

Notulen

VvE Zonnelaan 50-86, gevestigd te Groningen (11085-u)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 oktober 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 134; aantal stemmen vertegenwoordigd: 120 (89,55 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, mevrouw Wiltjer, opent 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 van 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.

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

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen:

De heer Van Leeuwen heeft een schrijven gestuurd aan mevrouw Wiltjer met betrekking tot een schade aan het spanplafond in de Spar, mevrouw Wiltjer heeft verwezen naar de verzekering. De heer van Leeuwen wenst het punt hedenavond te bespreken.

De Spar heeft schade ad. € 3.000,- aan het spandoek dat in de winkel hangt, de schade is afkomstig van lekkage van de riolering van bovengelegen woning. Mevrouw Wiltjer heeft geadviseerd de opstal verzekering van de VvE danwel de inboedelverzekering van de Spar aan te schrijven. Hedenavond wordt afgesproken dat mevrouw Wiltjer de Spar aan zal schrijven. De VvE besluit de kosten te dragen, mocht er geen dekking zijn op de verzekeringspolis.

-Leden geven aan dat er klimop / groen groeit tegen het gemeenschappelijk bezit van de VvE, het betreft klimop / groen vanuit gemeentetuin De leden zullen foto's aanleveren bij MVGM, waarna mevrouw Wiltjer melding zal maken bij de Gemeente. Bij overlast kan men te allen tijde melding maken bij de Gemeente.

Ingekomen stuk:

-Mevrouw Scholten - overlast parkeren bij de garageboxen

Bespreken en het bedenken van oplossingen aangaande de overlast van geparkeerde auto's aan de achterzijde van de winkels, waardoor men de auto's niet in en uit de garageboxen kan rijden.

Tijdens de vergadering wordt aangegeven dat het voornamelijk om de medewerkers van de winkels / horeca gaat, de heer Van Leeuwen verzoekt foto's aan te leveren van de overlast en kentekens te noteren en deze te delen in de groepsapp - welke door bestuurslid mevrouw Bouma wordt aangemaakt.

-Mevrouw Scholten heeft middels een mailbericht aangegeven dat de waterputten voor de garageboxen al geruime tijd verstopt zijn. Er is al een keer een bedrijf bij geweest maar dit heeft helaas niks geholpen. De heer Bosker geeft aan dat hij na de laatste melding geen klachten meer heeft ontvangen, hij zal een nieuwe opdracht uitzetten

-Mevrouw Nanninga - overlast van afval / troep bij de garageboxen; de Gemeente geeft aan dat het eigen terrein van de VvE betreft en zij hierin niks voor de VvE kunnen betekenen. Eigenaren dienen het terrein zelf netjes te onderhouden en een oplossing te bedenken.

-De heer Van Leeuwen; de wijze waarop de woningen worden bewoond en het toezicht daarop. Het onderwerp wordt hedenavond niet besproken.

-De heer Van Leeuwen; MEMO opgesteld door de heer Cancedda (tekst zwart) de memo is aangevuld door MVGM (tekst rood). De heer Van Leeuwen geeft aan dat het een duidelijk document betreft, enige onderwerpen zullen naar voren komen bij het agendapunt onderhoud gebouw.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 07-02-2022

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.

4. Financiën boekjaar 2022

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie, de heer Koehoorn, heeft de stukken 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. De heer Van Leeuwen heeft de jaarstukken nog niet gecontroleerd ten tijde van opmaak van de notulen. Er wordt mandatering gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de heer Van Leeuwen de jaarstukken heeft gecontroleerd. Hierdoor zal tevens decharge aan bestuur worden verleend. Het voorstel met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd.

4.b Jaarrekening 2022

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen, onder voorbehoud akkoord kascommissie, en het exploitatieresultaat te verrekenen met de geldende reserves.

Gevraagd wordt naar de kosten welke MVGM in rekening brengt, dit zijn de totale kosten welke MVGM voor 2022 heeft berekend.

Waarom is de debiteurenstand hoog, er is nog een eigenaar welke de eigen bijdrage ad. € 3.000,- per appartement niet heeft voldaan. De eigenaar geeft aan dit alsnog te doen.

4.c Decharge bestuur(der)

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

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De leden besluiten om de resultaten zowel negatief als positief te verrekenen met de betreffende reservefondsen.

5. Onderhoud gebouw

5.a Stand van zaken met betrekking tot de riolering

De heer Bosker heeft het volgende aangegeven over de standleidingen;

Al jaren is op het MJOP een post opgenomen geweest voor het incidenteel herstellen van een standleiding, het is ook al

jaren bekend dat deze conditioneel in een slechte staat verkeren.

