

# Notulen

## VvE Florakade 336 t/m 494 (even) (0121)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 31 mei 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 80; aantal stemmen vertegenwoordigd: 26 (32,5 procent)

---

### Aanwezig

Zie presentielijst

---

#### 1. Opening

De vergadering wordt geopend. Het betreft een tweede vergadering, dus er is geen minimaal aantal stemmen nodig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De vergadering wordt geopend door Jan Hut (tot voor kort Organisatorisch Beheerder), bij afwezigheid wegens ziekte van Organisatorisch Beheerder Marleen Stomphorst. Voor het vaststellen van agendapunt 9 Huishoudelijk reglement moet 2/3 van het aantal aanwezige stemmen voorstemmen. 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.

#### 2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld.

#### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en/of ingekomen stukken.

#### 4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen aanvullingen op de notulen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

#### 5. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022. De vergadering besluit dit advies over te nemen.

De kascommissie heeft geconstateerd dat er afgelopen jaar een substantieel bedrag is uitgegeven aan Klein Onderhoud en dan met name aan hang- en sluitwerk en lekkages in de slaapkamers. Het bestuur wordt verzocht specifiek hierover nader te overleggen met de Technisch Beheerder.

De verklaring van de kascommissie treft u aan bij de vergaderstukken. Het negatief exploitatieresultaat van €3.767,45 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- Het negatief exploitatieresultaat van €3.767,45 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

#### 6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Het bestuur en de kascommissie worden (her)benoemd.

Tot nu heeft VvE 0121 geen reservefondsbeheerder (= een gemachtigde die naast de voorzitter van het bestuur, eveneens moet accorderen bij overschrijden van het reservefonds groot onderhoud)

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit dhr. Bijlsma, mw. Hollander en dhr. Ter Hamsel.
- De kascommissie bestaat uit mw. Veth en mw. Folkers.
- Mevrouw Veth wordt benoemd tot reservefondsbeheerder.

#### 7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

Op verzoek van de Technisch Beheerder wordt hier, in verband met de raakvlakken met bepaalde punten in het MJOP, eerst gesproken over **verduurzaming agendapunt 10**.

De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden besproken en vastgesteld. Het bestuur krijgt een mandaat voor het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

#### **Verduurzaming:**

- Naar aanleiding van de VvE-vergadering van 30 mei 2022 is de commissie Verduurzaming ingesteld. Deze commissie is het afgelopen jaar een aantal keren bijeen geweest en heeft zich over verschillende aspecten van verduurzaming gebogen met behulp van een werkplan voor verduurzaming van appartementencomplexen, uitgebracht door VvE-belang (een organisatie gespecialiseerd in allerlei kwesties waar een VvE mee te maken heeft/krijgt/kan krijgen). Op grond daarvan is een Enquête rondgestuurd aan alle eigenaren, waarop 22 reacties zijn ontvangen. In een volgende GoedNieuws-Brief wordt daar nader op ingegaan. In deze brief zullen eveneens, op verzoek, algemene tips en nieuws over verduurzaming worden opgenomen.

Van belang om hier al te vermelden is dat alle eigenaren die hebben gereageerd, interesse hebben in zonnepanelen. De commissie buigt zich over diverse mogelijkheden op dit vlak (individuele aanschaf of collectief als coöperatie) en komt daar in een later stadium, na overleg met het bestuur, op terug.

- De commissie Verduurzaming adviseert om een lidmaatschap bij VvE-belang af te sluiten.

Besluit: Lidmaatschap VvE-belang kan worden afgesloten.

- Voor samenwerking met 2 andere VvE's op de Florakade op het gebied van Verduurzaming is bij de andere 2 VvE's geen belangstelling.

- Wel zal er gezamenlijk met Heimstaden worden gesproken over o.a. verduurzaming.

#### **\* HR++-glas**

- Er hebben zich 58 belangstellenden aangemeld, waaronder Heimstaden (de verhuurder van een 12-tal appartementen binnen onze VvE).

- Er ligt inmiddels een gespecificeerde offerte van Montagebedrijf T2 (veel ervaring met het werken voor VvE's). Het is de bedoeling dat er bij alle belangstellenden een offerte op maat wordt gemaakt. De Technisch Beheerder overlegt met T2 in welke periode de offertes op maat gemaakt kunnen worden, waarna alle belangstellenden middels een schrijven op de hoogte worden gebracht.

- De kosten van het HR++-glas zijn voor eigen rekening, er wordt geprobeerd om kwantumkorting te verkrijgen.

De relatie met het **MJOP** in deze betreft voornamelijk de **Kunststof Kozijnen**:

- De kozijnen behoren tot de gevel. De kozijnen zullen niet eeuwig meegaan. Vervanging is weliswaar naar verwachting pas over 20 jaar aan de orde, maar daarvoor is voorsnog geen post opgenomen in het MJOP. Voorgesteld wordt om daarvoor te gaan sparen.

