

Notulen

VvE Auke Brugmansflat (0092)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 14 februari 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 60; aantal stemmen vertegenwoordigd: 37 (61,67 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

Overig aanwezig

De heer A.J. Bosboom - PandGarant

1. Opening

De vergadering wordt geopend. De beheerder, Albert Jan Bosboom, namens PandGarant, heet de aanwezigen welkom en stelt zich voor. De stemmen worden geteld en vastgesteld. Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de beheerder voorziet in de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars, de beheerder heeft geen juridische status binnen de VvE.

Besluit:

- Albert Jan Bosboom (PandGarant) voorziet in de technische leiding van de vergadering.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt doorgenomen met de aanwezigen. Er zijn geen opmerkingen en/of aanvullingen op de agenda.

Besluit:

- De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Duurzaamheidscommissie

De duurzaamheidscommissie geeft verslag van haar activiteiten sinds de afgelopen vergadering van eigenaars. Doel en visie zijn vastgesteld. De leden worden opgeroepen ideeën aan te leveren bij de duurzaamheidscommissie.

De commissie merkt voorts op dat zij op dit moment nog geen budget heeft. Indien zij budget nodig heeft zal zij de vergadering hierom vragen.

Tot op heden heeft de commissie zich gericht op drie vraagstukken:

1. dakisolatie in combinatie met het aanbrengen van sedum en het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van het elektra verbruik van de vereniging.
2. Isoleren van de vloeren van de woningen vanaf de kelders.
3. Het aanbrengen van isolatie in de gevel aan de galerij zijde
 1. Dit betreft de gevel onder de ramen

Verduurzaming door het vervangen van bestaand (dubbel) glas door HR++ glas kunnen leden individueel en voor eigen kosten en rendement laten uitvoeren.

De commissie publiceert haar vergaderingen en notulen op het webportaal van de vereniging. Deze zijn te vinden onder 'administratief' en vervolgens 'commissievergaderingen'.

Gevraagd wordt naar constructief onderzoek ten aanzien van het gebruik van het dak. De commissie geeft aan dat ook constructief onderzoek meegenomen wordt in de plannen.

Er wordt aan de commissie gevraagd hoe zij het isoleren van de vloer vanuit de kelders uitgevoerd wordt. De commissie geeft aan daar nog geen beeld van te hebben.

Er wordt gevraagd of er ook gekeken gaat worden naar isolatie van de spouwen in de kopgevels. Ook hier gaat de commissie naar kijken.

Tenslotte wordt door één van de eigenaren opgemerkt dat bij een recente EPA keuring zijn appartement het label B heeft ontvangen. Anderen geven aan het label D te hebben.

Whatsappgroep

De beheerder geeft aan dat in het overleg met het bestuur de wens naar voren is gekomen voor het inrichten van een Whatsapp groep voor de bewoners van de Auke Brugmansflat. De leden discussiëren over dit onderwerp. Eigenaren dienen huurders/gebruikers te informeren. Deelname en deelgenoot blijven zijn vrijblijvend.

De eigenaren stemmen in. De beheerder zal in de notulen de link naar de app-groep opnemen.

De link naar de Whatsappgroep is: <https://chat.whatsapp.com/GckT5DZH9CSHhHu3bXkFzj>.

Allinq

De beheerder geeft aan dat Allinq meerdere keren, inmiddels drie keer, is gewezen op de gebrekkige afwerking van de aansluitingen glasvezel. Er zijn ontvangstbevestigingen van Allinq. Echter nog geen acties. Andere leden bevestigen gelijke ervaringen.

Er wordt gevraagd naar glasvezelaansluitingen. Er blijken leden te zijn aangesloten een abonnement te hebben. Er zijn ook leden die aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in een aansluiting. Maar hebben nadien niets meer vernomen. Het realiseren van een aansluiting is een zaak tussen appartementseigenaar/-gebruiker en de internetleverancier. Zij dienen hier zelf voor te zorgen.

Ingekomen

Op verzoek van dhr. Molenhuis is opgenomen of er iets bekend is over een voorgenomen afbraak van de garages.

De leden discussiëren over dit onderwerp. Aangegeven wordt dat een eerdere projectontwikkelaar gestopt is met plannen. Er blijken ook leden contact te hebben gehad met de gemeente Groningen over dit onderwerp. De gemeente heeft aangegeven geen plannen te kennen.

