

Notulen

VvE Helperzoom 167 t/m 219, gevestigd te Groningen (11311)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 10 mei 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 14 (51,85 procent)

1. Opening

De heer Potthoff opent als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. 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 documenten toegevoegd ter informatie voor het brandveilig wonen.
 - De aanwezige leden geven aan dit een belangrijk punt te vinden en vragen of dit nog in een extra bericht naar de leden gestuurd kan worden. De heer Potthoff geeft aan dat dit geen probleem is en deelt dit nogmaals in een apart bericht.

Ingekomen stukken:

- Er zijn geen ingekomen stukken.

2a. Klanttevredenheid

MVGM is voortdurend bezig om haar dienstverlening te optimaliseren. Dit doen wij onder andere door enquêtes te houden onder onze klanten. Des te meer inhoudelijke reacties, des te beter wij onze dienstverlening kunnen afstemmen op de wensen van de klant. Mocht u een verzoek ontvangen vragen wij u vriendelijk de tijd te nemen om de enquête in te vullen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 03-05-21 & 19-05-2021

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 algemene stem besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2021

4a. Jaarrekening 2021 Overkoepeling B

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 2021 Overkoepeling B:

De beheerder 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 2021. 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 Splittingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 5.861,44 De kascommissie heeft de jaarrekening 2021 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het jaarrekening 2021 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:

Er wordt geadviseerd het exploitatieoverschot ten gunste van de reserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd.

4b. Jaarrekening 2021 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 2021 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 2021. 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 Splittingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van - € 72,42 De kascommissie heeft de jaarrekening 2021 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het jaarrekening 2021 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

5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

De heer Potthoff geeft een toelichting gegeven op het (MJOP) meerjaren onderhoudsplan van de Overkoepeling B en het complex van de VvE. Op pagina 4 van de MJOP's staan de werkzaamheden voor het aankomende jaar weergegeven.

MJOP Overkoepeling B:

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 Potthoff geeft aan dat er nog meerdere werkzaamheden op het MJOP staan die reeds goedkeuring hebben maar nog niet uitgevoerd zijn. Dit betreffen onderstaande werkzaamheden.

1. Vervangen trespa boei luifels a € 3.224
2. Reinigen kozijn kunststof/Reinigen balkonbeplating/boeidelen en kozijnen a € 4.025
3. Schilderwerk deuren op balkons a € 4.593
4. Aluminium overzetkappen aanbrengen op schoorsteen a € 10.867
5. Plaatsen fietsen rekken a € 4.513
6. Asbestinventarisatie a € 3.354
7. Begeleidingskosten Aardbevingsschade a € 2.302

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat het schilderwerk liever niet uitgevoerd wordt in het najaar mits er

garantie gegeven kan worden op het werk.

De nieuwe werkzaamheden die opgenomen zijn in het MJOP zijn een duurzaamheidsscan inclusief advies a € 3.946

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het mogelijk is om op eigen kosten triple glas te plaatsen. De heer Potthoff geeft aan dat dit mogelijk is maar dat er wel goedkeuring van de vergadering nodig is. De vergadering geeft aan dat ze het prettig vinden als dit meegenomen wordt in de duurzaamheidsscan. Tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen en of dergelijke panelen bij een postcoderoos kunnen. De heer Potthoff geeft aan dit aan te geven.

Tevens staan er nog enkele stelposten opgenomen in het MJOP dit betreffen:

1. Vervangen binnen riolering asbest door PVC a € 13.417
2. Vervangen hangende riolering a € 4.025
3. Vervangen oproepinstallatie/intercom a € 2.147

Met in acht name van bovenstaande worden de MJOP's goedgekeurd door de vergadering.

Overige onderhoudszaken:

Aardbevingsschade

Vanuit de vergadering wordt gevraagd hoe het proces ervoor staat met betrekking tot de aardbevingsschade. De heer Potthoff geeft aan dit na te vragen bij de heer Klinkert. De heer Valk geeft aan bij meerdere zaken van IMG geholpen te hebben en hierdoor kennis opgedaan heeft en bereid is te helpen met de controle van het rapport en het vervolg van het rapport. (#Nagekomen bericht: De opname van IMG moet nog uitgevoerd worden. De schatting is dat dit in het najaar plaats zal vinden. #Einde nagekomen bericht)

5b. Aanbrengen rookmelders in de algemene ruimte van de VvE

De vergadering besluit over te gaan tot het plaatsen van rookmelders in de algemene ruimten van de VvE en verleent een mandaatbedrag van € 800,- om de werkzaamheden te initiëren. Financiering dient plaats te vinden vanuit het reservefonds van de vereniging.

6. Begroting 2023

De heer Potthoff neemt de begroting 2023 door met de vergadering. De begroting bekleed een verhoging ten opzichte van de laatst goedgekeurde begroting. De verhoging is ontstaan door de indexatie van de contracten en de verzekering. De vergadering stelt de begroting 2023 vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2023.

