



Notulen

Vereniging van Eigenaars gebouw De Potgieter aan de Potgieterstraat nummers 1 tot en met 123 (oneven nummers) te Groningen

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 9 november 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 661; aantal stemmen vertegenwoordigd: 577 (87,29 procent)

Aanwezig

De heer J. Bakema en/of Mevrouw F. Zuiderveld
De heer E. Zejnilovic en/of Mevrouw M. Zejnilovic
Nijestee
Mevrouw S. Habermehl
De heer V. Weisbeek
De heer J.A. Buurmeijer en/of Mevrouw C.P. Buurmeijer- Neuhaus
De heer G. Kuipers en/of Mevrouw W.A. Christoffers
De heer Noordermeer

Afwezig

Mevrouw P. Dijkstra
De heer H.A.J. Burgman en Mevrouw J.G. Bremer
De heer J. Wind
De heer J. Snippe
Mevrouw R. de Koe

1. Opening en vaststellen quorum

De vergadering wordt geopend om 19:30. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Vaststellen agenda

Dhr. Schuil (Nijestee) geeft aan nog een aanvulling te hebben voor bij agendapunt 3. Dit zal bij dit agendapunt worden behandeld, verder wordt de agenda vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- Vervuiling galerijen

Het is heel smerig op de galerijen. Verzoek aan de eigenaren om dit zelf bij te houden. Gootjes zijn zwart en bij de putjes ligt rommel. Het voorstel is om dit in eerste instantie zelf op te pakken. Wanneer dit onvoldoende is, kan er worden gekeken naar de inzet van een huismeester of een upgrade van het schoonmaakcontract.

- Water in de kelders

Er is nog altijd veel overlast van water in de kelders, dit is een bekend probleem. Er is nu een inspectie uitgezet om te kijken of de wateroverlast nog ergens vandaan kan komen. Het is van belang om te weten dat het een open constructie is, dus er kan water staan. Daarnaast is er ook een waterstofzuiger aanwezig in het gebouw. Deze staat in de trapkast en de sleutel hiervan zit in het sleutelkastje.

- Upgraden centrale hal

Nijestee heeft een verzoek gedaan bij het bestuur om de portiek aan de noordelijke kant op te vrolijken. Nijestee doet dit vaker in samenspraak met de huurders en een kunstenaar. Geen bezwaar vanuit de VvE, alleen maar positieve reacties. Als dit goed bevalt, ook de andere portiek. Het verzoek wordt dan ook goedgekeurd. Verder geeft Nijestee aan dat bij een aantal kozijnen en ramen een aluminium profiel zal worden geplaatst, nadat bewoners hierover klachten hebben ingediend. Dit zal bij een aantal woningen gebeuren om te kijken of de bedachte oplossing ook daadwerkelijk zin heeft. Wanneer deze pilot goed bevalt, kan dit bij alle ramen worden gedaan. Nijestee doet dit op eigen kosten.

Besluit: **Nijestee heeft toestemming om de centrale hal aan te passen en de muren op te vrolijken. Als dit goed bevalt, wordt ook gekeken naar de andere hal.**

4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

In de notulen van de vorige vergadering is afgesproken dat Dhr. Wind extra nietjes gaat plaatsen voor de fietsen (fietsenrekken). Dit is nog niet gebeurd. Het actiepoint om dit te doen, zal dus blijven staan.

Daarnaast wordt in de vorige notulen ook gesproken over de administratie van de tags. BENGs zou een spreadsheet bijhouden van de tags. Exclusief Vastgoedbeheer (EVV) gaat dit oppakken met BENGs.

Verder worden de notulen van de laatste vergadering ongewijzigd vastgesteld.

Besluit: **De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.**

5. Financieel jaarverslag 2022

Het financieel jaarverslag wordt tijdens de vergadering besproken. Het jaarverslag is nog opgesteld door de vorige beheerder, PandGarant. Vanuit de eigenaren zijn er geen vragen over het financieel jaarverslag.