In de ALV van 07-02-2022 is gesproken over het relinen van alle standleidingen om zo een buis in buis principe te realiseren zonder het kostbare hak en breekwerk. Dit is door de ALV geaccordeerd en er is een mandaat gegeven van € 57.723,00. Helaas is gebleken dat het afgegeven mandaat niet toereikend was voor het uitvoeren van de werkzaamheden, met deze rede is er op het nieuwe MJOP een hoger bedrag opgenomen.

Middels relinen komt er een nieuwe buis in de bestaande standleiding zonder hak en breekwerk in de appartementen. Er staat voor 2023/2024 tevens een post opgenomen voor het vervangen van de horizontale gietijzeren leidingen in de winkel. Deze post bevat de kosten voor de bijkomende werkzaamheden tijdens het relinen. Bij relinen moet de afvoer op de plaats waar de afvoer van verticaal naar horizontaal gaat worden gedemonteerd om bij het reinigen het sediment op te vangen. Daarnaast zijn in deze post kosten opgenomen voor tijdelijk sanitair tijdens de werkzaamheden, indien noodzakelijk bouwkundige kosten en een post voor het vervangen van de liggende leiding onder de Copyshop (dit was in 2018 niet mogelijk omdat de kruipruimte is volgestort) uit de stukken is niet na te lezen of dit verder is opgepakt.

De reparatie van de standleiding bij nr. 64 is destijds in opdracht gegeven door de heer H. van Leeuwen en de uitvoering daarvan verloopt niet via MVGM. De lekkage bij huisnummer 66 is niet bij MVGM gemeld en daardoor heeft de heer Bosker geen zicht op de situatie.

5.b Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

De volgende werkzaamheden zijn voor 2024 per MJOP opgenomen;

- MJOP Algemeen - geen voorgestelde werkzaamheden.
- MJOP Garage

- Code 46 - buitenschildderwerk garagedeuren en kozijnen.

Besluit: de leden besluiten de onderhoudswerkzaamheden uit het MJOP te halen, conform akte van splitsing.

- MJOP Dak achterzijde - geen voorgestelde werkzaamheden.

- MJOP Binnenterrein

- Code 90 Betonklinkers - herstraten betonklinkers indien noodzakelijk.

Besluit: de leden gaan akkoord met de stelpost, het verzoek aan de eigenaren om zelf melding te maken van bestrating welke herstraat moet worden. Graag melden bij de heer Bosker.

- MJOP appartementen + bedrijfsruimte

- Code 27 Boeiboorden - Vervangen van de boeidelen voor trespa op het hoge dak. Is reeds mandaat voor verleend.

- Code 52 Afvoeren - Relinen van de afvoeren van de toiletten en hemelwaterafvoeren van de appartementen en vervangen van de gietijzeren leidingen in de winkels. Alle werkzaamheden worden vanaf het dak uitgevoerd, er zijn geen saneringskosten en bouwkundige kosten. Gevraagd wordt naar de garantietermijn van de werkzaamheden, dit zal uit de offerte volgen en worden gecommuniceerd met de leden.

Besluit: De leden gaan akkoord met de voorgestelde werkzaamheden,

Om de voorgestelde werkzaamheden uit te voeren, moeten de leden een extra eenmalige bijdrage voldoen (zie agendapunt 6b).

MJOP Appartementen

- Code 43 - Balkon / galerij afwerking - vervangen van de brugvoegen van de balkons i.v.m. lekkage. - *werkzaamheden zijn goedgekeurd en aanbesteed, verwachte uitvoerdatum voorjaar 2024.*

- Code 46 - Schilderwerk van de houten kozijnen en deuren aan de achtergevel, galerijen en Zonnelaan zijde. inclusief een stelpost voor houtrotherstel.

- Code 31 - Blankglas - vervangen van enkel(blank)glas voor dubbel HR ++ glas, in verband met houtrot aan de binnenzijde.

Reeds is aan u gecommuniceerd in eerdere brieven dat het reeds verleende mandaat niet toereikend is voor het aanbrengen van dubbel glas, schilderwerkzaamheden en houtrotherstel. Inmiddels hebben meerdere eigenaren zelf het glas in de woningen vervangen. Momenteel kost het € 4.452,- per woning om dubbel glas te laten plaatsen. In het MJOP is een post opgenomen ad. € 53.242,- dit betreft het aanbrengen van dubbel glas in alle woningen. Wanneer de VvE ervoor kiest om de woningen welke nog geen dubbel glas hebben te voorzien van dubbel glas, kan de VvE ervoor kiezen om de eigenaren welke reeds dubbel glas hebben geplaatst in hun woning te compenseren voor een bedrag van maximaal € 4.452,-. Echter is de stand van het reservefonds te laag om dit uit te keren.

Optie 1:

Alle eigenaren betalen een extra eenmalige bijdrage ad. € 3.934,50. Per saldo zal dit betekenen dat er een compensatie van € 4452,- kan worden uitgekeerd aan de leden welke reeds dubbel glas hebben geplaatst.

