

Notulen

VvE Overwinningssplein 11 t/m 119 WO + WI, gevestigd te Groningen (11436)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 23 maart 2022, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 5898; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4101 (69,53 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE Grethi Bontsema opent om 20:00 uur 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.

Toevoeging agenda: Parkeren

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

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- Verzoek tot het plaatsen van kunststof pui ter vervanging van het kozijn op het balkon Overwinningssplein 45.

Mevrouw Jansen doet het verzoek om een kunststof pui te plaatsen. Staat de VvE in de basis open voor het installeren van een schuifpui? De vlakverdeling van het glas verandert compleet en hierdoor ook de uitstraling. De toegang tot het balkon wordt ermee niet groter. Door dit soort wijzigingen kan de aanblik van het complex rommelig ogen en dat komt de uitstraling niet ten goede. Uniformiteit is essentieel in deze. Er zijn in het verleden al diverse initiatieven geweest die uiteindelijk ook de de uitstraling niet ten goede kwamen. Mevrouw Janssen wordt verzocht een offerte te sturen naar het bestuur, zodat er een beter beeld gevormd kan worden van de plannen en wat dit doet met de uitstraling van het complex. Op dit moment zijn de meningen verdeeld over dit initiatief.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 13-10-21

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met algemene stem besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

- Stand van zaken aardbeving schade - elk appartement heeft in de voorgevel wel 2 of 3 schades. Er zijn meer dan 300 schades. Er zijn geen materiaalkosten voor een hoogwerker begroot in het rapport. Het voorstel is om het aanbod te accepteren en hierna in bezwaar gaan. Hierdoor voorkomen we dat we het risico lopen dat het schadebedrag naar beneden kan bijstellen (volgens nieuwe procedure).

4. Financiën t/m boekjaar 2021

4a. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de financiële stukken zoals opgemaakt door MVGM over 2020 en 2021 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.

4b. Jaarrekening 2019, 2020 en 2021

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. In het oude verslag van NMG over 2019 ontbreekt nog steeds een onderbouwing van de balansposten. De financiële administratie van MVGM heeft hierdoor ook nog geen juiste aansluiting van de cijfers kunnen maken. Mevrouw Bontsema adviseert om daarom de jaarstukken nog niet goed te keuren en deze op de volgende vergadering te bespreken.

4c. Decharge bestuur(der)

Dechargeverlening vindt plaats conform hetgeen besloten is onder agendapunt 4b.

4d. Bestemming exploitatieresultaat

EXPLOITATIESALDO TEKORT

In de vorige ledenvergadering is afgesproken het exploitatietekort af te rekenen met de leden over de afgelopen jaren om niet nog meer in te teren op de reserves. Afgesproken wordt de leden uiterlijk 1-10-2022 betalen. De leden worden hierover nog geïnformeerd. Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel. Het voorstel voor bestemming van het exploitatiesaldo wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

4e. Uitkering Mijnbouwschouwschade toevoegen aan Reservefonds

- Totdat de werkzaamheden uitgevoerd worden en betaald moeten worden voor herstel van de aardbeving schade wordt mandaat gevraagd om het bedrag voorlopig toe te voegen aan het reservefonds. De vergadering gaat met unanieme stemming hiermee akkoord.

5. Onderhoud gebouw

● Subsidies

Kan de VvE aanspraak maken op de duurzaamheidssubsidies? Dit is niet mogelijk omdat de schade uitkering voor de VvE is. De subsidieregeling is voor individuele eigenaren en niet voor VvE's.

Indien je als eigenaar een toekenning hebt ontvangen voor een schadebedrag van meer dan 1000 euro, dan kan je via de website van SNN een aanvraag doen voor een verduurzamingssubsidie tot een bedrag van € 4000,-. (Je moet eerst een schaderapport hebben van minimaal 1000 euro aan schades en dan kan je de subsidie aanvragen).

De website waar alle subsidieregelingen op staan is: www.snn.nl

Het bestuur onderzoekt nog de mogelijkheden om gebruik te maken van andere verduurzamingssubsidies voor VvE's. Voorwaarde bij deze regelingen zijn dat er ten alle tijden geld door de leden moet worden ingelegd.

● Parkeren

Wat is de status van het bordje dat Koos zou maken?

De mensen van de Paterswoldseweg parkeren nog steeds op het terrein van de VvE. Kunnen we bijvoorbeeld kentekenregistratie gaan doen en de mensen aanspreken of de bewoners van de Paterswoldseweg aanschrijven? MVGM zal NMG een brief sturen hierover.

Vanaf maart 2023 wordt het betaald parkeren. Iedereen krijgt een vergunning voor 1 auto.

Kunnen we het parkeerterrein nog iets uitbreiden?

● Entree

Voorstel om aangezicht van de entree op te pimpen.

● Fietsenopruiactie

Kunnen we iets doen aan de fietsenproblematiek? Bijvoorbeeld labelactie? De vergadering gaat akkoord met een labelactie. Martijn Klinkert zal dit initiëren. De fietsen worden dan weggehaald en komen dan twee maanden in opslag bij het schoonmaakbedrijf.

