

Notulen

VvE van Heemskerkstraat 13 t/m 35B (oneven) (0036)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 21 maart 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 23; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 (56,52 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

Overig aanwezig

De heer J. Kamminga (technisch beheerder PandGarant)

Mevrouw A. Geerts - (VvE beheerder PandGarant)

1. Opening

De beheerder opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De leden gaan ermee akkoord dat de beheerder de vergadering (technisch) voorzigt.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over de reguliere onderwerpen. Er is onvoldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te nemen over punt 8 (spouwmuurisolatie).

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen namens bestuur

- Terugkoppeling Instituut Mijnbouwschade. Het bestuur heeft één melding ontvangen van een bewoner en daarom nog geen inspectie aangevraagd bij het IMG. Meldingen (graag met foto) kunnen worden ingediend bij het bestuur via [groningen2@pandgarant.nl](mailto: groningen2@pandgarant.nl). Naast het melden van de schade was er ook de intentie om de IMG inspectie als nul-meting te gebruiken voor de opname van het complex richting Munneke. Zie punt 2.
- Update terrein Munneke. Bestuurslid Jansen licht toe dat de bouwplannen van Munneke momenteel stil liggen. De gemeente Groningen is bezig met de herontwikkeling van het terrein van het Alfacollege en overweegt om het terrein van Munneke daarin te betrekken en de omgevingsvergunning voor de huidige plannen van Munneke te weigeren. De verwachting is dat er voorlopig niks gaat gebeuren met het terrein.
- Voorstel om een opruimactie te houden met alle eigenaren/bewoners om de brandgang bij de schuurtjes vrij te maken van onkruid, rommel en overig afval. Het bestuur geeft aan dat er wellicht een paar eigenaren zijn die een aanhanger kunnen regelen, zodat de spullen meteen afgevoerd kunnen worden. De leden stemmen hier mee in. Het bestuur zal via Pandgarant met een voorstel komen.

Mededelingen PandGarant

- Procedure storing melden bij PandGarant. De beheerder geeft aan dat dit punt op de agenda is gezet n.a.v. de klacht over de afhandeling van een lekkage. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar en het bestuur om te bespreken wat er is misgegaan en wie waar verantwoordelijk voor is. Er is een document opgesteld waarin is uitgelegd wat er gebeurt wanneer een eigenaar een reparatie meldt. De eigenaar geeft aan dat hij in het document absoluut niet kan terugzien wie verantwoordelijk kan worden gehouden voor de volledige afhandeling en het begeleiden van de voortgang van de melding. De technisch beheerder geeft aan dat de werkvoorbereider hier verantwoordelijk voor is en dat dit nog zal worden opgenomen in het document.

Actiepunt: Aanpassen document reparaties

Actiepunt: Opruimactie plannen

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen aanvullingen op de notulen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering van eigenaars (23-03-2022) worden goedgekeurd, vastgesteld en na afloop ondertekend door het bestuur.

5. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022. De vergadering besluit dit advies over te nemen.

Besluit:

- De vergadering verleent decharge aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
- Het negatieve exploitatieresultaat van €411,18 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Er wordt gevraagd wat het nut is van de reservefondsbeheerder. De beheerder geeft aan dat de reservefondsbeheerder niet beslist of de werkzaamheden juist uitgevoerd zijn, maar controleert of de uitgaven corresponderen met de geplande uitgaven op het meest recent goedgekeurde MJOP en dus bekostigd mag worden uit het desbetreffende reservefonds.

Besluit:

- Het bestuur (dhr. Jansen, dhr. de Weerd, dhr. van der Hoek) wordt herbenoemd.
- De kascommissie (mw. Kunst en dhr. Brouwer) wordt herbenoemd.
- De reservefondsbeheerder (dhr. Brouwer) wordt herbenoemd.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) t.b.v. instandhouding gebouw

De technisch beheerder licht de MJOP toe. 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.

Status dak

Uit de laboratorium test blijkt dat de dakpannen zelf nog een resterende levensduur hebben van 18 jaar. Tegelijkertijd zijn er wel veel visuele gebreken geconstateerd. Een eigenaar vraagt hoe oud de dakpannen zijn. De pannen zijn net zo oud als het gebouw zelf, uit 1942. Er wordt gevraagd welke visuele gebreken er zijn geconstateerd. De technisch beheerder laat ter illustratie het rapport met foto's van firma BMI zien op het scherm. Eigenlijk alles behalve de dakpannen zelf is `af`.

De technisch beheerder geeft aan dat er afgelopen jaar wel wat lekkages zijn geweest aan het dak, maar de kosten zijn beperkt gebleven en het dak heeft de storm ook nog redelijk goed doorstaan. Het is lastig om dan te bepalen wanneer je het dak wil gaan vervangen.

