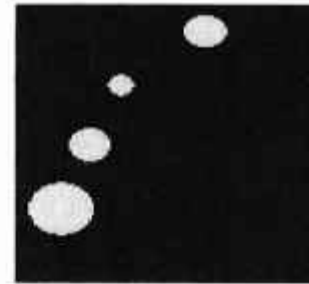


VvE De Noorder



Verslag van de Algemene Ledenvergadering van de VvE "De Noorder" te Groningen d.d. 31 maart 2023 in het Speeltuingebouw aan de Watermanstraat te Groningen.

Aanwezig: volgens getekende presentielijst.

Bestuur VvE "De Noorder" : Albert Hindriks (voorzitter), Marseille van der Burg (secretaris), Jan van de Graaff (penningmeester), André Koch (facilitair)

Afwezig met kennisgeving : dhr. Verwelj, fam. Timans

Afwezig zonder kennisgeving : mw. Masselink

Aantal aanwezigen : 21 huizen

Aantal stemgerechtigden : 21

Aantal stemvolmachten : 1

1. Opening en vaststellen vergader- en stemquorum

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet de bewoners welkom. Vrijwel iedereen is er.

21 appartementen zijn vertegenwoordigd, dus het stemquorum is gehaald.

Speciaal welkom aan de nieuwe bewoners, de fam. Eckhart, waarvan de heer Eckhart aanwezig is, de schrijftolk mw. Harlembaks en mw. Denninger van Admirei.

2. Ingezonden stukken en mededelingen

Er is 1 stemvolmacht afgegeven. Door de fam. Timans.

Mededelingen:

Enige tijd geleden is een vaas ontvreemd uit de hal beneden.

Albert vraagt iedereen er goed op te letten wie men binnenlaat.

Verder zijn de liftdeuren aan de binnenkant bekrast met de initialen JB.

Mochten dit kinderen zijn geweest die op bezoek waren dan verzoek hier ook beter op te letten.

Albert geeft aan dat de fam. Hofman heeft gemeld dat de monitor van de intercominstallatie niet meer goed functioneert.

Albert heeft navraag gedaan bij installatiebedrijf Van der Graaf en dit model wordt niet meer gemaakt, deze zijn al meer dan 20 jaar oud.

Janneke Koch:

Wij willen wel nieuwe monitor want beeld is vaag en monitor grauw en vies geworden.

Albert: we gaan de monitors vervangen overal en dit wordt bekostigd uit VvE-pot.

Koos Kuin: dan eerst offertes aanvragen om te kijken wat dit kost en daarna kunnen we als bewoners daarover beslissen.

Henk Loning: is er al een indicatie van de kosten van een monitor?

Volgens Albert zit dit rond de 300,- euro, maar we gaan eerst meerdere offertes opvragen en dan alles communiceren met de bewoners, zodat er daarna besloten kan worden wat we gaan doen.

3. Vaststellen Agenda

Janneke Koch heeft een extra agendapunt.

We zitten nu 20 jaar in dit appartementencomplex, misschien is het leuk om dit te vieren met een samenzijn.

Het bestuur geeft aan dat een officieel jubileum na 25 jaar kan plaatsvinden op die manier.

Niemand is hier op tegen.

4. Vaststellen Verslag ALV en Jaarverslag 2022

Koos Kuin:

Op pagina 6 staat aangegeven dat de gaatjes op de balkons zullen worden bekeken en zo nodig gedicht, maar er is nog niemand geweest bij ons.

André: er is inmiddels iemand in de arm genomen en ook hier geweest om een aantal te bekijken en begin mei is het de bedoeling hier iets aan te gaan doen, als het beter weer is.

Gerda Halsema:

André zou ook bij ons komen kijken naar het plafond van het balkon, maar nog niet geweest.

André: ook daar kom ik binnenkort naar kijken en zal dan ook worden gerepareerd als de gaatjes in de balkons onder handen worden genomen.

Verder zijn er geen opmerkingen of aanvullingen, dus het verslag van de ALV van 25 maart 2022 en het Jaarverslag 2022 worden goedgekeurd en vastgesteld.

5. Toelichting en vaststellen financieel jaarverslag 2022 en financieel overzicht bestuursrekening 2022

De penningmeester Jan van de Graaff neemt het woord en verwijst naar het exploitatieoverzicht (in boekwerk van Admirei).

Hierop staat een overschot van 1143,- euro.

Dit is veroorzaakt doordat we nog hebben geprofiteerd van kortingen, de energietoeslag van de overheid en nog gunstig energiecontract.

In juli van 2023 loopt ons contract af en krijgen we een nieuwe aanbod van Vattenfall.

Heeft er iemand vragen tot nu toe?

Henk Loning:

Tegen die tijd moeten we goed kijken wat we gaan we doen met het aanbod van Vattenfall; zetten we dat voor 3 jaar vast of kortere/langere termijn?

