

Notulen

Vereniging van Eigenaars de Sitterweg 2 tot en met 36 te Haren, gevestigd te Haren

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 27 maart 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 18; aantal stemmen vertegenwoordigd: 12 (66,67 procent)

Aanwezig

De heer R. Bakker, De heer G. Danhof, De heer P. Herremans, De heer J.M. Jansen, Mevrouw M. Kleef, De heer G. Lambers en/of Mevrouw I.H. Oedekerk, De heer G. van der Schot, Mevrouw A. Takens, Mevrouw A. van der Veen, Mevrouw A. Zantinga, ComplexWonen VvE beheer

Volmacht afgegeven

De heer S.A. Dijk en Mevrouw L. Frieling, De heer J. Eikelenboom

Afwezig

De heer D. Altenburg, Mevrouw M. Heeres, De heer S.A. Huizinga, Familie D.J. Kajuiters, De heer J.H. Kranenburg, Mevrouw A. Strijkstra

1. Opening

De beheerder, de heer Remi van der Deijl, heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering.

De heer Van der Deijl wordt door de leden benoemd tot voorzitter van de vergadering.

De voorzitter stelt vast dat 12 van de 18 stemmen aanwezig of via volmacht vertegenwoordigd zijn. Er zijn meer dan 50% van de stemmen vertegenwoordigd en daarmee is er een quorum, derhalve kunnen er rechtsgeldige besluiten worden genomen door de vergadering.

2. Vaststellen agenda

Mevrouw Takens zou graag het verlengen van de trapleuning van de trap richting de bergingen in het portiek 26 t/m 36 gerealiseerd zien. Zij is slecht ter been en heeft moeite met deze trap. De vergadering besluit opdracht te geven voor het verlengen van de betreffende leuning.

Vanuit de leden komt het verzoek of de containers op de daarvoor bestemde plakken kunnen worden gestald. Momenteel staan er een aantal containers aan de zijkant van het pand onder de balkons of ter hoogte van de deur. In het verleden is afgesproken dat de containers in de bergingen worden gestald. De beheerder wordt gevraagd een mail rond te sturen en de leden te melden dat de containers naar de bergingen moeten worden verplaatst.

Met deze twee punten direct behandeld wordt de rest van de agenda conform vastgesteld.

3. Mededelingen en binnen gekomen stukken

-De Glasbewassing zijn door de firma Kallenkoot gepland voor week 20 en 46. De planning is ook terug te vinden op het portaal van de VvE.

-De spouwmuurisolatie is eind vorig jaar aangebracht. Er zal nog een controle plaatsvinden of dit overal goed is gedaan, want hierover bestaat nog enige twijfel. De beheerder pakt dit op.

-De aanvraag voor de mijnbouwschade loopt. De heer Schot is bezig met het aanvragen van e-herkenning voor de VvE waarna er een melding kan worden gemaakt bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen.

De beheerder wijst de leden erop dat zij zelf ook mijnbouwschade kunnen melden bij het IMG via de website <https://www.schadedoormijnbouw.nl/>. Wanneer de schade wordt toegewezen komen de eigenaars in aanmerking voor een vergoeding van € 10.000. Daarnaast kunnen eigenaars ook € 4000,00 subsidie aanvragen voor waardevermeerdering van de woning wanneer de mijnbouwschade is toegekend. Meer informatie via de website <https://www.snn.nl/subsidies-voor-particulieren/subsidie-waardevermeerdering>. Tot slot wordt er gewerkt aan een extra subsidie voor het isoleren van de woningen in Groningen, voor de eigenaren van de woningen aan de Sitterweg zal dit bedrag € 20.000,00 zijn. Met deze subsidie kan 50% van isolerende maatregelen worden vergoed. Deze maatregel gaat vanaf het 1e kwartaal 2025 en geldt met een terugwerkende kracht vanaf 25 april 2023. meer informatie over deze subsidie is te vinden op <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gaswinning-in-groningen/plan-voor-isolatie-woningen-groningen-en-noord-drenthe-op-weg-naar-aardgasvrij>.

4. Vaststellen notulen ALV 18 april 2023

De notulen van de algemene ledenvergadering van 18 april 2023 worden conform vastgesteld.

5. Verslag van de kascommissie

De kascommissie heeft binnen haar bevoegdheden geen afwijkingen in de kasstukken geconstateerd. Zij adviseert de leden de financiële jaarstukken 2023 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het in 2023 gevoerde beleid.

6. Vaststellen financieel jaarverslag 2023 + bestemmen exploitatieresultaat

De voorzitter ligt het financieel jaarverslag kort toe. Er is over 2023 een positief exploitatieresultaat behaalt van € 2306,53 . Dit resultaat wordt veroorzaakt doordat er geen kosten zijn gemaakt voor het groenonderhoud en de schoonmaak en de kosten voor het dagelijks onderhoud lager zijn uitgevallen dan begroot. Het bestuur adviseert het positief exploitatieresultaat toe te wijzen aan het reservefonds groot onderhoud.