Er wordt dieper ingegaan op de offertes en prijzen. De technisch beheerder legt uit dat de prijs van dakpannen dankzij de stijgende gasprijzen vorig jaar fors is gestegen. Daarnaast was het ontzettend lastig om een partij te vinden die wilde gaan rekenen voor deze klus. Voor 2025 is rekening gehouden met de offerte van SW plus een forse indexatie. Er worden nu nog drie opties uitgewerkt, waaronder de optie om pannen te hergebruiken, al is het de vraag of dit economisch wel zoveel gunstiger is. Firma Hendriks zal ook gaan rekenen voor de VvE, eerst met richtprijzen en wanneer de uitvoeringsdatum dichterbij komt kan er een definitieve offerte worden opgevraagd.

Wat betreft het moment van uitvoering, het bestuur stelt voor om het dak te vervangen vóór eind 2025. De flora- en fauna ontheffing van de provincie is namelijk geldig tot eind 2025.

Hoe kan de VvE het opbrengen om de dakvervanging te bekostigen met als uitgangspunt dat er altijd 25.000 euro moet overblijven voor calamiteiten?

Er is een tekort van ca. € 70.000,-

1. Tekort opvangen met een volledige eenmalige extra bijdrage van de leden in 2025. Dat komt neer op ca. € 2400,- tot € 4600,- per appartementsrecht.
2. Het tekort opvangen met een eenmalige extra bijdrage én een verhoging van de maandelijkse bijdrage. Dat komt neer op een eenmalige extra bijdrage van ca. € 1200,- tot € 2300,- per appartementsrecht en een maandelijkse bijdrage van € 142,- tot € 275,- per appartementsrecht per 1 januari 2024.
3. Het tekort volledig opvangen met een verhoging van de maandelijkse bijdrage. De maandelijkse bijdrage wordt dan € 191,- tot € 370,- per appartementsrecht per 1 januari 2024.

Een eigenaar geeft aan dat hij voorstander is van optie 2, omdat je enerzijds alvast extra geld inlegt via de maandbijdrage, maar anderszijds nog flexibel bent. Als de prijs voor de dakpannen nog lager wordt, kan de hoogte van de eenmalige extra inleg misschien nog wat naar beneden worden bijgesteld volgend jaar. Er wordt gediscussieerd over de verschillende opties. Uiteindelijk het in stemming gebracht:

- Optie 1: 3 stemmen
- Optie 2: 8 stemmen
- Optie 3: 0 stemmen

De overige aanwezigen/vertegenwoordigen hebben blanco gestemd.

Dat betekent dat optie 2 met een meerderheid van stemmen is aangenomen.

De leden gaan met een akkoord met optie 2:

- met ingang van 1 januari 2024 wordt de totaalbegroting vastgesteld op € 50.976,00. Dit betekent een forse verhoging van de maandbijdrage.

- het resterende tekort van 35.000 euro zal worden opgevangen met een extra eenmalige ledenbijdrage van maximaal € 2300,- per appartement.

Het exacte bedrag voor eenmalige bijdrage zal tijdens de voorjaarsvergadering van 2024 formeel worden vastgesteld, waarna de factuur zal worden verstuurd aan de eigenaren. **De betaaldatum is 1 mei 2024.**

Degene die tijdens de voorjaarsvergadering van 2024 eigenaar is, zal verantwoordelijk zijn voor het voldoen van de bijdrage. Verzoek aan de leden om alvast geld opzij te zetten voor deze extra bijdrage in 2024.

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- De leden gaan met een akkoord met optie 2: met ingang van 1 januari 2024 wordt de totaalbegroting vastgesteld op € 50.976,00. Dit betekent een forse verhoging van de maandbijdrage. Het resterende tekort van 35.000 euro zal worden opgevangen met een extra eenmalige ledenbijdrage van maximaal € 2300,- per appartement. De betaaldatum is 1 mei 2024.

8. Spouwmuurisolatie

Het voorstel is om het bestuur een mandaat te geven van € 35.000,- (incl. btw) voor het laten uitvoeren van de spouwmuurisolatie voor de gehele VvE. Het voorstel is om dit te financieren middels een eenmalige eigen bijdrage vanuit de leden. Per appartement is dit een bedrag van € 1200,- tot € 2300,-, afhankelijk van het breukdeel van uw appartement. De bedragen treft u aan bij de vergaderstukken op het vergaderportaal.

Er kan geen besluit worden genomen over dit onderwerp, omdat het benodigde quorum niet is behaald. Om een besluit te nemen over dit onderwerp is een verhoogd quorum nodig, omdat dit de normale uitgaven te boven gaat. Twee/derde van de eigenaren moet aanwezig/vertegenwoordigd zijn. Daarvan moet vervolgens drie/vierde instemmen met het besluit. Er zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, waarbij een besluit zal worden genomen over dit onderwerp. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Actiepunt: Tweede vergadering uitschrijven

9. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

Dit punt is reeds behandeld bij punt 7. De begroting 2024, inclusief de bijbehorende maandbijdrage, wordt vastgesteld. De nieuwe begroting gaat in per 1-1-2024.

