

Notulen

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

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 18 april 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 18; aantal stemmen vertegenwoordigd: 14 (77,78 procent)

Aanwezig

De heer D. Altenburg, ComplexWonen VvE beheer, De heer G. Danhof, Mevrouw M. Heeres, De heer S.A. Huizinga, Mevrouw M. Kleef, De heer G. Lambers en/of Mevrouw I.H. Oedekerk, De heer G. van der Schot, Mevrouw A. Strijkstra, Mevrouw A. van der Veen, Mevrouw A. Zantinga

Volmacht afgegeven

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

Afwezig

Familie D.J. Kajuitier, De heer J.H. Kranenburg, Mevrouw S. Oosting, Mevrouw M.J.A. Steensma

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 14 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

-De heer Eikelenboom vraagt de leden toestemming voor het plaatsen van kunststof kozijnen

-De heer Eikelenboom zou graag glasvezel willen laten aanleggen en is benieuwd of hier meer interesse voor is.

-De heer Altenburg zou graag een dakkapel willen plaatsen en is benieuwd naar het proces.

-De familie Danhof vraagt de leden toestemming voor het plaatsen van screens (zonwering).

-Mevrouw Leenes wil graag het onderwerp verduurzaming op de agenda hebben.

De voorzitter besluit om de aanvraag kunststof kozijnen te bespreken als agendapunt 10.1

De voorzitter besluit om het agendapunt glasvezel te bespreken bij agendapunt 3

De voorzitter besluit om de aanvraag dakkapel te bespreken als agendapunt 10.2

De voorzitter besluit om de aanvraag screens te bespreken als agendapunt 10.3

De voorzitter besluit het onderwerp verduurzaming te bespreken als agendapunt 10.4

3. Mededelingen en binnen gekomen stukken

Gedurende de vorige ledenvergadering is er besloten het verwijderen van de coniferen haag aan de kopse kant van het complex gezamenlijk als eigenaars aan te pakken. De heg is verwijderd en de leden zijn enthousiast over de geslaagde samenwerking!

Vanuit de leden komt het verzoek om de bomen aan de andere kant van het complex te laten snoeien. Het is onduidelijk of de te snoeien bomen eigendom zijn van mevrouw Takens, de VvE of de gemeente. Afgesproken wordt dat de beheerder het bestuur voorziet van een tekening met daarop de kadastergrens en dat de beheerder aansluitend beoordeelt of de te snoeien bomen de verantwoordelijkheid zijn van de gemeente, de VvE of mevrouw Takens. Indien nodig gaat het bestuur met mevrouw Takens in overleg.

De beheerder heeft op verzoek van de VvE offertes opgevraagd voor het uitvoeren van glasbewassing van het gehele pand op basis van het tuckerpole systeem (lange stok waarmee alle ramen vanaf de begane grond worden gereinigd). De firma Kallenkoot heeft hiervoor een offerte uitgebracht en deze wordt voorgelegd aan de leden. De vergadering geeft akkoord op de offerte voor de glasbewassing. Uitgangspunt is dat alle raampartijen 2x per jaar worden gereinigd middels het tuckerpole systeem. De beheerder vraagt Kallenkoot of zij voorafgaand aan de werkzaamheden het bestuur wil informeren over hun komst zodat alle bewoners via de app op de hoogte kunnen worden gebracht.

Mevrouw Kajuitier is per 1 januari gestopt met het schoonmaken van de portieken voor de VvE. Momenteel wordt de schoonmaak georganiseerd per portiek, maar dit loopt niet overal even goed. Mevrouw Kleef en Zantinga hebben aangeboden om tegen vergoeding van € 960,00 per jaar elke twee weken alle portieken te reinigen. De volgende afspraken worden gemaakt:

-Mevrouw Strijkstra zorgt voor een presentje voor mevrouw Kajuitier om haar te bedanken voor haar jarenlange

inzet voor de VvE.

-Het blijkt dat vooral de schoonmaak in het portiek van mevrouw Strijkstra en de heer Altenburg niet goed verloopt. Afsproken wordt dat zij gezamenlijk het portiek grondig schoonmaken en dat er dan wordt gekeken of de schoonmaak via het rooster door de andere bewoners van het portiek goed wordt opgepakt.

-Na twee maanden zal er samen met het bestuur worden gekeken naar de kwaliteit van de schoonmaak. Wanneer de kwaliteit niet naar tevredenheid is heeft het bestuur een mandaat van de leden om afspraken te maken met mevrouw Kleef en Zantinga over de schoonmaak van de portieken.

