

Notulen

VvE Verzetsstrijderslaan 10 t/m 218 (even nummers) (1225)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 2 juli 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 105; aantal stemmen vertegenwoordigd: 42 (40 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

De vergadering wordt geopend. Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Namens PandGarant is Dirk Jan Dolfing aanwezig als notulist. Tevens is Jos Drent aanwezig als technisch beheerder.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de bestuurder, Bram Heeres, voorziet in de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars.

Besluit:

- Bram Heeres voorziet in de technische leiding van de vergadering.
- PandGarant regisseert de notulen

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen opmerkingen en/of aanvullingen op de agenda.

Besluit:

- De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

3.1 Onderhoud Galerijen

Verzoek is aan de leden om hun galerij en portiek netjes te houden. Op dit moment zijn er een aantal meldingen van dagelijks onderhoud die veroorzaakt worden door het slecht schoonhouden van de galerijen en portieken. Verzocht wordt aan de eigenaren om vooral de putjes en goten schoon te houden en de galerijen vrij te houden van afval.

3.2 Constructiewijzigingsformulier dhr. Jager

Verzoek tot stemming over het CWF van dhr. de Jager.

Besluit: De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten .

3.3 Constructiewijzigingsformulier Rolvers

het constructie wijzigingsformulier voor het plaatsen van zonnewering voor het woonkamer raam aan de buitenzijde van Verzetsstrijderslaan 154.

Besluit: De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten

3.4 Constructiewijzigingsformulier Nynke Jacobs

Verzoek aan de leden tot het vervangen van de RGA, CV Ketel en Thermostaat

Besluit: De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten.

4. Aanvraag voor het plaatsen van een elektrische centrale voordeur

De buitenste twee gebouwen hebben al een elektrische voordeur. Het verzoek is om dit ook aan te passen bij de middelste drie gebouwen ook te voorzien van een eclectische voordeur. Kosten hiervoor zijn 3000 euro per voordeur.

Besluit: De leden gaan met de meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel tot aanpassen van de overige deuren met een elektrische deuropener.

5. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er is een opmerking op de notulen van de voorgaande vergadering:

- Er zou een aftekenlijst geplaatst worden door het schoonmaakbedrijf. dit is tot op heden nog niet gebeurd.
- In de notulen staat het volgende omschreven: Hiervoor is een werkgroep Verduurzaming opgericht, bestaande uit: mevr. van Burgstede, dhr. Hemstede, mevr. Lerk, dhr. Soldaat en mevr. Adams. Dit moet echter zijn: Hiervoor is een werkgroep Verduurzaming opgericht, bestaande uit: mevr. van Burgsteden, dhr. Hemsteede, mevr. Lerk en dhr. Kuipers

Besluit:

- De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door het bestuur.
- De twee opmerkingen in deze notulen worden meegenomen en ter kennisgeving aangenomen.

Actiepunt: Aftekenlijst Schoonmaak.

Bij het schoonmaakbedrijf een aftekenlijst laten ophangen met de werkzaamheden die uitgevoerd worden per keer en deze in de centrale hal op laten hangen.

6. Vaststellen jaarrekening 2023

De jaarrekening 2022 wordt toegelicht door de beheerder. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022. Het positieve exploitatieresultaat van €90.84 wordt toegevoegd aan de Algemene reserve.

Besluit:

- De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld.
- De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.
- Het positieve resultaat van €90,84 wordt toegevoegd aan de Algemene reserve.

7. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

De vrijwilligersfuncties binnen de vereniging worden benoemd. De reservefondsbeheerder controleert de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds en verifieert dat de werkzaamheden die op het meerjarenonderhoudsplan staan overeenstemmen met de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit Bram Heeres (externe Bestuurder), mw. Postma, Jop Jan ten Hoorn, Johanna Westendorp
- De kascommissie bestaat uit mw. Hoogewoning en dhr. Veenstra
- Dhr. Veenstra wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

8. Werkgroep verduurzaming

De bestuurder geeft uitleg over de stand van zaken rondom de verduurzamingsplannen met NVT. NVT is niet de juiste partij voor de VvE. Er is behoefte aan een verduurzamingspartner die het in Jip-en-Janneke taal kunnen vertellen. NVT gaat voor het grote beeld, alles in een keer. NVT dacht dat er een groot draagvlak was voor de verduurzaming. Uit de opkomst van de eerste ALV was al duidelijk dat er geen groot draagvlak is.

