

Notulen

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

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 10 augustus 2023, aanvang 11:00 uur.

Aanwezig

De heer S. Gacem, De heer G. Klaassen, De heer E. Nijenhuis, ComplexWonen VvE beheer

Volmacht afgegeven

De heer J.H. Bos, De heer G. Stebis en Mevrouw M.E. van der Merk

Afwezig met bericht

De heer T.G.M. Zuidgeest

Afwezig

De heer L.S. Aninga en Mevrouw S. Hilbrands, De heer J.P. Bosma en Mevrouw M. Nahayo Numibi, De heer P. Eiten, De heer P. v.d. Laan, De heer N. Romanstuk en De heer S.I. Vardanian, De heer H. Stoel, De heer M. Swarts, Mevrouw W.E. Travaille, Mevrouw A. van der Veen, De heer M. Visscher, De heer T. de Wagt en Mevrouw J.M.L. Hagelaars

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 7 van de 18 stemmen aanwezig of via volmacht vertegenwoordigd zijn. Er zijn minder dan 50% van de stemmen vertegenwoordigd en daarmee is er geen quorum, derhalve kunnen geen er rechtsgeldige besluiten worden genomen door de vergadering en zal er een tweede vergadering worden gepland.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt door de vergadering conform vastgesteld.

3. Mededelingen en binnen gekomen stukken

-Glasbewassing: Er zijn offertes aangevraagd bij de firma Kallenkoot en Stanley Cleaning voor het jaarlijks verzorgen van de glasbewassing en het reinigen van de kozijnen. Het idee is om 3x per jaar alle raampartijen aan de buitenzijde (excl. balkons) te laten reinigen en eenmaal per jaar alle kunststof kozijnen te laten reinigen. Het reinigen van de kozijnen is nog niet opgenomen in de offerte van Stanley. De leden geven het bestuur een mandaat van € 1500,00 voor het afsluiten van een overeenkomst voor de glasbewassing op basis van de genoemde frequenties.

-Automatisch incasso: Het bestuur heeft een incasso contract afgesloten bij de bank voor de VvE. Hiermee is getest en de leden kunnen nu een volmacht geven aan de beheerder voor het innen van de maandelijkse bijdrage aan de VvE. De beheerder zal een brief sturen naar alle leden om hen te informeren over deze mogelijkheid.

-Spouwmuurisolatie: Begin mei is er spouwmuurisolatie aangebracht in de buitenmuren van het complex. Vanuit de leden komt de melding dat er bij het aanbrengen van de spouwmuurisolatie voegwerk is gesprongen. Er wordt afgesproken dat de beheerder de voeger benaderd om een controle te doen en ook het voegwerk van de 1e woonlaag te beoordelen. De beheerder zal BEVO benaderen en hen vragen een certificaat voor de isolatie aan te leveren.

-Standleiding: De standleiding van de huisnummers 87, 89 en 91 is vervangen, nadat er bij werkzaamheden nieuwe lekkages werden ontdekt. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd door de firma Man & Mach.

4. Vaststellen notulen ALV 27 juli en 24 november 2022

De notulen van de algemene ledenvergadering van 27 juli en 24 november 2022 worden conform vastgesteld.

5. Verslag van de kascommissie

De kascommissie heeft de kasstukken gecontroleerd en vraagt de beheerder of hij een debiteuren controle kan uitvoeren. Bij enkele leden zijn voor- of achterstanden geconstateerd. De kascommissie adviseert de leden de financiële jaarstukken 2022 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het in 2022 gevoerde beleid.

6. Vaststellen financieel jaarverslag 2022 + bestemmen exploitatieresultaat

De voorzitter licht het financieel jaarverslag kort toe. Er is over 2022 een negatief exploitatieresultaat behaald

van € 534,13 . De oorzaak voor dit tekort zijn de hogere vergaderkosten (vanwege de extra ALV), de gemaakte kosten voor de zonnecoach van de stichting VvE Belang en het uitgevoerde beton onderzoek. Het bestuur adviseert het negatief exploitatieresultaat ten laste te leggen aan het reservefonds algemeen. Het huidige saldo van het reservefonds algemeen bedraagt € 2471,23, het reservefonds groot onderhoud € 64.137,82 en het reservefonds Standleidingen € 9502,24.