7. Assurantien

7a. Mandaat voor overstap verzekeringen

MVGM assurantien zal jaarlijks bekijken of verzekeringen bij ander partij gunstiger en/of tegen betere voorwaarden kan worden afgesloten. De vergadering gaat akkoord met het mandaat voor overstappen van opstal verzekering.

7b. Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

- de badkamer;
- een dure vloer;
- inbouwkasten;
- de keuken.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

8a. (Her)benoemen bestuur

De VvE heeft geen bestuur.

8b. Benoeming kascommissie

De kascommissie is bestaande uit:

- De heer Smit

De vergadering besluit de kascommissie her te benoemen.

9. Vaststellen Boeteregeling en procesmandaat

Het komt regelmatig voor dat leden van een VvE zich niet houden aan de geldende regels. Het bestuur is belast met het handhaven van de geldende regels, maar heeft daarbij de medewerking van de vergadering nodig. In beginsel kan alleen de vergadering besluiten om een lid dat de regels overtreedt te bestraffen. Dat betekent in de praktijk dat het bestuur altijd de volgende vergadering zal moeten afwachten voor zij daadwerkelijk tot handhaving over kan gaan. Het spreekt voor zich dat hier vaak veel tijd mee verloren gaat.

De vergadering kan het bestuur echter ook machtigen om zelfstandig een boete op te leggen. Het is in dat geval wel van belang, dat hier een geldig besluit aan ten grondslag ligt. Zo dienen de maximale boetebedragen per overtreding te worden vastgelegd. Deze boetes mogen niet te hoog zijn om de redelijkheidstoets te kunnen doorstaan.

MVGM adviseert de VvE om een boetebepaling met doorlopend procesmandaat op te nemen in het Huishoudelijk Reglement, danwel als besluit op te nemen in de notulen. Als vergaderstuk treft u zo'n boetebepaling aan, die één op één in het HHR of notulen kan worden overgenomen. De boetebedragen die hierin staan vermeld, zijn al eerder door de kantonrechter getoetst en geldig bevonden. MVGM adviseert de VvE dan ook om de bedragen niet te wijzigen. Daarnaast beveelt MVGM de vergadering aan om het procesmandaat (laatste zin van de bepaling) steeds te verlengen op de jaarlijkse vergadering. Tijdens de vergadering wordt de boeteregeling en het procesmandaat besproken. Door middel van volmachten met steminstructie is aangegeven dat de boeteregeling en het procesmandaat niet akkoord gevonden wordt. De vergadering besluit tegen de boeteregeling en het procesmandaat te stemmen.

10. 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, aanmaning en laatste 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."

Tot reservefondsbeheerder wordt benoemd MVGM

11. Rondvraag

Er zijn een aantal relevante vragen gesteld waarvan onderstaand een opsomming van het geen besproken.

- De aanwezige leden geven aan niet tevreden te zijn over de tuinman en de schoonmaak.
 - De tuinman heeft in de laatste periode goede stappen gemaakt en de leden willen dit nog aankijken.
 - Wat betreft de schoonmaak laat het erg te wensen over en zijn meerdere leden zelf al bezig geweest om het portiek te reinigen. De heer Potthoff geeft aan dat het mogelijk is om offertes aan te vragen voor de schoonmaak. De leden zien graag dat er offertes aangevraagd worden voor de schoonmaak en dit volgend jaar te bespreken. De aanwezige leden geven aan dat het wellicht opgelost kan worden door periodieke schoonmaak toe te voegen aan het contract. De heer Potthoff geeft aan dit door te geven aan de heer Klinkert.
- De heer Knol geeft aan dat er meerdere storingen zijn geweest in de centrale verwarming. Dit gebeurde in de koude periode en hierdoor zat men langere tijd in de kou. Is dit gebruikelijk voor een vrij nieuw systeem? De heer Potthoff geeft aan dit te bespreken met de heer Klinkert. (#Nagekomen bericht: Het is bekend bij de heer Klinkert dat er meerdere storingen geweest zijn. De oorzaak hiervan is afkomstig door een lekkende leiding. De installateur heeft dit reeds herstelt en de verwachting is dat de problemen hiermee zijn verholpen. #Einde nagekomen bericht)
- De heer Smit geeft aan dat aan de westzijde van zijn woning het verf van de balustrade zo goed als volledig verdwenen is. Dit is tevens in de voorgaande vergadering besproken en de heer Smit vraagt hoe de heer Klinkert hier mee omgaat op moment. (#Nagekomen bericht: De heer Klinkert geeft aan dat hij nog in afwachting was van berichtgeving waar deze balustrades niet aan de verwachting voldoen. Gezien dezelfde schilder langs komt om de balkondeuren te schilderen zal de heer Klinkert tevens vermelden dat de balustrade hekken gecontroleerd worden. #Einde nagekomen bericht)
- De heer Valk geeft aan dat er tijdens het gebruiken van de badkamer er veel vocht ontstaat dat

nergens heen kan. Er wordt gevraagd of het mogelijk is om een mechanisch systeem te krijgen dat ervoor zorgt dat de vochtige lucht die ontstaat in de badkamer beter afgevoerd kan worden. De heer Potthoff geeft aan dit te overleggen met de heer Klinkert. (#Nagekomen bericht: De heer Klinkert geeft aan dat het huidige kanaal niet geschikt is om mechanische ventilatie op toe te passen. Indien deze wens bij alle leden aanwezig is dient het volledige ventilatiekanaal aangepast te worden. Dit is een kostbare operatie #Einde nagekomen bericht)

