

## **Notulen Alg. Ledenvergadering VVE Mascagnistraat 2-48 d.d. 28 november 2024.**

### **1. Opening:**

Dhr. Jansen (VVE Maatwerk) opent de vergadering en heet allen welkom. Hij noemt het overlijden van Jeroen Oostmeijer. Per 15 november is er een nieuwe eigenaar, jammer dat deze vanavond niet aanwezig is. De vorige vergadering was op 7 mei 2024 en stond in het teken van de voortgang van de gevelwerkzaamheden, de financiële gevolgen daarvan en het aanpassen van de VVE bijdrage per 1 juli 2024. Op 8 november 2024 zijn alle eigenaren per mail voor deze vergadering uitgenodigd en op 25 november 2024 is er een herinneringsmail gestuurd. Het bestuur bestaat uit dhr. van der Bijl (portiek 1), dhr. Groen (portiek 2) en mw. Korhorn (portiek 3). Na de vorige vergadering heeft het bestuur met dhr. Jansen overleg gehad, met name over de voortgang van de actiepunten, technische zaken en deze VVE vergadering. Uit de vorige vergadering kunnen nu zaken terugkeren.

### **2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen:**

Via de getekende presentielijst wordt het aantal aanwezige stemmen op 156 (van de 252) vastgesteld. Dat is ruim voldoende om in deze ALV rechtsgeldige besluiten te nemen die ook binden zijn voor de eigenaars die nu niet aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Aanwezig c.q. vertegenwoordigd zijn de eigenaars (van nr. 2,10,12,16,20,24,26,30,32,36,38,40,42,44,48, 50A,50D, 50E,50H,50I en 50L). De 24 appartementen hebben elk 10 stemmen en dat de 12 garages hebben elk 1 stem hebben, dat zijn totaal dus voor 252 stemmen.

### **3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 7 mei 2024:**

De notulen van de vergadering van 7 mei 2024 zijn door de beheerder opgesteld en op 27 mei 2024, met bijlagen, aan alle eigenaars verstrekt. In de begeleidende brief was aangegeven dat op/aanmerkingen tot en met 14 juni 2024 konden worden gemeld, er is niets ontvangen. Ook nu zijn er geen vragen, op-, of aanmerkingen. De vergadering stelt de notulen aldus unaniem vast, waarna het bestuur deze voor akkoord ondertekent.

### **4. Ingekomen stukken/mededelingen:**

**Ingekomen:** Er zijn ingekomen stukken geweest van; Jansheeren, ABNAMRO, ENGIE, AON, KvK, van Gelderen Metselwerken, fa. de Bie, SAMA, AJ Schilderwerken, SR bouw, Patina en ODF. Verder met VVE Maatwerk; notulen en uitnodiging voor deze vergadering en met individuele eigenaars met name; welkomstbrief, naamplaatjes, betalingen, standleiding, lekkage, kozijnen, gevel en incasso.

#### **Mededelingen:**

**Glasvezelnetwerk:** Van ODF zijn diverse mails ontvangen om toestemming te geven voor de aanleg van glasvezel. Per mail zijn de eigenaars geïnformeerd dat daarover in deze vergadering een besluit zou worden genomen. De ervaringen met ODF worden uitgewisseld en deze zijn niet goed. Op basis daarvan besluit de vergadering unaniem dat de VVE geen gebruik maakt van het aanbod van ODF.

**Vluchtwegen;** Er wordt aandacht gevraagd voor de vluchtwegen, ken en oefen uw vluchtweg! De VVE geeft weer aan dat een rookmelder in de woning per 1 juli 2022 wettelijk verplicht is.

**Schoonmaken;** doet fa. Harland maandelijks, er zijn ook nu geen klachten, wordt goed gedaan. Eventuele klachten dienen actueel bij gemeld te worden via: [info@vvemaatwerk.nl](mailto:info@vvemaatwerk.nl)

**Glasbewassing;** dit doet fa. van Oordt elk kwartaal, de afspraak is de bewoners vooraf worden geïnformeerd wanneer de glasbewassing wordt uitgevoerd met het verzoek om ramen dan gesloten te hebben en zonwering in te hebben. Het is jammer dat niet iedereen dit dan ook doet. Klachten over de glasbewassing kunnen gemeld worden via: [info@vvemaatwerk.nl](mailto:info@vvemaatwerk.nl).

Mw. van Wakeren vraagt waarom er alleen aan de voorzijde glasbewassing is en niet achter. Afgesproken wordt dat dhr. Jansen daarvoor een offerte opvraagt en die met het bestuur deelt.

