

Notulen

Vereniging van Eigenaars Gerard Doustraat 75 tot en met 109 (on-evennummers) te Assen, gevestigd te Assen

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden donderdag 24 november 2022, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

De heer L.S. Aninga en/of Mevrouw S. Hilbrands, De heer P. Eiten, De heer S. Gacem, De heer G. Klaassen, De heer P. v.d. Laan, De heer E. Nijenhuis, De heer M. Swarts, Mevrouw W.E. Travaille, De heer R. van der Deijl - ComplexWonen VvE beheer

Volmacht afgegeven

De heer J.H. Bos

Afwezig met bericht

De heer T.G.M. Zuidgeest

Afwezig

De heer J.P. Bosma en Mevrouw M. Nahayo Numibi, De heer N. Romanstuk en De heer S.I. Vardanian, De heer G. Stebis en Mevrouw M.E. van der Merk, De heer H. Stoel, Mevrouw A. van der Veen, De heer M. Visscher, De heer T. de Wagt en Mevrouw J.M.L. Hagelaars

1. Opening

De voorzitter opent de online vergadering en heet de aangeschoven leden welkom.

De voorzitter stelt aan de hand van de getekende presentielijst vast dat 10 van de 18 uit te brengen stemmen in persoon, dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Met een meerderheid van de stemmen aanwezig kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt conform door de vergadering vastgesteld.

3. Mededelingen en binnen gekomen stukken

De heer Zuidgeest, eigenaar van de Gerard Doustraat 101, heeft voorafgaand aan de vergadering melding gemaakt dat hij is benaderd door I Investment voor de mogelijke verkoop van zijn appartement. De Zuidgeest is benieuwd of er ook meerdere leden van de VvE door de investeringsmaatschappij zijn benaderd. Enkele andere leden beamen dit. De voorzitter meldt dat het eigenaars vrij staat om hun eigendom te verkopen en dat dit geen zaak is voor de VvE.

4. Zonnepanelen

Het bestuur is een project gestart voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op het gezamenlijke dak van de VvE. Het idee is dat de leden de mogelijkheid krijgen voor de aanschaf van een eigen zonnepanelen installatie en dat de VvE hierbij ondersteunt door de randvoorwaarden te creëren en het voortouw te nemen in het offerte traject. Hiervoor is door het bestuur ondersteuning van de zonnecoach van de stichting VvE Belang ingeschakeld. Op basis van het door de zonnecoach opgestelde adviesrapport wordt het animo voor het installeren van zonnepanelen besproken.

De leden gaan in principe akkoord met het plaatsen van zonnepanelen op het dak mits er aan de randvoorwaarden, geschiktheid van de constructie en een huishoudelijk reglement met regels over verantwoordelijkheden en mogelijke kosten, wordt voldaan. Enkele leden vragen zich af of dit het juiste moment is om zonnepanelen aan te schaffen (gezien de panelen elk jaar beter worden) en zetten vraagtekens bij de kwaliteit van het adviesrapport van de zonnecoach en de kosten die daarvoor in rekening zijn gebracht (meer dan € 900,00). De volgende afspraken worden gemaakt:

1. Er is opdracht gegeven voor een dak inspectie. Bij deze periodieke dak inspectie wordt het dak nagekeken, kleine gebreken hersteld en het dak schoongemaakt. De uitvoerende partij wordt ook gevraagd om een rapportage op te stellen / een indicatie te geven over de verwachte levensduur van het dak.
2. De beheerder zal contact opnemen met de zonnecoach en melding maken dat de leden de in rekening gebrachte kosten teveel vinden op basis van het geleverde. Doel is om korting te krijgen op de factuur.
3. Mocht het dak in goede staat verkeren zal er een installateur worden gevraagd om een legplan op te stellen voor het dak en een uitspraak te doen over de constructieve geschiktheid van het dak.
4. Indien het dak geschikt is worden er offertes opgevraagd voor het plaatsen van zonnepanelen

en voorgelegt aan de leden. Het is dan aan de eigenaren zelf of zij akkoord gaan met de offerte.

5. Indien het dak geschikt is, zal er bij de volgende vergadering een huishoudelijk reglement met regels aangaande de installatie van zonnepanelen voor akkoord aan de leden worden voorgelegt.

De vergadering geeft een principe akkoord op het plaatsen van zonnepanelen.

