Notulen algemene ledenvergadering VvE Grevelingenstraat 8-18

Datum en aanvangstijd: 19-03-2024 om 19:30 uur
Locatie: Delair Vastgoed Beheer B.V.
Presentie: 16 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 18 stemmen

Fysiek aanwezig
mevrouw Marchal, mevrouw Mönnichmann en heer Blokdijk, mevrouw Pahud de Mortanges, heer Tan en mevrouw van Grunderbeek, heer Schulten

Aanwezig via Zoom
mevrouw Bontkes, heer Oltmans, mevrouw Jansen, heer Schoevaart, mevrouw Pohl-van der Tuijn, mevrouw Schippers,

Machtiging afgegeven
mevrouw Boomkamp, heer Spee, mevrouw Vos, mevrouw Leeman, mevrouw Celaire en heer Pon,

Afwezig
heer Agarwal en mevrouw Chawal, heer Javanovic

1. **Opening en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen**
   De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter. Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.
2. **Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.**
   Mevr Spee vraagt via ingezonden stuk de reparaties aan standleiding aan de orde te stellen. Dit wordt besproken bij punt 6

   Het pand is opnieuw getaxeerd. De herbouwwaarde is getaxeerd op 5.975.000,00. De verzekering is ingelicht en wordt aangepast. Rekening moet worden gehouden met een verhoging van de premie

   Mevrouw Mönnichmann mist een aantal agendapunten.
   - verslag van de kascommissie
   - verslag van het bestuur
   - verkiezing bestuur en kascommissie

   De agenda zal in het vervolg uitgebreider worden.
3. **Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.**
   In de notulen van de Algemene ledenvergadering van 28 maart 2023 wordt bij punt 8c gezegd dat mevrouw Schipper zonnepanelen heeft, dat is niet het geval. Met aanpassing van bovenstaande worden deze notulen goedgekeurd en vastgesteld.

   De notulen van de vergadering gehouden op 18 januari 2024 worden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

N.a.v. de notulen wordt gevraagd wanneer de boom bij 16-hs geplant wordt.

4. **Bespreking en vaststelling jaarverslag 2023 en decharge bestuur.**
   De voorzitter licht het financieel jaarverslag van de vereniging toe. Het exploitatieresultaat wordt in de jaarstukken verrekend met de reserve.
   De kascommissie geeft haar goedkeuring en de leden stemmen hiermee in en stellen de jaarrekening vast en verlenen decharge aan het bestuur over boekjaar 2023.

5. **Bespreking en vaststelling begroting 2025.**
   De begroting 2025 wordt door de voorzitter toegelicht. Voorgesteld wordt de maandelijkse bijdrage te verhogen wegens hogere kosten voor onderhoud en verzekering. De reservering voor groot onderhoud wordt vooralsnog gelijk gehouden aan het voorgaande jaar. Voor het dak zullen offertes worden opgevraagd voor het te verwachten groot onderhoud. Op basis van deze offertes zal het MJOP worden aangepast waaruit een aangepaste jaarlijks op te bouwen reserve volgt.

   De leden stemmen wel in met de begroting zoals door Delair voorgesteld. De maandelijkse bijdrage wijzigt derhalve per 1 januari 2025. U vindt de voor u geldende maandelijkse bijdrage in de jaarrekening 2023 onder het kopje de begroting 2025.

6. **Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief.**
   Balkons voorzijde
   De betonmonteur heeft de werkzaamheden aan de voorbalkons afgerond, echter bij 16-2 is er waarschijnlijk niets gedaan i.v.m. de gemelde afwezigheid van de bewoners. Toon van der Tak zal gevraagd worden voor een laatste inspectie.

   Schilderwerk voorzijde
   Het schilderwerk is bij Pover ingepland voor juni 2024. Daarbij zal rekening worden gehouden met de plaatsing van nieuwe kozijnen.
   Pover heeft inmiddels een inventarisatie gedaan voor houtrotherstel. Zodra het rapport en prijsindicatie hiervoor binnen zijn zullen deze voorgelegd worden aan de leden en aan bouwbegeleider Toon van der Tak. Met daarbij de vraag aan alle leden om na te gaan of alle houtrot is meegenomen in het rapport, zodat we niet alsnog voor verrassingen komen te staan.
   Pover zal gevraagd worden een WC (Dixie) neer te zetten

   Vervanging reparatie standleiding.
   Reparatie en vervanging van de standleiding zijn voor rekening van de VvE, echter is hiervoor de medewerking nodig van alle aangesloten bewoners. Veelal zijn na vervanging herstelwerkzaamheden noodzakelijk in de woningen dat niet vergoed wordt door de VvE. Een aantal standleidingen of delen van standleidingen zijn inmiddels al vervangen. Vaak tegelijkertijd met een renovatie van de woning.
   Niet duidelijk is waar nog oude standleidingen zitten. Aan eigenaar wordt gevraagd wat de status van de standleidingen is en/of ze al vervangen zijn

   Zonnepanelen
   Kort wordt de plaatsing van zonnepanelen besproken. Het schuine dak is te klein om voor alle eigenaren zonnepanelen te plaatsen. Er zou slechts plaats zijn voor 2 panelen

per eigenaar. Dit geeft geen rendabele opbrengst. Besproken wordt dat investering in nieuwe kozijnen een betere investering is voor verduurzaming.

Glasvezel
Aangezien er geen gezamenlijke portieken zijn is het aan alle eigenaren zelf om goedkeuring te geven voor glasvezelaanleg. Indien gevraagd zal de VvE goedkeuring geven.

7. **Debiteurenbeheer, incassokosten en mandaat starten gerechtelijke procedure tegen debiteuren.**
   De maandelijkse bijdrage moet voor de 1e van de maand aan de vereniging zijn voldaan. Wordt de maandelijkse bijdrage niet tijdig of onvolledig voldaan, dan ontvangt u hiervan een schriftelijke herinnering. Ter info; U ontvangt geen facturen voor het voldoen van de maandelijkse bijdrage. Stel daarom een periodieke overboeking in bij uw bank of geef een automatische incasso af aan de vereniging. Wanneer de betaling uitblijft, wordt de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau. Alle daaruit vloeiende kosten worden aan de debiteur door belast. De leden stemmen in met de werkwijze en verstrekken het mandaat tot nemen van rechtsmaatregelen tegen een debiteur indien de betaling van opgevoerde kosten uit blijft.
8. **Verkiezing bestuur**
   Mevrouw Pahud de Mortagne en de heren Oltmans en Schulten blijven beschikbaar als bestuurslid. Mevrouw Pahud de Mortagnes geeft aan dat dit haar laatste jaar is. Het bestuur wordt unaniem door de vergadering herkozen.
9. **Verkiezing kascommissie**
   Mevrouw Bontkes en mevrouw Isabel Pahud de Mortagnes blijven aan als kascommissie voor de controle over boekjaar 2024.
10. **Rondvraag en sluiting.**
    Verder niets aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.

Actiepunten	**door wie**	**status**
- Offertes opvragen voor dakonderhoud (niet bij Elro)	Delair	Uitgezet bij Korff
- Inspectie werkzaamheden betonmonteur	Delair	Uitgezet bij Toon van der Tak
- Navragen inspectierapport Pover en plaatsing Dixie	Delair	Inspectierapport en kostenoverzicht opgevraagd
- Inventariseren status standleidingen	Alle leden	