Notulen VvE Grevelingenstraat 8-18

Datum en aanvangstijd: 27-03-2025 om 19:30 uur
Locatie: kantoor Delair Vastgoed Beheer B.V., Assumburg 2-C, 1081 GC Amsterdam

Fysiek aanwezig:
F. Guit, Y. Leeman, E.J. Mönnichmann, T. Blokdijk, S.P. Pahud de Mortanges, R.A. Schoevaart, R.J. Schulten, H.E. Tan

Online aanwezig:
J.J. Bontkes, M.A. Celaire, G.A. Pon, C.S. Pohl-van der Tuijn

Machtiging afgegeven:
S. Agarwal, M.D. Boomkamp, M. Schippers, C.G.M. Jansen, A. Spee

Afwezig:
A.N. Jovanovic, B.O. Oltmans, A.M.C. Vos

1. **Opening vergadering, bepaling doel vergadering en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen**
   De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter. Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen ter vergadering aanwezig zijn. 15/18 stemmen. Hierdoor zijn geagendeerde besluiten rechtsgeldige genomen.
2. **Bespreking ingekomen stukken en mededelingen**
   De heer Jovanovic heeft voorafgaand aan deze vergadering een constructie rapport ingediend voor een verbouwing in zijn appartement (het verwijderen van een muur met twee pilaren ter ondersteuning). Aan het eind van de vergadering zal dit worden besproken.

   Door het bestuur is een verslag gemaakt van het voorgaande jaar. Hier wordt een korte toelichting op gegeven.
3. **Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering**
   De notulen van voorgaande leden vergadering, gehouden op19 maart 2024 worden goedgekeurd en vastgesteld.

   Naar aanleiding van de notulen wordt De aanleg van glasvezel besproken.
   De kabel die eerder buitenom was aangelegd is verwijderd en de schade is hersteld.
   Wees alert bij de aanleg dat dit op een nette manier wordt gedaan. Ieder lid is vrij om glasvezel aan te laten leggen en buren zullen hier vrije doorgang voor moeten geven.
4. **Bespreking en vaststelling jaarverslag 2024 en decharge bestuur**
   Het financieel jaarverslag van de vereniging wordt toegelicht. Tegenvallers waren de hogere verzekeringspremie vanwege de hoger getaxeerde herbouwwaarde waar de premie op wordt gebaseerd en onvoorziene herstel van 2 onderdorpels aan de achterzijde. De vereniging heeft hierdoor het boekjaar afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van EUR 4713,30. Het exploitatieresultaat wordt in de jaarstukken verrekend met de reserve. De leden stemmen hiermee in en stellen de jaarrekening vast en verlenen decharge aan het bestuur over boekjaar 2024.

Opgemerkt wordt dat in tegenstelling tot voorgaande jaren geen elektrakosten meer begroot worden. Verlichting van de trappenhuizen zit op de meter van eigenaren. Deze werden hiervoor gecompenseerd. De betreffende eigenaren zeggen in de vergadering dat ze de vergoeding niet meer hoeven te ontvangen.

5. **Inventarisatie standleidingen**
   Uit de inventarisatie van de standleidingen blijkt dat er nog een aantal oude gietijzeren standleidingen niet zijn vervangen. Eigenaren zijn verplicht om bij renovatie van het appartement de standleidingen en eventuele oude loden waterleiding op kosten van de VvE te laten vervangen.

6. **Rapport dakinspectie en te verwachten kosten**
   De firma Elro heeft op basis van de jaarlijkse inspectie een indicatie gegeven van de op termijn te verwachtte kosten.
   Opgemerkt wordt dat er ook nadelen zijn aan dakisolatie. Dit zou in eerdere verslagen zijn aangegeven.
   Ook opgemerkt wordt dat kosten voor veiligheidsmaatregelen niet zijn opgenomen in de begroting, terwijl dit wel een aandachtspunt is bij de inspectie.
   Opgemerkt wordt dat bij de inspectie de dakbedekking onder de terrassen niet is bekeken. Deze dakbedekking heeft minder te lijden onder weersomstandingheden en de verwachting is dat de kwaliteit beter is dat de overige dakbedekking.

7. **Vaststelling MJOP**
   Vanwege het uitgevoerde groot onderhoud en daardoor geslonken financiële reserve heeft het bestuur heeft in samenspraak met Delair een aangepast MJOP uitgewerkt.

   Opmerkingen:
   Schilderwerk achterzijde is gepland in 2027 maar wordt al slechter. Een onderdorpel is aan het rotten, maar het lijkt erop dat het slechts deze ene dorpel betreft. Bekeken zal worden of hier eerder wat aan gedaan moet worden. Gevraagd wordt om Steur hiervoor te benaderen voor mogelijke garantie.

   Volgend jaar zullen offertes voor schilderwerk, inclusief balkonvloeren worden opgevraagd, bij voorkeur ook bij Pover.

