

Notulen

VvE Aart van der Leeuwlaan 28-106, gevestigd te Groningen (11162)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 3 november 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 40; aantal stemmen vertegenwoordigd: 26 (65 procent)

1. Opening

Benoemen voorzitter vergadering

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, mevrouw Wiltjer, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Mevrouw Wiltjer zal de technische leiding van de vergadering verzorgen.

Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

Vaststellen agenda

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- Ingekomen stuk van de heer Jager en mevrouw Kalfsbeek met het verzoek tot het vergoeden van een schade ad. € 1.289,86 welke niet gedekt wordt op de polis van de verzekeraar. Mevrouw Kalfsbeek geeft een toelichting op het schrijven, hierover worden vragen gesteld en volgt een kleine discussie.
Besluit: de leden gaan akkoord met het verzoek en zullen de niet gedekte kosten door de verzekering vergoeden ad. € 1.289,86.
- Mail van mevrouw Strik ontvangen over lekkage bij het balkon. Firma Kreeft heeft reeds opdracht gekregen voor het coaten van de galerij- en balkonvloeren + het vervangen van de brugvoegen. Firma Kreeft heeft te weinig personeel om de werkzaamheden dit jaar nog uit te voeren, zij stellen voor om de werkzaamheden in het voorjaar van 2023 uit te voeren. De heer Jutte (MVGM) heeft Kreeft verzocht om een vaste datum af te geven wanneer de werkzaamheden gestart gaan worden en de offerte prijs te hanteren waarvoor opdracht is verstrekt (2-3% kosten stijging voor materiaalkosten zal reëel zijn). Tevens heeft hij verzocht om lekkages welke eerder ontstaan alvast te herstellen. Hierop is nog geen antwoord ontvangen van Firma Kreeft. Zodra hierover meer bekend is, zal dit met het bestuur worden besproken. De lekkage van mevrouw Strik is aangemerkt als 'urgent' bij Kreeft.
- Schrijven van mevrouw Oosterveld ontvangen, welke bij de desbetreffende agendapunten zal worden besproken.
- Glasvezel; Een uitvoerder is namens KPN twee keer op locatie geweest om te kijken of het complex voorzien kan worden van glasvezel. KPN legt glasvezel aan daar waar het mogelijk is, er zijn geen kosten aan verbonden. De nieuwe kabel zal door een berging van 1 van de eigenaren komen en door de ruimte van de hydrofoor, hier zijn geen bezwaren tegen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 04-10-2021

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Financiën boekjaar 2021

4a. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

4b. Jaarrekening 2021

De jaarrekening 2021 wordt goedgekeurd.

4c. Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt - decharge - goedkeuring voor

het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4d. Bestemming exploitatieresultaat

Er wordt geadviseerd het exploitatieoverschot ad. € 3.411,41 ten gunste van de algemene reserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt goedgekeurd.

5. Onderhoud gebouw

5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Het MJOP 2022 is reeds goedgekeurd in de vorige vergadering.

Verduurzaming:

Mevrouw Wiltjer wijst naar de toelichting in de agenda onder punt 5a.

In de vorige vergadering is gesproken over verduurzaming. Het toenmalig bestuur heeft hier in de afgelopen jaren veel onderzoek naar gedaan en de leden hier steeds in voorzien van informatie. Vele bedrijven zijn destijds ter plaatse geweest en er zijn meerdere offertes gemaakt en beschikbaar gesteld. Voor de ALV van 2021 heeft het bestuur alle eigenaren voorzien van een uitgebreide samenvatting met voor- en nadelen en de bedragen van de offertes welke zijn uitgebracht. In de ALV van 2021 is hierover geen besluit genomen en is gevraagd om het financiële plaatje inzichtelijk te maken. De heer Jutte (MVGM) heeft een schatting gemaakt van de kosten en deze zijn naar de leden gestuurd. Niet alle kosten kunnen bekostigd worden vanuit de VvE, waarvoor een lening aangegaan zou moeten worden. Bij het voorbeeld welke in de agenda staat vermeld mag voor de helft van de totale investering een lening aan worden gegaan. Dat betekent dat men zowel maandelijks een verhoging zou moeten betalen voor het aflossen van de rente en lening + een extra eenmalige bijdrage zou moeten voldoen.

Een duurzaamheidscommissie zal een definitief voorstel moeten onderzoeken en in de komende vergadering moeten presenteren waarna de leden een definitief besluit kunnen nemen.

Onder de leden is wederom weinig draagvlak voor het gehele duurzaamheidsplan. Er zijn geen aanmeldingen voor een duurzaamheidscommissie.

Besluit: De leden besluiten niet door te gaan met de verduurzaming van het complex. Wel verzoeken de leden om de zonnepanelen (voor het algemeen stroomverbruik) op te nemen in het MJOP 2023. Mevrouw Wiltjer geeft aan dat er niet gespaard is in het verleden voor zonnepalen. Indien de liquide middelen het toestaan zou de VvE deze kosten kunnen voorfinancieren en de opbrengsten van de zonnepanelen jaarlijks terug laten vloeien in het reservefonds. Dit zal niet direct een verlaging van de VvE bijdrage tot gevolg hebben

Er zijn nog eigenaren met enkel glas in de woning, mag dit vervangen worden? Men kan dit op eigen kosten vervangen, mits de vlakverdeling hetzelfde blijft. Hiervoor dient men melding te maken bij de VvE.