Vanuit de leden komt het verzoek aan iedereen om zijn containers, nadat deze zijn geleegd bij de straat weg te halen. Momenteel blijven containers soms dagen langs de kant van de weg staan wat tot irritatie leidt bij de bewoners en weggebruikers.

De heer Eikelenboom zou graag glasvezel willen aanleggen en is benieuwd of daar vanuit de overige leden ook interesse voor is. De beheerder geeft aan dat de gemeente Groningen KPN opdracht heeft gegeven om alle woningen aan te sluiten middels glasvezel. KPN heeft deze werkzaamheden in Groningen uitbesteed aan de firma Allinq. De beheerder vermoedt dat er nog dit jaar een schouw zal plaatvinden hoe de glasvezel bij de woningen naar binnen te brengen en dat aansluitend een planning wordt gemaakt voor de aanleg. De kosten hiervoor worden betaald door de gemeente. Wanneer eigenaars eerder glasvezel willen hebben kunnen zij dit opvragen bij hun provider, maar zullen dan ook zelf de aanlegkosten moeten betalen.

4. Vaststellen notulen ALV 12 mei 2022

De notulen van de algemene ledenvergadering van 12 mei 2022 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 2022 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het in 2022 gevoerde beleid.

De kascommissie heeft wel geconstateerd dat de kosten voor het groenonderhoud erg hoog zijn. De beheerder geeft aan dat deze marktconform zijn, maar dat het de leden vrij staat om andere keuzes te maken. Er volgt een discussie onder de leden en er wordt besloten om het onderhoud van het groen gezamenlijk op te pakken. Het bestuur krijgt een mandaat van € 1000,00 om benodigheden voor het groenonderhoud te financieren.

De vergadering besluit om het contract groenvoorziening op te zeggen en het groenonderhoud gezamenlijk te verzorgen.

6. Vaststellen financieel jaarverslag 2022 + bestemmen exploitatieresultaat

De voorzitter ligt het financieel jaarverslag kort toe. Er is over 2022 een positief exploitatieresultaat behaalt van € 1389,26 . Het bestuur adviseert dit bedrag toe te wijzen aan het reservefonds groot onderhoud.

Het financieel jaarverslag 2022 wordt door de vergadering vastgesteld.

De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van € 1389,26 toe te wijzen aan het reservefonds groot onderhoud.

7. Decharge bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur over het in 2022 gevoerde beleid.

8. Benoemen kascommissie

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

De vergadering herbenoemt de heren Dijk en Eikelenboom als leden 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. Vaststellen MJOP 2023

De voorzitter geeft een korte toelichting op het meer jaren onderhoudsplan. Voor 2023 staan de volgende werkzaamheden gepland:

- Op het MJOP is een post opgenomen voor herstel van de betoncoating van de balkons. De leden geven aan dat deze moet worden hersteld. De beheerder zal een offerte opvragen voor het herstel van de betoncoating en deze voor akkoord voorleggen aan het bestuur.
- Een andere post opgenomen is het herstel van de trappen aan de achterzijde van de woningen aan de begane grond. De leden geven aan dat zij geen gebreken aan de trappen hebben geconstateerd en dat onderhoud niet nodig is. Deze post wordt vooruit geschoven in het MJOP.
- Ook staat de vervanging van de intercom systemen opgenomen in het MJOP. De leden geven aan dat deze systemen naar behoren functioneren en dat vervanging niet nodig is. Deze post wordt vooruit geschoven in het MJOP.
- De beheerder heeft offertes opgevraagd voor het schilderwerk van de VvE. Het is de bedoeling om een overeenkomst te sluiten met een schilder voor een periode van 10 jaar. Gedurende deze periode neemt de schilder de verplichting op zich om het schilderwerk van het pand in de conditie te houden zoals beschreven in het verf technisch rapport dat door de firma Olijslager (producent verf) is opgesteld voor de VvE. De verwachting is dat deze offertes eind april worden aangeleverd bij de beheerder. De offertes worden door de beheerder en een specialist beoordeeld en met een advies voorgelegd aan het bestuur. Het bestuur kan dan besluiten met welke partij de VvE een overeenkomst sluit.
- De beheerder heeft offertes opgevraagd voor het herstel van het voegwerk. De beheerder krijgt een mandaat van € 3000,00 voor het uitvoeren van deze werkzaamheden.

De vergadering geeft een mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals besproken. De beheerder zal het MJOP op basis van de gemaakte afspraken aanpassen.