Jan: dit laten we afhangen van de omstandigheden rond de energiemarkt op dat moment.

Verder zijn er geen opmerkingen.

De balans is gestegen en nu precies 2% van de nieuwbouwwaarde, zoals het hoort.

Er waren dit jaar weinig zaken die onderhoud behoeften.

De buffer is dus nu weer rond de 120.000,- euro.

Koos Kuin:

Wie controleert dit eigenlijk vanuit de overheid? Tot nu toe niemand volgens Jan; het is een richtlijn die we in principe gewoon proberen aan te houden.

Gerda Halsema:

Bij hoeveel verschillende bank(rekeningen) staat die 120.000,- euro nu?

Jan geeft aan dat het momenteel nog bij 1 bank op de rekening staat, maar als het bedrag echt hoger wordt gaan we dit wijzigen.

Koos Kuin:

Krijgen wij ook voordeel door de renteverhoging?

Jan geeft aan dat de spaarrente is verhoogd van 0,01% naar 0,5% over 95.000,- op de spaarrekening nu.

Niemand heeft verder aanmerkingen, dus het financieel jaarverslag en de bestuursrekening worden vastgesteld.

6. Toelichting en vaststellen Meer Jaren Planning onderhoud 2023-2037

Jan vraagt of iemand aanmerkingen heeft. Niemand meldt zich.

Jan geeft verder aan dat we nog gaan kijken naar het schilderwerk van de penthouses; dit kost ca. 15.000,- euro en als het dit jaar niet nodig is wordt dit verschoven naar volgend jaar.

Koos Kuin:

De kosten voor de intercominstallatie hadden in de begroting moeten worden opgenomen.

Albert geeft aan dat net bekend is geworden dat er problemen zijn met de intercom.

Henk Loning:

Er is een verandering voor de belastingopgaaf; de reservering van de VvE is nu onderdeel van je spaargeld, niet meer van je vermogen.

Annie Hindriks:

Volgens mij gaat die wijziging in per 2024.

Henk Loning:

Red Ceder van de Penthouse, dat is toch onderhoudsvrij?

Jan: de naam betreft niet de houtsoort, maar de verfsoort.

Op een gegeven moment was het erg slecht gesteld met het schilderwerk.

Daarom checken we het nu vaker en hebben we een andere schilder, de firma Sips.

We willen niet onnodig geld uitgeven, maar houden het goed in de gaten, desnoods met advies van de schilder.

Henk Loning:

6 Miljoen herbouwwaarde. Is dat vastgesteld door de verzekering?

Jan: dit wordt elk jaar gecheckt en de waarde bijgesteld door de verzekering.

We zijn tevreden met Centraal Beheer; ze hebben indertijd ook de lekkages vergoed.

Wim Ester:

Wie vervangt indien nodig de filters in het afzuigstelsel?

Albert:

Daarvoor kun je bijv. contact opnemen met de firma Renkema.

Gerda Halsema:

Je moet wel vragen of een bedrijf is gecertificeerd; dit is vastgelegd in een nieuwe wet.

Henk Loning:

Wij hebben de filters laten vervangen door EnergieWacht.

Albert:

De kokers van het afzuigstelsel, van boven naar beneden, zijn voor de VvE, maar alles m.b.t. het afzuigstelsel in de woningen is op kosten van de bewoners.

Niemand heeft verder nog vragen of opmerkingen dus wordt ook de meer jaren planning wordt vastgesteld.

7. Toelichten en vaststellen begroting 2023 en vaststellen maandelijkse bijdrage

Jan stelt voor dat i.v.m. de inflatie de maandelijkse bijdrage toch weer met 5% te verhogen. Met jullie toestemming worden de nieuwe maandelijkse bijdragen dan zoals in de begroting is opgegeven.

Blijkt het allemaal verder qua kosten mee te vallen, ook met het schilderwerk bijv., dan kan de verhoging in 2025 naar 2% of zelfs geen verhoging.

Koos Kuin:

Misschien kun je ook gewoon de officiële inflatiecorrectie volgen, dan hoef je het ook niet elke keer mede te delen.

Henk Loning:

Inflatiecorrectie is heel arbitrair.

Verder vind ik de bijdrage ook nog aan de lage kant t.o.v. andere VvE's die ik ken.

Jan: het bestuur is voornamelijk van mening dat we het met de huidige bijdragen kunnen redden.

Albert: dit komt ook omdat we veel zelf doen tegen veel lagere kosten. Zo besteden we de administratie al hele tijd niet meer uit aan Pandgarant en dat was heel erg duur.

Jan: daar bespaarden we indertijd al 4.000,- euro per jaar mee uit en met de inflatie meegerekend sparen we daar nu wellicht al tot 7.000,- euro mee uit per jaar.'

Ik ben nu 14 jaar penningmeester en heb nog geen wanbetaler gehad; jullie zijn geweldig, bedankt!

Zolang we ook geen problemen hebben van dien aard kan Reina ons ook blijven ondersteunen op deze wijze en tegen deze kosten.

