

VvE Jerras –flatgebouw Stortemelk te Harderwijk

Aanwezig 04, 07, 09, 10, 11, 12, 17, 21, 24, 25, 26, 29, 30, 33, 35, 36, 43, 45, 47, 48, 50, 52, 53, 56, 65, 67, 70, 71, 73, 74, 77, 79
Namens Aefect: Martin Bot, Marcel Everts

Via machtiging 01, 08, 13, 14, 15, 19, 22, 23, 31, 32, 42, 55, 58, 59, 61, 63, 64, 72, 75, 78

Notulist Patrick Donker

Datum 26 november 2025

Nr.	Onderwerp	Actie
1	Opening en welkom; tekenen presentielijst	
	Notulist	
	Patrick Donker (nr.12)	
2	Vaststellen quorum	
	32 stemmen fysiek aanwezig, 20 stemmen via machtiging aanwezig. Totaal 52 stemmen present, dus de ALV is beslissingsbevoegd.	
3	Ingekomen stukken en mededelingen	
	- Aftreden van het gehele bestuur Begin september heeft het gehele bestuur de keuze gemaakt de functie neer te leggen. Tijdens deze ALV is er gelegenheid voor de bestuursleden toelichting te geven indien zij dit wensen. Daarnaast wordt er tijdens deze vergadering een nieuw bestuur aangesteld.	
4	Notulen ALV 25 maart 2025	
	Er zijn geen opmerkingen op het voorgaand verslag gemeld, waardoor het voorgaand verslag akkoord wordt bevonden door de ALV en hierbij wordt vastgesteld.	
5	Aftreden bestuursleden	
	De aftredende bestuursleden wordt de mogelijkheden geboden om de reden van hun vertrek toe te lichten. Matessa Berger neemt deze mogelijkheid aan en geeft de onderstaande toelichting: Vanwege haar kennis over de VvE, de goede contacten met Aefect en de start van de renovatie heeft zij in samenspraak met het bestuur besloten tot voorjaar 2026 het nieuw aangestelde bestuur te ondersteunen, waarna ze sowieso uit het bestuur zou stappen. Tijdens de voorbereidingen en de uitvoering van de renovatie zijn er meerdere berichten gestuurd naar het bestuur met een aanvallende en negatieve reactie over het functioneren van het bestuur. Ondanks dat dit niet op een persoon gericht waren, worden dergelijke berichten niet prettig ontvangen. Voor Matessa waren deze berichten de doorslag om per direct haar functie naast zich neer te leggen.	

6	Bestuursverkiezing	
	In overleg met Aefect worden er tijdens deze verkiezingen in eerste instantie enkel de stemmen 'VOOR' geteld. Mocht dit niet unaniem zijn, zal er gevraagd worden of de ontbrekende stemmen 'TEGEN' stemmen of dat ze hun stem onthouden.	
	De onderstaande leden hebben zich verkiesbaar gesteld: - Dhr. Marinus Berger (Stortemelk 73) UNANIEM 'VOOR' - Dhr. Arjan de Zeeuw (Stortemelk 11) UNANIEM 'VOOR' - Dhr. Edwin de Bruin (Stortemelk 25) UNANIEM 'VOOR' - Daarnaast melden zich geen andere gegadigden vanuit de aanwezigen van de ALV.	Aangesteld Aangesteld Aangesteld
7	Renovatie update	
	Martin (Aefect) geeft aan dat de renovatie goed verloopt. Het afgesproken bedrag van €1.360.000,- bevat echter niet het noodzakelijke meerwerk zoals het vervangen van de isolatie en dakbedekking dan een dakvlak waarvan de huidige staat niet voldoende was om overheen te werken, zoals bij de overige daken wel het geval is. Daarnaast heeft Aefect nog geen grote financiële tegenvallers geconstateerd. Verder geeft Aefect aan dat er wat financiële meevallers in zicht zijn, welke door Aefect verder uitgezocht worden. Hierdoor ziet Aefect mogelijkheden om toch vloerisolatie OF (een deel van) het schilderwerk mee te nemen in de renovatie. Tot slot geeft Aefect aan dat de kleuren van de kozijnen nu wel uit de toon valt en dat de ALV mogelijk na kan denken over een andere kleurstelling tijdens de komende schildersbeurt van het gehele pand. In samenspraak met de aanwezigen wordt de onderstaande kleur mogelijkheid besproken: - Kozijnen Wit (zoals nu al het geval is) - Dichte panelen Wit, gelijk aan kozijnen - Draaiende delen Antracietgrijs, aansluitend op de Gevelbeplating Het definitieve besluit zal in de ALV voor de volgende grote schilderbeurt vastgesteld gaan worden.	
	Tijdens en na de dakwerkzaamheden worden er veelvuldig storingen van de CV of beschadigingen aan de rookgasafvoer van de CV geconstateerd. Ondanks het feit dat Niek Bouwonderneming de CV-installaties laat keuren na de werkzaamheden, blijven de systemen in storing schieten. Diverse bewoners constateren na deze controles alsnog buizen/rookgasafvoeren welke los zitten. Dit zal met Niek Bouwonderneming opgepakt moeten worden, waarbij er zorgvuldige controles van de CV-installatie uitgevoerd dienen te worden. Mochten er andere bewoners zijn wie hetzelfde ervaren, meldt dit dan direct bij Aefect. Zij zullen zorg dragen dat de problemen zo snel mogelijk verholpen worden.	

