

Notulen

Vereniging van Eigenaars 104 appartementen Grasbaan, gevestigd te Eindhoven

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 10 april 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 64 (61,54 procent)

Aanwezig

De heer H.J.A. Arts en/of Mevrouw E.H.P. Arts-Verharen, Mevrouw C.J.M. Bakermans - Verschuieren, De heer D.J.H. Biesta en/of Mevrouw E. Bonte, De heer W.L. Boender en/of Mevrouw M.P.B. de Bruijn, De heer G. Braam en/of Mevrouw E.P.F. Braam -van Lieshout, De heer P.B. de Brabander, De heer A.A. van Dalm en/of Mevrouw H.E.M. van Dalm-Kuipers, De heer F.J.G. Driessen en/of Mevrouw W.M.L.M. Driessen - Senders, De heer A.H. Duifhuizen en/of Mevrouw G.J. van den Berg, De heer en mevrouw J. van den Herik / Van der Velde, De heer C.J. van Holland en/of Mevrouw M.C.H. van Holland-Smulders, De heer L. de Jong en/of Mevrouw E.C. Pletting, De heer T.J. van Kampen en/of Mevrouw J.A.G. van Kampen-Weustink, Mevrouw Keller, De heer M.F.K. Kornmann en/of Mevrouw N. Kornmann - de Niet, Mevrouw N.A. Lagarde, De heer G. C.M. Leemans en/of Mevrouw W.C.A.M. Sleddens, Mevrouw A.B.J.M. van der Leij, Mevrouw C.A. van Limpt-Hoozemans, Mevrouw G.M.E.H. de Louwere en/of De heer T.J.P. van den Biggelaar, De heer P.R. Meijer en/of Mevrouw M.J. Meijer-Koelmann, De heer C.F.M. Meijs en/of Mevrouw M.J.P. Meijs - Rooyackers, H.M.C. Meurs / Tönissen, De heer H.H.J. van de Munckhof en/of Mevrouw J.M. van de Munckhof - Pasveer, Mevrouw P.A.J. van Oers, De heer M.T. Pennings en/of Mevrouw M.C. Pennings-Wijman, De heer K. van der Pols en/of Mevrouw B. van der Pols - van der Zwan, Mevrouw C.J.P. Prins-Verhagen en/of De heer E.J. Prins, De heer G.P.J. te Raaij, De heer P.W.M. Reijers en/of Mevrouw C.A. Reijers - Teunissen, De heer J. M.F. Rigter en/of Mevrouw J.M.C.G. Rigter-Thomassen, De heer A. van Schie, De heer H. Slijkhuis en/of Mevrouw E. Slijkhuis - Blokland, De heer H.J. Slot en/of Mevrouw W. Jellema, De heer J.M.J. Smulders en/of Mevrouw A.C. Smulders - van de Water, De heer G.A.M. Spekken en/of Mevrouw Y.M. Spekken - Kalkhoven, De heer H.J.M. Spruijt en/of Mevrouw H.A. Spruijt - Bralten, Mevrouw J.A.M. van der Staak-van Eeuwijk, De heer J.M.C. Struijk, De heer M.W.G. Talens en/of Mevrouw A.J. van der Pas, De heer R.A.H. van der Velden, De heer H.W.A. van de Ven en/of Mevrouw B.J. van den Berk, De heer W.M.H. Verhoeven en/of Mevrouw C. M.G. Verhoeven-Kunnen, De heer M.M.M. Vosters, De heer H.E.W. Weinberg en/of Mevrouw J.A. Weinberg-Steenbergen

Volmacht afgegeven

De heer R.C.M. Aerns en Mevrouw C.C.M. Aerns - Rooijackers, De heer J.P.E. Brox, De heer E.J. Clarisse en Mevrouw P.A.A.M. Timmermans, W.M. van Gameren, Mevrouw M. van Gisbergen, Mevrouw C.J.G. de Haze - Baaijens, De heer A.M. van Helmond en Mevrouw M.A.G. Dirks, Mevrouw M.H.A. Jansen - Stoker, De heer H. G.M. Kamps en Mevrouw C.P. van den Waardenburg, Mevrouw S. Langenberg, De heer H.A.T. Latour, Mevrouw C.J. van Mastrigt, De heer R.H.C. Pennings en Mevrouw M.M. Pennings- Veldhuis, Mevrouw C.M. H. Thijssen, De heer A.J.M. Tieleman en Mevrouw W.H.M. Tieleman-Brugge, De heer P.A. Timmermans en Mevrouw H.M.G. Timmermans - van Ravesteijn, Mevrouw A. Wassenaar - Van Houtum, Mevrouw H.J.C.M.L. de Witte-Ketelaars