De gemaakte kosten voor het vervangen van de standleiding zullen ten laste worden gelegd aan het reservefonds standleidingen.

Het financieel jaarverslag 2022 wordt door de vergadering vastgesteld.
De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 534,13 ten laste te leggen aan het reservefonds algemeen.

7. Decharge bestuur

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

8. Benoemen kascommissie

De heer Stoel heeft aangegeven dat hij stopt met zijn werkzaamheden voor de kascommissie. Mevrouw Van der Veen heeft aangegeven bereid te zijn ook komend jaar de kasstukken van de VvE te controleren.

De vergadering ontslaat de heer Stoel van zijn verantwoordelijkheden als lid van de kascommissie. De vergadering herbenoemt mevrouw Van der Veen als lid van de kascommissie.

9. Bestuursverkiezing

De heren Nijenhuis en Klaassen hebben aangegeven bereid te zijn ook komend jaar de functie van bestuurslid op zich te nemen.

De vergadering herbenoemt de heren Nijenhuis en Klaassen als bestuursleden van de VvE.

10. Verduurzaming

Het bestuur doet een terugkoppeling van het onderzoek naar de mogelijkheden voor de VvE voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Aansluitend op het tegenvallende rapport van de via stichting VvE belang ingeschakelde zonnecoach heeft het bestuur dakdekker Smid en Hollander gevraagd om bij de uitvoering van de dak inspectie ook een oordeel te vellen over de geschiktheid van het dak met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen.

De conclusie van de dakdekker is dat de dakbedekking ongeveer 15 jaar oud is en in goede staat. Het advies van de dakdekker luidt: *"Ondanks dat de toplaag nog in goede staat verkeerd is het advies om wanneer men zonnepanelen aan wil brengen, toch het dak te laten voorzien van een nieuwe toplaag. Eventueel in combinatie met het aanbrengen van een extra isolatie laag zodat ook de warmteweerstand toeneemt en er dus minder gestookt hoeft te worden om het gebouw warm te houden"*. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat het voorzien van het dak van een nieuwe toplaag ook in het eigen belang van de dakdekker is. Een gemiddeld dak gaat ongeveer 30 jaar mee, een installatie van zonnepanelen ongeveer 25 jaar. De rapportage van de dakdekker is inzichtelijk via het portaal van de VvE.

Het bestuur heeft ook een bouwkundige gevraagd of er ook een sterkte berekening moet worden uitgevoerd. De bouwkundige meldt dat er een ballast laag van grind op het dak ligt. Mochten er zorgen zijn over het extra gewicht van de zonnepanelen kan deze ballast laag worden verwijderd en worden vervangen door de zonnepanelen.

Naar aanleiding van de hoge rekening die is betaald aan stichting VvE belang voor de werkzaamheden van de zonnecoach is er stichting VvE Belang benaderd met de melding dat de VvE niet tevreden is over de geleverde diensten en dat zij de rapportage te summier vindt. Stichting VvE belang geeft aan dat er is geleverd wat beschreven staat en dat de prijzen duidelijk worden gecommuniceerd. Zij geven dan ook geen korting op de in rekening gebrachte kosten. De discussie blijft bestaan hoe de te leveren werkzaamheden kunnen worden geïnterpreteerd.

Afgesproken is dat er door het bestuur contact wordt opgenomen met installateur AP Solar en Expert Jansen met het verzoek of zij een legplan en de kosten voor het plaatsen van installaties op basis van het breukdeel inzichtelijk willen maken. Dit wordt dan voor akkoord voorgelegd aan de leden, waarbij ook de gestelde eisen aan een zonnepanelen installatie vanuit de VvE worden duidelijk gemaakt.

