

Notulen

Vereniging van eigenaars Vossenburglaan 48 tot en met 104 (even nummers) te Meerstad (1249)

Notulen van de Eerste algemene ledenvergadering, gehouden maandag 15 juli 2024, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 3041; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen

Namens PandGarant is Lotte de Kleijn (VvE-beheerder), aanwezig. De notuliste die mee zou komen naar de vergadering is helaas ziek, dus de beheerder vraagt of de leden ermee akkoord gaan dat de vergadering wordt opgenomen. De leden gaan hiermee akkoord.

De VvE-beheerder opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Het quorum is gehaald, dus er zijn voldoende eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Bij een oprichtingsvergadering zijn er slechts twee eigenaren nodig om rechtsgeldige besluiten te nemen. Bij een reguliere ALV gelden er andere quorumeisen, afhankelijk van het soort besluiten die er genomen worden. 'Normale' besluiten (zoals het vaststellen van de jaarrekening, het MJOP en de begroting) kunnen worden genomen in een vergadering waarin minimaal 50% van het totale stemmen in de VvE aanwezig is. De oprichtingsvergadering is hierin een uitzondering.

Besluit: De ALV gaat ermee akkoord dat de VvE-beheerder de vergadering (technisch) voorziet.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- De beheerder geeft een presentatie over PandGarant en haar manier van werken. Als de eigenaren meer willen weten over PandGarant kunnen ze terecht op de website van PandGarant (www.pandgarant.nl). Als u de slides van de presentatie wil inzien kunt u dit opvragen bij PandGarant.
- Van Wijnen heeft PandGarant gevraagd om de oprichting van de VvE te verzorgen. Echter is het aan de VvE welke VvE beheerder zij willen kiezen. Het is dus niet verplicht om met PandGarant in zee te gaan na de oprichting, maar het bestuur is vrij om bij andere VvE beheerders offertes op te vragen die dan tijdens de eerstvolgende ALV aan de leden kunnen worden voorgelegd ter besluitvorming.

4. Benoemen bestuur, kascommissie en gemachtigde gelden reservefonds

Het bestuur, de kascommissie en de reservefondsbeheerder worden benoemd.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit dhr. Valkenburg (Penningmeester), mw. Löhr (Secretaris) en dhr. Zant (Voorzitter).
- De kascommissie bestaat uit dhr. Van den Berg en dhr. Bos.
- Dhr. van Gils wordt benoemd als reservelid van de kascommissie.
- Dhr. Bouwers wordt benoemd als reservefondsbeheerder.

5. Opstellen meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

Het voorstel om het MJOP op te laten stellen door Propendum conform NEN 2767 wordt aangenomen door de leden. Dit MJOP wordt opgesteld na oplevering van het gebouw. De leden geven het bestuur mandaat voor het laten opstellen van een MJOP zodra het pand is opgeleverd.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor het opstellen van een MJOP na oplevering van het gebouw.

6. Afsluiten verzekeringen en taxatie

- Het voorstel is om het gebouw te laten taxeren na oplevering. Deze taxatiekosten dienen door de

VvE betaald te worden.

- Het voorstel is om het bestuur mandaat te geven om uit te zoeken welke verzekering er afgesloten dienen te worden en bij welke verzekeraar de VvE dit wil doen. Denk bijvoorbeeld aan een opstalverzekering, glasverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en rechtsbijstandsverzekering.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat om een taxatie te laten uitvoeren zodat de VvE verzekerd is voor de juiste herbouwwaarde. Dit is om te voorkomen dat de VvE niet verzekerd is tegen onderverzekering.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat om uit te zoeken welke verzekeringen er afgesloten dienen te worden en bij welke verzekeraar de VvE dit wil doen.

7. Afsluiten (onderhouds)contracten

Het bestuur wordt gevraagd om te onderzoeken welke contracten er aangevraagd/afgesloten dienen te worden. Betreffende de onderhoudscontracten adviseert PandGarant om de contractperiode in te laten gaan na het verlopen van de geldende garantieperiode voor de diverse onderdelen.