Optie 2:

De eigenaren van de appartementen welke nog niet zijn voorzien van dubbel glas, vervangen op eigen kosten het glas in de woning voor dubbelglas. Het vervangen van dubbel glas wordt uit het MJOP gehaald, er hoeft nu geen eigen bijdrage te worden voldaan en er volgt geen vergoeding voor het reeds geplaatste dubbel glas. En blijft een reserve in het reservefonds.

Besluit: In het verleden hebben meerder eigenaren ervoor gekozen - om diverse redenen - om dubbel glas te laten plaatsen in het appartement. De leden besluiten hedenavond dat de eigenaren welke nog geen dubbel glas in hun appartement hebben dit op eigen kosten moeten aanschaffen. Hedenavond zijn er twee eigenaren welke ervoor kiezen om dubbel glas te plaatsen en dit zelf betalen, ze laten dit plaatsen door firma Zaanderwijk tijdens de schilderwerkzaamheden van het gehele complex. Er blijft nog 1 appartement over met enkel glas #66 deze eigenaren kiezen er niet voor om dubbel glas te laten plaatsen. De eigenaar wordt verzocht om dit, bij verkoop te melden aan de nieuwe eigenaar. Mevrouw Wiltjer wijst de eigenaren erop dat in de splitsingsakte is bepaald dat de ramen onderdeel zijn van de VvE. De heer Bosker zal opdracht geven voor de schilderwerkzaamheden, de 2 eigenaren welke dubbel glas laten plaatsen, dienen dit bedrag ad. € 4.452,- over te maken aan de VvE.

Recent hebben 4 eigenaren dubbel glas laten plaatsen in de woning voor een veel hoger bedrag dan waarvoor firma Zaanderwijk de werkzaamheden aanbiedt. De leden besluiten een compensatie met de betreffende eigenaren af te spreken van € 1.750,- per appartement. Het betreft de appartementseigenaren; 50, 60, 64 & 68.

Mevrouw Wiltjer merkt op dat de stand van het reservefonds niet erg hoog is en zal kijken of de gelden nu al uitgekeerd kunnen worden of pas na uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, dit zal in overleg met het bestuur worden uitgekeerd.

5.c Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

MVGM zal een offerte opvragen voor het relinen van de standleidingen, echter zullen zij de begeleiding verder niet verzorgen.

5.d Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het

reservfonds van de VvE, voor de werkzaamheden onder het MJOP bedrijfsruimten en appartementen wordt een extra eenmalige bijdrage vastgesteld.

6. Extra eenmalige bijdrage

6.a Extra eenmalige bijdrage appartementen + bedrijfsruimten

Besluit: De leden besluiten om een extra eenmalige bijdrage vast te stellen van totaal ad. € 116.377,-. In de bijlage treft men een overzicht van de kosten per appartement

Appartementen; € 4.470,11 (per appartement)

Bedrijfsruimten: € 63.858,70 (totaal bedrag voor de eigenaar van de bedrijfsruimte).

Besloten wordt om de extra eenmalige bijdrage per 01-02-2024 op rekening van de VvE bij te laten schrijven. Let op! Bij verkoop van het appartement zal de eigenaar wie op moment van besluitvorming eigenaar is, de extra eenmalige bijdrage moeten voldoen.

6.b Extra eenmalige bijdrage appartementen

Besluitvorming wel of geen extra eenmalige bijdrage per appartementseigenaar.

Besluit: Er wordt geen eigen bijdrage vastgesteld, besloten wordt dat eigenaren - indien gewenst - zelf dubbel glas moeten plaatsen in het appartement.

7. Beheerpakket MVGM

De leden gaan niet akkoord met het nieuwe beheerpakket van MVGM, de leden besluiten per 01-01-2024 over te stappen naar een andere beheerder; Intenda.

8. Vaststellen begroting 2024 en bijbehorende bijdrage per 01-01-2024

Er wordt een verhoging van de bijdrage voorgesteld aan de leden, de totaal voorgestelde begroting bedraagt € 35.910,79.

Besluit: de leden gaan akkoord met de voorgestelde begroting.

9. 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."

10. Benoeming kascommissie en bestuur

Tot bestuursleden worden benoemd:

- Mevrouw Wolf
- De heer Van Leeuwen
- Mevrouw Bouma

Tot lid van de kascommissie worden benoemd:

- De heer Bouma
- De heer Keegstra (zoon)

11. Rondvraag

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

- Hoe wordt het dak van de luifel afgewaterd? De heer Bosker zoekt dit uit.
- Hoe loopt de HWA van het hoge dak? De heer Bosker zoekt dit uit.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid en verlaat de vergadering. De vergadering zal verdergaan zonder de beheerder.