Werk van NVT is geen weggegooid geld, de rapporten worden wel gebruikt.

VvE is op zoek naar een partner die het laaghangend fruit kan brengen. Kleine oplossingen die niet te duur zijn.

Binnen PandGarant is er op dit moment ook een collega bezig met verduurzaming. PandGarant gaat kijken of hij ook ingezet kan worden voor jullie VvE. Dit is afhankelijk van de tijd die hij nog over heeft.

Vraag: Loopt de VvE de subsidies niet mis vanwege het overstappen van de verduurzamingspartner.

Verduurzamingssubsidies zijn vooral voor privé eigenaren. Partners van PG houden ook rekening met subsidies. U kunt wel zelf op zoek naar subsidies voor werkzaamheden in uw eigen woning.

Vervanging van de voordeuren met bovenlicht kost €2500,- per app. dat komt wel neer op ong. 250.000,- voor de VvE

Vraag: NVT zou voor alle appartementen een nieuw label krijgen, dit is beloofd in de meeting van NVT.

De bestuurder gaat dit neerleggen bij NVT.

Vraag: Is er nog gekeken naar de kozijnen.

Staat in het MJOP voor over een aantal jaren. Economische levensduur van de kozijnen is nog niet voorbij.

Actiepunt: Energielabel voor woningen opvragen bij NVT

9. Groencommissie - evaluatie groencontract

In de vorige ALV is een evaluatie van het groencontract geaccordeerd en een eventuele ontbinding en aanvraag nieuw contract.

- Wat is de status van deze bevindingen.

Er is het afgelopen jaar contact geweest met Vertisol. Er is aangegeven dat de intentie is om het contract te ontbinden. Er zijn contracten opgevraagd en deze zijn concurrent aan Vertisol voor de basis. Op dit moment voert Vertisol zijn werkzaamheden naar behoren uit.

Leden van de groencommissie krijgen mandaat om eventueel een nieuw contract aan te gaan met een nieuwe hovenier

Ook is het besluit over meer biodiversiteit uitgesteld tot deze ALV.

- Graag wil het bestuur weten hoe daar nu over gedacht wordt

Voor de biodiversiteit zijn bij Vertisol en de andere partij offertes opgevraagd. De offerte van Vertisol was hierin aanzienlijk goedkoper en bevatte ook de gevraagde wilde bloemen. De offerte van de andere partij was duurder, maar bevatte ook bomen.

Leden van de groencommissie krijgen mandaat om een nieuw contract aan te gaan voor de biodiversiteit aan te gaan.

- Eerste border

De eerste border ziet er slecht uit. De leden geven de groencommissie mandaat om dit aan te gaan pakken en op te fleuren. Er ligt nog geen concreet plan.

Besluit: Groencommissie krijgt mandaat voor het zelfstandig overstappen van hovenier, mits dit een gelijkwaardige offerte is.

Besluit: Groencommissie krijgt mandaat voor het zelfstandig kiezen en activeren van een offerte voor de biodiversiteit.

10. 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. 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 technisch beheerder geeft een korte toelichting over het MJOP.

Er is bij jullie VvE er voor gekozen om te gaan voor 1 MJOP voor de 5 gebouwen. Dit omdat planmatig werk toch wordt uitgevoerd voor alle gebouwen in 1x.

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd in 2024

- Dakjes van de liften en entree worden aangepakt. Leckage
- Alle gebouwen een goede reinigen, voeg en metselwerk, galerijen, hekken plaatweg glas. Vooral om het aanzicht netjes te krijgen, maar ook om reparatieverzoeken te verminderen.
- Lifthuis en vloeren reinigen van de galerijen.

- Schilderwerk in het trappenhuis
- Liftputten schoonmaken
- Straatwerk plaatselijk herstellen, zijn losliggende stenen.

Offertes zijn allemaal binnen. Dakwerk kan ook 2025 worden.

2025

- Liften voor een deel repareren en herstellen. (liftbedrijf wordt niet actief gewezen op onderhoud. Hiervoor hebben zij zelf een registratie)
- Metselwerk
- Herstel vloeren
- Kunstof kozijn reinigen
- Reserveringen voor klein lapwerk.