12. Sluiting

De heer Potthoff dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Helperzoom 167 t/m 219, gevestigd te Groningen (11311)

- 1. Opening**
 - 1.1 Agenda vastgesteld
 - 1.2 Voorzitter conform tekst notulen benoemd

- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 03-05-21 & 19-05-2021**
 - 3.1 De notulen d.d. 03-05-21 & 19-05-21 zijn vastgesteld

- 4a. Jaarrekening 2021 Overkoepeling B**
 - 4a.1 Jaarrekening 2021 Overkoepeling B vastgesteld.
 - 4a.2 De vergadering besluit decharge te verlenen aan het bestuur.
 - 4a.3 Exploitatieresultaat toevoegen/ten laste van de geldende reserve(s)

- 4b. Jaarrekening 2021 VvE**
 - 4b.1 Jaarrekening 2021 vastgesteld
 - 4b.2 De vergadering besluit decharge te verlenen aan het bestuur.
 - 4b.3 Exploitatieresultaat toevoegen/ten laste van de geldende reserve(s)

- 5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**
 - 5a.1 MJOP's worden goedgekeurd met de aanpassingen conform tekst notulen

- 5b. Aanbrengen rookmelders in de algemene ruimte van de VvE**
 - 5b.1 De vergadering besluit over te gaan tot het plaatsen van rookmelders in de algemene ruimten van de VVE en verleent een mandaatbedrag van € 800,- om de werkzaamheden te initiëren.

- 6. Begroting 2023**
 - 6.1 Begroting 2023 vastgesteld ad € 37.466,86 ingaande per 01-01-2023

- 7a. Mandaat voor overstap verzekeringen**
 - 7a.1 De vergadering gaat akkoord met het overstap mandaat voor de verzekering

- 8b. Benoeming kascommissie**
 - 8b.1 De vergadering besluit de kascommissie her te benoemen.

- 9. Vaststellen Boeteregeling en procesmandaat**
 - 9.1 De vergadering besluit tegen de boeteregeling en het procesmandaat te stemmen.

- 10. Formaliteiten**
 - 10.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.
 - 10.2 Tot reservefondsbeheerder wordt benoemd MVGM

Actiepuntenlijst

VvE Helperzoom 167 t/m 219, gevestigd te Groningen (11311)

Algemeen bericht verzenden met info over brandmelders

24-05-2022 bericht verzonden

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 24 mei 2022

Behandeld door: *VvE-beheerder / Accountmanager (Peter Potthoff)*

Exploitatieresultaat Overkoepeling B toevoegen aan het reservefonds

11310

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 28 juli 2022

Behandeld door: *Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)*

Notulen vaststellen

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 11 mei 2022

Behandeld door: *VvE-beheerder / Accountmanager (Peter Potthoff)*

Offertes opvragen voor de schoonmaak

Nieuw contract of periodieke schoonmaak toevoegen.

16-7-22

Contact geweest met de schoonmaak en is op het contract geweest.

26-10-22

Geen klachten ontvangen, verwachting dat reeds goed is.

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 26 oktober 2022

Behandeld door: *Technisch beheerder (Meinie Bosker)*

Uitzetten werkzaamheden duurzaamheidsadvies

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het mogelijk is om op eigen kosten triple glas te plaatsen. De heer Potthoff geeft aan dat dit mogelijk is maar dat er wel goedkeuring van de vergadering nodig is. De vergadering geeft aan dat ze het prettig vinden als dit meegenomen wordt in de duurzaamheidsscan. Tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen en of dergelijke panelen bij een postcoderoos kunnen. De heer Potthoff geeft aan dit aan te geven.

3-8-22 Opdracht uitgezet via Twinq naar Laan35

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 16 augustus 2023

Behandeld door: *Technisch beheerder (Meinie Bosker)*

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het mogelijk is om op eigen kosten triple glas te plaatsen. De heer Potthoff geeft aan dat dit mogelijk is maar dat er wel goedkeuring van de vergadering nodig is. De vergadering geeft aan dat ze het prettig vinden als dit meegenomen wordt in de duurzaamheidsscan. Tevens de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen en of dergelijke panelen bij een postcoderoos kunnen. De heer Potthoff geeft aan dit aan te geven.

3-8-22 Opdracht uitgezet via Twinq naar Laan35

Laan35 neemt contact op met VvE voor een afspraak.

Status: *Afgehandeld*

Behandeld door: *VvE-beheerder / Accountmanager (Peter Potthoff)*

Exploitatieresultaat 11311 verrekenen met het reservefonds

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: 30 augustus 2023

Behandeld door: *Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)*

De begroting 2023 doorvoeren in Twinq

Status: *Afgehandeld*

Behandeld door: *VvE-beheerder / Accountmanager (Peter Potthoff)*