   Gevelwerkzaamheden, zoals afgelopen jaar aan de voorgevel, zijn in het MJOP niet meegenomen voor de achterzijde. Volgens de eigenaren is deze gevel in goede staat, echter is er een melding van vochtdoorslag bij 10-hs. Delair zal voor deze melding een specialist sturen.

   Herstel van fundering is niet meegenomen in het MJOP. Verzakking wordt door Fugro gemonitord. De meetwaarden zijn niet verontrustend.

   Uit het MJOP volg een reserveringsopbouw van EUR. 25.000,00 per jaar. Ingaande per 2026, jaarlijks te indexeren.

   Bij stemming wordt het MJOP goedgekeurd en vastgesteld.

8. **Bespreking en vaststelling begroting 2026**
   De begroting 2026 wordt door de voorzitter toegelicht. In de begroting is rekening

gehouden met verhoogde verzekeringspremie, hogere onderhoudskosten en een verhoogde reserveopbouw conform het in deze vergadering vastgestelde MJOP. Als gevolg daarvan stijgt de ledenbijdrage bijdrage per 1 januari 2026 met ongeveer 10%.

De leden stemmen in met de begroting zoals door Delair voorgesteld. Leden wordt verzocht de maandelijkse bijdrage per 1 januari 2026 aan te passen. Heeft u een automatische incasso afgegeven, dan hoeft u de bijdrage niet aan te passen. U vindt de voor u geldende maandelijkse bijdrage in de jaarrekening 2024.

9. **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. Leden worden verzocht een periodieke overboeking in te stellen of een automatische incasso af te geven aan de vereniging. Wanneer de betaling uitblijft, wordt (na overleg met het bestuur) 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.

10. **Mandatering bestuur en beheerder.**
    Leden stemmen in met het voorstel om de beheerder een werkmandaat van maximaal EUR 750,- te geven voor het uitvoeren van onderhoudszaken (per reparatieverzoek). Het bestuur krijgt een werkmandaat van € 2.500,-. Werkzaamheden die deze bedragen te boven gaan, worden ter besluitvorming aan de leden voorgelegd in een extra ledenvergadering.

11. **Verkiezing bestuur**
    Saskia Pahud en Boele Oltmans zullen stoppen met hun bestuursfunctie, Ron Schulten geeft aan als lid te willen aanblijven, maar gezien de drukke werkzaamheden geen voorzittersrol kan aannemen. Richard Schoevaart geeft aan het bestuur te willen bijstaan bij technische zaken. Frans Guit stelt zich na aandringen beschikbaar als nieuwe voorzitter. Ter vergadering worden Frans Guit, Ron Schulten en Richard Schoevaart voor het komende jaar in hun rol benoemd.
    Het oude bestuur, met name Saskia, wordt door de vergadering hartelijk bedankt voor de inzet de afgelopen jaren.

12. **Verkiezing kascommissie**
    Hetty Bontkes en Isabel Pahud de Mortanges blijven aan als kascommissie voor de controle van boekjaar 2025

Rondvraag en sluiting

De verbouwplannen van 12-1 komen aan de orde. Deze plannen zijn te laat aangemeld om hier in de vergadering een besluit over te nemen.
De verwachting is dat de VvE hier geen goedkeuring aan geven. Eerdere verwijderingen van steunmuren hebben ernstige problemen veroorzaakt. De betreffende eigenaar zal gevraagd worden contact op te nemen met het bestuur.

De boom bij 16-hs is nog niet herplant. Dit zal gebeuren als de huurder er uit is. De

snoeiwerkzaamheden bij de schuur zullen uitgevoerd worden door de huurder.

Betrokkenheid eigenaren.
De vergadering betreurt het dat er minder betrokkenheid is bij de nieuwe eigenaren. Het gaat hier om het gezamenlijk onderhoud van het complex waar ieder lid voor verantwoordelijk is. Het komt steeds vaker voor dat eigenaren alleen contact opnemen met de VvE als het gaat om eigenbelang. Saskia zal een welkomstbrief opstellen voor nieuwe eigenaren uit naam van het bestuur van de VvE.

Richard Schoevaart meldt dat er een stuk plafond in zijn slaapkamer naar beneden is gekomen, mogelijk dat er een strijkbalk aan het rotten is. Hij zal het plafond zelf repareren, maar mogelijk dat er een timmerman aan te pas moet komen als de balk moet worden vervangen.

Besluitenlijst:

Punt	**Onderwerp**	**Besluit**
3	Vaststellen notulen 2024	Voor
4	Vaststellen jaarrekening 2024 en decharge bestuur	Voor
7	Vaststelling MJOP	Voor
8	Begroting 2026	Voor
9	Mandatering debiteuren beheer.	Voor
10	Mandatering bestuur € 2.500,- en beheerder € 750,-	Voor