5. dubbel glas

Het bestuur heeft via een schrijven aan de leden gevraagd of zij ook belangstelling hebben voor het gezamenlijk optrekken bij een offerte traject voor het plaatsen van dubbel glas in de woningen die dit nog niet hebben. Onder de leden ontstaat een discussie over de meerwaarde van het plaatsen / vervangen van het dubbel glas. Er zit bijvoorbeeld achter een aantal radiatoren die bevestigd zijn aan de buitengevel van het complex maar een dunne wand. Hier gaat veel meer warmte verloren via deze wand dan via de raampartijen. Vanuit de leden komt het voorstel of het bijvoorbeeld een idee is om de gehele achtergevel aan te pakken. De beheerder geeft aan dat hiervoor geen middelen begroot zijn in het meerjarenplan, maar dat er momenteel wel aanvragen lopen bij partijen die kunnen ondersteunen bij het adviseren / uitvoeren van dergelijke projecten. Deze partijen zijn bijvoorbeeld ook bekend met het aanvragen van subsidies en leningen indien nodig / van toepassing. Afsproken wordt dat wanneer de beheerder informatie van deze partijen ontvangt deze wordt gedeeld met de leden.

De vergadering besluit geen gezamenlijk project te starten voor de aanvraag van dubbel glas.

6. spouwmuurisolatie

In het kader van verduurzaming heeft het bestuur een viertal partijen benaderd voor het aanbrengen van spouwmuurisolatie in de buitengevel van het complex. Van de binnengekomen offertes komt die van de firma BEVO als meest volledig en het goedkoopst naar voren en is deze toegevoegd aan de vergaderstukken. Het bestuur vraagt de leden een mandaat van € 13.000,00 voor het aanbrengen van spouwmuurisolatie. Samen met de leden wordt de offerte bekeken. Alle buitenmuren worden voorzien van isolatie middels parels en het is de verwachting dat de stookkosten merkbaar omlaag gaan. Er is in het meer jaren onderhoudsplan geen geld gereserveerd voor het aanbrengen van spouwmuurisolatie, maar er is wel financiële ruimte voor deze verbetering van het complex.

De leden gaan akkoord en geeft het bestuur een mandaat van € 13.000,00 voor het laten aanbrengen van spouwmuurisolatie.

Het bestuur zal de firma BEVO opdracht geven en zodra de planning van de uitvoerende partij bekend is zal dit worden gecommuniceerd met de leden. Het bestuur zal de bosschage aan de kopse kant van het complex wegsnoeien zodat er genoeg ruimte is voor het aanbrengen van de isolatie.

7. betononderzoek

De firma Wits heeft de portieken voorzien van een schilderbeurt en beschadigingen van trapleuningen en tegelwerk hersteld. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hebben zij geconstateerd dat er een aantal scheuren in de balkons aan de voorzijden van het complex zitten. Het bestuur heeft deze scheuren door een bouwkundige laten inspecteren en uit het rapport komt naar voren dat de balkons veilig zijn, maar op termijn wel onderhoud behoeven. Het advies van de bouwkundige is om vervolg onderzoek te laten uitvoeren om een plan van aanpak op te stellen welk onderhoud wanneer noodzakelijk is. De kosten voor dit vervolg onderzoek bedragen een ongeveer € 2300,00. De leden besluiten, op basis van het rapport, dat zij het niet nodig vinden om extra onderzoek te laten uitvoeren. Zij vragen het bestuur om opdracht te geven aan een betonbedrijf voor het herstel van de geconstateerde scheuren aan de balkons. Het achterliggende idee is dat een dergelijk bedrijf bij de uitvoering van de werkzaamheden zal melden wanneer extra herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

De vergadering besluit om geen extra onderzoek uit te voeren naar het beton en vraagt het bestuur opdracht te geven voor het herstel van de geconstateerde gebreken.

8. Rondvraag

De heer Nijenhuis benoemt dat er vanuit het complex geen directe toegang is tot het dak en dat dit leidt tot extra kosten (huur hoogwerker) wanneer partijen op het dak aanwezig moeten zijn. Er wordt besloten een offerte op te vragen voor het realiseren van een toegang naar het dak middels één van de koepels in het trappenhuis en deze in de volgende vergadering voor akkoord aan de leden voor te leggen.

De heer Swarts informeert wie er verantwoordelijk is voor het onderhoud / snoeien van de bomen aan de noordzijde van het complex. Het bestuur geeft aan dat deze bomen eigendom zijn van de gemeente. Mocht het nodig zijn dat deze bomen worden gesnoeid omdat er bijvoorbeeld takken tegen de ramen komen kan men contact opnemen met de gemeente.

9. 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 Gerard Doustraat 75 tot en met 109 (on-evennummers) te Assen, gevestigd te Assen

4. Zonnepanelen

4.1 De vergadering geeft een principe akkoord op het plaatsen van zonnepanelen.

5. dubbel glas

5.1 De vergadering besluit geen gezamenlijk project te starten voor de aanvraag van dubbel glas.

6. spouwmuurisolatie

6.1 De leden gaan akkoord en geeft het bestuur een mandaat van € 13.000,00 voor het laten aanbrengen van spouwmuurisolatie.

7. betononderzoek

7.1 De vergadering besluit om geen extra onderzoek uit te voeren naar het beton en vraagt het bestuur opdracht te geven voor het herstel van de geconstateerde gebreken.