Afwezig

De heer L.C. van Beek, G. Bloksma, De heer G.J. Boer, De heer van A.W.H.W. Dijk en Mevrouw van den A.H. C.M. Dungen, Mevrouw T. Faber-ter Bogt, Mevrouw W.M.C. van Gerwen, De heer M.V. Gijsberts en Mevrouw W.A. Gijsberts-Harmsen, Mevrouw M.F.J.C. Gommers-van Kemenade, De heer V.T.R. Gopireddy en Mevrouw Y. Ganuru, De heer P. Gruijters, De heer A.G.V.M. van der Heijden en Mevrouw H.G.A.M. van der Heijden - van Groeninge, De heer P.M. Hoogstraate, De heer C.J.R. van Iperen en Mevrouw H.J.M.J. van Iperen - van Rooy, De heer C.T.J. Janssen, Mevrouw A.J.P.M. Kanters, Mevrouw A.M.H.A. van Kasteren, De heer M.P.J. Kemper, De erven van A.F. Knappert, De heer B. Kumicki, De heer C.C.C. Loijen en Mevrouw D. M.G.H. Loijen - Kuijpers, De heer W.J.M. van de Looij en Mevrouw C.M.E. van de Looij - Boesten, De heer W. J. Maas, De heer M. Moonen, De heer H Niemeijer en Mevrouw M.M.J. Koning, De heer W.R. Parr, De heer T. F.H. Ramakers, De heer R.C.C. Remie en Mevrouw A.H.C. Remie - de Bruijn, De heer N.J.W. Reuvers, De heer A.L. van der Sande, De heer M. Schreuder, Mevrouw T. Schuddebeurs, De heer P.J.G. Selst, Familie Senders - Weijers Senders, De heer H.J.M. Tijssen en Mevrouw D.H.W. Tijssen-Meeks, De heer M.A.J.M. Timmermans, De heer C.W.M. Verberne, De heer F.H. Verkuijlen, Mevrouw W. Vlemmings, Mevrouw E.G.J. Welling, Mevrouw F.W.P. van Zeeland

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter, de heer Prins, opent de vergadering om 19:30uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Het aantal stemmen, dat uitgebracht kan worden (in persoon of via machtiging), is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen (zie bovenstaand kader) behoudens agendapunt 7, waarvoor een 'verzwaard'

besluit benodigd is (2/3e instemming in een vergadering waarin 2/3 van het aantal stemmen vertegenwoordigd is). Voor dit specifieke agendapunt is dus een tweede vergadering benodigd, waarin dan geen quorum geldt.

2. Vaststellen notulen van de vorige vergadering

Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen. De vergadering wordt gevraagd de notulen goed te keuren.

Besluit: Notulen ALV 5-7-2023

De vergadering is akkoord met de notulen, deze worden vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De volgende zaken komen aan de orde:

- Gevellekkages

De hardnekkige lekkage in de gevel van toren 1 is deels aangepakt. Bij het openbreken van de gevel zijn diverse tekortkomingen ontdekt en hersteld. De hoop is dat dit afdoende is geweest voor de lekkages aldaar. Deel 2 moet nog gedaan worden; dat betreft de regenpijp en de noodoverstort. De aannemer die dit aan moet pakken, verwacht binnen nu en een maand te kunnen starten met de werkzaamheden.

4. Financieel jaarverslag van vorig boekjaar

Het boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van €22.750. De beheerder licht de jaarrekening toe.

De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- Algemeen; het hoge negatieve resultaat is enigszins vertekend. Immers, de vergadering heeft tijdens de ALV besloten om de VvE-bijdragen tussentijds te verhogen (per 1-8-2023). Om dit te bewerkstelligen in de software moet de begroting worden verhoogd. Op basis van deze aangepaste begroting is er nu een tekort van bijna €7.600 aan de inkomstenkant. In de maanden jan t/m jul is immers minder geïncasseerd dan ná 1-8. In werkelijkheid heeft de VvE eigenlijk 5 maanden lang méér ingelegd dan begroot, een bedrag van €5.400
- Algemeen; de hoge inflatie in 2022 en 2023 zorgt voor overschrijdingen op met name de contracten (verzekeringen, lift en schoonmaak). In totaal zijn deze budgetten overschreden met €4.000.
- Elektra; zoals vorig jaar tijdens de ALV reeds aangekondigd zijn de kosten veel hoger dan begroot. Het totale tekort op deze post bedraagt €16.500. De oorzaak moge bekend zijn; de energiecrisis. De kWh-tarieven hebben zich enigszins genormaliseerd, de vaste kosten zijn echter (blijvend) flink gestegen. Inkomsten; een 'tekort' dus van €7.600.