NVT heeft de galerijen en betonwerk onderzocht of het onveilig is. Dit is niet het geval. Betonwerk wordt waarschijnlijk in 2026 uitgevoerd. Galerijvloeren leunen op de stalen palen en de wanden, het geen betekend dat ze goed gedragen worden.

Vraag: galerijplafonds en balkons zijn slecht.

Dit valt onder schilderwerk betonwerk, staat 2026.

Vraag: Kunnen de galerijen ook planmatig schoon gemaakt worden 1x per jaar.

Dit is eigenlijk voor alle eigenaren, als dit door de VvE moet worden opgepakt levert dit weer een extra kostenpost op.

Vraag: Afvoeren staan voor 2025 op de planning. Dit is een stelpost voor als er wat moet gebeuren. Het is niet zo dat dit proactief moeten gebeuren.

Optische staat van het pand is slecht, bouwkundige staat is gelukkig goed.

Besluit:

- De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden goedgekeurd en vastgesteld.
- Het bestuur krijgt een mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2025, zijnde:

11. Offerte Servicegarant voor huismeestercontract

Het contract van ServiceGarant wordt uitgelegd door de bestuurder.

De leden geven aan het contract eerst voor een jaar te activeren en hierna te willen evalueren.

Na ondertekening van het contract zal dit in gang gezet gaan worden.

Besluit: De offerte van ServiceGarant wordt geactiveerd voor in eerste instantie 1 jaar.

12. Offerte nieuw beheersovereenkomst PandGarant

Bestuurder geeft een toelichting over de mogelijke contracten van PandGarant.

De aanbieding die PandGarant heeft gedaan is een marktconforme aanbieding.

De voorwaarde die in het contract staat voor het complete contract wordt toegelicht door de bestuurder.

Besluit: Het hernieuwde beheerscontract van PandGarant wordt aangenomen door de leden. mits de vergoeding voor planmatig onderhoud voor 2024/2025 naar 5% gaat

NB: Na overleg tussen de bestuurder en de directie van PandGarant is de vergoeding verlaagd naar 5%

13. Vaststellen begroting en maandelijks bijdrage 2025

De begroting en maandelijks bijdrage voor 2024 wordt besproken. De nieuwe begroting gaat in per 1-01-2024. Indien u geen automatische incasso heeft ingesteld, dient u dit zelf aan te passen. De begroting (en dus ook de maandelijks bijdrage) **stijgt gemiddeld met 17.49%** vanwege prijsstijgingen van contracten en verzekeringen. Ook is het reservefonds, zonder (extra) verhoging, in de toekomst niet meer toereikend voor de geplande werkzaamheden. Door deze verhoging van de begroting probeert het bestuur

een extra bijdrage in de toekomst te voorkomen.

Besluit:

- De vergadering stelt de totaalbegroting voor 2024 vast op €200.426,00 .

14. Herbouwwaarde taxatie

Verzoek is om de herbowwaarde taxatie op te nemen op het MJOP.

Actiepunten: Hertaxatie herbowwaarde uitvragen.

15. (Historische) besluitenlijst

De leden gaan akkoord met de jaarlijks terugkerende onderwerpen en eerder genomen besluiten.

- De incassoprocedure is terug te vinden op het VvE portal. Dit is de procedure die wordt gevolgd wanneer leden hun betalingsverplichting met betrekking tot de verplichte VvE-bijdrage niet tijdig nakomen.
- Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw heeft toestemming van de vergadering. Indien u een wijziging wilt aanbrengen aan het gebouw kunt u een constructiewijzigingsformulier invullen en deze inbrengentijdens de jaarlijkse ledenvergadering.
- SKW (Stichting Kwaliteit Waarborgen) mag de stukken van de VvE inzien
- PandGarant mag de VvE-stukken digitaal versturen. Het versturen van poststukken kost de VvE € 15,- per poststuk.
- De herbowwaarde is in 2021 vastgesteld op een bedrag van € 14.500.000 inclusief btw (taxatie 17 oktober 2018).
- Schadeuitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE.

Besluit:

- De (historische) besluiten worden herbesloten.