11. Vaststellen MJOP 2023

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

Dakluik: Er is bij de firma Smid en Hollander een offerte aangevraagd voor het realiseren van een dakluik boven in één van de portieken. Momenteel wanneer er werkzaamheden op het dak moeten worden uitgevoerd

wordt één van de koepels gedemonteerd en achteraf weer geplaatst of een hoogwerker ingehuurd. Beide werkzaamheden brengen extra kosten met zich mee en het continue demonteren en opnieuw plaatsen van de koepel komt de levensduur van de koepel niet ten goede. Zodra de offerte binnen is wordt deze voor akkoord aan het bestuur voorgelegd.

Kappen: De firma Smid en Hollander is gevraagd een offerte op te stellen voor het plaatsen van kappen over de schoorstenen om inregenen te voorkomen. Zodra de offerte binnen is wordt deze voor akkoord aan het bestuur voorgelegd.

Herstel beton: De firma Karssies is opdracht gegeven voor het herstel van de scheuren in het beton bij een aantal van de balkons. De verwachting is dat deze werkzaamheden begin september van start gaan. Gedurende deze werkzaamheden zullen ook de liggende delen van het beton ter hoogte van de portieken waar nodig worden hersteld.

entree portieken: Er worden aannemers benaderd voor het maken van een offerte voor het renoveren van de entrees van de portieken. Deze werkzaamheden staan voor 2024 gepland. De aanvraag is voor het plaatsen van een nieuwe kozijnen, brievenbussen, voordeuren en eventueel vervangen van de intercom van elk portiek. De uitstraling zal ongeveer gelijk zijn aan de voordeuren van de portieken van het complex aan de Gerard Doustraat 37 t/m 71. Zodra de offertes binnen zijn zullen deze voor akkoord worden voorgelegd aan het bestuur van de VvE.

reinigen gevel: In de planning voor 2023 staat ook het reinigen van de gevel opgenomen. Na het herstel van het beton zal de noodzaak van deze werkzaamheden worden beoordeeld.

riolering: Het vervangen van (delen van) de algemene riolering van het complex zal in opdracht worden gegeven wanneer de noodzaak zich voordoet.

De vergadering geeft een mandaat aan het bestuur voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals beschreven en uitgewerkt in het MJOP.

12. 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 aanwezige leden spreken af een post voor de glasbewassing van € 1500,00 toe te voegen aan de begroting 2024 en deze in de tweede vergadering vast te leggen.

De begroting voor 2024 wordt met toevoeging van de post glasbewassing door de vergadering vastgesteld.

13. (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.

14. Rondvraag

De heer Aninga informeert naar de verantwoordelijkheid van de VvE met betrekking tot de kozijnen. De beheerder geeft aan dat het onderhoud van de kozijnen in de buitenschil onder de verantwoordelijkheid van de VvE vallen. De VvE is verantwoordelijk voor het eventuele schilderwerk (hout) en schoonmaken (kunststof) van de kozijnen. De kozijnen op het balkon van de appartementen vallen buiten deze verantwoordelijkheid, omdat die door de eigenaren zelf eenvoudig te bereiken zijn. Over het onderhoud van deze kozijnen kunnen indien gewenst afspraken worden gemaakt gedurende de ledenvergadering. Onderhoud van de kozijnen gebeurt op reguliere basis en is opgenomen in het meer jaren onderhoudsplan. Mocht een complex bijvoorbeeld van origine voorzien zijn van houten kozijnen en één van de eigenaren wil zijn kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen moet hiervoor toestemming worden gevraagd aan de VvE. Wanneer er geen verandering in het aanzicht van het complex plaatsvinden kan dit eenvoudig via het bestuur. Kozijnen mogen dan worden vervangen onder de voorwaarden dat het herstel van alle schade veroorzaakt aan het complex bij het plaatsen of door het gebruik van de kozijnen voor rekening zijn van de eigenaar en dat de werkzaamheden worden uitgevoerd door een gerenommeerd bedrijf. Bij wijzigingen aan de uitstraling van de gevel of uitstraling van het complex moet altijd toestemming worden gevraagd aan de leden. Wanneer een eigenaar toestemming wordt gegeven voor een wijziging is deze toestemming ook van toepassing op de andere eigenaren voor gelijke wijzigingen. Er zal wel altijd toestemming moeten worden gevraagd aan en worden verkregen van de VvE.