De jaarstukken zijn gecontroleerd en akkoord bevonden door de kascontrolecommissie, bestaande uit mevrouw De Louwere en de heer Slot.

- In de vorig jaar gepresenteerde jaarrekening van 2022 is de stand van het reservefonds circa €5.000 lager en de post crediteuren ditzelfde bedrag hoger. De oorzaak is een factuur uit 2020 welke niet volledig is geboekt. Een bedrag van €5.000 was nog 'achtergehouden' door de vereniging. In 2023 is dit bedrag alsnog betaald. De verplichting is op dat moment met terugwerkende kracht per 2020 verschoven van 'crediteuren' naar 'uitgevoerd planmatig onderhoud'.

- Hoe kan men het verloop van de opbouw van het reservefonds zien? Dit is in principe een eenvoudige rekensom; beginsaldo + dotatie -/- uitgevoerd onderhoud (tussenrekening groot onderhoud) = eindsaldo. Ook op het portaal is dit terug te vinden in het grootboek, rekeningnummer 2500.

De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening goed te keuren, het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid en een standpunt in te nemen ten aanzien van het exploitatieresultaat.

Besluit: Jaarrekening 2023

De vergadering is akkoord met de gepresenteerde jaarrekening. Het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

Besluit: Exploitatieresultaat 2023

De vergadering neemt unaniem het besluit om het negatieve resultaat van €22.748,62 te verrekenen met de reserves.

5. Bestuur

De heer (George) Verheugd gaat verhuizen en verlaat het bestuur. Om deze vacature in te vullen zoekt het bestuur naar vrijwilligers. Er kan al één aanmelding gemeld worden, namelijk van de heer Kornmann. Bent u ook geïnteresseerd in een functie als bestuurslid? Meld dit dan bij het bestuur of bij de beheerder.

Staande de vergadering zijn er geen andere kandidaten meer. Het verzoek blijft overeind; heeft u interesse,

meld dit dan bij het bestuur of de beheerder.

De heer Kornmann stelt zich kort voor; hij is woonachtig in toren 4, werkzaam geweest in het vastgoed en hij heeft eerder een bestuursfunctie vervuld in de vorige VvE waarin hij woonachtig was.

Besluit moet worden genomen over:

- Benoemen de heer Kornmann

Besluit: Bestuur 2024

De heer Kornmann wordt benoemd tot bestuurslid.

6. Kascontrolecommissie

De heer Slot stelt zich herkiesbaar voor de kascontrolecommissie, de heer Van Schie stelt zich beschikbaar als tweede lid. De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met hun voordracht.

Besluit: Kascontrolecommissie 2024

De heer Slot wordt benoemd tot lid van de kascontrolecommissie voor het boekjaar 2024 en de heer Van Schie wordt verkozen als tweede lid.

7. Huishoudelijk Reglement

In het Huishoudelijk Reglement zijn de voorschriften opgenomen voor zonwering, rolluiken, horren en dergelijken. Het blijkt dat diverse merken/types niet meer leverbaar zijn. Reden om de voorschriften aan te passen. Het voorstel hiervoor is toegestuurd, waarbij in rood de aanpassingen staan vermeld.

Op voorhand de melding dat een eerder genomen besluit (ALV 29-4-2019) niet correct staat vermeld in het voorstel. Er is toen afgesproken dat rolluiken toegestaan worden op alle etages én dat de omkasting rond moet zijn om opspatten van regenwater tegen te gaan.

- *Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van rolluiken/zonweringen?* Deze ligt bij de betreffende eigenaar.

- *Het Huishoudelijk Reglement is inmiddels 20 jaar oud, wellicht is het sowieso verstandig om het meest recente reglement te verspreiden.* Dit reglement is terug te vinden op het portaal. U kunt het daar ook printen, mocht u dit document liever op papier hebben.

- *Is het reglement ook bekend bij de huurders in het pand?* De eigenaar (verhuurder) is hier verantwoordelijk voor. Voor de volledigheid; een nieuwe eigenaar ontvangt altijd het Huishoudelijk Reglement en de inlog van het portaal.

- *Huurders zijn steeds vaker buitenlands en de Nederlandse taal niet machtig.* In dat geval is het alsnog aan de eigenaar om te zorgen dat de afspraken bekend zijn bij de huurder.

Besluit moet worden genomen over:

- Wijzigen bijlage I Huishoudelijk Reglement

Let wel; omdat het iets basaal betreft (type zonwering) en geen inhoudelijke wijziging is een tweede vergadering eigenlijk niet benodigd zo is de mening van de vergadering. Het besluit wordt unaniem genomen en dit is voldoende om deze wijzigingen door te voeren.