**Verstopingen;** Voor verstoppingen heeft de VVE een contract afgesloten bij, fa.de Bie. Bij verstoppingen dienen bewoners fa. de Bie zelf te bellen, dat kan 24/7 op: 023-5397030.

**Opstalverzekering en glasverzekering;** deze zijn bij AON afgesloten, herstel in natura.

Bij opstalschade dient u zelf te bellen naar: **088 554 0005**. Woningverbeteringen zijn, tot een maximum, meeverzekerd. **Bij glasschade** dient u zelf te bellen naar: **0800 020 5090**.

**Taxatierapport opstalverzekering:** Het taxatierapport is van 9 december 2019, daarbij is de herbouwwaarde vastgesteld op: € 4.135.000,--. Dit wordt jaarlijks geïndexeerd, door de inflatie van de afgelopen periode zal de premie wel stijgen.

**Melden van (gemeenschappelijke) onderhoudsverzoeken;** dit kan uitsluitend bij VVE Maatwerk, die zal voor de verdere afhandeling (laten) zorgen.

*Het mailadres daarvoor is:* [info@vvemaatwerk.nl](mailto:info@vvemaatwerk.nl). Wie zelf opdracht geeft voor zaken geeft dan privé opdracht en gaat dan dus ook als privépersoon de betalingsverplichting aan.

**Overzicht;** Bij de notulen komt het geactualiseerd overzicht contactpersonen en telefoonnummers. Tip! Bewaar dit overzicht goed, of maak er met de mobiel een foto van.

### **5. Mandaat bestuur:**

De vergadering gaat unaniem akkoord met volgende mandaat voor het bestuur.

Het bestuur krijgt mandaat voor het treffen van rechtsmaatregelen tegen eigenaars.

Dit kan noodzakelijk zijn indien een eigenaar de maandelijkse bijdrage of een ander verschuldigd bedrag aan de vereniging, niet betaalt.

### **6. Vaststellen financiële stukken 2023-2024.**

VVE Maatwerk heeft de financiële stukken 2023-2024 opgesteld. Dhr. Bosch (kascommissie) heeft de controle uitgevoerd en op 28 september 2024 de kasverklaring voor akkoord getekend. Dhr. Jansen deelt het overzicht van de jaarstukken uit, loopt deze samen door en geeft daarop toelichting. Het vermogen van de VVE is afgelopen jaar met € 109.601,56 afgenomen. Dit komt met name door het vervangen van de boeidelen rondom, de gevel/ metsel werkzaamheden, standleiding en kozijnvervang. Dhr. Bosch licht toe dat het er weer goed uitzag, het was even puzzelen, maar alles klopt weer helemaal. Dhr. Bruin vraagt hoeveel kozijnen er vervangen zijn, dhr. Jansen geeft aan dat het om vijf adressen gaat en noemt deze.

Daarna informeert dhr. Jansen of er nog vragen over de financiële stukken 2023-2024 zijn, dat is niet het geval. Daarna wordt aan de ALV gevraagd om over 2023-2024 decharge te verlenen, deze wordt unaniem verleend met dank aan de kascommissie.

### **7. Benoeming kascommissie:**

De kascommissie bestaat uit dhr. Bosch en dhr. Groen (reserve). Dhr. Bosch stelt zich weer beschikbaar. Er stelt zich niemand anders beschikbaar, daarom stelt dhr. Groen zich als reserve beschikbaar. Aangezien hij ook in het bestuur zit zal hij alleen in geval van calamiteit worden ingeschakeld. De vergadering is daarmee unaniem akkoord en benoemt de kascommissie unaniem in deze samenstelling. Dit is voor de periode van een jaar.

### **8. Technische zaken:**

*a. Gevels, stand van zaken achtergevel en inventarisatie voorgevel.*

*b. MJOB/toelichting en besluitvorming planmatig onderhoud.*

*- Toelichting op uitgevoerde werkzaamheden afgelopen periode*

*- Toelichting, besluit en mandaat werkzaamheden komende periode*

Dhr. Jansen geeft aan dat er overleggen tussen het bestuur en de beheerder zijn geweest.

Daarbij zijn de actiepunten uit de vorige VVE vergaderingen en technische zaken behandeld.

Verder is de voortgang per mail afgestemd. De vervanging van de kozijnen gaat via het bestuur.

Over de betaling aan van Gelderen Metselwerk is een afspraak gemaakt, zodat de VVE in geval van calamiteit niet gelijk een financieel probleem heeft.