- Schoonmaakcontract
- Glasbewassingscontract
- Hydrofoor / vuilwaterpomp contract
- Liftcontract
- Hovenierscontract
- Eventueel contract voor noodverlichting en brandblusmiddelen
- Eventueel contract voor mechanische ventilatie
- Eventueel contract voor verstoppingen in de woning
- Eventueel contract voor automatische deuren
- Eventueel contract voor intercominstallatie

Een eigenaar noemt dat het wellicht ook verstandig is om een gezamenlijk contract af te sluiten voor de warmtepompen installatie. Er zal eerst moeten worden vastgesteld welk deel hiervan privé en gezamenlijk is. Voor het eventuele gezamenlijke gedeelte zou je zeker een contract kunnen afsluiten en het bestuur neemt het mee.

Op basis van de afgesloten contracten zal de begroting voor de VvE worden opgesteld die tijdens de Eerste Algemene Ledenvergadering aan de leden wordt voorgelegd.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor het aanvragen van prijzen voor de verschillende onderhoudscontracten en het (na de garantieperiode) afsluiten van dergelijke contracten voor de VvE.

8. Presentatie Vesta

Er wordt een presentatie gegeven door een binnenhuisarchitect (Klaas de Jong) van de Vesta. Hij ligt toe wat er belangrijk is aan het interieur van een woning, bijvoorbeeld de akoestiek, de lichtinval, behang en de reflectie van licht met behulp van diverse voorbeelden.

9. Huishoudelijk Reglement

Het voorstel is om het bestuur mandaat te geven een concept Huishoudelijk Reglement op te stellen. Deze dient tijdens de Eerste Algemene Ledenvergadering te worden vastgesteld. Het bestuur krijgt mandaat van de eigenaren om een Huishoudelijk Reglement op te stellen.

Een eigenaar benoemt dat er in eerste instantie werd geadviseerd om een pvc plakvloer toe te passen, maar in verband met de geluidsisolatie is het aangepaste advies om een pvc vloer met geïntegreerde ondervloer aan te schaffen. Dit is daarnaast ook nog goedkoper. Uiteindelijk moet de vloer, volgens de regels van de akte van splitsing, 10 dB kunnen tegenhouden, dit kan men aangeven bij de vloerenleverancier. Alle leden dienen vloerbedekking te nemen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat om een concept Huishoudelijk Reglement op te stellen.

10. Zonnepanelen

Op dit moment zijn er geen zonnepanelen geplaatst. Kiki Ongerling (Van Wijnen) legt uit dat ontwikkelaars in Meerstad geïntegreerde zonnepanelen moeten plaatsen en dat Van Wijnen dat om brandveiligheidsredenen niet doet. Daarnaast was het niet nodig en het was erg duur. De woningen voldoen al aan hele hoge eisen. De zonnepanelen waar nu over gediscussieerd worden zullen voor het gezamenlijke elektraverbruik zijn, maar daarvoor zou het handig zijn als je weet wat het verbruik is.

Actie van Wijnen: Mw. Ongerling heeft hier een berekening van en zij zal deze delen met de leden.

Voor elke parkeerplaats is er de mogelijkheid om laadpalen te installeren; er liggen namelijk loze leidingen. Het regelen van de laadpalen en de bijbehorende elektriciteitskast zou dan later gerealiseerd moeten worden; de VvE dient dit gezamenlijk te regelen. Er wordt geïnventariseerd of er mensen zijn die interesse hebben in een laadpaal; er zijn wel een aantal geïnteresseerden. Het bestuur gaat de opties bekijken.

De elektriciteit wordt aangesloten in week 44.

Er wordt geopperd om een groepsapp aan te maken met alle leden. De telefoonnummers worden verzameld via de presentielijst en later zal de groepsapp aangemaakt worden. De afspraak is om iedereen beheerder te maken, zodat het toevoegen gemakkelijk zal gaan.

11. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage

De inhoudelijke begroting zal pas opgesteld kunnen worden wanneer het MJOP klaar is en de contracten zijn afgesloten. Voor nu is er met Van Wijnen een afspraak gemaakt over het maandelijkse bedrag wat de eigenaren zullen overmaken. Het bestuur heeft eerder in de ALV het mandaat gekregen om onderhoudscontracten af te sluiten. Als er offertes liggen zal door het VvE bestuur een begroting worden opgesteld.

