

VvE Gorechtkade 111 t/m 141c

Notulen van de vergadering van eigenaars van de VvE Gorechtkade 111 t/m 141c te Groningen, gehouden op woensdagavond 25 mei 2022 om 19.30 uur in het speeltuinvereniging gebouw FEO, Gorechtkade 148 te Groningen.

Aanwezig: De eigenaren van Gorechtkade 115-a, 121, 121-a, 125-a, 127-b, 127-c, 131-b, 133-b, 135, 137-a, 137-b, 137-c en 141-c. Verder de heer Coehoorn, bestuurslid, de heer M.W. van Bommel en de heer M. van Bommel van Emmedael VvE Beheer.

Vertegenwoordigd door volmacht: De eigenaar van Gorechtkade 117, 123-c en 133.

Afwezig: De eigenaren van Gorechtkade 111, 111-a, 111-b, 113, 113-a, 113-b, 115, 115-b, 117-a, 117-b, 119, 119-a, 119-b, 119-c, 121-b, 121-c, 123, 123-a, 123-b, 125, 125-b, 125-c, 127, 127-a, 129, 129-a, 129-b, 129-c, 131, 131-a, 131-c, 133-a, 133-c, 135-a, 135-b, 135-c, 137, 139, 139-a, 139-b, 139-c, 141, 141-a en 141-b.

1. Opening.

- a. Om 19.30 uur opent mevrouw Gruppen de vergadering en heet iedereen welkom.
- b. De presentielijst wordt gecontroleerd; er zijn 160 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd van de in totaal 600. Er wordt vastgesteld dat er geen geldige besluiten genomen kunnen worden. De vergadering zal doorgang vinden, echter alle besluiten worden voorlopige besluiten welke op een tweede vergadering van eigenaars definitief gemaakt gaan worden.
- c. Er zijn geen mededelingen, er zijn geen ingekomen stukken.

2. Agenda.

Niemand heeft opmerkingen over de agendapunten of de volgorde hiervan.

3. Notulen van de vergadering van 1 september en 6 oktober 2021.

- a. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen over beide notulen. Er worden vragen gesteld over de melding mijnbouwschade, dit is gaande. De VvE maakt alleen melding van schade aan de buitenzijde van het gebouw of binnenzijde trappenhuis. De individuele eigenaar moet zelf melding maken als in het appartement mijnbouwschade geconstateerd wordt.
- b. **Voorlopig Besluit:** De notulen van de vergadering van eigenaars van 1 september 2021 worden ongewijzigd vastgesteld. De notulen van de tweede vergadering van eigenaars van 6 oktober 2021 worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Benoeming bestuur.

De voorzitter geeft aan dat de heer Witterholt is verhuisd en zijn bestuursfunctie beschikbaar stelt. Hij zal zijn bestuursfunctie houden als niemand zich kandidaat stelt. Het is van belang dat er bestuursleden zijn die ook in het gebouw wonen. Er wordt kort weergegeven wat de bestuursfunctie inhoudt. De heer Siero, G125-a, geeft aan mee te willen draaien, stelt zich nog niet kandidaat, met het bestuur om na te gaan of dit past wat drukte betreft.

5. Financiële zaken.

- a. De leden van de kascommissie zijn niet aanwezig. Zij hebben wel de stukken van 2021 gecontroleerd en schriftelijk de bevindingen verstrekt. Deze wordt voorgelezen. Er wordt o.a. aangegeven dat de administratie zondermeer op orde en volledig lijkt te zijn. Zij adviseren de vergadering de jaarrekening 2021 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.
- b. De heer Rijpkema heeft zich weer kandidaat voor de kascommissie gesteld. De heer Bangma stelt zich ook kandidaat. Mevrouw Stevens stelt zich kandidaat als reserve lid. **Voorlopig Besluit:** de vergadering benoemt hen allen tot lid van de kascommissie.
- c. De beheerder geeft een toelichting op de jaarrekening 2021, de exploitatiebegroting van 2022 en het MOB. Er wordt onder andere aandacht gegeven aan de hoge kosten van dagelijks onderhoud. Op pagina 4-6 staat hiervan een specificatie. Eén reparatie aan een balkonrand heeft grote invloed op de kostenpost

van dagelijks onderhoud. In 2021 is dit dan ook de belangrijkste reden geweest dat er een negatief exploitatieresultaat is ontstaan. Bij agendapunt 6.b. wordt dan ook voorgesteld om dergelijke kosten rechtstreeks ten laste te mogen boeken van het reservefonds. Verder wordt opgemerkt dat branche breed de premies van verzekeringen hard stijgen. Naast de andere stijging van kosten, alleen al door inflatie, is de begroting van 2022 wat betreft de voorschotbijdragen ook omhoog aangepast. Hierdoor kan er ook meer gespaard worden voor het reservefonds. De kans op extra bijdragen worden hierdoor kleiner.