Besluit: Huishoudelijk reglement

De vergadering gaat akkoord met het wijzigen van bijlage I van het Huishoudelijk Reglement.

8. Laadvoorziening e-auto's

Het bestuur heeft de heer Brink van Laadpunt Advies gevraagd de (on-)mogelijkheden voor het laden van e-auto's in de stalling van de vereniging in kaart te brengen. Bijgevoegd treft u zijn rapport aan. Op pagina 14 van het rapport zijn de diverse opties beschreven, waarbij optie 5 (creëren van een gemeenschappelijk laadpunt achterin de stalling) de voorkeur geniet. Deze optie is nader uitgewerkt op pagina 15 en verder.

Doel van dit agendapunt is absoluut niet om nu een besluit te nemen en morgen aan de slag te gaan. Het is meer bedoeld om alle mogelijkheden in kaart te brengen en een richting te bepalen. Deze richting zou kunnen zijn; voorlopig niets doen óf de optie ringleiding nader te onderzoeken óf direct een gemeenschappelijk laadpunt creëren, et cetera.

- *Opmerking; de animo is nu nog redelijk beperkt en de risico's bij brand zijn enorm. Voorkeur om geen e-auto's te laten laden in de stalling.* Het kan nu nog inderdaad een reden zijn om het niet te doen. Op de lange termijn houdt dit echter geen stand, vooralsnog wordt volop ingezet op elektrisch rijden.

- *Opmerking; de tendens nu is ook dat elektrisch rijden nog duur is en de brandrisico's wegen nu nog zwaarder dan de voordelen om binnen te gaan laden.*

- *Heeft het laden van e-auto's nog invloed op de verzekeringspremie?* Nee, vooralsnog niet. Echter, er waren ook geen extra voorwaarden voor zonnepanelen totdat de verzekeringsbranche per 2024 met de aanvullende voorwaarde is gekomen dat de installatie gekeurd wordt (scope 12).
- *Zijn de huidige installaties voldoende afgezekerd?* Ja, maar onlangs werd een auto geladen met een verlengsnoer en dat is ten zeerste verboden.
- *Als er angst is voor brand, dan kan er wellicht ook geruild worden met de parkeerplaats nabij de ingang van de garage.* Praktisch gezien is dat wellicht zo, maar deze zijn allemaal kadastraal vastgelegd.
- *Is een brandscherm tussen de garages benodigd?* Wellicht, maar dan gaat het al over de praktische invulling.
- *Het concrete besluitvoorstel is al redelijk sturend.* Klopt, een besluitvoorstel moet altijd concreet zijn. Echter, gezien de reacties die op voorhand al binnen zijn gekomen én de discussie die gevoerd wordt tijdens de vergadering, is het zinvoller om eerst een richting te bepalen.
- *Opmerking; wanneer er achterin een laadpunt wordt gecreëerd, dan kan de eigenaar van de naastgelegen parkeerplaats de auto niet meer erop of uitrijden.*
- *Nu wordt nagedacht over een collectieve optie. Is men dan beter af dan wanneer een individu zelf iets gaat creëren (conform de notificatiewet)?* Het is zonder meer van belang dat de collectieve belangen (veiligheid) goed bewaakt worden. Dit kan overigens in beide situaties. Om een wirwar te voorkomen en de belangen in eigen hand te houden, lijkt het verstandiger om het centraal te organiseren.
- *Hoeveel auto's kunnen er dan tegelijkertijd opgeladen worden?* De gedachte is een stuk of 7. Voordeel bij een collectief punt is dat die laadinstallaties met elkaar kunnen communiceren om zodoende het optimale aantal te bereiken.
- *Binnen nu en 10 jaar moet iedere nieuwe auto emissievrij zijn. Dat lijkt ver weg, maar de eerste aanvragen liggen er al. Bovendien is de notificatiewet op komst (verwachting 2026) waarbij het individu de leiding heeft. Het lijkt dan ook zinvol om nu juist wél al na te denken over een collectieve voorziening of een ringleiding. Dat klopt.*
- *Tegelijkertijd is de behoefte er nu niet, waarom dan nu gaan investeren?*
- *Nu is alleen optie 5 uitgewerkt en de waarschijnlijk duurdere optie voor een ringleiding niet?* Klopt, dat heeft vooral te maken met de resultaten uit de mini-enquête. Stel dat een meerderheid had aangegeven binnen afzienbare tijd elektrisch te gaan rijden, dan zou de optie ringleiding wellicht interessanter zijn. Nu de interesse nog gering is, is gedacht om optie 5 nader uit te werken.
- *Het rooksignaleringssysteem, zoals dit is toegepast in het pand, is zorgwekkend. Er mist een geluidsignaal in het gebouw.* Het raakt zijdelings aan het betreffende agendapunt, maar desalniettemin interessant. Het systeem in uw pand is vooral bedoeld als ontruimingsinstallatie om iedereen uit de stalling te krijgen en niet zozeer als waarschuwingssysteem voor de bovengelegen appartementen.
- *Zijn accupakketten wellicht een alternatief?* Op termijn misschien wel, maar nu staat dat nog in de kinderschoenen en is het bovendien erg kostbaar.