5.1 Financieel jaarverslag 2022 - Toelichting van de kascommissie

De kascommissie informeert de eigenaren over haar bevindingen naar aanleiding van de kascontrole. De kascommissie geeft aan dat zij geen bijzonderheden hebben ontdekt bij het controleren van het financiële jaarverslag. De kascommissie adviseert de vergadering om het jaarverslag vast te stellen en om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

5.2 Vaststellen van het Financieel jaarverslag 2022 en verlenen van decharge

De vergadering neemt het advies van de kascommissie over en neemt daarbij de volgende besluiten:

1. **Het jaarverslag 2022 wordt vastgesteld.**
2. **Het bestuur krijgt decharge voor het gevoerde financiële beleid.**

Besluit:

- **Het financieel jaarverslag 2022 wordt vastgesteld.**
- **Het bestuur krijgt decharge voor het gevoerde financiële beleid.**

5.3 Bestemmen van het exploitatieresultaat

Het voorstel is om het exploitatieresultaat te verrekenen met het eigen vermogen van de VvE. De eigenaren stemmen in met dit voorstel.

Besluit: **Het exploitatieresultaat zal worden verrekend met het eigen vermogen van de VvE.**

6. Meerjarenonderhoudsplan

De technisch beheerder van EVV heeft een nieuw meerjarenonderhoudsplan opgesteld. Dit plan wordt tijdens de vergadering besproken en is ook terug te vinden op het portaal. Op basis van het MJOP vraagt het bestuur mandaat voor de werkzaamheden die gepland staan in 2023 en 2024. Het MJOP wordt vastgesteld en het bestuur krijgt mandaat voor de genoemde bedragen in 2023 en 2024. Wel is er vanuit de vergadering nog één aandachtspunt.

Dit heeft betrekking op het onderhoud van de elektrische deurautomaten. De elektrische deur aan de noordkant is in slechte staat, dus daar moet een melding van worden gemaakt. Dit wordt doorgegeven aan de beheerder, die zal hiervoor een melding uitzetten.

Besluit: **Het MJOP wordt vastgesteld. Het bestuur krijgt mandaat voor de werkzaamheden in 2023 en 2024.**

6.1 Individuele zonnepanelen

Het voorstel is om eigenaren ook voor individueel gebruik zonnepanelen te laten plaatsen op het gemeenschappelijke dak. Dhr Zejnilovic geeft hierbij het volgende aan: Er is 2100m² dakoppervlak dus iedere eigenaar zou omgerekend 34m² kunnen gebruiken voor zonnepanelen. Dit is ongeveer 8-10 zonnepanelen per eigenaar. Technisch gezien, is er wel een uitdaging er zal namelijk op iedere aansluiting een omvormer moeten worden aangesloten. Deze zullen worden geplaatst in de meterkasten van de woningen.

De zonnepanelen blijven daarbij de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar. Als de zonnepanelen dus voor een dakvervanging er vanaf moeten dan zullen deze kosten ook worden doorbelast aan de eigenaren zelf. Tijdens de vergadering verschillen de eigenaren van mening over het voorstel om ook zonnepanelen te kunnen plaatsen voor eigen gebruik.

De beheerder benadrukt dat er diverse zaken goed moeten worden onderzocht voordat eigenaren de vrijheid krijgen om dit te kunnen doen. Zo zal er onder andere een legplan moeten worden gemaakt en dient er een constructieberekening te worden gemaakt voor het dak.



Bij de besluitvorming kiest uiteindelijk een meerderheid van stemmen dat het voorlopig **niet** is toegestaan voor eigenaren om zonnepanelen te leggen voor het individuele verbruik. Daarentegen zijn de eigenaren wel voorstander om de mogelijkheden te onderzoeken. Het bestuur krijgt hiervoor een mandaat van €5000,- om deze mogelijkheden te onderzoeken en een adviesrapport te laten opstellen.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat van €5000,- om een adviesrapport te laten opstellen voor duurzaamheidsmogelijkheden.

7. Toelichten en vaststellen begroting en maandelijks bijdragen 2024

De begroting voor het volgende boekjaar wordt toegelicht. Wat opvalt is dat met name de posten worden geïndexeerd i.v.m. verwachte prijsstijgingen. Verder zijn er vanuit de eigenaren geen vragen over de begroting. De begroting wordt unaniem vastgesteld.

Besluit: De begroting voor 2024 wordt vastgesteld.