Er wordt gevraagd naar een inschatting van het maandelijkse bedrag, maar dit is lastig in te schatten. Wat de beheerder wel kan aangeven is dat VvE's die weinig betalen rond de € 130 en VvE's die veel betalen rond de € 300 per maand betalen. De kans is dus groot dat het uiteindelijke bedrag hiertussen zal liggen.

12. Vaststellen incassoprocedure

De VvE-beheerder behandelt de incassoprocedure. Deze is na te lezen op: <https://www.pandgarant.nl/downloads>.

Besluit: Bij wanbetaling mag het bestuur een gerechtsdeurwaarder inschakelen.

13. Terugkerende onderwerpen en besluiten binnen de VvE

- Beleid inzake constructiewijzigingen (op-, aan-, onder- of bijbouw): voor elke wijziging aan de constructie van het gebouw moet een constructiewijzigingsformulier ingediend worden. Deze is te vinden op: <https://www.pandgarant.nl/downloads>. Dit formulier dient goedgekeurd te worden door het bestuur en op de ALV. Wanneer een formulier eenmaal is goedgekeurd door de ALV, hoeft eenzelfde formulier enkel goedgekeurd worden door het bestuur. Let op: men dient dan wel een constructiewijzigingsformulier in te dienen.
- Digitaal versturen VvE-stukken door PandGarant: in beginsel stuurt PandGarant alle stukken digitaal op naar de eigenaren. Mocht u de stukken liever per post ontvangen kunt u dit mailen naar: [groningen2@pandgarant.nl](mailto: groningen2@pandgarant.nl).

14. Rondvraag

- Mw. Ongerling noemt dat een eigenaar vrijstelling heeft gekregen van de zelfbewoningsplicht. Deze eigenaar heeft de woning gekocht voor zijn/haar ouders. Als meer eigenaars dit zouden willen, dienen zij hiervoor toestemming te vragen aan de andere leden op de ALV.
- Er wordt gevraagd naar de planning van de oplevering van de appartementen. Mw. Ongerling kan hier helaas geen inhoudelijke uitspraken over doen; vooralsnog staat de oplevering gepland in het eerste kwartaal van 2025.
- Hoogstwaarschijnlijk zal na de bouwvak de eerste kijkdag plaatsvinden.

15. Sluiting

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

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van eigenaars Vossenburglaan 48 tot en met 104 (even nummers) te Meerstad (1249)

1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen

- 1.1 De ALV gaat ermee akkoord dat de VvE-beheerder de vergadering (technisch) voorziet.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Benoemen bestuur, kascommissie en gemachtigde gelden reservefonds

- 4.1
- Het bestuur bestaat uit dhr. Valkenburg (Penningmeester), mw. Löhr (Secretaris) en dhr. Zant (Voorzitter).
 - De kascommissie bestaat uit dhr. Van den Berg en dhr. Bos.
 - Dhr. van Gils wordt benoemd als reservelid van de kascommissie.
 - Dhr. Bouwers wordt benoemd als reservefondsbeheerder.

5. Opstellen meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

- 5.1 Het bestuur krijgt mandaat voor het opstellen van een MJOP na oplevering van het gebouw.

6. Afsluiten verzekeringen en taxatie

- 6.1 Het bestuur krijgt mandaat om een taxatie te laten uitvoeren zodat de VvE verzekerd is voor de juiste herbouwwaarde. Dit is om te voorkomen dat de VvE niet verzekerd is tegen onderverzekering.
- 6.2 Het bestuur krijgt mandaat om uit te zoeken welke verzekeringen er afgesloten dienen te worden en bij welke verzekeraar de VvE dit wil doen.

7. Afsluiten (onderhouds)contracten

- 7.1 Het bestuur krijgt mandaat voor het aanvragen van prijzen voor de verschillende onderhoudscontracten en het (na de garantieperiode) afsluiten van dergelijke contracten voor de VvE.

9. Huishoudelijk Reglement

- 9.1 Het bestuur krijgt mandaat om een concept Huishoudelijk Reglement op te stellen.

12. Vaststellen incassoprocedure

- 12.1 Bij wanbetaling mag het bestuur een gerechtsdeurwaarder inschakelen.