10.1 kunststof kozijnen

De heer Eikelenboom zou graag een aantal van zijn kozijnen willen vervangen voor kunststof kozijnen. Hij heeft hiervoor een aantal offertes opgevraagd en vraagt toestemming aan de VvE. Voor het plaatsen van kunststof kozijnengelden de volgende voorwaarden:

- de werkzaamheden worden uitgevoerd door een gerenommeerde partij.
- De te plaatsen kozijnen mogen geen afbreuk doen aan de uitstraling van het pand, deze moet gelijk blijven met de huidige situatie.
- Alle schade die aan het complex ontstaat bij plaatsing of door gebruik van de kozijnen wordt op kosten van de eigenaar hersteld.
- Mocht de VvE in de toekomst besluiten om alle nog aanwezige houten kozijnen te vervangen voor kunststof kan de eigenaar geen aanspraak maken op een mogelijke vergoeding vanuit de VvE omdat hij deze kosten al heeft gemaakt. Momenteel zijn er geen plannen binnen de VvE voor het vervangen van kozijnen.
- De VvE draagt zorg voor het reinigen van het glas en de kozijnen.

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van kunststof kozijnen met inachtneming van de genoemde voorwaarden.

10.2 dakkapel

De heer Altenburg denkt erover na om een dakkapel te laten plaatsen op de bovenste verdieping van zijn woning. Hij is benieuwd naar het proces voor goedkeuring van de VvE. De beheerder meldt dat met de volgende voorwaarden rekening moet worden gehouden:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd door een gerenommeerde partij.
- De aanvraag dient te worden ingediend bij het bestuur onderbouwd met de offerte van de partij die de werkzaamheden gaat uitvoeren en een schets van de nieuwe situatie. Het bestuur kan ten alle tijden besluiten de aanvraag voor akkoord voor te leggen aan de leden. Bijvoorbeeld wanneer er nog geen vergelijkbare wijzigingen zijn aangebracht aan het complex.
- Gezien het dak van de VvE niet van de beste kwaliteit is dient hier door de uitvoerende partij melding van te worden gemaakt in de offerte of zij hiervoor nog extra werkzaamheden moeten uitvoeren.
- Alle schade die aan het complex ontstaat bij plaatsing of door gebruik van de dakkapel wordt op kosten van de eigenaar hersteld.
- De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de dakkapel, dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de VvE.
- De VvE draagt zorg voor het reinigen van het glas en de kozijnen van de dakkapel, maar niet de gevel- en boeidelen.

Mocht de heer Altenburg een dakkapel willen plaatsen zal hij een aanvraag indienen bij het bestuur.

10.3 Screens

De familie Danhof heeft een verzoek ingediend voor het plaatsen van screens (zonwering) aan hun appartement. Zij hebben hiervoor offertes opgevraagd en voor akkoord voorgelegd aan het bestuur. Voor het

plaatsen van screens gelden de volgende voorwaarden:

- De werkzaamheden worden uitgevoerd door een gerenommeerde partij.
- Alle schade die aan het complex ontstaat bij plaatsing of door gebruik van de screens wordt op kosten van de eigenaar hersteld.
- De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de screens, dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de VvE.
- De kleur van de screens moeten passen bij de uitstraling van het pand. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een grijs tint. Gezien de familie Danhof de eerste is die screens opvragen mogen zij met een kleurvoorstel komen.
- Er mogen alleen screens aan de gevel worden geplaatst, andere vormen van zonwering zijn op dit moment niet toegestaan door de leden van de VvE.
- De screens mogen alleen worden gebruikt voor zonwering. Het is niet de bedoeling dat de screens gedurende perioden dat er geen zon is continue dicht zitten. Deze eis wordt gesteld omdat dichte screens afbreuk doet aan de uitstraling van het pand.

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van screens voor raampartijen van het complex.

Gezien er grote belangstelling is voor zonwering vanuit de leden wordt gevraagd de offerte voor de screens toe te voegen aan de notulen.

10.4 Verduurzaming

Mevrouw Leenes heeft afgelopen jaar informatie doorgestuurd naar het bestuur over de mogelijkheden voor verduurzaming van het complex. Zij zou graag een specialist inhuren voor onderzoek naar mogelijkheden voor de VvE. Er wordt gediscussieerd onder de leden en men komt erop uit dat er weinig interesse is voor het inhuren van een specialist voor onderzoek naar de mogelijkheden. Het bestuur geeft aan dat het dak van de VvE niet geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen en dat ook de overige opties erg beperkt zijn. De leden zijn wel geïnteresseerd in de mogelijkheid van spouwmuurisolatie van het complex. De volgende afspraken worden gemaakt:

- De beheerder vraagt de firma BEVO isolaties of zij de mogelijkheden voor spouwmuurisolatie kunnen onderzoeken voor het complex en de resultaten voorleggen aan het bestuur.
- Wanneer leden ideeën hebben voor mogelijke verduurzaming van hun appartement of het complex kunnen zij een onderbouwd voorstel indienen bij het bestuur of de beheerder en zal dit de volgende ledenvergadering worden besproken.