5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Martijn Klinkert heeft een toelichting gegeven op het (MJOP) meerjaren onderhoudsplan en dit brengt de volgende acties met zich mee;

Werkzaamheden 2022;

- 21 buitenwanden galerijen en balkons - werkzaamheden aan beton - De stenen muurtjes hebben schade. Het voorstel is om tijdens de betonwerkzaamheden de stenen muurtjes op te knappen en direct ook het voegwerk te impregneren.

Hoe verhoudt dit zich tot een contra expertise voor de aardbevingsschade? De werkzaamheden zullen nog niet zo snel uitgevoerd zijn.

Is er iets te doen aan de gladheid van de coating van de bovenste galerijen? Als je deze te stroef maakt heb je

meer kans op vervuiling. Er zal daarom een mix gekozen moeten worden. Er zal hier rekening mee gehouden worden.

- 27 relingen kunststof luifel

- 31 vervangen voegwerk raamdorpelstenen kozijnen aan de achterkant (galerijzijde)

- 37 vervangen lichtstraten (winkels)

46 schilderwerk aan zuid en westzijde -(plein zijde, boven fietsenmaker etc) Oost en noedkant komt op een later moment.

51 vervangen loodslab t.b.v. luifel winkels - bij de winkels lekt het met enige regelmaat. Dat komt omdat de afdichting niet goed aangebracht is

52 vervangen binnen riolering (stelpost)

Totale investering: € 219.158,00

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde werkzaamheden.

6. Financieringsvoorstellen groot onderhoud lange termijn

- Voor het uitvoeren van alle toekomstige groot onderhoudswerkzaamheden kampt de VvE met een ernstig begrotingstekort. Om dit tekort aan te zuiveren en toekomstige onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren worden een aantal financieringsvarianten gepresenteerd.
 1. Een extra eenmalige bijdrage omgeslagen naar breukdelen. Dit bedrag kan eventueel over 3 jaren verdeeld worden (2022, 2023 en 2024). De eenmalige bijdrage staat als keuze 1 op het portaal. Hierbij staat ook het totale bedrag per eigenaar vermeld.
 2. Het afsluiten van een financiering / lening namens de VvE. Bij deze variant wordt er vanuit gegaan dat de leden geen mogelijkheid hebben om een extra bijdrage te doen. Hierbij is het voorstel om te kijken of het hele bedrag door middel van een lening gefinancierd kan worden tegen een lage rente
 3. Hybride model - hierbij bestaat de financiering uit een gedeelte lening en gedeelte eigen bijdrage
 4. Het verhogen van de jaarlijkse reservering voor het groot onderhoud met 10.000 euro. Hierdoor wordt de maandelijkse bijdrage verhoogd. Deze verhoging is slechts ter aanvulling en niet voldoende om alle onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Op het portaal staat als voorstel 3 de nieuwe begroting met de extra reservering gepresenteerd.

Andre Pater heeft onderzoek gedaan naar de varianten. Het meest voordelige is om het volledig zelf te financieren. Het voorstel is om met een uitgewerkt hybride model te komen waarbij de leden zelf de helft tot 2/3 inleggen en de rest aan te vullen met vreemd vermogen. Dit punt zal op de volgende vergadering geagendeerd worden.

7a. Begroting 2022 en 2023

De beheerder neemt de begroting door met de vergadering. Op de volgende vergadering zal besproken worden in combinatie met de eventuele financieringsvoorstellen of er extra gereserveerd moet worden voor groot onderhoud.

7b. Gasprijzen en voorschot stook in relatie met het reservefonds

- Door de huidige energiecrisis zijn de gastarieven enorm gestegen. De VvE betaald een voorschotbedrag aan het energiebedrijf. De leden worden dringend verzocht om hun voorschot stookkosten te verhogen (verdubbelen). Dit om problemen voor de VvE te voorkomen bij het betalen van het onderhoud en ook om te voorkomen dat je als lid volgend jaar enorm veel moet bijbetalen. Om het voorschot te verhogen kunt u een mail sturen naar de financiële administratie van MVGM: financieleadministratie.vve@mvgm.nl

8. Uitvoeren brandveiligheidsscan

Een brandveiligheidsscan volgt het bouwbesluit en geeft op detailniveau aan waar gebreken – en dus gevaren – met betrekking tot de brandveiligheid zijn. De scan geeft duidelijk aan op welke wijze en volgens welke normen de aangetroffen gebreken hersteld kunnen of moeten worden. Kosten voor een dergelijke scan bedragen in het algemeen tussen de € 2.000,- en € 3.000,-. Er wordt gevraagd mandaat te verlenen aan het

bestuur voor uitvoering van een dergelijke scan.

Het voorstel is dat er een scan wordt uitgevoerd waar de brandveiligheid wordt blootgelegd wordt afgewezen door de vergadering.