Reina bedankt hiervoor.

Albert: als je iemand als Pandgarant inhuurt moet je ook alle klussen via hen uitbesteden.

Nu kunnen we zelf offertes vragen en de beste kwaliteit/prijs-opties kiezen.

Niemand heeft verder vragen of opmerkingen en de begroting en maandelijkse bijdrage wordt goedgekeurd en vastgesteld.

8. Verslag kascommissie en dechargeverlening

De kascommissie bestaat dit jaar uit Jan Olthof en Henk Nijdam.

Alles is gecontroleerd en er zijn geen opmerkingen, dus hij stelt voor het bestuur decharge te verlenen. Dank aan de penningmeester en mevrouw Reina Denninger.

9. (Her)benoeming kascommissie

Albert geeft aan dat Jan Olthof stopt en Jacolien Masselink hem gaat vervangen.

De kascommissie bestaat dus nu uit Henk Nijdam en Jacolien Masselink en Martin de Jonge meldt zich als reserve-lid.

10. Bestuursverkiezing

Albert meldt dat hij aftredend is, maar verkiesbaar voor de komende 4 jaar.

Albert wordt herkozen.

11. Huishoudelijk Reglement

Albert geeft aan dat het bestuur voornemens is een Huishoudelijk Reglement te gaan opstellen.

Albert en Marseille zullen hier een voorstel voor maken en deze wordt voorgelegd aan de bewoners voor de volgende ALV. Op de ALV van 2024 kunnen de bewoners hierover in gesprek gaan met elkaar en het Huishoudelijk Reglement definitieve vorm geven.

Koos Kuin:

We moeten e.e.a. inderdaad goed vastleggen, vooral m.b.t. verhuur en opkoop/splitsing van appartementen.

12. Rondvraag

Volgende mensen geven aan vragen te hebben:

- Gerda van de Graaff
- Henk Nijdam
- Wim Ester
- Rob Eckhart
- Annie Hindriks
- Trientje Meter

Gerda van de Graaff:

Annie en ik zijn gestopt met de versieringen in de hal.
Janneke en André hebben dit overgenomen.

Annie Hindriks:

Ik zou graag van het bestuur horen hoe we omgaan met de schoonmaak van de ramen die niet geopend kunnen worden en waar je van binnenuit dus niet bij kunt.

Kan daar een schoonmaakbedrijf voor komen.

Wie maakt dit schoon?

André:

Misschien kunnen we 1 keer per jaar alle balkons, kozijnen en die ramen laten schoonmaken door een schoonmaakbedrijf met een hoogwerker?

Albert:

Of een glazenwasser inhuren?

Paul:

Het zijn 10 ramen.

Janneke:

Dan moeten ook de groene randen van de balkons meegenomen worden.

Henk Loning:

Laten we een offerte aanvragen voor al deze schoonmaakwerkzaamheden.

Henk Nijdam:

Mijn omheining van het terras verzakt weer.

Het is indertijd verhoogd, maar dit helpt niet.

Alles staat weer scheef.

Albert: hier gaan we naar laten kijken, ook bij de fam. Hofman.

Wim Ester:

Zou het bij een volgende ALV mogelijk zijn dat er weer via een geluidsinstallatie wordt gesproken?

Albert: gaan we proberen te regelen.

Trientje Meter:

Ik wil het bestuur bedanken voor de goede zorgen.

Wim Ester:

De tegeltjes in de vensterbanken bij de keukenramen gaan loszitten.

En kan de boom gesnoeid worden door de gemeente?

André:

De tak moet eraf die richting de flat groeit; komt te dicht bij nu.

Maar dat moet de gemeente doen en dat moet je zelf aanvragen bij hen.

Rob Eckhart:

Rob stelt zich voor en geeft aan dat zij komende woensdag gaan verhuizen; daarna zal er ook geen geluidsoverlast meer zijn door verbouwwerkzaamheden.

Binnenkort sturen we iedereen een uitnodiging voor een kennismakingsborrel.

Gerda Halsema:

De verf bladdert af van de slaapkamerkozijnen op de Westkant.
Wanneer is er weer een schilderbeurt ingepland?

Jan:

Dat is ingepland voor 2025.

Evt. kunnen we voor die tijd de schilder hierover aanspreken en e.e.a. eerst laten bijwerken indien echt nodig.

Janneke Koch:

Het trappenhuis lijkt van de wand af te raken.

Er zijn steeds grotere ruimtes tussen de wanden te zien.

Misschien komt dit door aardbevingsschade?

Albert:

Specialist mijnbouwschade heeft overal naar gekeken indertijd.

Misschien nog eens een bouwkundige er naar laten kijken.

13. Sluiting

Albert vraagt iedereen niet te vergeten de presentielijst te tekenen en bedankt allen voor de aanwezigheid.

Het is inmiddels 21:00 en tijd voor een hapje en een drankje.