16. Rondvraag

- Een lid stelt voor om 2x per jaar een schoonmaak dag in te stellen, de overige leden reageren positief. Er wordt aangegeven door de beheerder dat de Whatsappgroep hiervoor een geschikt medium is om dit verder uit te werken.
- Een lid vraagt of contracten ook worden geëvalueerd. PandGarant houdt in principe de contracten voor energie in de gaten. Contracten van overige leveranciers liggen bij het bestuur.
- Een lid vraagt of het plaatsen van een Airco is toegestaan. Nee, de VvE heeft in het verleden meerdere verzoeken afgewezen.
- Een lid merkt op dat het dossier geluidsoverlast zat ook bij de stukken zit. Dit is een zaak die loopt tussen een huurder van patrimonium en een eigenaar. Hier is patrimonium mee bezig, verder informatie is er op dit moment niet bekend.
- Een lid vraagt zich af hoe de opkomst voor een volgende ALV beter kan worden. Hier gaan de beheerder en bestuurder over nadenken. Mochten er leden zijn die idee hebben, mogen ze dat aangeven. We zullen dan kijken of dit mogelijk is.

17. Sluiting

De vergadering wordt gesloten om XX:XX en de voorzitter bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Verzetsstrijderslaan 10 t/m 218 (even nummers) (1225)

1. Opening

- 1.1
 - Bram Heeres voorziet in de technische leiding van de vergadering.
 - PandGarant regisseert de notulen

2. Vaststellen agenda

- 2.1
 - De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3.2 Constructiewijzigingsformulier dhr. Jager

- 3.2.1 De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten .

3.3 Constructiewijzigingsformulier Rolvers

- 3.3.1 De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten

3.4 Constructiewijzigingsformulier Nynke Jacobs

- 3.4.1 De leden gaan akkoord met de werkzaamheden op dit Constructiewijzigingsformulier mits dit in lijn is met voorgaande besluiten.

4. Aanvraag voor het plaatsen van een elektrische centrale voordeur

- 4.1 De leden gaan met de meerderheid van stemmen akkoord met het voorstel tot aanpassen van de overige deuren met een elektrische deuropener.

5. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 5.1
 - De notulen van de vorige vergadering van eigenaars worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door het bestuur.
 - De twee opmerkingen in deze notulen worden meegenomen en ter kennisgeving aangenomen.

6. Vaststellen jaarrekening 2023

- 6.1
 - De jaarrekening wordt goedgekeurd en vastgesteld.
 - De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.
 - Het positieve resultaat van €90,84 wordt toegevoegd aan de Algemene reserve.

7. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 7.1
 - Het bestuur bestaat uit Bram Heeres (externe Bestuurder), mw. Postma, Jop Jan ten Hoorn, Johanna Westendorp
 - De kascommissie bestaat uit mw. Hoogewoning en dhr. Veenstra
 - Dhr. Veenstra wordt benoemd als gemachtigde voor de gelden van het reservefonds.

9. Groencommissie - evaluatie groencontract

- 9.1 Groencommissie krijgt mandaat voor het zelfstandig overstappen van hovenier, mits dit een gelijkwaardige offerte is.
- 9.2 Groencommissie krijgt mandaat voor het zelfstandig kiezen en activeren van een offerte voor de biodiversiteit.

10. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 10.1
 - De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden goedgekeurd en vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt een mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2025, zijnde:

11. Offerte Servicegarant voor huismeestercontract

- 11.1 De offerte van ServiceGarant wordt geactiveerd voor in eerste instantie 1 jaar.

12. Offerte nieuw beheersovereenkomst PandGarant

- 12.1 Het hernieuwde beheerscontract van PandGarant wordt aangenomen door de leden. mits de vergoeding voor planmatig onderhoud voor 2024/2025 naar 5% gaat

NB: Na overleg tussen de bestuurder en de directie van PandGarant is de vergoeding verlaagd naar 5%

13. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2025

- 13.1
- De vergadering stelt de totaalbegroting voor 2024 vast op €200.426,00 .

15. (Historische) besluitenlijst

- 15.1
- De (historische) besluiten worden herbesloten.

Actiepuntenlijst

VvE Verzetsstrijderslaan 10 t/m 218 (even nummers) (1225)

Aftekenlijst Schoonmaak.

Bij het schoonmaakbedrijf een aftekenlijst laten ophangen met de werkzaamheden die uitgevoerd worden per keer en deze in de centrale hal op laten hangen.

Status: Vastgelegd

Energie label voor woningen opvragen bij NVT

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 augustus 2024

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Hertaxatie herbouwwaarde uitvragen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 september 2024

Behandeld door: Sociaal beheerder (Dirk Jan Dolfing)