9. Assurantien

9a. Mandaat voor overstap verzekeringen

Er wordt mandaat gevraagd aan de vergadering om jaarlijks te kunnen bekijken of verzekeringen bij ander partij gunstiger en/of tegen betere voorwaarden kan worden afgesloten. De vergadering verleent mandaat om eventueel verzekeringen over te zetten.

9b. 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.

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."*

De reservefondsbeheerders worden herbenoemd.

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

11. Benoeming bestuur- en commissieleden

11a. Benoeming kascommissie

De heren Vaszlovsky en Bijlstra zijn nogmaals bereid de kasstukken te controleren. Zij worden herbenoemd als kascommissie.

12. Huurdersverklaring bij verhuur

- Er blijkt ook veel overlast van de overkant te komen
- Er zijn toch veel huurders die regelmatig overlast veroorzaken. Een ieder die zijn appartement verhuurt wordt verzocht een verhuurdersverklaring op te vragen bij MVGM en deze door zijn /haar huurder te laten ondertekenen. Hierbij verklaart de huurder op de hoogte te zijn van de regels van de VvE.

13. Verzoek tot vervanging kozijnen voor kunststof kunststof kozijnen

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen of een individuele eigenaar de kozijnen zelf mag vervangen voor kunststof kozijnen. Indien de vergadering hiermee akkoord gaat moeten hierbij aanvullende eisen en voorwaarden vastgesteld worden. Het risico is dat het complex een andere uitstraling krijgt. Elke kunststof kozijn heeft een andere profilering.

De vergadering gaat niet akkoord met het voorstel.

14. Rondvraag

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

- ventilatiekanalen reinigen- is het een voorstel om een offerte op te vragen voor het periodiek reinigen van de ventilatiekanalen in het kader van de brandveiligheid? Martijn Klinkert zal een offerte opvragen hiervoor.
- De heer Pater zal iedereen de inloggegevens van Techem sturen voor het aflezen van de warmtemeters. Dan kan je inzien wat je echt verbruikt.

15. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna zij de vergadering sluit.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Overwinningplein 11 t/m 119 WO + WI, gevestigd te Groningen (11436)

4c. Decharge bestuur(der)

4c.1 Dechargeverlening wordt doorgeschoven naar eerstvolgende ALV

4d. Bestemming exploitatieresultaat

4d.1 Het voorstel voor afrekenen van het exploitatietekort over 2019,2020 en 2021 met de leden wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

4e. Uitkering Mijnbouwschouwschade toevoegen aan Reservefonds

4e.1 De vergadering gaat met unanieme stemming akkoord om de uitkering toe te voegen aan het reservefonds.

5. Onderhoud gebouw

5.1 De vergadering gaat akkoord met een fietsenopruimactie.

5a. Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

5a.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde werkzaamheden.

8. Uitvoeren brandveiligheidsscan

8.1 Het voorstel is dat er een scan wordt uitgevoerd waar de brandveiligheid wordt blootgelegd wordt afgewezen door de vergadering.

9a. Mandaat voor overstap verzekeringen

9a.1 De vergadering verleent mandaat om eventueel verzekeringen over te zetten tegen gunstiger voorwaarden.

10. Formaliteiten

10.1 De reservefondsbeheerders worden herbenoemd.

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

10.3 MVGM ontvangt mandaat de incassoprocedure in te zetten indien noodzakelijk

11. Benoeming bestuur- en commissieleden

11.1 De vergadering besluit het bestuur te herbenoemen.

11a. Benoeming kascommissie

11a.1 De heren Vaszlovsky en Bijlstra zijn nogmaals bereid de kasstukken te controleren. Zij worden herbenoemd als kascommissie.

13. Verzoek tot vervanging kozijnen voor kunststof kunststof kozijnen

13.1 De vergadering gaat niet akkoord met het voorstel voor vervanging van de kozijnen voor kunststof.

Actiepuntenlijst

VvE Overwinningplein 11 t/m 119 WO + WI, gevestigd te Groningen (11436)

Opdracht verstrekken voor werkzaamheden vanuit voorgestelde MJOP

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 april 2022

Behandeld door: Technisch beheerder (Martijn Klinkert)

Offerte opvragen voor periodiek reinigen van de ventilatiekanalen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 april 2022

Behandeld door: Technisch beheerder (Martijn Klinkert)

Hybride financieringsmodel uitwerken

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 29 april 2022

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Balansposten jaarrekening NMG over 2019 controleren

Geen goede aansluiting en bedragen kloppen niet op jaarrekening

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 december 2022

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

Exploitatietekort afrekenen met leden (uiterlijk 1-10-2022)

Leden informeren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 april 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Grethi Bontsema)

Exploitatietekort afrekenen met leden uiterlijke betalingsdatum 01-10-22

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 april 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Grethi Bontsema)

NMG mailen over parkeerproblematiek

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 juni 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Grethi Bontsema)

Financieringsplan agenderen volgende vergadering

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 december 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Grethi Bontsema)

Fietsenlabel actie initiëren

Fietsen zijn afgevoerd

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 mei 2022

Behandeld door: Technisch beheerder (Martijn Klinkert)