NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING

Van VVE Grevelingenstraat 8-18
Datum 28 maart 2023, 19:30
Waar Delair Vastgoed Beheer B.V. Assumburg

Fysiek aanwezig
mevrouw Bontkes, mevrouw Boomkamp, heer Guit, mevrouw Leeman, mevrouw Mönnichmann en heer Blokdijk, mevrouw Pahud de Mortanges, mevrouw Pohl-van der Tuijn, mevrouw Schippers, heer Schulten, mevrouw Van Grunderbeek

Aanwezig via Zoom
heer Oltmans, mevrouw Hosman, mevrouw Jansen, heer Schoevaart, mevrouw Celaire en heer Pon,

Machtiging afgegeven
heer Spee

Afwezig
heer Agarwal en mevrouw Chawal, mevrouw Vos

---

1. Opening vergadering en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen.
De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter Brandhorst. R. Oomen wordt voorgesteld als nieuw aanspreekpunt voor deze VvE en zal deze vergadering notuleren.
Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen (16/18) ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. Reguliere besluiten worden genomen met meerderheid van de aanwezige stemmen. Gezien de hoge kosten van het gepland onderhoud aan riool zal voor de besluitvorming op dit onderwerp een verhoogde quorum gehanteerd worden. 2/3 van de leden dient in te stemmen met dit voorstel voordat het kan worden aangenomen. De verplichte minimale opkomst van 2/3 van het totaal aantal stemmen, is gehaald.

2. Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.
Er zijn een aantal stukken ontvangen, welke worden behandeld onder agendapunt 8.

3. Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.
De notulen van voorgaande leden vergadering, gehouden op 29 maart 2022 worden goedgekeurd en vastgesteld, met inachtneming van de volgende punten:
Bij punt 7d: Mevrouw Celaire meldt dat de woning per 31 oktober leegkomt en er opknapwerkzaamheden verricht gaan worden in de woning. Dan zal worden bekeken welke soort boom wordt geplant.
Bij punt 10: Mevrouw Jansen heeft inmiddels het glas in de voorgevel vervangen. meldt dat een kiep/kantelraam niet mogelijk is in de huidige kozijnen. En voor het dubbel glas zien meerdere offertes aangevraagd waar geen of slecht antwoord op is ontvangen. Uiteindelijk is in AA glas een betrouwbare partij gevonden voor de achterzijde en een kleine aannemer (naam bekend bij mevr. Jansen) voor de voorzijde.

4. Bespreking en vaststelling jaarverslag 2022, verslag kascommissie en decharge bestuur.
De voorzitter licht het financieel jaarverslag van de vereniging toe. De vereniging heeft het boekjaar afgesloten met een positief exploitatieresultaat van EUR 912,61 en is ontstaan door lagere onderhoudskosten dan begroot. 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 2022.

5. Bespreking en vaststelling begroting 2024.
De heer Brandhorst licht de begroting toen. Ondanks diverse wijzigingen, wordt geen wijziging van de bijdrage voorgesteld. Gevraagd wordt waarom de maandelijkse bijdragen niet verhoogd wordt, gezien de te verwachten onderhoudskosten (dak, standleidingen, schilderwerk, voegwerk). Dakdekkersbedrijf ELRO voert een jaarlijkse controle uit op het dak. Afgelopen jaar was wederom dat er de aankomende 5-7 jaar geen dakvervanging noodzakelijk wordt geacht. Echter, dit krijgt de VvE al 5 jaar te horen. Op basis van het MJOP was de vervanging van de dakbedekking gepland in 2018.
Dhr Oltmans ziet liever geen verhoging van de maandelijkse bijdrage. Er is nog voldoende reserve voor het schilderwerk en vervanging van het dak. De voorkeur van de heer Oltmans gaat uit naar een eventuele extra bijdrage van de eigenaars wanneer dit nodig, in plaats van een verhoging van de maandelijkse bijdrage die niet gebaseerd is op een

kostenraming. De heer Brandhorst stelt voor om een kosten indicatie op te vragen voor de vervanging van het dak, zodat het MJOP kan worden geactualiseerd. Wanneer er aanleiding toe is, kan de reservering (en dus maandelijkse bijdrage) worden verhoogd.
Met dit in acht nemende stemmen de leden in met de begroting zoals door Delair voorgesteld en blijft de maandelijkse bijdrage voor 2024 ongewijzigd.

