

## Notulen

### VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (11316)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 13 juni 2024, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 18 (66,67 procent)

---

#### 1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, mw. N. (Naomi)Sankoh Lourens, opent als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. Mw. Sankoh Lourens valt in voor de vaste accountmanager Luuk Brondijk in verband met ziekte. Daarnaast is technisch manager dhr. M. (Meinie) Bosker aanwezig. Bij het ontbreken van een voorzitter van de vergadering is het voorstel om MVGM VvE de (technische) leiding van de vergadering te laten verzorgen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de (technische) leiding van deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

- Mededelingen  
Er zijn geen mededelingen.
- Ingekomen stukken  
**Dhr. E. Bosch: Reductieregeling ISTA.** Hij geeft aan meer warmteverlies te hebben ivm ligging appartement in het gebouw. De vergadering besluit dit agendapunt ter kennisgeving aan te nemen omdat de verzoeker niet aanwezig is op de vergadering om het punt toe te lichten. Tevens wordt opgemerkt dat dit appartementsrecht wordt verhuurd.
- **Mevr. N. Tolman: Naamplaatjes bellentableau** Het gaat om het uiterlijk van het bellen-tableau's. Dhr. Bosker (technisch manager) heeft een offerte opgevraagd. De kosten voor verfraaiing zullen ongeveer €40 per appartement bedragen. Hier wordt geen besluit over genomen.
- **Mevr. N. Tolman: TTB** Er is een voorschotbeschikking gekomen. Er zit 7 maanden tussen de beschikking en uitbetaling van de belastingdienst. Zij vraagt of er rente verschuldigd is door de belastingdienst. MVGM heeft een bulkaanvraag gedaan in overleg met de belastingdienst. De tweede ronde is in behandeling maar de exacte status is nog niet bekend. **Nagekomen bericht: de beschikking en de gelden zijn beide in september 2023 ontvangen. De wijze van uitbetalen is later landelijk besloten, op basis van informatie die door de overheid is gecommuniceerd. MVGM heeft het geld aangehouden omdat er eerst vastgesteld moest worden hoe deze gelden verrekend moesten worden. Deze gelden hebben gestald gestaan op een lopende betaalrekening totdat er overgegaan kon worden tot uitbetalen. Einde nagekomen bericht.**
- **Dhr. K. Tuinstra:** Individueel vervangen glas t.b.v. verduurzaming. Hier is eerder al een besluit over worden genomen. *Dit is toegestaan, echter conform statuten is het glas gemeenschappelijk. Dit betekent dat bij renovatie/verduurzamen diegene die glas reeds gerenoveerd heeft, mee dient te betalen bij collectief onderhoud naar breukdeel. Door renovatie aan glas `schenkt `de betreffende eigenaar als het ware dubbelglas aan de Vve.*
- **Dhr. Tuinstra:** Aanleg glasvezel. Zijn ingekomen stuk wordt voorgelezen door dhr. Bosker. Het wordt kosteloos aangelegd tot aan de meterkast. Leden kunnen zelf besluiten wel of niet gebruik te maken van glasvezel. De vergadering besluit akkoord te gaan met de aansluiting tot aan de meterkast mits dhr. Tuinstra met zijn kennis en expertise toeziet op het aanleggen onder gestelde voorwaarden.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 10-5-22

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. Mw. Sankoh Lourens wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

#### 4. Financiën boekjaar 2023

#### 4.a Jaarrekening 2023 Overkoepeling

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

*Jaarrekening 2023 Overkoepeling:*

Mw. Sankoh Lourens geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2023 vast te stellen.

*Decharge bestuur:*

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met de benodigde meerderheid van stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

*Exploitatieresultaat:*

De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

#### 4.b Jaarrekening 2023 VvE

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid. Er waren een aantal onrechtmatigheden ontdekt. De kascommissie heeft een aantal vragen gesteld welke naar behoren zijn beantwoord.

*Jaarrekening 2023 VvE:*

De kascommissie geeft een korte toelichting op het financieel verslag.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het jaarrekening 2023 vast te stellen.

*Decharge bestuur:*

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met de benodigde meerderheid van stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

*Exploitatieresultaat:*

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Besloten wordt om het negatieve exploitatieresultaat van €-846,67 af te rekenen met de eigenaars naar breukdeel.