### **Toelichting op uitgevoerde werkzaamheden afgelopen periode.**

In het boekjaar 1 juli 2023-30 juni 2024 zijn de volgende zaken gerealiseerd:

- Kozijnvervang door fa. SAMA: € 24.444,60
- SR, de Bie, Karsten, standleiding: € 30.771,82 (grotendeels via verzekering)

- Van Gelderen, boeidelen/gevel: € 108.488,60
- Kleine herstelwerkzaamheden: € 1.020,70 (vloeren, rookmelders, graffiti)

Na 1 juli 2024 zijn er kleine herstelwerkzaamheden uitgevoerd: € 1.449,87.  
(intercom, naamplaatjes, slot/sleutels portiek, dak inspectie).

In de rapportage van Patina is in 2030 vervanging van het dak opgenomen.

### **Toelichting, besluit en mandaat werkzaamheden komende periode.**

Het bestuur vraagt voor de komende periode aan de VVE mandaat voor de volgende zaken:

- **Vervanging kozijnen;** indien nodig. Er wordt toegelicht dat de kozijnen in overleg met SAMA worden vervangen, daarvoor is elk jaar in de MJOB een bedrag opgenomen. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord en verleent het gevraagde mandaat.
- **Achtergevel werkzaamheden:** Er moet nog € 18.750,-- aan van Gelderen Metselwerk worden betaald, zie toelichting hiervoor.
- **Voorgevel offertes:** Er zijn door van Gelderen Metselwerk twee offertes afgegeven, € 14.392,20 en € 34.357,06.

De vergadering gaat akkoord en geeft unaniem mandaat aan het bestuur om de noodzakelijke werkzaamheden uit te laten voeren.

### **Gevels, stand van zaken achtergevel en inventarisatie voorgevel.**

Dhr. van der Bijl geeft toelichting op de gevels. Naar aanleiding van een lekkage (nr. 24) hebben alle eigenaren een mail gehad dat bij hun binnen in de woning de voorgevel zou worden bekeken. Dhr. van der Bijl benadrukt dat eigenaren gebreken wel moeten melden, want gebleken is dat de staat van de voorgevel op bepaalde stukken slecht is. Enkele eigenaars geven aan dat de inspectie bij hun niet heeft plaatsgevonden. Afsproken wordt dat daarvoor een nieuwe afspraak kan worden gemaakt. Dhr. Bosch geeft aan dat er in de voorkamer een wand los laat, dhr. Groen geeft aan dat dit stucwerk is. Dhr. Makam Fenkam geeft aan dat het bij hem ook slecht is. Dhr. van der Bijl benadrukt met klem dat er wel wat moet gebeuren. De problemen aan de achtergevels zijn zichtbaar geworden toen er een kozijn niet geplaatst kon worden, maar bij de voorgevels is het nog erger. Dhr. Jansen licht toe dat er voor de problemen met de voorgevel bij van Gelderen Metselwerken twee offertes zijn opgevraagd. Dhr. van der Bijl geeft aan dat de servicekosten dus verhoogd moeten worden.

### **9. Vaststellen hoogte V.V.E. bijdrage/servicekosten per 1 juli 2025:**

Na de hiervoor gegeven toelichting deelt dhr. Jansen een overzicht uit. Daarop staat de MJOB 2024/2025 tot en met 2033/2034, deze wordt toegelicht. Op het overzicht staat ook het verloop van de financiële positie van de V.V.E., zoals die is bij de huidige VVE bijdragen/ servicekosten, en wat de gevolgen zijn bij een aanpassing van € 10,-- , € 15,-- en € 20,-- per appartement per maand, dat is per garage dan € 1,-- , € 1,50 of € 2,-- per garage per maand. Daarop volgt een discussie waarbij onder andere wordt aangegeven; dat een hogere bijdrage niet gewenst is, dat een offerte vaak hoger uitvalt, dat het aanpakken van met name de voorgevel op korte termijn noodzakelijk is omdat er water naar binnenkomt, de standleidingen ook nog gedaan moeten worden. Dhr. Jansen licht toe dat het voorstel van het bestuur is om de verhoging niet per 1 januari 2025 in te laten gaan maar, omdat er per 1 juli 2024 al verhoogd is, om de verhoging per 1 juli 2025 in te laten gaan. Daarna informeert dhr. Jansen wat de eigenaren redelijk vinden, de meningen daarover zijn verdeeld, er wordt gesteld dat een verhoging met € 20,-- het meest verstandig is. De meeste eigenaren geven aan een verhoging van € 15,-- acceptabel te vinden. Ook wordt benadrukt dat het niet voldoende aanpassen een 1-malige storing kan betekenen. Daarna wordt er tot stemming overgegaan het resultaat daarvan is; 21 stemmen voor geen aanpassing, 85 stemmen voor een aanpassing van € 15,-- en 50 stemmen voor een aanpassing van € 20,--. Dit betekent dat de VVE bijdrage/servicekosten per 1 juli 2025 worden verhoogd met € 15,-- per appartement en € 1,50 per garage. De totaal te verschuldigde VVE bijdrage/ servicekosten zijn dan per 1 juli 2025: € 180,-- per appartement en € 18,-- per garage.

