

Agenda

VvE Auke Brugmansflat (0092)

Vergadering van eigenaars

Datum: dinsdag 1 juli 2025, aanvang 19:00 uur

Locatie: Wijkcentrum Bij van Houten, Oliemuldersweg 47, Groningen

1. Opening

Aanwezig namens PandGarant uw beheerder Mevr. de Leeuw en technisch beheerder dhr. Veenstra. Er moet worden vastgesteld of er voldoende stemmen aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Wij wijzen er graag op dat het van belang is, dat u aanwezig bent op deze vergadering. Mocht u verhinderd zijn, dan is het noodzakelijk dat u een machtiging afgeeft. Bij voorkeur per mail naar [groningen1@pandgarant.nl](mailto: groningen1@pandgarant.nl).

2. Vaststellen agenda

Alleen over vooraf gemelde agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. Er kunnen t/m dinsdag 24 juni 2025 agendapunten en/of besluitvoorstellen aangedragen worden. Alle documenten waar in de agenda naar verwezen wordt zijn te vinden op het webportaal (pandgarant.nl/ inloggen).

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen PandGarant

- Vanaf heden 1 juli 2025 brengen wij kosten bij de VvE in rekening voor het versturen van (vergader)stukken per post omdat de verzendkosten voor papieren documenten aanzienlijk zijn gestegen. Wij adviseren u om, indien mogelijk, de stukken digitaal te ontvangen om kosten te besparen. Wij verzoeken u om ons dan te voorzien van uw e-mailadres.
- Vanaf 1 juli 2024 gelden er nieuwe regels voor brandveiligheid van woongebouwen. Om veilig te kunnen vluchten mogen er geen brandgevaarlijke objecten in de gemeenschappelijke ruimten (de hal, gang, trappenhuis en/of galerij) staan. De volgende zaken zijn verboden: meubilair, decoratie van brandbaar materiaal, zoals een stof; (elektrische) fietsen en scootmobielen; afval (zoals huisvuil, grofvuil, oud papier) en kratten. De eigenaar van een woongebouw (VvE) is eindverantwoordelijk voor het brandveilig beheer van het woongebouw. Zie ook: <https://www.brandweer.nl/nieuws/nieuwe-regels-met-betrekking-tot-brandveilige-vluchtroutes/>
- Vanwege een wetswijziging (Wki) Wet Kwaliteits Incassodienstverlening, waarover uw bestuur is/ wordt geïnformeerd, willen wij u dringend verzoeken om uw VvE-bijdrage voor het nieuwe jaar (indien van toepassing) tijdig aan te passen of gebruik te maken van de mogelijkheid tot automatische incasso. Zo voorkomt uw VvE kosten voor het versturen van herinneringen en aanmaningen. Informatie over de Wki kunt u vinden op [Wet kwaliteit incassodienstverlening \(Wki\) gaat 1 april 2024 in](#). **Voorgesteld wordt om de nieuwe incassoprocedure (deze treft u aan op het webportaal in de documentenbibliotheek van de vergadering) vast te stellen.**

Mededelingen en ingekomen stukken:

- Mededelingen IMG (Instituut Mijnbouwschade Groningen)
 - Naast dat eigenaren individueel een aanvraag kunnen indienen voor hun appartement, kan de VvE ook gezamenlijk een aanvraag doen voor het gehele gebouw. Het bestuur zal deze aanvraag in gang zetten. Het verzoekt hierbij de leden met relevante expertise om ondersteuning te bieden bij dit proces. Indien dit niet mogelijk blijkt, stelt het bestuur voor om een externe partij in te schakelen via Loket Bevingsschade. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website: <https://loketbevingsschade.nl/vereniging-van-eigenaren/>
- Milieuvriendelijke bank
- Toprapport - offerte - VvE2050 (wordt toegelicht bij agendapunt 8).
- Duurzaamheidscommissie/ offerte Socotec (wordt toegelicht bij agendapunt 10).
- Constructiewijzigingsformulier voor Damsterdiep 73 (wordt toegelicht bij agendapunt 11).

4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De notulen van de vorige vergadering(en) van 14 februari 2024 dienen redactioneel beoordeeld te worden en met of zonder aanvulling/wijziging als op te nemen in de notulen van dit jaar, vastgesteld te worden door de aanwezigen. De notulen dienen na goedkeuring van de vergadering ondertekend te

worden door de voorzitter en de beheerder. De notulen treft u aan op het webportaal in de documentenbibliotheek van de vergadering.

5. Vaststellen jaarrekening 2024

De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars over de jaarrekening 2024. De vergadering dient te besluiten of het advies wordt overgenomen. Als de verklaring van de kascommissie ontvangen is, treft u deze aan bij de vergaderstukken op het web portaal.

- Het voorstel is om decharge te verlenen aan het bestuur en de jaarrekening 2024 vast te stellen.
- Er is een negatief exploitatieresultaat van €-3.402,24.
- Het voorstel is om het negatieve exploitatieresultaat te laten aanzuiveren door de leden middels een eenmalige extra bijdrage. Hierbij wordt voorgesteld dat de eigenaren de mogelijkheid krijgen om deze bijdrage uiterlijk **vóór 1 september 2025** over te maken. Zie hiervoor het bijgevoegde document: *Eenmalige begroting aanzuiveren negatief 2024*.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- Het bestuur bestaat uit dhr. de Jong, dhr. Groot.
 - Vanwege verhuizingen zijn de heer Dijkstra en de heer Groot niet langer bestuurslid. De huidige bestuursleden zijn herkiesbaar, maar u heeft tevens de mogelijkheid om uzelf kandidaat te stellen voor het bestuur van uw vereniging.
- De kascommissie bestaat uit Betten en (P.) van der Veen.
- De reservefondsbeheerders zijn Betten en (P.) van der Veen.