6. Status updates onderhoudszaken;
a. Afronding bouwkundige werkzaamheden Nooit Meer Zwam (balklaag kruipruimten)
Er zijn nog enkel punten die na controle nog niet zijn uitgevoerd door NMZ. Sommige balken zullen nog beter worden geklamd en beter worden ingemetseld. NMZ voert deze werkzaamheden in de eerste week van april uit.

b. Schilderwerk achterzijde & garantiewerk voorzijde zomer 2023 - Schildersbedrijf Steur
Gezien de slechte bereikbaarheid van schilder Steur en het feit dat het werk al eerder door hem is uitgesteld (najaar 2021 opdracht verstrekt, zomer 2022 ingepland en door Steur verplaatst naar zomer 2023) is er weinig vertrouwen in deze schilder. Ook het garantiewerk op het schilderwerk aan de voorzijde dat door Steur is geaccepteerd is nog niet uitgevoerd. Dhr. Oltmans stelt voor Steur onder druk te zetten en advies te vragen via rechtsbijstand voor ingebrekestelling. De heer Brandhorst geeft aan tot op heden dergelijke druk niet te hebben uitgevoerd om de garantiewerkzaamheden aan de voorzijde niet in het gedrang te laten komen.
Mevr. Leeman voert aan dat we niet langer kunnen wachten. Het houtwerk aan de voorzijde wordt steeds slechter en er moet iets gebeuren.
Besloten wordt dat we voor woensdag 6 april duidelijk moeten hebben of Steur het werk deze zomer gaat uitvoeren. Zoniet, dan worden alternatieve offertes opgevraagd voor het schilderwerk van de voor én achtergevel. Er valt via de rechtsbijstand een poging te wagen, maar de verwachting is niet dat de herstelkosten van de voorgevel succesvol kunnen worden verhaald op Steur.
Leden stemmen in met dit strijdplan. Voor besluitvorming over de alternatieve offertes wordt mogelijk een extra vergadering, danwel schriftelijke stemming georganiseerd.

c. Voegwerk volledige voorgevel
Uit inspectie blijkt dat de voegen in de voorgevel poreus zijn. Met name op de hoger gelegen etages, wat voor lekkages zorgt. Voor het herstel van het voegwerk van de voorgevel zijn door bouwbegeleider Toon van der Tak 3 offertes aangevraagd. Er worden zorgen geuit over geluidsoverlast bij het uithakken van de voegen. Dit is helaas niet te voorkomen. Mevr. Leeman wil dat het werk zo snel mogelijk wordt uitgevoerd, in verband met de aanhoudende vochtdoorslag in haar woning.
Besloten wordt dat zodra de offertes binnen zijn er in een nieuwe vergadering of per mail een akkoord wordt gevraagd voor de werkzaamheden. Naar verwachting midden april.

d. Uitslag lintvoegmeting Fugro (fundering)
Fugro heeft bij de metingen geconstateerd dat de verzakking van de fundering zeer klein is een geen reden baart tot zorgen. Fugro geeft het advies om eens in de 3 jaar een hermeting uit te voeren.

7. Standleiding kruipruimte
Op dit moment zijn in 5 van de 6 kruipruimten nog gietijzeren standleidingen aanwezig. Deze zijn circa 60 jaar oud. Op termijn kunnen deze oude gietijzeren leidingen doorroesten en starten de verbindingen op PVC afvoeren te lekken. Op dit moment is er geen lekkage van de standleidingen in de kruipruimte. Bij werkzaamheden aan de vloerbalken zijn her en der reparaties uitgevoerd. De vraag is of de leidingen preventief moeten worden vervangen, voorafgaand aan het aanbrengen van isolatieparels. Als de VvE besluit de leidingen niet preventief te vervangen, wordt na afronden van de werkzaamheden door Nooitmeerzwam de kruipruimten geïsoleerd. Eventuele lekkage in de toekomst kan dan niet worden verholpen zonder de isolatieparels uit te zuigen. De heer Brandhorst adviseert de afvoeren te vervangen, gezien de leeftijd van de afvoeren en het risico op lekkages.

De vergadering neemt het besluit tot optie B. Standleidingen niet preventief vervangen. De VVE neemt daarbij het risico op extra kosten in de toekomst voorlief.

8. Overige gebouw gebonden zaken
a. Ingekomen verzoek installatie glasvezel (mevr. Boomkamp - 10-I)
Voor aanbrengen van glasvezel is toestemming nodig van de VvE. Dit is omdat de leidingen meestal worden aangelegd in het algemene gedeelte. Binnen de VvE heeft ieder appartement een eigen opgang, dus het aanbrengen van het leidingwerk vindt plaats in privé gedeelten. Er is dan ook geen bezwaar. Wel wordt geadviseerd om op te letten bij de aanleg dat het netjes gebeurt.