	Bij het zelf inschakelen van een installateur bij storingen ten gevolge van de dakwerkzaamheden zullen de kosten dan ook niet verrekend kunnen worden met Aefect/VvE.	
	De nieuwe isolatie dakplaten zijn bij meerdere woningen met te lange schroeven vastgezet. Hierdoor steken de schroeven aan de binnenzijde van het dak uit. Aefect pakt dit met de aannemer op en zullen zorg dragen voor het herstel hiervan.	
	Meerdere klachten komen binnen over veel afval op de balkons, in tuinen en op/onder de galerijen. Er liggen voornamelijk veel peuken, schoeven en spijkers om balkons en op straat. De vraag naar de aannemer om dit een stuk netter te houden. Een voorstel hierin kan zijn om de steiger met de blauwe netten/doeken geheel in te pakken, zodat het afval dan niet op de balkons of in tuinen terecht komt.	
	Een aantal woningen constateren lekkage doordat het dak niet goed afgedekt is. Dergelijke gevallen dienen bij Aefect gemeld te worden zodat deze zo snel mogelijk hersteld kunnen worden.	
	Na de asbestsanering zijn er in de tuin van huisnummer 24 stukken asbest gevonden, ondanks dat deze woningen al wel zijn vrijgegeven door de asbest inspecteur. De stukken zijn later door de aannemer verwijderd, maar hier werd wel vrij laconiek op gereageerd. Dit wordt door Aefect extra onder de aandacht gebracht zodat dit niet nogmaals gebeurt.	
8	Rondvraag	
	Een van de aanwezigen reageert op de opmerking van Aefect, dat de vloerisolatie nog onder de mogelijkheden van de renovatie valt. Vanuit het bestuur is er al een bericht gekomen dat dit financieel niet mogelijk zou zijn. Hij ziet de mogelijkheden van Aefect dan ook graag onderbouwt op papier tegemoet. Daarnaast zijn er al enkele burens die hiervoor het een en ander uitgezocht hebben waardoor de leden als particulier toch hun vloer op korte termijn kunnen isoleren.	
	In de voorgaande ALV is vastgelegd dat er uitgezocht zou worden van wie de stoep tussen de carports en de begane grond woningen is. Vanuit de kadastrale stukken blijkt dat dit eigendom is van de VvE. Beschadigingen dienen dan ook bij Aefect gemeld te worden, zodat dit netjes hersteld kan worden.	
	De bewoners van huisnummer 09 vragen zich af of de groenstrook achter hun tuin (groenstrook tussen Stortemelk en Marsdiep) ook van de VvE is. Zij geven aan een achterdeur in de schutting te hebben en zouden hier graag een tegelpad naartoe gelegd zien worden. Volgens Aefect valt dit onder de eigendom van de gemeente.	

VvF Jerras –flatgebouw Stortemelk te Harderwijk

9	Afronding en afsluiting van de vergadering	
	Aefect meldt dat de werkzaamheden aan blok C inmiddels gestart zijn. De werkzaamheden aan blok D worden na de jaarwisseling opgestart.	
	Namens het oude en het nieuwe bestuur bedankt Aefect alle aanwezigen voor hun tijd en inspraak tijdens deze ALV.	