Besluit: Akkoord met sparen voor vervanging op termijn van kozijnen en daar tijdens de volgende Algemene Leden Vergadering op terug te komen.

- Het reinigen van de kunststof kozijnen, evenals het mogelijk moeten vervangen van de zgn. open- en dicht-rubbers en kitwerk, zal worden uitgevoerd als het HR++-glas wordt geplaatst.

- Ten aanzien van de post **Schilderwerk** : het betreft hier het Schilderwerk in de portieken.

- Onlangs is door het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) een begin gemaakt met opname aardbevingschade aan de gevel en in de portieken. In alle portieken is schade geconstateerd op nagenoeg dezelfde plaatsen. Het rapport daarover en een besluit van het IMG wordt afgewacht en daarna zal het schilderwerk in de portieken worden uitgevoerd.

(Schade aan de gevel kon, gezien de hoogte van ons gebouw, slechts ten dele worden opgenomen. Naar verwachting zal na de zomer middels een drone de totale schade worden opgenomen.)

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

Besluit: Akkoord met sparen voor vervanging op termijn van kozijnen en daar tijdens de volgende Algemene Leden Vergadering op terug te komen.

Besluit: Lidmaatschap VvE-belang kan worden afgesloten.

## **8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024**

De begroting 2024, inclusief de bijbehorende maandbijdrage, wordt vastgesteld. De nieuwe begroting gaat in

per 1-1-2024.

Besluit: De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van €105.326,00.

### 9. Huishoudelijk reglement

Het voorstel is om het aangepaste huishoudelijk reglement goed te keuren. Het aangepaste huishoudelijk reglement kun u terugvinden in de vergaderbibliotheek op het webportaal. Het huishoudelijk reglement kan niet worden goedgekeurd aangezien Heimstaden eerst goedkeuring moet hebben van de huurders. Heimstaden heeft via een volmacht tegengestemd. In het overleg met Heimstaden zal dit onderwerp ook aan de orde worden gesteld.

### 10. Verduurzaming

Is behandeld bij agendapunt 7

### 11. (Historische) besluitenlijst

De (historische) besluiten worden jaarlijks benoemd en herbesloten. Het betreft de volgende punten:

- Incassoprocedure: deze is te vinden op het webportaal en via [pandgarant.nl/downloads](http://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
- Digitaal versturen VvE-stukken door PandGarant
- Herbouwwaarde getaxeerd op € 11.500.000,00 inclusief btw (feb-2021)
- Schadeuitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE

Besluit: De (historische) besluiten worden herbesloten.

### 12. Rondvraag

- Lydia Hollander doet een vriendelijke, maar toch ook dringende, oproep om na te denken over bestuurslidmaatschap vanaf voorjaar 2024. Zij overlegt graag met belangstellenden, die als ze dat wensen, de komende bestuursvergaderingen (1 x per 2 maanden) kunnen bijwonen (Florakade 448).

- De rookgasafvoer schijnt op meerdere plaatsen lekkage te veroorzaken. Formeel is herstel voor eigen rekening. In de bestuursvergadering wordt nader overlegd met de Technisch Beheerder of inspectie van deze afvoeren wellicht gecombineerd kan worden met controle mechanische ventilatie dan wel de jaarlijkse dakinspectie.

- Er wordt van gedachten gewisseld over het feit dat de 1e ALV al jaren niet het quorum haalt (al was er dit jaar een hoge opkomst bij de 1e vergadering). Aangegeven wordt dat de Reminder effect heeft. Wellicht meer nadruk leggen op het afgeven van een volmacht? Met de Organisatorisch Beheerder wordt door het bestuur nader overlegd.

### 13. Sluiting

De vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

VvE Florakade 336 t/m 494 (even) (0121)

## 2. Vaststellen agenda

2.1 De agenda wordt vastgesteld.

## 4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden vastgesteld.

## 5. Vaststellen jaarrekening 2022

5.1

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- Het negatief exploitatieresultaat van €3.767,45 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

## 6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

6.1

- Het bestuur bestaat uit dhr. Bijlsma, mw. Hollander en dhr. Ter Harmsel.
- De kascommissie bestaat uit mw. Veth en mw. Folkers.
- Mevrouw Veth wordt benoemd tot reservefondsbeheerder.

## 7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

7.1

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

7.2 Akkoord met sparen voor vervanging op termijn van kozijnen en daar tijdens de volgende Algemene Leden Vergadering op terug te komen.

7.3 Lidmaatschap VvE-belang kan worden afgesloten.

## 8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

8.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van €105.326,00.

## 11. (Historische) besluitenlijst

11.1 De (historische) besluiten worden herbesloten.