### **10. (Her) verkiezing bestuur:**

Op dit moment bestaat het bestuur uit dhr. v.d. Bijl (nr. 10 in portiek 1), dhr. Groen (nr. 26 in portiek 2) en mw. Kornhorn (nr. 38 in portiek 3). Alle drie stellen zich opnieuw beschikbaar en daar is de vergadering blij mee. De vergadering gaat unaniem akkoord met de ongewijzigde bestuurssamenstelling, namelijk; dhr. v.d. Bijl, dhr. Groen en mw. Kornhorn.

### **11. Beheerovereenkomst met VVE Maatwerk.**

Dhr. Jansen geeft aan dat VVE Maatwerk sinds 1 juli 2015 de beheerder van deze VVE is. In 2025 gaat hij met pensioen en stopt VVE Maatwerk, met in acht name van de opzegtermijn, per 1 juli 2025 met het VVE beheer. Dhr. Jansen heeft het beheer van deze VVE altijd met veel plezier gedaan, deze VVE begrijpt dat onderhoud kosten met zich meebrengt, de communicatie is goed en er zijn incidenteel betalingsachterstanden.

Dit betekent dat de VVE dus op zoek moet naar een nieuwe VVE beheerder. Er zijn VVE's die het beheer in eerste instantie zelf doen, maar dat is een risico voor de continuïteit van de VVE. Er zijn ook VVE's die een werkgroep samenstellen en VVE's die daarvoor het mandaat aan het bestuur geven. Dhr. Jansen wil dit proces ook begeleiden en daarvoor offertes aanvragen en dit verder met het bestuur kortsluiten. De vergadering gaat er unaniem mee akkoord dat het aanstellen van een nieuwe VVE beheerder via het bestuur gaat.

### **12. Rondvraag en sluiting:**

- mw. van Wakeren: Kan er ook bij naar mijn achtergevel worden gekeken, i.v.m. schimmel.
- dhr. Bruin: Schimmel komt door gebrek aan ventilatie of afzuiging.
- mw. Kornhorn: Ik adviseer een vochtvreter.
  
- dhr. Borst: Wanneer komt de sleutel van de algemene toegangsdeur?
- dhr. v.d. Bijl: Het slot is er, wordt volgende week uitgevoerd.
- dhr. Bosch: Er zit een strip op de kopse kant.
- dhr. v.d. Bijl: Dit is met Boorkop besproken.
- dhr. Borst: De huurder van nr. 20 kan dit ook doen.
- dhr. Jansen: Ik zal jullie per mail met elkaar in contact brengen.
  
- dhr. Bruin: Zijn er VVE regels met betrekking tot zonwering, is het vrij gegeven?
- dhr. v.d. Bijl: De gevel is te slecht om zonwering aan te bevestigen.
- dhr. Bosch: Er is ca. 5 jaar geleden in een ALV gezegd dat er geen bezwaar is.
- dhr. Jansen: Uniformiteit, kleur, constructie is een kenmerk van een VVE.
- vergadering: Dit komt ter besluitvorming op de agenda van de volgende ALV.
  
- dhr. Makm Fenkam: Ik heb klachten over mijn nieuwe kozijn.
- dhr. Jansen: Wilt u die mailen naar: [info@vvemaatwerk.nl](mailto:info@vvemaatwerk.nl)
  
- dhr. Jansen: Bij de ABNAMRO zijn een aantal zaken gewijzigd, zoals de wijze van automatisch incasseren van de VVE bijdrage/servicekosten. Dit kan betekenen dat de automatische incasso in de toekomst niet meer mogelijk is. Als dat het geval is dan worden de eigenaren daar schriftelijk over geïnformeerd.
  
- dhr. Jansen: Ik bedank de VVE voor het vertrouwen en de samenwerking de afgelopen tien jaar en wens de VVE uiteraard het allerbeste toe.

### **Sluiting:**

Niets meer aan de orde zijnde sluit dhr. Jansen de vergadering. Hij bedankt eenieder voor de inbreng. De volgende vergadering wordt in 2025 gehouden, alle eigenaren worden daarvoor weer tijdig uitgenodigd.