### 5. Onderhoud gebouw

.

#### 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Dhr. Bosker geeft een toelichting op het (MJOP) meerjaren onderhoudsplan van de Overkoepeling B en het complex van de VvE.

MJOP Overkoepeling B:

Voor de Overkoepeling zijn enkel stelposten opgenomen zoals op voorgaande vergaderingen besproken is.

De stelposten zijn:

- Deelvervanging installatie €4004
- Vervangen terreinleiding kort €8009
- Vervangen terreinleiding lang €24.026

Deze stelposten schuiven al een aantal jaren door. Verzoek deze jaarlijks vast te stellen. Deze worden alleen in opdracht gegeven indien noodzakelijk. Wanneer deze niet in opdracht worden gegeven zal deze post volgend jaar opnieuw op de agenda komen.

MJOP Complex:

De heer Bosker geeft een toelichting op de MJOP van het complex.

- **Schilderwerkzaamheden € 31.827** Vorig jaar is er een besluit genomen over het schilderwerk. Helaas was het mandaat bedrag niet meer toereikend. Hierdoor kon het niet in opdracht worden gegeven. Mocht het mandaat bedrag wederom niet toereikend zijn dan wenst men het niet uit te stellen naar een volgende vergadering. Dhr. Bosker zal zich ervoor inspannen dat de werkzaamheden

- nog in 2024 worden uitgevoerd.
- **Afvoeren € 19.676**
- **Vervangen intercom (stelpost) € 11.415**
- **Hertaxatie € 841**
- **Onderzoek vochtproblematiek bergingen € 1.924**
- **Begeleidingskosten aardbevingsschade €3.207**

*De liquiditeitsprognose (laatste pagina MJOP) laat zien dat er een tekort zal ontstaan mits men al het onderhoud conform MJOP planning dient uit te voeren. Leden dienen in de toekomst rekenschap te houden met eenmalige bijdrages of een verhoging van de dotatie op de maandelijkse bijdrage bij uitbesteden onderhoud of tegenslagen. In deze vergadering wordt er geen verhoging voorgesteld. Volgend jaar zal MVGM adviseren om een verhoogde begroting vast te stellen.*

#### **5.b Besluit begeleiding MVGM bij onderhoudswerkzaamheden**

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begeleiding van de onderhoudswerkzaamheden door MVGM.

#### **5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds**

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

### **6. Verduurzaming VvE**

#### **6.a Start verduurzaming**

Heden speelt duurzaamheid een prominente rol binnen het vastgoed. Het uitgangspunt en tevens aanjager van de duurzaamheidstransitie is het Klimaatakkoord van Parijs, waaronder o.a., vastgesteld is dat de CO2 uitstaat in 2020 met 49% gereduceerd moet zijn en 100% in 2050. Om te inventariseren welke maatregelen per VvE van meerwaarde kunnen zijn heeft MVGM een voorstel ontwikkeld. De start van de verduurzaming begint bij een maatwerk adviesrapport opgesteld door een gecertificeerd adviseur. Afhankelijk van de maatregelen wordt beoordeeld of er aanvullend onderzoek (asbest, flora en fauna, constructieberekeningen etc.) nodig is. Aan de hand van deze resultaten wordt door MVGM een praktijkgerichte businesscase opgesteld in de vorm van een presentatie waarin diverse scenario's uitgewerkt worden. De VvE kan vervolgens kiezen voor een scenario wat het best past bij haar ambitie, wensen en eisen. Verduurzamen doen we graag samen, vandaar dat tijdens de vergadering de mogelijkheid bestaat om u aan te melden als duurzaamheidscommissie.

Het verduurzamingstraject van MVGM kost € 2.095.- excl. btw voor de procesbegeleiding conform offerte in de vergaderstukken.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de uitgebrachte offerte verduurzamingstraject/procesbegeleiding door MVGM.