Tevens is op verzoek van dhr. Molenhuis opgenomen of er plannen zijn om de tuin te herinrichten naar een parkeervoorziening. Bij geen van de leden zijn hier plannen over bekend. Voorts wordt opgemerkt dat de huidige bestemming tuin is. En dat de gezamenlijke leden, in de ledenvergadering, hierover gaan.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen opmerkingen en/of aanvullingen op de notulen.

Besluit:

- De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door het bestuur.

5. Vaststellen jaarrekening 2023

De kascommissie doet verslag van haar bevindingen. De verklaring is opgenomen bij de stukken van deze vergadering. Beknopt samengevat geeft de commissie aan dat het jaarverslag een goede weergave is van de financiële werkelijkheid. Maar wil zij benadrukken dat het lijkt alsof gemakkelijk kosten die privé zouden kunnen zijn, neergelegd worden bij de vereniging.

Besloten wordt bij de bespreking van het verslag naar de genoemde voorbeelden te kijken.

De beheerder neemt de balans door met de leden. Er zijn geen vragen en/of opmerkingen.

De beheerder neemt de resultatenrekening door met de leden. Ten aanzien van de post ongepland onderhoud worden de voorbeelden van de kascommissie besproken. Enkele eigenaren zijn aanwezig en geven een toelichting op de situatie. Bij een ander voorbeeld blijkt dat een koof geopend moest worden om een lekkage te verhelpen.

Gevraagd wordt naar controle van de uitgevoerde werkzaamheden door leveranciers.

De beheerder geeft aan dat zij namens de vereniging een hersteller inschakelt. De beheerder wordt niet verantwoordelijk voor het probleem zelf. Leden die een melding gedaan hebben worden geïnformeerd indien een hersteller de opdracht beëindigd heeft. Daarnaast is het verloop ook op het webportaal te volgen.

Ingewikkelde zaken en MJOP zaken worden wel actief door de technisch beheerder begeleid.

De leden besluiten een oproep te doen aan de leden om kritisch te kijken naar het doen van een melding. En te beseffen dat het doen van een melding voor herstel van privé zaken door het individuele lid betaalt dienen te worden

De beheerder zegt toe kritisch naar ontvangen meldingen te kijken en te toetsen op privé of gemeenschappelijk. En te toetsen op eventuele dekking in een verzekering.

Bij vragen kan er contact opgenomen worden met de beheerder. Op verzoek zal hij de historie van een verzoek onderzoeken.

De leden besluiten de genoemde voorbeelden van de kascommissie voor rekening van de vereniging te laten.

Voorgesteld wordt :

- De jaarrekening vast te stellen en goed te keuren
- Het bestuur decharge te verlenen
- Het resultaat te bestemmen.

Tenslotte wordt gevraagd naar de overstap naar een milieuvriendelijke bank als Triodos of ASN Bank. En eventueel overtollige liquiditeiten op een depositorekening te plaatsen. De leden stemmen hiermee in. De beheerder zal in overleg met het bestuur dit verzorgen.

Besluit:

- De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld.
- De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.
- Met meerderheid van stemmen wordt besloten het negatieve resultaat in rekening te brengen aan de leden.

Actiepunt: Nieuwe bankrekening milieuvriendelijke bank

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- Het bestuur bestaat uit de Jong, Niemeijer, van der Veer, Groot en Groot.
 - Ter vergadering geven van der Veer en Niemeijer af te treden en niet herkiesbaar te zijn.
 - Dijkstra laat via zijn gemachtigde weten beschikbaar te zijn voor het bestuur van de vereniging.

De leden spreken hun vertrouwen uit in de Jong, Groot, Groot en Dijkstra. van der Veer en Niemeijer blijven benoemd tot zij aftreden. Aangegeven wordt dat zij voornemens zijn per 1 juni aanstaande af te treden.

- De kascommissie bestaat uit Betten en van der Veen

Beide leden zijn beschikbaar voor het boekjaar 2024. Beiden ontvangen het vertrouwen van de aanwezigen.

- De reservefondsbeheerder bestaat uit de kascommissie . De gemachtigde controleert samen met de voorzitter van de vergadering de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit de Jong, Dijkstra, Groot en Groot.
- De kascommissie bestaat uit Betten en (P.) van der Veen.
- De kascommissie wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

Voor de VvE is in het verleden een MeerJarenOnderhoudPrognose, afgekort MJOP, samengesteld. Deze MJOP geeft een overzicht van de te verwachten onderhoudskosten per jaar. Aan de hand van de benodigde onderhoudsbedragen uit de MJOP kan de vergadering bepalen hoeveel geld maandelijks gespaard wordt voor dit onderhoud in de toekomst.