Aansluitend op de discussie over verduurzaming informeren de leden wat er is gebeurd met de vergoeding en subsidie die vanuit de gemeente is toegezegd aan de VvE. Zij kunnen hier niks over vinden terwijl de vorige beheerder wel heeft aangegeven dat de VvE een toezegging heeft gekregen. Er wordt afgesproken dat de huidige beheerder onderzoekt naar de status van deze gelden en de leden hierover informeert.

11. Vaststellen begroting en bijdrage 2024

De voorzitter geeft een korte toelichting op de begroting voor 2024. Op basis van het MJOP en de te verwachten indexering is de begroting voor het komende jaar opgesteld.

De begroting voor 2024 wordt door de vergadering conform vastgesteld.

12. (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.

13. Rondvraag

De familie Heeres meldt dat er materialen worden opgeslagen in de algemene delen van de berging en het portiek. De beheerder geeft aan dat deze materialen moeten worden verwijderd. Het is, op last van de brandweer, niet toegestaan materialen op te slaan in de algemene delen van het complex.

De familie Heeres meldt dat zij een anoniem bericht hebben ontvangen over het opruimen van de poep van hun honden. Zij geven aan dat zij altijd netjes de poep van hun honden opruimen en graag in gesprek gaan met de schrijver van het bericht om samen te kijken naar mogelijke verbeterpunten. Zij vinden het heel vervelend mochten hun honden overlast geven, maar kunnen niks met een anoniem briefje.

De leden willen graag dat het huishoudelijk reglement ook op de startpagina van het portaal wordt geplaatst. De beheerder zal hiervoor zorgen.

14. 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

- 3. Mededelingen en binnen gekomen stukken**
 - 3.1 De vergadering geeft akkoord op de offerte voor de glasbewassing van de firma Kallenkoot.
- 4. Vaststellen notulen ALV 12 mei 2022**
 - 4.1 De notulen van de algemene ledenvergadering van 12 mei 2022 worden conform vastgesteld.
- 5. Verslag van de kascommissie**
 - 5.1 De vergadering besluit om het contract groenvoorziening op te zeggen en het groenonderhoud gezamenlijk te verzorgen.
- 6. Vaststellen financieel jaarverslag 2022 + bestemmen exploitatieresultaat**
 - 6.1 Het financieel jaarverslag 2022 wordt door de vergadering vastgesteld.
 - 6.2 De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat van € 1389,26 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 Dijk en Eikelenboom als leden van de kascommissie.
- 9. Bestuursverkiezing**
 - 9.1 De vergadering herbenoemt de heer Van der Schot en mevrouw Van der Veen als bestuursleden van de VvE.
- 10. Vaststellen MJOP 2023**
 - 10.1 De vergadering geeft een mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals besproken.
- 10.1 kunststof kozijnen**
 - 10.1.1 De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van kunststof kozijnen met inachtneming van de genoemde voorwaarden.
- 10.3 Screens**
 - 10.3.1 De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van screens voor raampartijen van het complex.
- 10.4 Verduurzaming**
 - 10.4.1 Wanneer leden ideeën hebben voor mogelijke verduurzaming van hun appartement of het complex kunnen zij een onderbouwd voorstel indienen bij het bestuur of de beheerder en zal dit de volgende ledenvergadering worden besproken.
- 11. Vaststellen begroting en bijdrage 2024**
 - 11.1 De begroting voor 2024 wordt door de vergadering conform vastgesteld.
- 12. (verlengen) Mandaat incassomaatregelen**
 - 12.1 De vergadering geeft de beheerder een mandaat voor het nemen van incassomaatregelen in geval van achterstallige betalingen.

Actiepuntenlijst

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

-De beheerder vraagt de firma BEVO isolaties of zij de mogelijkheden voor spouwmuurisolatie kunnen onderzoeken voor het complex.

Status: Vastgelegd

De beheerder zal een offerte opvragen voor het herstel van de betoncoating van de balkons

Status: Vastgelegd

De beheerder zal het MJOP op basis van de gemaakte afspraken aanpassen.

Status: Vastgelegd

De beheerder zoekt uit wat de status is van de gelden die in het verleden zijn toegezegd aan de VvE.

Status: Vastgelegd