#### **6.b Maatwerkadvies**

Het advies luidt om een maatwerkadvies op te laten stellen waarmee de VvE een eerste inzage heeft in de mogelijke maatregelen, investeringen, terugverdientijden en besparingen. Dit rapport wordt opgesteld door Laan35. Conform offerte € 2574,88 incl. btw. voor een EPA-W advies of voor EPA-W+ € 6.606,60 incl. btw. Over 75% van het genoemde bedrag kan subsidie worden aangevraagd. De vergadering stemt unaniem in met het maatwerkadvies uitbesteedt aan firma Laan35.

#### **7.c Benoemen duurzaamheidscommissie**

Dhr. Nicolai en mw. Staas worden benoemd tot verduurzamingcommissie.

### **8. Beheerpakket MVGM**

Om de VvE beter te kunnen bedienen heeft MVGM VvE beheerpakketten ontwikkeld. In deze beheerpakketten krijgt de VvE een op maat gemaakt voorstel. Op basis van de wensen en de huidige dienstverlening die de VvE bij MVGM afneemt, wordt de dienstverlening voor het beheer van de VvE voortgezet onder pakket: Plus. Alle informatie over de beheerpakketten is bij de vergaderstukken gevoegd. De vergadering gaat unaniem akkoord met de nieuwe beheerovereenkomst PLUS MVGM.

Bij de nieuwe overeenkomst zal een avondvergadering extra kosten. Leden besluiten unaniem om voor een dag vergadering te gaan onder voorbehoud dat zij tijdig worden geïnformeerd over de geplande vergadering.

#### **9.a Begroting 2025 Overkoeping**

Mw. Sankoh Lourens neemt de begroting 2025 voor de Overkoepeling door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 23.835. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2025 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2025.

### 9.b Begroting 2025 VvE

Mw. Sankoh Lourens neemt de begroting 2025 voor de VvE door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal €44.014. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2025 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2025.

*Gezien de liquiditeitsprognose een negatief beeld laat zien, gaan leden met elkaar in gesprek over het nut van het verhogen van de dotatie. Met de huidige dotatie zal in de toekomst het reservefonds ontoereikend zijn voor al het onderhoud. MVGM adviseert de dotatie te verhogen. MVGM zal volgend jaar met een aangepast begrotingsvoorstel komen.*

## 10. Benoeming bestuur- en commissieleden

### 10.a (Her)benoemen bestuur

Mw. Sankoh Lourens en dhr. Bosker wijzen de leden erop hoe noodzakelijk het is dat de VvE een bestuur heeft wat wordt gevormd door de leden. Er wordt een toelichting gegeven op de bestuursfunctie.

- Dhr. Nicolai wordt unaniem gekozen tot bestuurslid.
- Mw. Staat wordt benoemd tot aspirant bestuurslid.

### 10.b Benoeming kascommissie

- Omdat dhr. Nicolai benoemd is tot bestuurder, treedt hij af als kascommissielid.
- Mw. Tolman en dhr. Rambags worden benoemd tot kascommissie.

## 11. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*„Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/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 bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.”*

- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

## 12. Rondvraag

- Lid vraagt naar energie labels van de appartementen. Dit is appartement gebonden. Leden zijn hier zelf verantwoordelijk voor. Bij verhuur/verkoop is het verplicht een energielabel te hebben. Er zit isolatie in de gevel.
- Mw. Tolman vraagt naar de afhandeling van schade. Er is een schademelding gedaan. Deze is in behandeling bij afdeling shades. De bewuste storm is 5 juli vorig jaar geweest. Op 19 december werden de platen verwijderd. De leden geven aan dat deze schade afhandeling veel te lang duurt.
- Leden merken op dat zij van mening zijn dat zij de stukken te laat hebben ontvangen. Zij wensen graag volgend jaar tijdig te worden uitgenodigd voor de vergadering. Mw. Sankoh Lourens bevestigt dat de stukken te laat verzonden zijn en geeft aan dit te betreuren.
- Mw. Tolman merkt op dat ondanks afwezigheid van de accountmanager, MVGM tijdig heeft geschakeld en ervoor heeft zorggedragen dat de vragen van de kascommissie naar behoren zijn afgewikkeld.

## 13. Sluiting

Mw. Sankoh Lourens dankt alle aanwezigen voor hun komst en betrokkenheid en sluit de vergadering om

20.30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (11316)

#### 1. Opening

- 1.1
- Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd. Er kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen over de geagendeerde onderwerpen.
  - De agenda wordt vastgesteld.
  - Mw. Sankoh Lourens zal de (technische) leiding van de vergadering verzorgen.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de aansluiting van glasvezel tot aan de meterkast mits dhr. Tuinstra met zijn kennis en expertise toeziet op het aanleggen. de vergadering wenst de aansluiting in de meterkast en niet in de woonkamer.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 10-5-22

- 3.1 De notulen van d.d. 10 mei 2023 worden ongewijzigd vastgesteld.

#### 4.a Jaarrekening 2023 Overkoepeling

- 4.a.1
- De *Jaarrekening 2023 Overkoepeling* wordt vastgesteld.
  - *Het bestuur wordt gedechargeerd over boekjaar 2023*
  - *De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van €1036,90 toe te voegen aan de reserves.*

#### 4.b Jaarrekening 2023 VvE

- 4.b.1
- De *Jaarrekening 2023 Overkoepeling* wordt vastgesteld.
  - *Het bestuur wordt gedechargeerd over boekjaar 2023*
  - Besloten wordt om het negatieve exploitatieresultaat van €-846,67 af te rekenen met de eigenaars naar breukdeel.

#### 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1
- De MJOP en liquiditeitsprognose Overkoepeling B worden vastgesteld.
  - De MJOP wordt vastgesteld.

#### 5.b Besluit begeleiding MVGM bij onderhoudswerkzaamheden

- 5.b.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de begeleiding van de onderhoudswerkzaamheden door MVGM onder gestelde condities.

#### 5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 5.c.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met onttrekking van de vastgestelde uitgaven planmatig onderhoud uit het reservefonds.

#### 6.a Start verduurzaming

- 6.a.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de uitgebrachte offerte verduurzamingstraject/procesbegeleiding door MVGM.

#### 6.b Maatwerkadvies

- 6.b.1 De vergadering stemt unaniem in met het maatwerkadvies uitbesteedt aan firma Laan35.

#### 7.c Benoemen duurzaamheidscommissie

- 7.c.1 Dhr. Nicolai en mw. Staas worden benoemd tot verduurzamingcommissie.

#### 8. Beheerpakket MVGM

- 8.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de nieuwe beheerovereenkomst PLUS MVGM.
- 8.2 De vergadering besluit om de vergadering vanaf 2025 overdag te houden in plaats van s avonds om kosten te besparen. Bij voorkeur start vergadering om half 4.

#### 9.a Begroting 2025 Overkoepeling

- 9.a.1 De begroting 2025 overkoepeling wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 23.835. Deze begroting zal ingaan per 01-01-2025.

**10. Benoeming bestuur- en commissieleden**

- 10.1
- Het bestuur bestaat uit dhr. Nicolai.
  - Mw. Staas wordt benoemd tot aspirant bestuurslid.

**10.a (Her)benoemen bestuur**

- 10.a.1
- Dhr. Nicolai wordt unaniem gekozen tot bestuurslid.
  - Mw. Staat wordt benoemd tot aspirant bestuurslid.

**10.b Benoeming kascommissie**

- 10.b.1 De kascommissie bestaat uit mw. Tolman en dhr. Rambags.

**11. Formaliteiten**

- 11.1 De formaliteiten worden vastgesteld.

## Actiepuntenlijst

### VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (11316)

#### Jaarrekening 2023 Overkoepeling

- De *Jaarrekening 2023 Overkoepeling* wordt vastgesteld.
- De vergadering besluit om het negatief exploitatieresultaat van €1036,90 toe te voegen aan de reserves.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 13 juni 2024

Behandeld door: Financiële administratie Team 3 (medewerker kantoor)

#### Jaarrekening 2023

- De *Jaarrekening 2023* wordt vastgesteld.
- Besloten wordt om het negatieve exploitatieresultaat van €-846,67 af te rekenen met de eigenaars naar breukdeel.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 juni 2024

Behandeld door: Financiële administratie Team 3 (medewerker kantoor)

#### Contact opnemen met dhr. Tuinstra

Contact opnemen met dhr. Tuinstra aangaande begeleiding aanleg glasvezel.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 24 juni 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Luuk Brondijk)