8. (Her)benoeming bestuur- en kascommissie

Vrijwilligers voor een bestuursfunctie of als lid van de kascommissie kunnen zich aanmelden bij de huidige bestuur en/of de beheerder. Dhr. Kuipers geeft aan dat hij dit nu al een tijdje doet en ook het komende jaar best nog wil doen, maar dat het ook een keer stopt. Hij noemt als mogelijkheid om na te gaan denken over het uitkeren van een bestuursvergoeding om daarmee eventueel leden te enthousiasmeren om toe te treden tot het bestuur.

Eigenaren geven aan dat zij hier in eerste instantie geen behoefte aan hebben. Daarbij geeft dhr. Kuipers aan dat als er geen bestuursleden zijn vanuit de VvE er een externe bestuurder aangesteld kan worden, maar dat ook dit kosten met zich meebrengt. De eigenaren begrijpen dat het kosten met zich meebrengt en zullen hier over nadenken.

Voor nu blijven zowel het bestuur als de kascommissie in dezelfde samenstelling voor het komende jaar.

9. Goedkeuren incassoprocedure

De leden geven goedkeuring voor de incassoprocedure.

Besluit: De incassoprocedure wordt goedgekeurd.

10. Rondvraag

Tijdens de rondvraag zijn de volgende onderwerpen besproken:

- In verband met nieuwe gebouw impregnatie was de conclusie dat het gebouw impregneren twee jaar geleden is gedaan en dat het de bedoeling was dat het voor de komende vijf jaar goed zou zijn. Nu is gebleken dat die werkzaamheden niet goed of niet naar wens en met goede kwaliteit zijn uitgevoerd. Na twee jaar zijn er dus weer problemen met die gebouw impregnatie. Afgesproken is dat nog moet worden onderzocht of er een garantie bestaat van de betreffende partij die de impregnatie werkzaamheden van twee jaar geleden heeft uitgevoerd. Met de bedoeling dat ze het zelf en op eigen kosten repareren. Er is door de VvE leden geen toestemming gegeven om nieuwe gebouw impregnatie te laten doen.
- Buitenkant bij de hoofdingang is het vies. De beheerder gaat hiernaar kijken met het bestuur of dit kan worden schoongemaakt.
- Bewegingssensoren plaatsen om de lichten niet de hele dag te laten branden. De huidige bewegingssensoren in het pand zijn al 16 jaar oud zijn al oud dus die na laten kijken. De beheerder gaat hiervoor een opdracht uitzetten om deze na te laten kijken.
- Half jaar geleden is er toestemming gegeven aan KPN om glasvezel aan te leggen. Eigenaren kunnen vervolgens zelf kiezen of zij gebruik willen maken van KPN.

11. Sluiting

De vergadering wordt gesloten om 21:45.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....



Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw De Potgieter aan de Potgieterstraat nummers 1 tot en met 123 (oneven nummers) te Groningen

- 3. Mededelingen en ingekomen stukken**
 - 3.1 Nijestee heeft toestemming om de centrale hal aan te passen en de muren op te vrolijken. Als dit goed bevalt, wordt ook gekeken naar de andere hal.**
- 4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**
 - 4.1 De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.**
- 5.2 Vaststellen van het Financieel jaarverslag 2022 en verlenen van decharge**
 - 5.2.1**
 - Het financieel jaarverslag 2022 wordt vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt decharge voor het gevoerde financiële beleid.
- 5.3 Bestemmen van het exploitatieresultaat**
 - 5.3.1 Het exploitatieresultaat zal worden verrekend met het eigen vermogen van de VvE.**
- 6. Meerjarenonderhoudsplan**
 - 6.1 Het MJOP wordt vastgesteld. Het bestuur krijgt mandaat voor de werkzaamheden in 2023 en 2024.**
- 6.1 Individuele zonnepanelen**
 - 6.1.1 Het bestuur krijgt mandaat van €5000,- om een adviesrapport te laten opstellen voor duurzaamheidsmogelijkheden.**
- 7. Toelichten en vaststellen begroting en maandelijkse bijdragen 2024**
 - 7.1 De begroting voor 2024 wordt vastgesteld.**
- 9. Goedkeuren incassoprocedure**
 - 9.1 De incassoprocedure wordt goedgekeurd.**