Tevens wordt door één van de leden gevraagd of zij op eigen kosten kunststof kozijnen aan mogen brengen in het appartement. Hiervoor dient toestemming gevraagd te worden aan de algemene ledenvergadering, dit kan in de eerstkomende ALV. Men moet rekening houden met de kleur en de vlakverdeling moet gelijk blijven.

6a. Benoemen duurzaamheidscommissie

Er zijn geen aanmeldingen er wordt geen duurzaamheidscommissie benoemd.

6b. Bespreken opties op het gebied van duurzaamheid / Energieadvies

In het verleden is reeds een energiescan van het complex uitgevoerd.

7. Begroting 2023

De beheerder neemt de begroting 2023 door met de vergadering. De begrote posten zijn geïndexeerd en met name de electrakosten behoorlijk naar boven bijgesteld, mede gelet op de hogere electraprijs per Kwh. De begroting bekleed een verhoging ten opzichte van de laatst goedgekeurde begroting. De vergadering stelt de begroting 2023 vast met de bijbehorende maandelijks bijdrage ingaande 1 januari 2023.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

8a. (Her)benoemen bestuur

Mevrouw Oosterveld en mevrouw Holtkamp worden bereid gevonden zitting te nemen in het bestuur. Zij worden beide benoemd door de vergadering.

8b. Benoeming kascommissie

De heer Mulder en de heer Spoelma worden benoemd tot kascommissie.

9. Formaliteiten

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.
"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

10. Rondvraag

Er zijn een aantal relevante vragen gesteld waarvan onderstaand een opsomming van het geen besproken.

- Is het mogelijk dat er meer fietsenrekken geplaatst worden bij de entrees. In het verleden is ervoor gekozen om dit niet te doen, omdat men conform huishoudelijk reglement de fietsen in de berging dient te plaatsen. Wanneer er extra fietsenrekken geplaatst worden, nodigt dit uit om de fietsen niet meer in de berging te plaatsen.
- Is het mogelijk om op individuele titel zonnepanelen te plaatsen op het dak van de VvE, hiervoor dient toestemming gevraagd te worden aan de algemene ledenvergadering.

11. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Aart van der Leeuwlaan 28-106, gevestigd te Groningen (11162)

- 1. Opening**
 - 1.1 1. Agenda vastgesteld
2. Voorzitter conform tekst notulen benoemd
- 2. Mededelingen en ingekomen stukken**
 - 2.1 De leden gaan akkoord met het verzoek van de heer Jager en mevrouw Kalfsbeek en vergoeden de niet gedekte schade op de verzekeringspolis ad. € 1.289,85.
- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 04-10-2021**
 - 3.1 De notulen d.d. 04-10-2021 zijn vastgesteld
- 4a. Verslag kascommissie**
 - 4a.1 De kascommissie heeft de jaarstukken goedgekeurd.
- 4b. Jaarrekening 2021**
 - 4b.1 Jaarrekening 2021 vastgesteld.
- 4c. Decharge bestuur(der)**
 - 4c.1 Er wordt decharge verleend over het gevoerde beleid van 2021.
- 4d. Bestemming exploitatieresultaat**
 - 4d.1 Het exploitatieresultaat wordt ten gunste geboekt van het reservefonds.
- 5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**
 - 5a.1 **Er wordt geen duurzaamheidscommissie benoemd, de leden gaan het traject om het complex te verduurzamen niet verder inzetten, er is geen draagvlak voor. Wel wil men de zonnepanelen in het MJOP 2023 verwerkt zien.**
- 6a. Benoemen duurzaamheidscommissie**
 - 6a.1 Er wordt geen duurzaamheidscommissie benoemd.
- 6b. Bespreken opties op het gebied van duurzaamheid / Energieadvies**
 - 6b.1 De leden verlenen geen mandaat aan het bestuur voor het laten uitvoeren van een energieadvies, deze is reeds opgemaakt voor de VvE.
- 7. Begroting 2023**
 - 7.1 Begroting 2023 is vastgesteld ad € 74.251,- ingaande per 01-01-2023
- 8a. (Her)benoemen bestuur**
 - 8a.1 **Mevrouw Oosterveld en mevrouw Holtkamp worden benoemd tot bestuursleden.**
- 8b. Benoeming kascommissie**
 - 8b.1 De heer Spoelma en de heer Mulder worden benoemd tot kascommissie.
- 9. Formaliteiten**
 - 9.1 Formaliteiten vastgesteld conform tekst notulen

Actiepuntenlijst

VvE Aart van der Leeuwlaan 28-106, gevestigd te Groningen (11162)

Exploitatieresultaat tgv de reserves boeken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 november 2022

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)

Opdracht geven voor wijzigen bestuursleden bij de KvK.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 november 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Getty Wiltjer)

Zonnepanelen voor 2023 opnemen op het MJOP.

45 stuks (20.000 kWh) € 21.000,-

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 november 2022

Behandeld door: Technisch beheerder (Marcel Jutte)