Het financieel jaarverslag 2023 wordt door de vergadering vastgesteld.

De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van € 2306,53 toe te wijzen aan het reservefonds groot onderhoud.

7. Decharge bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur over het in 2023 gevoerde beleid.

8. Benoemen kascommissie

De heren Eikelenboom en Dijk hebben aangegeven bereid te zijn ook komend jaar de kasstukken van de VvE te controleren.

Mevrouw Kleef zou het komende jaar graag zien dat de terugkoppeling van de kascommissie iets uitgebreider is dan alleen een akkoord.

mevrouw Kleef geeft aan bereid te zijn als reserve lid aan te sluiten bij de kascommissie.

De vergadering herbenoemt de heren Eikelenboom en Dijk als leden van de kascommissie.

De vergadering benoemt mevrouw Kleef als reserve lid van de kascommissie.

9. Bestuursverkiezing

De heer Van der Schot en mevrouw Van der Veen hebben aangegeven bereid te zijn ook komend jaar de functie van bestuurslid op zich te nemen.

De vergadering herbenoemt de heer Van der Schot en mevrouw Van der Veen als bestuursleden van de VvE.

10. schoonmaak portieken

Het bestuur heeft geconstateerd dat de schoonmaak van de portieken langzaam aan versloft. Daarom is er besloten om gebruik te maken van het voorstel van de dames Kleef en Zantinga. Zij nemen de schoonmaak van de portieken voor hun rekening. De dames zullen de portieken 1x per twee weken reinigen. Hiervoor ontvangen zij een vergoeding van € 35,00 per keer. Wanneer de dames middelen nodig hebben voor de schoonmaak kan dit worden afgestemd met het bestuur. Bij akkoord van het bestuur kunnen de kosten worden gedeclareerd bij de beheerder.

De vergadering besluit de schoonmaak uit te besteden aan de dames Kleef en Zantinga.

11. Groenonderhoud

Het bestuur meldt dat de huidige werkwijze voor het groenonderhoud niet functioneert. Doordat er geen regelmatig onderhoud is stapelt de hoeveelheid werk zich op waardoor het lastig is om leden te vinden die bereid zijn om onderhoud aan het groen uit te voeren.

De heer Altenburg heeft bij een voorgaande bijeenkomst benoemd dat hij bezig is met een plan voor de groenvoorziening. Er wordt afgesproken het plan van de heer Altenburg af te wachten en tot die tijd gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor het grasmaaien. Dit zal worden georganiseerd via de groepsapp. Iedereen komt een keer aan de beurt.

De heer Van der Schot zal contact opnemen met de gemeente en navraag doen naar de benodigde kapvergunning voor de bomen aan de oostzijde van het complex. Deze bomen hangen over en veroorzaken (blad)overlast.

Bij het onderhoud zal ook het snoeien van de bomen aan de westzijde van het complex worden meegenomen.

12. Vaststellen MJOP 2024

De voorzitter geeft een korte toelichting op het meer jaren onderhoudsplan. Voor 2024 staan de volgende werkzaamheden gepland:

-Er wordt een offerte voorgelegd aan de leden voor betonherstel, het coaten en schilderen van de balkons. de totale kosten voor deze werkzaamheden bedraagt € 21.400,00. De vergadering geeft akkoord op de uitvoering van deze werkzaamheden.

-Er is akkoord gegeven op de offerte voor het herstel van het voegwerk. Er wordt besloten deze werkzaamheden pas uit te voeren nadat er een schouw van het complex door het IMG heeft plaatsgevonden.

-Er is de afgelopen maanden veel gediscussieerd binnen de VvE over de offerte van Schilders de Vries voor het schilderwerk van het complex. De totale kosten voor het schilderwerk vanuit de offerte bedraagt € 50.109,96 exclusief het houtrot herstel. Hier is een stelpost voor gereserveerd van € 6000,00. Het bestuur heeft vorig jaar nog een concurrerende offerte opgevraagd, maar deze viel duurder uit dan de offerte van Schilders de Vries. Afsproken wordt Schilders de Vries akkoord te geven op de offerte, exclusief het schilderwerk van de balkons (dit zit al bij de werkzaamheden van de betonspecialist in) en extra laten opnemen het schilderen van de binnenzijde van de portieken. De beheerder zal de aangepaste offerte opvragen en deze voor akkoord voorleggen aan het bestuur. De schilders zal ook worden gevraagd het onderhoud van de dakgoten en HWA's voor hun rekening te nemen wanneer zij schade aan deze bouwdelen constateren.

13. Vaststellen begroting en bijdrage 2025

De voorzitter geeft een korte toelichting op de begroting voor 2025. Op basis van het MJOP en de te verwachten indexering is de begroting voor het komende jaar opgesteld.

De begroting voor 2025 wordt door de vergadering conform vastgesteld.