Besluit: De begroting 2024 (en de daaraan gekoppelde maandbijdrage) wordt goedgekeurd en vastgesteld met een totaalbedrag van € 50.976,00.

10. Onderhoud schuurtjes

In 2019 is in de notulen medegedeeld dat de eigenaren nog een jaar de tijd krijgen om per blok de schuurtjes op te knappen. Een aantal eigenaren heeft hier nog geen gehoor aan gegeven. Voor het herstel van deze schuurtjes (indexnummers 1, 9 en 10) is een offerte aangevraagd bij een aannemer. Voorstel is om - indien de eigenaren niet voor 1 mei 2023 de schuurtjes zelf hebben hersteld, de kosten door te belasten naar de desbetreffende eigenaren en de opdracht namens de VvE te verstrekken. De leden stemmen unaniem in met het voorstel van het bestuur.

Meerdere eigenaren geven aan dat het van de zotte is dat de schuurtjes nog niet zijn hersteld, dit punt is de laatste jaren steeds aangekaart op de vergadering.

Besluit: De leden stemmen unaniem in met het voorstel van het bestuur om - indien de eigenaren niet voor 1 mei 2023 de schuurtjes zelf hebben hersteld, de kosten voor herstel van deze drie schuurtjes door de VvE door te belasten naar de desbetreffende eigenaren en de opdracht namens de VvE te verstrekken. Het bestuur wordt door de vergadering gemachtigd om naar zijn/haar oordeel maatregelen te treffen, zoals het inschakelen van een advocaat of het starten van een gerechtelijke procedure.

11. (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
- Digitaal versturen VvE-stukken door PandGarant

- Herbouwwaarde getaxeerd op € 3.600.000 inclusief btw (vastgesteld ALV 2019)
- Schadeuitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE.

Besluit: De (historische) besluiten worden herbesloten.

12. Rondvraag

Een eigenaar vraagt of onderzocht kan worden of een lidmaatschap bij Vereniging Eigen Huis voordelen kan opleveren voor de VvE, zoals bijvoorbeeld korting op de verzekeringspremies. De beheerder zal dit nagaan en de vraag m.b.t verzekeringen neerleggen bij PandGarant Verzekeringen.

Actiepunt: Onderzoeken VEH lidmaatschap

13. Sluiting

De beheerder sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE van Heemskerkstraat 13 t/m 35B (oneven) (0036)

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars (23-03-2022) worden goedgekeurd, vastgesteld en na afloop ondertekend door het bestuur.

5. Vaststellen jaarrekening 2022

- 5.1
- De vergadering verleent decharge aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
 - Het negatieve exploitatieresultaat van €411,18 wordt ten laste gebracht van de algemene reserve.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
- Het bestuur (dhr. Jansen, dhr. de Weerd, dhr. van der Hoek) wordt herbenoemd.
 - De kascommissie (mw. Kunst en dhr. Brouwer) wordt herbenoemd.
 - De reservefondsbeheerder (dhr. Brouwer) wordt herbenoemd.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) t.b.v. instandhouding gebouw

- 7.1
- De MJOP wordt vastgesteld.
 - De leden gaan met een akkoord met optie 2: met ingang van 1 januari 2024 wordt de totaalbegroting vastgesteld op € 50.976,00. Dit betekent een forse verhoging van de maandbijdrage. Het resterende tekort van 35.000 euro zal worden opgevangen met een extra eenmalige ledenbijdrage van maximaal € 2300,- per appartement. De betaaldatum is 1 mei 2024.

9. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

- 9.1 De begroting 2024 (en de daaraan gekoppelde maandbijdrage) wordt goedgekeurd en vastgesteld met een totaalbedrag van € 50.976,00.

10. Onderhoud schuurtjes

- 10.1 De leden stemmen unaniem in met het voorstel van het bestuur om - indien de eigenaren niet voor 1 mei 2023 de schuurtjes zelf hebben hersteld, de kosten voor herstel van deze drie schuurtjes door de VvE door te belasten naar de desbetreffende eigenaren en de opdracht namens de VvE te verstrekken. Het bestuur wordt door de vergadering gemachtigd om naar zijn/haar oordeel maatregelen te treffen, zoals het inschakelen van een advocaat of het starten van een gerechtelijke procedure.

11. (Historische) besluitenlijst

- 11.1 De (historische) besluiten worden herbesloten.

Actiepuntenlijst

VvE van Heemskerkstraat 13 t/m 35B (oneven) (0036)

Aanpassen document reparaties

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Anita Geerts (medewerker kantoor)

Onderzoeken VEH lidmaatschap

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Anita Geerts (medewerker kantoor)

Opruimactie plannen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Tweede vergadering uitschrijven

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 21 juni 2023

Behandeld door: Anita Geerts (medewerker kantoor)