13. Evalueren beheerder (MVGM zal hierbij niet aanwezig zijn)

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Zonnelaan 50-86, gevestigd te Groningen (11085-u)

1. Opening

- 1.1
 - 1. **Agenda vastgesteld**
 - 2. Voorzitter conform tekst notulen benoemd

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 Schade spanplafond; De VvE besluit de kosten te dragen, mocht er geen dekking zijn op de verzekeringspolis.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 07-02-2022

- 3.1 De notulen d.d. 07-02-2022 zijn vastgesteld

4.b Jaarrekening 2022

- 4.b.1 **Jaarrekening 2022 wordt, onder voorbehoud akkoord kascommissie, vastgesteld.**

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Dechargeverlening vindt plaats conform hetgeen besloten is onder agendapunt 4a.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De resultaten worden verrekend met de betreffende reservefondsen.

5.b Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

5.b.1 Planmatig onderhoud conform tekst notulen

Planmatig onderhoud conform tekst notulen

Project begeleiding MVGM VvE akkoord

- 5.b.2 Recent hebben 4 eigenaren dubbel glas laten plaatsen in de woning voor een veel hoger bedrag dan waarvoor firma Zaanderwijk de werkzaamheden aanbiedt. De leden besluiten een compensatie met de betreffende eigenaren af te spreken van € 1.750,- per appartement. Het betreft de appartementseigenaren; 50, 60, 64 & 68.
Mevrouw Wiltjer merkt op dat de stand van het reservefond niet erg hoog is en zal kijken of de gelden nu al uitgekeerd kunnen worden of pas na uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, dit zal in overleg met het bestuur worden uitgekeerd.
- 5.b.3 De leden besluiten dat eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het plaatsen van dubbel glas in het appartementen; kosten komen voor eigen rekening.

6.a Extra eenmalige bijdrage appartementen + bedrijfsruimten

- 6.a.1 De leden besluiten om een extra eenmalige bijdrage vast te stellen van totaal ad. € 117.500,-.

Appartementen; € 4.470,11 (per appartement)

Bedrijfsruimten: € 63.858,70 (totaal bedrag voor de eigenaar van de bedrijfsruimte).

Besloten wordt om de extra eenmalige bijdrage per 01-02-2024 op rekening van de VvE bij te laten schrijven.

6.b Extra eenmalige bijdrage appartementen

- 6.b.1 Er wordt geen eigen bijdrage vastgesteld, besloten wordt dat eigenaren - indien gewenst - zelf dubbel glas moeten plaatsen in het appartement.

7. Beheerpakket MVGM

- 7.1 De leden gaan niet akkoord met het nieuwe beheerpakket van MVGM, de leden besluiten per 01-01-2024 over te stappen naar een andere beheerder; Intenda.

8. Vaststellen begroting 2024 en bijbehorende bijdrage per 01-01-2024

- 8.1 De begroting 2024 is vastgesteld. (€ 35.910,79)

9. Formaliteiten

9.1 Formaliteiten vastgesteld conform tekst notulen

10. Benoeming kascommissie en bestuur

10.1 Tot bestuursleden worden benoemd:

- Mevrouw Wolf
- De heer Van Leeuwen
- Mevrouw Bouma

10.2 Tot lid van de kascommissie worden benoemd:

- De heer Bouma
- De heer Keegstra (zoon)

Actiepuntenlijst

VvE Zonnelaan 50-86, gevestigd te Groningen (11085-u)

De exploitatieresultaten verrekenen met de betreffende reservefondsen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2023

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

Hoe wordt het dak van de luifel afgewaterd? Hoe loopt de HWA van het hoge dak?

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 oktober 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Meinie Bosker)

Code 43 - opdracht geven voor de schilderwerkzaamheden aan Zaanderwijk

Let op - extra eenmalige bijdrage moet gefactureerd worden wanneer eigenaren dubbel glas willen laten plaatsen.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 december 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Meinie Bosker)

Code 52 afvoeren - offertes opvragen voor het relinen.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 december 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Meinie Bosker)

Bestuursleden inschrijven KvK - doorgeven afdeling backoffice

Tot bestuursleden worden benoemd:

-Mevrouw Wolf

-De heer Van Leeuwen

-Mevrouw Bouma

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 oktober 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Getty Wiltjer)

Kascommissie verwerken in Twinq

Tot lid van de kascommissie worden benoemd:

-De heer Bouma

-De heer Keegstra (zoon)

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 oktober 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Getty Wiltjer)

Spar aanschrijven inzake schade aan spanplafond.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 oktober 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Getty Wiltjer)

Uit beheer procedure opstarten.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 oktober 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Getty Wiltjer)

MJOP Garage - Code 46 - buitenschilderwerk garagedeuren en kozijnen uit het MJOP halen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 3 november 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Meinie Bosker)