De beheerder neemt de voorgenomen werkzaamheden voor 2024 en 2025 door. Met betrekking tot de (plafonds van de) galerijen wordt opgemerkt dat de verwachting was dat de aangebrachte coating in 2022 flexibel en niet waterdoorlatend zou zijn. Het doorlaten van het water zorgt voor overlast aan de onderzijde van de galerijen.

[Naschrift: De technisch beheerder geeft aan dat de applicateur in 2022 de meest flexibele coating heeft aangebracht. Echter zijn de lengtes van het gestorte beton zodanig lang dat werking ervoor zorgt dat er openingen ontstaan.]

De leden discussiëren over het verloop van de liquiditeit. Het huidige MJOP laat met name door een verwachte dakvervangings in 2027 een tekort van EUR 60.000,00 zien in 2028. De beheerder geeft aan dat er oplossingen in verschillende richtingen zijn:

- De opgenomen vervanging is inclusief isolatie
 - De opdracht van de vereniging is het in stand houden van het complex. Ook vervanging zonder isolatie is mogelijk
- Het moment van vervanging is opgenomen op basis van het jongste rapport dakinspectie. Naarmate deze datum dichterbij komt kan dit verschoven worden.
- De leden kunnen een dakvervangings met isolatie laten samenvallen met andere voorgenomen verduurzamingsmaatregelen. En waarvan een alternatieve financiering mogelijk is.
- De leden kunnen op een later tijdstip besluiten meer te gaan sparen of een eenmalige aanvulling te doen.

De leden besluiten het MJOP in stemming te brengen en bij het volgende agendapunt de begroting en dotatie reservefonds vast te stellen.

Besluit:

- De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden goedgekeurd en vastgesteld.
- Het bestuur krijgt een mandaat voor het uitvoeren van de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024 en 2025 conform het MJOP.

8. Vaststellen begroting en maandelijks bijdrage 2025

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting. Hierin is rekening gehouden met een indexatie van kosten. Tevens volgt deze begroting op de ambitieuze begroting 2024 welke in de vergadering van 2024 is goedgekeurd.

Één van de leden merkt op dat zij het maandelijks voorschotbedrag hoog vindt ten opzichte van wat zij kent van andere complexen. Een andere eigenaar merkt op dat hij complexen kent met een hogere bijdrage.

Er volgt discussie over het te sparen bedrag voor groot onderhoud. Aan de orde wordt gesteld:

- Het verhogen van het spaardeel met EUR 20.000,00
 - De vereniging zou voldoende financiële middelen hebben voor een dakvervangings met

isolatie in 2027.

- Het verhogen van het spaardeel met bestemming verduurzaming
- Het verhogen van het spaardeel met EUR 10.000,00

Besluit: De leden besluiten met meerderheid van stemmen in te stemmen met de voorgestelde begroting en een verhoogde dotatie van EUR 10.000,00 aan het reservefonds groot onderhoud.

Het totaalbedrag van de begroting 2025 wordt vastgesteld op EUR 129.002,00

9. (Historische) besluitenlijst

De leden gaan akkoord met de jaarlijks terugkerende onderwerpen en eerder genomen besluiten.

- De incassoprocedure is terug te vinden op het VvE portal. Dit is de procedure die wordt gevolgd wanneer leden hun betalingsverplichting met betrekking tot de verplichte VvE-bijdrage niet tijdig nakomen.
- Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw behoeft toestemming van de vergadering. Indien u een wijziging wilt aanbrengen aan het gebouw kunt u een constructiewijzigingsformulier invullen en deze inbrengentijdens de jaarlijkse ledenvergadering.
- SKW (Stichting Kwaliteit Waarborgen) mag de stukken van de VvE inzien
- PandGarant mag de VvE-stukken digitaal versturen.
- De herbouwwaarde is in 2021 vastgesteld op een bedrag van € 10.625.200,00 plus indexatie 2024 (inclusief btw).
- Schadeuitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE.

Besluit:

- De (historische) besluiten worden herbevestigd.

10. Rondvraag

Er is gelegenheid tot het stellen van vragen.

Één vraagt naar het eigendom (privé of gemeenschappelijk) van de rookgasafvoer. Hij is voornemens voor 2026 de CV installatie te vervangen. En zo nog niet onder de nieuwe regelgeving te vallen.