7. MeerJarenOnderhoudsPrognose (MJOP)

Voor de VvE is in het verleden een Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) opgesteld. Deze prognose biedt een overzicht van de verwachte onderhoudskosten per jaar, over een periode van ten minste dertig jaar. Op basis van de geraamde kosten uit de MJOP kan de vergadering bepalen welk bedrag maandelijks gereserveerd dient te worden voor toekomstig onderhoud.

In verband met diverse actuele kwesties, zoals de noodzakelijke asbestsanering en het schilderwerk van de galerijen, zal de VvE echter te maken krijgen met een aanzienlijk tekort. Om die reden is, in overleg met het bestuur, besloten het MJOP dit jaar niet ter stemming voor te leggen, aangezien de huidige liquiditeitspositie van de VvE daartoe op dit moment geen ruimte biedt.

De technisch beheerder heeft inmiddels met meerdere externe partijen de locatie bezocht om een beter inzicht te krijgen in de situatie en de bijbehorende kosten. Deze informatie is verwerkt in het MJOP zodat eigenaren een beeld krijgen van de te verwachten uitgaven en de impact daarvan op de liquiditeitspositie van de VvE.

Het MJOP is als bijlage toegevoegd ter inzage, maar zal dit jaar niet in stemming worden gebracht. Tijdens de vergadering zal nadere toelichting worden gegeven.

**8. Voorstel om TOP-rapport / Haalbaarheid onderzoek verduurzaming op te laten stellen
Offerte VvE 2050 / mandaat onderzoek verduurzaming**

De onderhoudsbehoefte van uw eigendommen is groot, wat ertoe leidt dat de benodigde dotaties aan het reservefonds fors verhoogd moeten worden. Door een (gesubsidieerd) onderzoek te laten uitvoeren naar verduurzamingsmogelijkheden in combinatie met onderhoud, kan een alternatieve aanpak worden gevonden om de maandelijks lasten beperkt te houden.

Steeds meer VvE's combineren regulier onderhoud met verduurzamingsmaatregelen om kosten te besparen en hun gebouwen toekomstbestendig te maken of te renoveren. PandGarant werkt hiervoor samen met VvE2050. Deze organisatie biedt met het zogeheten TOP-rapport een alternatief voor het reguliere MJOP. Dit rapport bevat een gedetailleerd overzicht van de mogelijke verduurzamingsmaatregelen, de bijbehorende onderhoudskosten (inclusief achterstallig onderhoud), en het verwachte rendement van de voorgestelde maatregelen.

De kosten van een TOP-rapport voor VvE Auke Brugmansflat bedragen € 15.227,85 inclusief btw, waarvan 75% wordt gesubsidieerd via de SVVE-regeling van de RVO. De netto investering is daarmee vergelijkbaar met die van een regulier MJOP. Het pakket omvat onder andere:

- Een EPA-maatwerkadvies

- Een geactualiseerd MJOP
- Drie varianten van een DMOP
- Een berekening van de impact op de maandlasten

Gevraagd wordt een mandaat voor het bestuur van € 15.227,85 inclusief btw voor het laten opstellen van een onderzoeksrapport met maatwerkadvies en (D)MJOP.

9. Vaststellen begroting en maandelijks bijdrage voor 2026

Het voorstel is om de begroting voor 2026 vast te stellen met een totaalbedrag van € 132.845,00. De nieuwe bijdrage gaat in per 01-01-2026. De begroting voor 2026 en de bijbehorende maandelijks bijdrage zijn te vinden in de vergaderbibliotheek op het webportaal.

Indien u geen automatisch incasso heeft ingesteld, dient u dit zelf aan te passen.

10. Duurzaamheidscommissie/ offerte Socotec

De duurzaamheidscommissie heeft het afgelopen jaar meerdere keren overleg gehad om gezamenlijk de mogelijkheden voor verduurzaming van de VvE te onderzoeken. Tijdens de vergadering zullen zij een korte presentatie geven over hun activiteiten. Zie hiervoor alvast de nieuwsbrief, die is toegevoegd aan de vergaderstukken. Daarnaast zal de offerte van Socotec worden besproken. Zie hiervoor de vergaderstukken.

Daarnaast zal de offerte van Socotec worden besproken. Zie hiervoor de vergaderstukken.

Er wordt voorgesteld om de offerte van Socotec (€ 7350,-) in stemming te brengen.

11. Constructiewijzigingsformulier Damsterdiep 73

De eigenaren van Damsterdiep 73 zullen worden gevraagd om een korte toelichting te geven over hun aanvraag voor constructiewijzigingen, zie hiervoor de stukken. Na de toelichting zal het voorstel in stemming worden gebracht.

12. (Historische) besluitenlijst

- Incassoprocedure: deze is te vinden op het webportaal en via pandgarant.nl/downloads.
- Beleid inzake wijzigingen aan het gebouw: bij wijzigingen dient altijd een constructiewijzigingsformulier voorgelegd te worden aan de VvE.
- SKW-certificatie: SKW kan de stukken van de VvE inzien, t.b.v. de controle van PandGarant.
- Berichtgeving vanuit PandGarant geschiedt op digitale wijze. Voor berichtgeving per post worden kosten aan de VvE in rekening gebracht.
- De herbouwwaarde van de VvE is getaxeerd op € 10.989.000,00 inclusief btw (geldig tot 2026).
- Schade-uitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE

13. Rondvraag

Meldingen en storingen kunnen te allen tijde buiten de vergadering om bij PandGarant worden gemeld. Dergelijke meldingen worden niet behandeld tijdens de rondvraag.

14. Sluiting

- Inplannen nieuwe (concept)datum eerstvolgende ledenvergadering.