

Agenda

VvE Meerpaal 9 t/m 58 , 69 t/m 137 (0501)

Tweede vergadering (met digitale ondersteuning)

Datum: vrijdag 20 juni 2025, aanvang 11:00 uur

Locatie: Digitaal, Sylviuslaan 3, Groningen / Digitaal

1. Opening

Op 22 mei heeft de ALV plaatsgevonden in Kardinges aan het Kardingesplein 1 in Groningen. Tijdens deze eerste vergadering kwam de VvE stemmen te kort om rechtsgeldige besluiten te nemen. De VvE heeft tijdens deze ALV wel besloten om de vergadering te laten plaatsvinden. Tijdens deze ALV konden geen rechtsgeldige besluiten worden genomen en daarom is afgesproken om een tweede vergadering uit te schrijven waar wel rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. De tweede (hybride) vergadering wordt dan ook hierbij geopend. Ongeacht het aantal aanwezige stemmen kunnen er rechtsgeldige besluiten worden genomen. Leden hebben de gelegenheid om bij PandGarant op vrijdag 20 juni om 11:00 langs te komen. De schriftelijke stemming zal dan officieel worden gesloten.

2. Vaststellen agenda

Alleen over vooraf gemelde agendapunten kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. Alle documenten waar in de agenda naar verwezen wordt zijn te vinden op het webportaal (pandgarant.nl/inloggen).

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen PandGarant

- Vanaf heden (22 mei 2025) brengen wij kosten bij de VvE in rekening voor het versturen van (vergader)stukken per post omdat de verzendkosten voor papieren documenten aanzienlijk zijn gestegen. Wij adviseren u om, indien mogelijk, de stukken digitaal te ontvangen om kosten te besparen. Wij verzoeken u om ons dan te voorzien van uw e-mailadres.
- Vanaf 1 juli 2024 gelden er nieuwe regels voor brandveiligheid van woongebouwen. Om veilig te kunnen vluchten mogen er geen brandgevaarlijke objecten in de gemeenschappelijke ruimten (de hal, gang, trappenhuis en/of galerij) staan. De volgende zaken zijn verboden: meubilair, decoratie van brandbaar materiaal, zoals een stof; (elektrische) fietsen en scootmobielen; afval (zoals huisvuil, grofvuil, oud papier) en kratten. De eigenaar van een woongebouw (VvE) is eindverantwoordelijk voor het brandveilig beheer van het woongebouw. Zie ook: <https://www.brandweer.nl/nieuws/nieuwe-regels-met-betrekking-tot-brandveilige-vluchtroutes/> Het bestuur geeft aan hier in de toekomst op toe te gaan zien en ongeoorloofde obstakels te zullen verwijderen. Het risico en de kosten zijn voor de betreffende eigenaar conform HHR
- Vanwege een wetswijziging (Wki) Wet Kwaliteits Incassodienstverlening, waarover uw bestuur is/ wordt geïnformeerd, willen wij u dringend verzoeken om uw VvE-bijdrage voor het nieuwe jaar (indien van toepassing) tijdig aan te passen of gebruik te maken van de mogelijkheid tot automatische incasso. Zo voorkomt uw VvE kosten voor het versturen van herinneringen en aanmaningen. Informatie over de Wki kunt u vinden op [Wet kwaliteit incassodienstverlening \(Wki\) gaat 1 april 2024 in](#). **Voorgesteld wordt om de nieuwe incassoprocedure (deze treft u aan op het webportaal in de documentenbibliotheek van de vergadering) vast te stellen.**
- **Besluit:** Het bestuur wenst om het kosten voor de herinneringen en aanmaning door te belasten aan de eigenaar. De kosten hiervoor zijn € 5,- per herinnering (€15,- per post).

3.1 Diverse constructiewijzigingsformulieren

- **Constructiewijzigingsformulier Berghuis (INGETROKKEN)**

Een CWF voor het plaatsen van een solar screen.

- **Constructiewijzigingsformulier dhr. Drolenga**

Een CWF voor het plaatsen van een overkapping in de achtertuin.

- **Constructiewijzigingsformulier mw. Kloosterman**

Een constructiewijzigingsformulier voor een doorvoer door de muur.

- **Constructiewijzigingsformulier De Boer, Gerrits en Koppen**

Een constructiewijzigingsformulier voor het vervangen van een raam voor een plaat met een warmtepomp

- **Constructiewijzigingsformulier van Beek (nr30)**

Een constructiewijzigingsformulier voor het plaatsen van zonnepanelen op het schuurtje

- **Constructiewijzigingsformulier NR 9 - (NIET AANGELEVERD)**

Dit CWF is nog niet ontvangen (19-05-2025)

- **Constructiewijzigingsformulier van Duinen (nr.97)**

Een constructiewijzigingsformulier voor het plaatsen van HR++ glas in in kozijn met enkel glas.