Een andere eigenaar geeft aan dat de vereniging eerder besloten heeft dat de rookgasafvoer individueel is. De beheerder zal nazien in welke vergadering dit besloten is.

In de notulen van de vergadering gehouden op 2 juli 2018 is hier het volgende over vastgelegd:

7. Vervolg aanpassingen rookgasafvoerkanalen

Dhr. Drent geeft een toelichting op het project voor de rookgasafvoerkanalen. Het uitgangspunt van het bestuur en PandGarant is dat de VvE de eigenaren niet wil dwingen over te gaan op een nieuwe HR-ketel en dat de huidige situatie, met de afvoeren naar buiten, niet acceptabel is.

Tijdens de informatieavond aan het begin van dit jaar hebben de eigenaren hun voorkeur uitgesproken voor de optie om een CLV-kanaal aan de buitenzijde van het gebouw te realiseren waar eigenaren, indien de CV-ketel vervangen moest worden, de nieuwe ketel op aan kunnen sluiten. Hiervoor waren twee opties, door de kasten en buiten de galerij. De eerste optie werd erg prijzig vanwege de noodzakelijke asbestsanering.

De tweede optie was goedkoper, maar nog steeds meer dan €40.000. Daarnaast bleek onlangs dat het (ver)plaatsen van een nieuwe ketel de nodige obstakels en kosten voor de eigenaren met zich meebracht. Vervolgens is het alternatief voor het handhaven van de afvoeren naar buiten via de galerij nog eens goed onderzocht. Hiervan werd in eerste instantie door de installateurs aangegeven dat dit niet mag omdat gassen terug zouden kunnen slaan naar de appartementen. Hiervoor is echter een formule van toepassing die aangeeft dat de afstand tussen raam en uitgang van de pijp minimaal 265 cm moet bedragen. Bij de Auke Brugmansflat kan dit door de breedte van de galerij worden gerealiseerd.

Omdat er wat zorg is over het esthetisch aanzicht van het pand stelt het bestuur voor deze optie te kiezen met daarbij de afspraak dat de VvE de kosten draagt voor het (op eenduidige wijze) aanbrengen van de koof over de pijp. Eigenaren moeten de werkzaamheden nog blijven aanvragen bij het bestuur voor formele toestemming. Dit om dezelfde uitstraling en plek van de afvoeren te behouden. Dit kan via het constructiewijzigingsformulier dat kan worden ingediend bij PandGarant. Tot bovenstaande wordt unaniem door de aanwezige leden besloten.

Besluit: De leden besluiten unaniem geen apart CLV-kanaal aan te leggen, maar de rookgasafvoeren met pijpen onderlangs de balkons te gaan reguleren.

Besluit: Het omkisten van de CV-afvoeren buiten de gevel wordt op kosten van de VvE uitgevoerd.

11. Sluiting

De vergadering wordt gesloten om 21:30 uur en de voorzitter bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Auke Brugmansflat (0092)

1. Opening

- 1.1
 - Albert Jan Bosboom (PandGarant) voorziet in de technische leiding van de vergadering.

2. Vaststellen agenda

- 2.1
 - De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 4.1
 - De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door het bestuur.

5. Vaststellen jaarrekening 2023

- 5.1
 - De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld.
 - De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.
 - Met meerderheid van stemmen wordt besloten het negatieve resultaat in rekening te brengen aan de leden.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
 - Het bestuur bestaat uit de Jong, Dijkstra, Groot en Groot.
 - De kascommissie bestaat uit Betten en (P.) van der Veen.
 - De kascommissie wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 7.1
 - De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden goedgekeurd en vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt een mandaat voor het uitvoeren van de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024 en 2025 conform het MJOP.

8. Vaststellen begroting en maandelijks bijdrage 2025

- 8.1
 - De leden besluiten met meerderheid van stemmen in te stemmen met de voorgestelde begroting en een verhoogde dotatie van EUR 10.000,00 aan het reservefonds groot onderhoud.

Het totaalbedrag van de begroting 2025 wordt vastgesteld op EUR 129.002,00

9. (Historische) besluitenlijst

- 9.1
 - De (historische) besluiten worden herbevestigd.

Actiepuntenlijst

VvE Auke Brugmansflat (0092)

Nieuwe bankrekening milieuvriendelijke bank

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 juni 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Henry Martens)