b. Ingekomen verzoek aanpassing portiek t.b.v. verbetering entree (wet WMO) (mevr. Jansen - 12-hs)
Mevr. Jansen heeft goedkeuring gevraagd voor het aanpassen van het portiek. Voorgesteld wordt de vloer van het portiek te verhogen en de drempel van het kozijn te verlagen, zodat mevrouw Jansen haar woning beter kan betreden. Ook wordt goedkeuring gevraagd voor een laadpunt voor de scootmobiel, aan de voorgevel van pand. Mevrouw Hosman maakt zich zorgen over het aangezicht van het portiek. Voorbeelden zijn vaak niet erg fraai en in verband met de op handen zijnde verkoop, verwacht mevrouw Hosman minder aanloop. Het is op dit moment niet duidelijk hoe de voorgestelde werkzaamheden worden uitgevoerd en hoe dit er uit komt te zien. Mevr. Jansen zal dit aankaarten bij uitvoerder Van der Leij Bouwgroep. Eerder heeft Van der Leij bouwgroep aangegeven dat de wijzigingen in originele staat zijn te herstellen. In verband met de terrazzo vloer in het portiek, zijn hierover twijfels. Afgesproken wordt dat mevrouw Jansen een uitgebreide omschrijving van de werkzaamheden overlegt, waarin duidelijk wordt hoe de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit koppelt zij terug aan de eigenaren die gebruik maken van het portiek.

c. Interessepeiling collectieve inkoop zonnepanelen voorzijde dak.
Mevrouw Pohl heeft goedkeuring gevraagd voor het plaatsen van zonnepanelen op het schuine deel van het dak aan de voorzijde van het gebouw. De heer Schulten en Guit hebben op dit moment zonnepanelen. Volgens het huishoudelijk reglement heeft iedere eigenaar recht op een evenredig stuk dak. Gemeld wordt dat de heer Guit meer dan zijn aandeel heeft belegd met zonnepanelen heeft. Hiertoe is goedkeuring verstrekt onder de voorwaarde dat het oppervlak moet worden verkleind zodra meerdere eigenaren het deel van het dak willen gebruiken. Aanwezige eigenaren zijn hiervan allen op de hoogte.
Mevrouw Pahud de Mortagnes haakt op het verzoek in en geeft aan dat er in de toekomst ongetwijfeld meer eigenaren de wens hebben tot het plaatsen van zonnepanelen. Ze heeft daarom het idee opgevat om te onderzoeken wat mogelijk op het gebied van collectieve inkoop. Meerdere eigenaren tonen interesse Mevr. Pahud de Mortagnes zal een mail sturen naar de eigenaren om na te gaan wie interesse heeft.
Mevrouw Boomkamp uit haar bezwaren tegen zonnepanelen in het zicht, in verband met het aangezicht van het gebouw. Ze zou graag zien dat hiervoor een passende, niet zichtbare oplossing, wordt geboden.

8. Verkiezing bestuur
Mevrouw Pahud de Mortagnes blijft aan als bestuurslid maar geeft aan dat dit haar laatste jaar is.
De heer Oltmans is vorig jaar toegetreden en blijft aan. De heer Schulten treedt aan als lid. De heren Schoevaart en Tan treden terug als bestuurslid, maar blijven voor het bestuur aanspreekbaar als consultant/adviseur.

Verkiezing kascommissie
Mevrouw Bontkes en mevrouw Isabel Pahud de Mortagnes blijven aan als kascommissie voor de controle over boekjaar 2023.

9. Rondvraag en sluiting
Mevrouw Leeman meldt dat het loszittende stucwerk van het balkon zorgwekkend is. Bakstenen zouden hierdoor los komen te liggen. De heer Brandhorst geeft aan dat de offertes in de maak zijn en zodra deze worden ontvangen, een voorstel aan de leden wordt voorgelegd.

Vaststelling nieuwe vergaderdatum: 26 maart 2024

De voorzitter sluit de vergadering om 21.40 uur.

Actiepunt:
1. Aanvragen prijsindicatie vervangen dakbedekking - Delair
2. Najagen schilder inzake planning garantiewerk voorzijde en reguliere schilderbeurt achterzijde - Delair
3. Aanvraag offertes schilderwerk voorzijde en achterzijde o.b.v. uitvoering 2023 - Delair
4. Voorbereiden voorstel besluitvorming voegwerk - Delair
5. Verstrekken opdracht aanbrengen isolatiemateriaal kruipruimten - Delair / Nooit meer Zwam
6. Verhelderen / visualiseren voorstel werkzaamheden WMO / Van der Leij Bouwgroep en afstemming portiek gebruikers - Mevr. Jansen
7. Inventarisatie deelnemers en mogelijkheden collectieve inkoop zonnestroom systeem - Mevr. Pahud de Mortagnes
8. Organisatie ALV 26-03-2024 - Delair