3.2 Ingekomen brief

Ingekomen brief met vragen van mevr. Knap - van Houten. Met het verzoek dit te behandelen in de notulen.

3.3 Rookbeleid VvE

Het bestuur wenst het rookbeleid van de VvE onder de aandacht te brengen i.v.m. met de verduurzaming

4. Mandaatverhoging Dagelijks onderhoud

PandGarant wenst graag de mandaatverhoging voor Dagelijks onderhoud ten sprake te brengen. Op dit moment staat deze op €350,-. Het verzoek is om deze te verhogen naar € 500,- per melding. Voor meldingen met een hoogwerker of riolering willen we het verzoek doen dit te verhogen naar € 1000,- per melding

5. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De notulen van de vorige vergadering(en) van 14 mei 2024 dienen redactioneel beoordeeld te worden en met of zonder aanvulling/wijziging als op te nemen in de notulen van dit jaar, vastgesteld te worden door de aanwezigen. De notulen dienen na goedkeuring van de vergadering ondertekend te worden door de voorzitter en de beheerder. De notulen treft u aan op het webportaal in de documentenbibliotheek van de vergadering.

6. Vaststellen jaarrekening 2024

- De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars over de jaarrekening 2024. De vergadering dient te besluiten of het advies wordt overgenomen. Als de verklaring van de kascommissie ontvangen is, treft u deze aan bij de vergaderstukken op het web portaal.
- Het voorstel is om decharge te verlenen aan het bestuur en de jaarrekening 2024 vast te stellen.
- Er is een positief exploitatieresultaat van € 60.829,61.
- Het voorstel is om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het Algemene Reserve.

Let op: de rente van jullie lening van het warmtefonds is aftrekbaar bij de belastingaangifte !!

7. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- Het bestuur bestaat uit dhr. De Boer, dhr. Vos, dhr. Venema, mw. Gerrits en dhr. Krebeks.
- Dhr. Venema heeft aangegeven te willen stoppen met zijn bestuursfunctie, hiervoor wordt een nieuw bestuurslid gezocht.
- De kascommissie bestaat uit mw. Venema-Arends en dhr. Bolling.
- De reservefondsbeheerder is Mw. Kloosterman

Voorgesteld wordt om de vrijwilligersfuncties binnen de VvE te (her)benoemen voor het komende boekjaar.

8. MeerJarenOnderhoudsPrognose (MJOP)

Voor de VvE is in het verleden een MeerJarenOnderhoudPrognose, afgekort MJOP, samengesteld. Deze MJOP geeft een overzicht van de te verwachten onderhoudskosten per jaar, over een periode van ten minste dertig jaren. Aan de hand van de benodigde onderhoudsbedragen uit de MJOP kan de vergadering bepalen hoeveel geld maandelijks gespaard wordt voor dit onderhoud in de toekomst.

- De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) moeten worden

vastgesteld.

- De vergadering dient te besluiten over de aanbesteding, uitvoering en oplevering van het onderhoud van 2026 en 2027.
- Het voorstel is om het bestuur mandaat te geven voor het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2026 en 2027, zijnde:

2026

- Liftinstallaties PO € 6.896,-

2027

- Update MJOP € 2.383,-
- Stelpost betontegels € 6.809,-
- Vervangen closetpot compleet € 540,-
- Liftinstallaties PO € 7.103,-

9. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage voor 2026

Het voorstel is om de begroting voor 2026 vast te stellen met een totaalbedrag van € 544.744,00 . Zoals is afgesproken in de ALV van 2023 wordt de bijdrage jaarlijks geïndexeerd met 3%. De nieuwe bijdrage gaat in per 01-04-2026. De begroting voor 2026 en de bijbehorende maandelijkse bijdrage zijn te vinden in de vergaderbibliotheek op het webportaal.

Indien u geen automatisch incasso heeft ingesteld, dient u dit zelf aan te passen.

10. (Historische) besluitenlijst

- Incassoprocedure: deze is te vinden op het webportaal en via pandgarant.nl/downloads.
- Beleid inzake wijzigingen aan het gebouw: bij wijzigingen dient altijd een constructiewijzigingsformulier voorgelegd te worden aan de VvE.
- SKW-certificatie: SKW kan de stukken van de VvE inzien, t.b.v. de controle van PandGarant.
- Berichtgeving vanuit PandGarant geschiedt op digitale wijze. Voor berichtgeving per post worden kosten aan de VvE in rekening gebracht.
- Herbouwwaarde getaxeerd op €17.656.300 inclusief btw (vastgesteld ALV 2019).
- Schade-uitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE

11. Rondvraag

Meldingen en storingen kunnen te allen tijde buiten de vergadering om bij PandGarant worden gemeld. Dergelijke meldingen worden niet behandeld tijdens de rondvraag.

12. Sluiting

- Inplannen nieuwe (concept)datum eerstvolgende ledenvergadering.