Het MOB wordt ook stapsgewijs doorgenomen, de verwachte kosten in de kolom van 2022. Het schilderwerk zal lager uitpakken, gezien de offertes die ontvangen zijn. Er is al een bedrag gereserveerd van 10.000,- euro voor herstel van balkonranden. Ditzelfde bedrag per jaar is ook gereserveerd voor de komende jaren. Als de balkonranden in één keer worden hersteld zal dit van grote invloed zijn op de hoogte van het reservefonds, extra bijdragen zullen dan hoger moeten zijn dan de nu al noodzakelijke en voorgestelde extra bijdragen. De grootste uitgaven staan begroot in 2024 en 2025, vervanging van kunststofkozijnen aan de voorzijde van het gebouw en het overlagen van de dakbedekking.

Er worden enkele vragen behandeld. Naar verwachting zijn er 2 extra bijdragen nodig, in 2022 en 2023. Naar verwachting is de hoogte van het reservefonds in 2029 slechts 16.000,- euro. Als dit zo gaat uitkomen kan het zijn dat er een voorstel zal komen voor wederom extra bijdragen. Er wordt overgegaan tot besluitvorming.

d. Voorlopig Besluit: De vergadering keurt de jaarrekening 2021 goed.

e. Voorlopig Besluit: De vergadering laat het negatieve exploitatieresultaat ten laste komen van het reservefonds.

f. Voorlopig Besluit: De vergadering verleent het bestuur decharge.

g. Voorlopig Besluit: De vergadering keurt de exploitatiebegroting 2022 goed. De aanpassing van de voorschotbijdrage is per 1 januari 2022. De beheerder geeft aan dat een ieder hierover bericht zal ontvangen met een specificatie welk bedrag de nieuwe voorschotbijdrage gaat worden en welk bedrag de verrekening is vanaf 1 januari 2022.

h. Voorlopig Besluit: De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel een extra bijdragen te vragen van in totaal 60.000,- verschuldigd per 1 november 2022.

6. Planmatig onderhoud 2021.

a. Melding aardbevingsschade. Dit loopt, er valt op dit moment nog niets hierover mee te delen. Er wordt gevraagd naar de haalbaarheid, de kans van slagen. In 2016 is er al melding gedaan, destijds is alles afgewezen. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat er ook gekozen kan worden voor een afkoopregeling.

b. Kosten herstel afbrokkelend beton balkons achterzijde gebouw. Er wordt voorgesteld om de kosten van herstel rechtstreeks te boeken ten laste van het reservefonds. De kosten per keer zijn aanmerkelijk, deze kosten boeken ten laste van de post "dagelijks onderhoud" op de exploitatierekening geeft een vertekend beeld van de exploitatierekening en daarmee het resultaat. Daarnaast kan er dan voor worden gereserveerd in het MOB. Deze reserveringen/de kosten zijn overigens nu al opgenomen in het MOB, vooruitlopend op dit vergaderbesluit. **Voorlopig Besluit:** De vergadering gaat akkoord dat de kosten van herstel van het afbrokkelend beton van de achterbalkons rechtstreeks ten laste van het reservefonds worden gebracht.

7. Vervanging kunststof kozijnen voorzijde gebouw.

Er volgt eerst enige discussie over de vervanging van de kunststofkozijnen aan de voorzijde van het gebouw. De technische levensduur van de kunststofkozijnen aan de voorzijde is voorbij, deze zijn uit 1984. Echter zo wordt ook aangegeven, er zijn nagenoeg geen storingsmeldingen, wat dat betreft is de urgentie nog niet dringend. Er is echter wel geconstateerd dat er scheurvorming aan het ontstaan is bij deuren, de scharnieren in het kunststof. De levensduur nadert sowieso het einde. Vanuit de vergadering is ook aangegeven dat nieuwe kozijnen en glas de isolatiewaarde verhoogt, er meer wooncomfort is. Hoe goed is de nauwkeurigheid van de begrote kosten van de vervanging van de kunststofkozijnen aan de voorzijde, er is nu een

bedrag van 375.000,- euro opgenomen in het MOB. De beheerder geeft aan dat dit bedrag is gebaseerd op de kosten van de vervanging van de kunststofkozijnen aan de achterzijde van het gebouw. Het begrote bedrag is echter niet geïndexeerd, zeker gezien de flinke stijging van kosten de laatste perioden kan dit bedrag inderdaad hoger uitvallen. De bereikbaarheid aan de voorzijde is echter wel beter. Het idee wordt geopperd om de vervanging in fases te doen. Dit zal in de praktijk kostenverhogend werken. Bijvoorbeeld, de steigeropbouw kan men steeds verplaatsen. Als de vervanging in fases gebeurt zal het steigermateriaal meerdere keren aangevoerd en afgevoerd moeten worden. Vanuit de vergadering wordt ook geopperd om na te gaan of er subsidieregelingen zijn voor de vervanging. Er zijn dan in ieder geval twee verduurzamingsmaatregelen nodig. Wellicht kan nagegaan worden of gevelisolatie een optie is of om het dak te isoleren. Dit gaat meegenomen worden.

