van alle balkon beglazing. Correcties (in rood aangegeven) zijn in overleg met bestuur op basis van de uitgaven 2023 gedaan.

Martin geeft verder aan dat gezien de kostenstijgingen in de afgelopen 3 jaren en de verwachte stijgingen van lonen en materialen het niet langer verantwoord is om de jaarlijkse bijdrage van de leden met 2,5% te verhogen. Voorstel vanuit Aefect en bestuur is om per 01-01-2026 de bijdrage van de leden met 6% te verhogen en tevens in de jaren 2027 t/m 2034 de maandelijkse bijdrage te

# VvE Woningen De Bleek te Harderwijk

verhogen met 4%, na een discussie gaan de leden met een zeer grote meerderheid akkoord.

- Vergadering gaat akkoord met de wijziging van maandelijkse voorschotbijdrage en de wijziging in het MJOP voor de tuin van € 15.000 naar € 20.000.

## 10 Acties 2024/2025

- schilderwerk (in MJOP schilderwerk staat gevel ....( Vul ik nog in)
- vervangen balkonbeglazing
- vervangen vloerbedekking begane grond hoofdtrappenhuis & trap naar eerste verdieping
- modernisering liftbesturing en interieur (dit is ingepland voor 28 april t/m 2 mei) gedurende deze periode kan er GEEN gebruik van de hoofdlift gemaakt worden. Leden ontvangen vanuit de TC een schrijven hoe de toegang voor alle gebruikers (leden, bezoek, zorg etc.) in die periode geregeld is.
- betonafdekkers worden door van de Vaart d.m.v. Soft Wash gereinigd.
- TC/Tuincommissie concretiseert het voorstel om de binnentuin aan te pakken en zal dit plan nog delen met de leden die ook hun suggesties kunnen inbrengen.

## 11 Bestuursverkiezing

Martin bedankt Jacob voor zijn voorzitterschap en de samenwerking in de afgelopen 6 jaren en overhandigd hem namens de leden een bloemetje.

De heren C. Rood & E. Dekker hebben aangegeven dat zij het bestuur bestaande uit mw. R. de Vries en mw. G. Kappers willen versterken, vergadering gaat akkoord met hun benoeming.

Bestuur heeft wel aangegeven dat zij de wens hebben dat de jaarlijkse vergadering van de VvE niet door één van hen geleid zal worden, maar door een externe voorzitter. Voor de komende jaren zal Martin Bot van Aefect gevraagd worden om de vergadering te leiden.

## 12 Technische commissie (TC)

De nieuwe technische commissie bestaat uit de heren Morren (Gert), Rood (Coos), Dekker (Edward), Marchand (Paul) & Bal (André).

## 13 Website

Gert Morren geeft namens de TC & bestuur aan, dat zij bezig zijn om een website op te zetten voor de VvE, op deze site zijn straks alle VvE documenten te vinden en kunnen ook storingen gemeld worden bij de TC.

Leden ontvangen een schrijven hoe de site functioneert en ontvangen ook een persoonlijke toegangscode om reden dat deze site alleen bedoeld is voor leden van de VvE.

## 14 Rondvraag (diverse besproken punten)

- heeft het bestuur al de taken verdeeld?; Nee dit zal mogelijk in de komende periode besproken worden (alle bestuursleden kunnen door de leden aangesproken worden)

- afstoten parkeergarage door gemeente; gemeente wenst de parkeergarage niet af te stoten, reden hiervoor is dat men graag de huidige parkeerplaatsen wil behouden, omdat het plan is om de binnenstad autoluw te maken.

- hoge temperatuur in het trappenhuis binnenplaats; TC zal samen met dhr. Kevelam kijken naar een oplossing.

# **VvE Woningen De Bleek te Harderwijk**

## **Sluiten vergadering**

Voorzitter dankt allen voor hun aanwezigheid en inbreng in de vergadering en sluit de vergadering.

Voorzitter Dhr. Hop

Administrateur Aefect

Handtekening:

Handtekening:

Concept verstuurd d.d.:

Verslag verstuurd d.d.: