

Notulen

VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (no11316)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 23 mei 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 16 (59,26 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer Potthoff, opent als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. 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 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

De heer Bosch heeft de aanvraag voor het isoleren van de spouw. Tijdens de offerte aanvraag is geconstateerd dat de spouw reeds voorzien is van isolatie, dit betreft glaswol in een spouw van 40mm. De heer Bosker geeft aan dat er reeds bij andere complexen met dezelfde bouw een controle is gedaan naar de isolatie door Bevo. Bevo heeft aangegeven dat de spouw momenteel geïsoleerd is met steenwol. Tevens is aangegeven dat de wol nog in goede staat is. De verwachting is dat indien de wol verwijderd wordt en vervolgens nieuwe isolatie teruggeplaatst wordt dat het rendement hiervan laag is. De vergadering besluit hier geen verder onderzoek naar te doen.

De heer Rambags heeft twee punten aangeleverd voor de rondvraag.

Mevrouw Tolman heeft een bericht gestuurd over technische storingen dit wordt bij de rondvraag behandeld.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 19-5-22 & 10-6-22

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

4. Financiën boekjaar 2022

4.a Jaarrekening 2022 Overkoepeling

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele 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 2022 Overkoepeling:

De heer Potthoff geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de

resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 4.113,71. De kascommissie heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. In aanvulling hierop geeft de heer Potthoff aan dat er gekeken wordt naar de elektra kosten. De kosten zijn aanzienlijk veel lager dan verwacht. Dit wordt nog uitgezocht.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het jaarrekening 2022 vast te stellen en het exploitatieresultaat te verrekenen met de geldende reserves.

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 exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

4.b Jaarrekening 2022 VvE

Verslag kascommissie:

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele 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 2022 VvE:

De heer Potthoff geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van - € 0,03 De kascommissie heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren.

De heer Potthoff geeft aan dat er een mogelijkheid bestaat dat de VvE nog veel voorfinanciert voor de stookkosten. Dit kan betekenen dat er op bepaalde momenten in het jaar te korten ontstaan aan liquide middelen. Indien dit het geval is kan er geen onderhoud uitgevoerd worden. Zodoende adviseert de heer Potthoff dat zodra de afrekening binnen is en indien de leden bij moeten betalen dit bedrag te verdelen en toe te voegen aan de voorschotten die maandelijks betaalt worden.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het jaarrekening 2022 vast te stellen en het exploitatieresultaat te verrekenen met de geldende reserves.

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. Er wordt voorgesteld het exploitatietekort ten laste van de reserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

5. Onderhoud gebouw

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

De heer Bosker geeft een toelichting op het (MJOP) meerjaren onderhoudsplan van de Overkoepeling A en het complex van de VvE.

MJOP Overkoepeling A:

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

- Deelvervanging installatie

- Vervangen terreinleiding kort
- Vervangen terreinleiding lang

MJOP Complex:

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

De stelposten die opgenomen zijn betreffen:

- Vervangen binnen riolering asbest door PVC a € 13.218
- Vervangen hangende riolering a € 3.437
- Vervangen intercom a € 2.062

Reeds goedkeuring voor:

- Asbestinventarisatie a € 3.305

De heer Bosker geeft aan dat de bedrijven die de inventarisatie kunnen uitvoeren veel werk hebben. Tevens is het wellicht ver

Het schilderwerk kent enkele posten die reeds goedkeuring hebben en een nieuwe post. De posten zijn:

- Schilderwerk beton a € 2.977
- Schilderwerk staal (inclusief kleurwijziging naar RAL 7021) a € 7.623
- Schilderwerk deuren op balkons (inclusief kleurwijziging naar RAL 7021) a € 6.421
- Schilderwerk kelders a € 3.751

De heer Bosker geeft aan dat er reeds een opdracht naar aanleiding van de ontvangen offertes uitgezet was bij Totaal Schilderwerken. Het bedrijf is in de tussentijd overgenomen en tijdens de overdracht zijn er wat complicaties geweest. Totaal heeft aangegeven dat ze voor 2023 een periode gepland hebben voor de VvE's van de Overkoepeling A. De heer Bosker geeft na ontvangst van alle mandaten een overzicht aan Totaal en verwacht dan de planning te krijgen van Totaal. De nieuwe post van het schilderwerk betreft het beton. De andere drie posten hadden reeds goedkeuring van de voorgaande vergadering. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat het staal van de balkons in slechte staat is.

Aardbevingsschade

- Begeleidingskosten aardbevingsschade MVGM a € 2.268

De heer Bosker geeft aan dat de melding bij IMG gemaakt is en dat er momenteel nog gewacht wordt op berichtgeving voor een afspraak van de opname. Vervolgens zal MVGM langs gaan bij de VvE met een inspecteur vanuit het IMG.

De vergadering besluit het MJOP vast te stellen en de werkzaamheden uit te voeren.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat het wellicht verstandig is om de kozijnen te vervangen van de VvE. De heer Bosker geeft aan dat dit mogelijk is maar dat de kozijnen eigenlijk nog in goede staat zijn, wat wel mogelijk is en wat veel rendement kan hebben is het vervangen van het glas. De heer Potthoff geeft aan dat het mogelijk is om aan de leden voor te stellen dit op eigen initiatief te doen. Een bulk opdracht levert vaak geen voordeel meer op en daarom is het makkelijker om dit door de leden zelf te laten plaatsen indien men dit wil. Hierbij zijn eigenaren ook niet verplicht om te investeren in het verbeteren van het glas. Tevens kan bij een dergelijke opdracht voor appartement gebruik gemaakt worden van de SNN-subsidie regeling. Indien het door de VvE gedaan wordt is dit niet mogelijk. De vergadering besluit om voor de volgende vergadering een besluit te agenderen waarbij het glas werk vervangen kan worden door de eigenaren zelf. Indien men ook de kozijnen wil vervangen dient dit ten alle tijde aangevraagd te worden bij de vergadering. Vanaf volgend jaar wordt het na het besluit mogelijk om glas te vervangen indien er geen wijziging plaatst vindt aan het aanzicht.

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.

5.d Offerte onderhoudscontract Overkoepeling

Momenteel is er geen onderhoudscontract voor de ketels. Ondanks dat er meerdere malen verzoek is gedaan voor een overeenkomst met de huidige partij Stol is er geen contract gekomen. Zodoende zijn er offertes opgevraagd. De vergadering gaat akkoord met de offertes van Energiewacht het contract wordt toegevoegd aan de Overkoepeling.

6. Begroting 2024

De heer Potthoff neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 42.470,00. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

7. Benoeming bestuur- en commissieleden

7.a (Her)benoemen bestuur

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaan akkoord met het hiervoor geldende tarief. De heer Potthoff geeft aan hiervoor een addendum op te stellen en deze te plaatsen op het portaal.

7.b Benoeming kascommissie

De kascommissie hoort uit 2 leden te bestaan. De kascommissie bestaat uit:

- Mevrouw Tolman
- De heer Nicolai

De kascommissie is tevens bereid de kascontrole uit te voeren voor de Overkoepeling A.

8. 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.
- De noodwet die het mogelijk maakte om digitaal te vergaderen is momenteel niet meer actief hierdoor kan dit jaar niet digitaal vergaderd worden. Er wordt aan de vergadering gevraagd of men weer digitaal weer vergaderen indien het wetsvoorstel geactiveerd wordt. De heer Potthoff geeft aan dat er een volmacht binnen is gekomen waarop aangegeven is dat hier liever fysiek vergaderd wordt. De vergadering geeft unaniem aan liever digitaal te vergaderen. De vergadering besluit de volgende vergadering digitaal te houden.

9. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- De heer Potthoff geeft aan dat bij de volmacht van de heer Rambags onderstaand bericht toegevoegd was:
Het reinigen van de kozijnen voor de firma Intrex BV eind juni 2022 heeft alleen plaats gevonden op

de 2e en 3e woonlaag (met hoogwerker) en NIET op de 1e woonlaag met ladder. Dat betekent dat de kozijnen van de 1e woonlaag nog altijd niet gereinigd zijn (waaronder die van mijn eigen appartement).

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat er wel gereinigd is op de eerste woonlaag. In eerste instantie is er een klacht geweest hiervoor is de aannemer terug gekomen en heeft dit opgepakt. De heer Bosker geeft aan de offerte niet meer te hebben en dat het helaas niet meer mogelijk is om een melding te maken bij Intrex, dit ook omdat er aangegeven wordt dat het bij meerdere appartementen wel uitgevoerd is.

- Mevrouw Tolman heeft in een mail aangegeven dat de trespa-plaat achter de brievenbus niet vervangen is, dit zou meegenomen worden door de schilder echter is de schilder nog niet geweest. Tevens geeft mevrouw Tolman aan dat de huisnummer naast de brievenbussen niet meer goed zichtbaar zijn en vraagt of deze vervangen kunnen worden. Indien dit mogelijk is kunnen alle naamkaartjes die er afgehaald zijn voor blanco kaartjes vervangen worden. De heer Potthoff en de heer Bosker geven aan het in twee opdrachten weg te zetten. 1 opdracht voor de Trespa-plaat en een voor het fatsoeneren van de naamkaartjes en huisnummer.
- De heer Hegeman heeft correspondentie gehad met MVGM of de glasbewassing van Hake. Doordat er meerdere vlekken op het raam zaten was makkelijk te controleren of de glasbewassing uitgevoerd was. Tot verbazing van de heer Hegeman was wel de lijst afgetekend maar waren de werkzaamheden bij de heer Hegeman niet uitgevoerd. Na het bericht heeft de heer Bosker contract opgenomen met Hake en zijn de werkzaamheden alsnog uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan vraagt de heer Hegeman zich af of het niet verstandig is om te kijken naar een andere schoonmaker. De heer Bosker en de heer Potthoff geven aan dat er in 2019 een offerte traject gestart was voor de schoonmaak. Hieruit is naar voren gekomen dat Hake een prijs hanteerde die meer dan de helft goedkoper was dan de andere schoonmakers. De heer Bosker geeft aan dat het verstandig is om klachten te melden bij MVGM, op deze wijze kan de schoonmaker meteen ingelicht worden en kan het probleem opgelost worden. Hier staat Hake ook voor open. Tevens geeft de heer Bosker aan dat indien er wederom een offerte traject gestart wordt het lastig is om wederom niet over te stappen van schoonmaker, gezien de tijd die de schoonmakers nemen om een passende offerte op te stellen. De vergadering besluit geen offertetraject te starten voor de schoonmaak.
- In aanvulling op dit punt wordt vanuit de vergadering gevraagd of het niet verstandig is of de schoonmaker een portieksleutel krijgt. Aangegeven wordt dat de leden dit liever niet hebben.

10. Sluiting

De heer Potthoff dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (no11316)

1. Opening

- 1.1 Voorzitter benoemd conform tekst notulen benoemd
- 1.2 Agenda vastgesteld

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 De vergadering besluit geen verder onderzoek te doen naar het opnieuw isoleren van de spouw.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 19-5-22 & 10-6-22

- 3.1 De notulen d.d. 19-5-22 & 10-6-22 zijn vastgesteld

4.a Jaarrekening 2022 Overkoepeling

- 4.a.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2022 vast te stellen.
Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2022.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

4.b Jaarrekening 2022 VvE

- 4.b.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2022 vast te stellen.
Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2022.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 De vergadering besluit beide MJOP's vast te stellen.
- 5.a.2 De vergadering besluit om voor de volgende vergadering een besluit te agenderen waarbij het glas werk vervangen kan worden zonder goedkeuring van de vergadering.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 5.c.1 De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

5.d Offerte onderhoudscontract Overkoepeling

- 5.d.1 De vergadering besluit het onderhoudscontract toe te voegen en de offertes te accorderen.

6. Begroting 2024

- 6.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld inclusief de maandelijkse bijdrage.

7.a (Her)benoemen bestuur

- 7.a.1 De vergadering besluit MVGM tot bestuurder te benoemen.

7.b Benoeming kascommissie

- 7.b.1 De kascommissie wordt bij acclamatie benoemd.

8. Formaliteiten

- 8.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.
- 8.2 De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.
- 8.3 De vergadering besluit de volgende vergadering digitaal te houden.

Actiepuntenlijst

VvE Helperzoom 97 t/m 149, gevestigd te Groningen (no11316)

Addendum opstellen voor bestuursfunctie

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 augustus 2023

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

Begroting 2024 doorvoeren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 mei 2023

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

Besluit agenderen m.b.t. individueel glas.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 mei 2023

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

Kascommissie wijzigen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 mei 2023

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

Uitvoeren schilderwerk inclusief beton en kleurwijziging.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 9 april 2024

Behandeld door: Technisch beheerder (Meinie Bosker)