a. Commissie project vervanging kunststofkozijnen. De heer Hoogenkamp G121-a, geeft zich hiervoor op. De voorzitter roept een ieder op om zich ook hiervoor te melden, eventueel op een later moment.

b. Bouwkundige begeleiding project vervanging kunststofkozijnen. Gezien de ervaring in 2016 met PDB Design uit Groningen wordt voorgesteld om hen weer te vragen voor het project van de vervanging van de kunststofkozijnen, nu aan de voorzijde van het gebouw. Vanuit de vergadering wordt ook voorgesteld om offertes aan te vragen. De beheerder geeft aan dat nagenoeg alle bouwkundige een percentage rekenen van de aanneemsom. PDB doet haar werkzaamheden tegen uurtarief aan de hand van een vooraf verstrekte begroting, dit komt vele malen voordeliger uit. De beheerder heeft ook ervaring met PDB bij andere VvE's. Het is zelden dat zij afwijken van de begroting. **Voorlopig Besluit:** De vergadering gaat akkoord dat PDB Design wordt aangesteld als bouwkundige die het project gaat begeleiden. Van te voren zal hen hiervoor om een begroting gevraagd worden.

8. Rondvraag.

✓ Er wordt opgemerkt dat de intercom wel werkt maar steeds hapert. Dit blijkt bij meerdere bewoners zo te zijn. Afgelopen jaar zijn er 5 storingsmeldingen geweest, kosten waren steeds tussen de 60,- en 100,- euro. Alle 60 intercoms vervangen gaat circa 30.000,- euro kosten. De vervanging staat nu begroot in 2024, kan wellicht een jaar eerder plaatsvinden. De beheerder geeft aan dat er dan ook waarschijnlijk een bouwkundige aanpassing nodig is. Het bellentableau zit nu in de vlakke gevel en is kwetsbaar voor weersinvloeden. **Actie:** de beheerder wordt gevraagd om een offerte aan te vragen voor de vervanging van de intercomtoestellen met eventueel een bouwkundige aanpassing zodat de weersinvloeden op de installatie minder zullen zijn. Het bestuur wordt verzocht dit te agenderen op een volgende vergadering zodat de vergadering eventueel kan besluiten tot vervanging over te gaan.

✓ Er wordt opgemerkt dat onlangs de trappenhuizen zijn gereinigd. De vloeren waren na afloop nog erg nat.

✓ Er wordt vanuit de vergadering voorgesteld om een bedrag op te nemen in het MOB voor de aanleg van warmtepompen. De beheerder geeft aan dat dit individuele zaken zijn en niet van de VvE. Er wordt/gaat wel nagedacht worden of er bouwkundige aanpassingen nodig zijn en, bijvoorbeeld, het dak geschikt is voor dergelijke pompen en dit wellicht gecombineerd kan worden met zonnepanelen. Er gaat ook nagedacht worden of elektrische CV ketels een optie zijn, dan is geen enkele bouwkundige aanpassing nodig.

✓ De eigenaar van G131-b vraagt toestemming om een doorvoer te mogen maken door de achtergevel voor ventilatie van de badkamer. Alleen het raam openzetten blijkt niet voldoende te zijn, schimmelvorming blijft ontstaan. Er volgt enige discussie. Er zijn meerdere eigenaren die dit wensen, er zijn al appartementen die dit hebben. **Voorlopig Besluit:** De vergadering geeft alle eigenaren toestemming om een doorvoer te maken door de achtergevel van het gebouw voor eigen rekening en risico. De doorvoer moet afgedekt worden met een afdekplaat overeenkomstig de kleur van de gevel. Daarnaast mag een doorvoer uitsluitend ten bate zijn voor de ventilatie van de badkamer. Het betreft hier dus geen toestemming voor een doorvoer voor rookgasafvoeren of bijvoorbeeld een airco. Een ventilator moet binnen

in het appartement worden geplaatst, aan de achtergevel mag bij de doorvoer niets uitsteken. Het besluit zal worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

✓ De eigenaren met een tuin aan de achterzijde wordt **opgeroepen** om hun haag te snoeien ten bate van het gangpad achter het gebouw. Deze is nu op sommige plekken zo smal aan het worden dat je sowieso een natte jas krijgt als je er langs loopt.

✓ Vanuit de vergadering wordt het bestuur bedankt voor haar vrijwillige inzet voor de VvE, het vele werk wat door hen wordt verzet.

✓ Er wordt melding gemaakt van overlast door een buur. Er is last van een rookgasafvoerkanaal en geluidsoverlast. Er wordt aangegeven de buur hier op aan te spreken en dit in onderling overleg proberen op te lossen. Vraag ook bij ander burens of er overlast wordt ervaren. De VvE kan uiteraard ook geïnformeerd worden hierover. Welke actie zij hierop onderneemt hangt af van de situatie.

- 9. Sluiting.** Om 21.05 uur wordt de vergadering door mevrouw Gruppen gesloten. Iedereen wordt bedankt voor zijn komst en bijdrage aan de vergadering.