14. (verlengen) Mandaat incassomaatregelen

Het bestuur vraagt gedurende de algemene ledenvergadering de leden om de beheerder een incassomandaat te geven.

Om juridische problemen zoveel mogelijk te voorkomen dient het verleende incassomandaat voor het treffen van incassomaatregelen in geval van achterstallige betalingen jaarlijks opnieuw te worden vastgesteld. De vergadering verlengt met algemene stemmen het incassomandaat ten aanzien van het treffen van maatregelen in geval van achterstallige betaling.

Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen.

De beheerder is daarnaast gemachtigd om een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De 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 beheerder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook wat betreft de tijdens de incassoprocedure c.q. vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en/of kosten.

De vergadering besluit dat in alle gevallen, waarin de beheerder een vordering ter incasso uit handen geeft, de daaraan verbonden gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. Het begeleiden van incassoprocedures, waaronder het bijwonen van rechtszaken en dergelijke, wordt door de beheerder per gewerkt uur in rekening gebracht. Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

De beheerder zal zich tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op het desbetreffende lid. Echter in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de Vereniging van Eigenaars komen.

De beheerder voert 1 keer in de maand een controle uit op mogelijke betalingsachterstanden. Wanneer achterstanden worden geconstateerd worden herinneringen verzonden en aansluitend aanmaningen.

Bij blijvende achterstanden zal er met het bestuur contact worden opgenomen om afspraken te maken over de te nemen vervolgstappen.

De vergadering geeft de beheerder een mandaat voor het nemen van incassomaatregelen in geval van achterstallige betalingen.

15. Rondvraag

Mevrouw Takens vraagt of bij het kappen van de bomen ook de bult in het plantsoen naast haar tuin kan worden verwijderd. Bij het kappen van de bomen zal worden beoordeeld wat mogelijk is aangaande het verwijderen van de bult.

De heer schot vraagt welke materialen er aanwezig zijn voor het groenonderhoud. De VvE is in het bezit van een grasmaaier.

Mevrouw van der Veen vraagt de leden die willen worden toegevoegd aan de app of zij zich bij haar willen melden.

Mevrouw Kleef vraagt of de zijmuur van het complex kan worden geïmpregneerd in verband met schimmelvorming in haar woning. Afsproken wordt aan de aannemer die opdracht heeft voor herstel van de lekkages bij huisnummer 34 en 36 te vragen of dit een oplossing is voor de geconstateerde problemen. Als het goed is zou de spouwmuurisolatie ook moeten helpen tegen de schimmelvorming.

16. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars de Sitterweg 2 tot en met 36 te Haren, gevestigd te Haren

- 2. Vaststellen agenda**
 - 2.1 De vergadering besluit opdracht te geven voor het verlengen van trapleuning van de trap naar de bergingen in het portiek met huisnummers 26 t/m 36.
 - 2.2 De agenda wordt na bespreken genoemde punten conform vastgesteld.
- 4. Vaststellen notulen ALV 18 april 2023**
 - 4.1 De notulen van de algemene ledenvergadering van 18 april 2023 worden conform vastgesteld.
- 6. Vaststellen financieel jaarverslag 2023 + bestemmen exploitatieresultaat**
 - 6.1 Het financieel jaarverslag 2023 wordt door de vergadering vastgesteld.
 - 6.2 De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van € 2306,53 toe te wijzen aan het reservefonds groot onderhoud.
- 7. Decharge bestuur**
 - 7.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur over het in 2022 gevoerde beleid.
- 8. Benoemen kascommissie**
 - 8.1 De vergadering herbenoemt de heren Eikelenboom en Dijk als leden van de kascommissie.
 - 8.2 De vergadering benoemt mevrouw Kleef als reserve lid van de kascommissie.
- 9. Bestuursverkiezing**
 - 9.1 De vergadering ontslaat de heer / mevrouw van zijn haar verantwoordelijkheden als bestuurslid.
De vergadering ontslaat de heer / mevrouw van zijn haar verantwoordelijkheden als bestuurslid.
De vergadering herbenoemt de heer / mevrouw als bestuurslid.
De vergadering benoemt de heer / mevrouw als nieuw bestuurslid.
- 10. schoonmaak portieken**
 - 10.1 De vergadering besluit de schoonmaak uit te besteden aan de dames Kleef en Zantinga.
- 12. Vaststellen MJOP 2024**
 - 12.1 De vergadering besluit akkoord te geven op de offerte van Karssies voor het betonherstel, coaten en schilderen van de balkons.
 - 12.2 De vergadering besluit akkoord te geven op de aangepaste offerte voor het schilderwerk van het complex.
- 13. Vaststellen begroting en bijdrage 2025**
 - 13.1 De begroting voor 2024 wordt door de vergadering conform vastgesteld.
- 14. (verlengen) Mandaat incassomaatregelen**
 - 14.1 De vergadering geeft de beheerder een mandaat voor het nemen van incassomaatregelen in geval van achterstallige betalingen.