Vanuit de leden komt de vraag wat de afspraken zijn voor het gebruik van de algemene bergingen in het complex. Deze bergingen zijn eigendom van de VvE. Er mag alleen gebruik worden gemaakt van de bergingen met toestemming van de VvE. Wanneer een eigenaar / bewoner in het bezit is van de sleutels van deze algemene bergingen moeten deze worden ingeleverd bij het bestuur.

De heer Gacem informeert of bekend is dat de lichtschakelaar in de meterkast van zijn portiek niet goed functioneert. Het licht blijft continue branden. De Nijenhuis zal beoordelen of hij dit kan herstellen.

De heer Gacem vraagt naar de procedure mocht hij een vast airco willen installeren in zijn woning. De beheerder geeft aan dat dit een wijziging betreft waarbij er werkzaamheden aan de gevel moeten plaatsvinden. Gezien er nog niet eerder een aanvraag is ingediend voor het plaatsen van een airco zal hier akkoord voor moeten worden gevraagd aan de leden in een ledenvergadering. Voor het verkrijgen van een akkoord zal de aanvrager een offerte moeten indienen van de partij die de werkzaamheden gaat uitvoeren en een schets van de nieuwe situatie. Dit zodat de leden kunnen constateren dat de werkzaamheden door een gerenommeerde partij worden uitgevoerd en een beeld hebben van de impact van de wijzigingen op het complex. Daarnaast kunnen de leden, indien gewenst, tijdens de vergadering vragen stellen met betrekking tot de wijziging aan de aanvrager.

Voor het aanbrengen van wijzigingen waar in het verleden al akkoord op is gegeven hoeft er alleen een akkoord te worden gevraagd aan het bestuur. Het bestuur zal de aanvrager dan informeren over de vanuit de VvE gestelde eisen aan de gewenste wijziging (denk voor de VvE aan het vervangen van de kozijnen voor kunststof of het installeren van dubbel glas).

15. 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

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt door de vergadering conform vastgesteld.

3. Mededelingen en binnen gekomen stukken

- 3.1 De leden geven het bestuur een mandaat van € 1500,00 voor het afsluiten van een overeenkomst voor de glasbewassing

4. Vaststellen notulen ALV 27 juli en 24 november 2022

- 4.1 De notulen van de algemene ledenvergadering van 27 juli en 24 november 2022 worden conform vastgesteld.

6. Vaststellen financieel jaarverslag 2022 + bestemmen exploitatieresultaat

- 6.1 De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 534,13 ten laste te leggen aan het reservefonds algemeen.
6.2 Het financieel jaarverslag 2022 wordt door de vergadering vastgesteld.

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 mevrouw Van der Veen als lid van de kascommissie.
8.2 De vergadering ontslaat de heer Stoel van zijn verantwoordelijkheden als lid van de kascommissie.

9. Bestuursverkiezing

- 9.1 De vergadering herbenoemt de heren Nijenhuis en Klaassen als bestuursleden van de VvE.

11. Vaststellen MJOP 2023

- 11.1 De vergadering geeft een mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden zoals beschreven.

12. Vaststellen begroting en bijdrage 2024

- 12.1 De begroting voor 2024 wordt door de vergadering conform vastgesteld.

13. (verlengen) Mandaat incassomaatregelen

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

Actiepuntenlijst

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

Afsluiten contract glasbewassing

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Remi van der Deijl)

De beheerder laat de voeger het voegwerk van de eerste woonlaag controleren

Status: Vastgelegd

De beheerder vraagt de firma BEVO naar een certificaat voor de geleverde isolatie.

Status: Vastgelegd

De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 534,13 ten laste te leggen aan het reservefonds algemeen.

Status: Vastgelegd

uitvoeren debiteuren controle

Status: Vastgelegd