Een concreet besluit kan nu nog niet genomen worden, maar allereerst wordt de vergadering bevraagd of er überhaupt behoefte is voor het laden van e-auto's in de stalling.

Een aantal eigenaren vindt dit de omgekeerde weg, omdat niet bekend is wat de diverse opties kosten. Deze opmerking 'sniijdt hout'. Echter, als men alle opties volledig uitgewerkt wil hebben, dan worden er vrijwilligers gevraagd die dit gaan doen. Dit is geen bestuurstaak en het vraagt de benodigde tijd om dit uit te werken.

- *Mevrouw Lagarde heeft direct behoefte aan een laadpunt, omdat zij op korte termijn elektrisch moet gaan rijden van haar werkgever.*
- *Het uitwerken van de opties door een commissie vraagt tijd. Daar is zij dus niet mee geholpen. Is het een idee om deze persoon tijdelijk toestemming te verlenen én een commissie op te zetten. Enig risico is dan wellicht dat er later nog aanpassingen gedaan moeten worden aan de betreffende laadinstallatie.* Klopt, haar verzoek kan in stemming worden gebracht om haar tijdelijk toestemming te verlenen.

De heer Van der Velden, de heer Van Schie (misschien), de heer Kornmann, de heer Prins en de heer Braam stellen zich beschikbaar voor de commissie duurzaamheidscommissie.

Besluit: Laadvoorziening e-auto's

Mevrouw Lagarde krijgt tijdelijke ontheffing om een laadvoorziening te plaatsen op de eigen parkeerplaats. Er zijn 39 stemmen voor, 2 tegen en de rest onthoudt zich. Dit is gelijk aan wat er reeds in kelder is geplaatst dus op de eigen meterkast.

9. Ventilatioerosters

De klachten over de ventilatioerosters zijn niet nieuw. In 2021 is al een inventarisatie gedaan van de klachten. De investering om die klachten te verhelpen was toen echter zeer hoog. Reden dat er gezocht is naar alternatieven. Deze is gevonden en toegepast in het appartement van de heer Braam (#30). Vervolgens is begin dit jaar opnieuw een inventarisatie gedaan met daarbij het aanbod om de oplossing te komen bekijken. Hier is slechts beperkt gebruik van gemaakt.

Het concrete voorstel is nu om eventuele klachten ten aanzien van defecte ventilatieroosters op te lossen op basis van 50% privé / 50% kosten VvE. De maximale investering van de vereniging bedraagt €20.000. Let op; dit is een eenmalig aanbod gebaseerd op collectieve inkoop. Gaat u later tot aanschaf over, dan zijn de volledige kosten voor uw eigen rekening.

- *Wat is de meerprijs voor de kleur blauw?* In orde van grootte van €25 bij vervanging van alle roosters.

Besluit moet worden genomen over:

- Vervangen defecte ventilatieroosters volgens gekozen alternatief op basis van 50%/50% kostenverdeling. U ontvangt een deelnameformulier in de brievenbus waarop u uw deelname kunt aangeven.

Besluit: Ventilatieroosters

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van nieuwe ventilatieroosters van een maximale investering van de VvE van €20.000.

10. Meerjarenonderhoudsplan

Tijdens de vergadering van vorig jaar is aangegeven dat het aan te bevelen is om een nieuw meerjarenonderhoudsplan op te stellen. De vergadering was hiermee akkoord. Het plan is echter nog niet opgesteld. Vooralsnog blijft het laatst vastgestelde onderhoudsplan uit 2019 dus van kracht.

In de uitvoering staat het buitenschilderwerk gepland. Hiervoor is een aanbesteding gedaan. Uitgangspunt is dat alle uitpandige delen aan alle zijden aandacht behoeven. Het verftechnisch bestek is opgesteld door Trimetal. Zij schrijven het plan van aanpak en bepalen de keuze voor materialen en behandelingsmethodieken. Op basis van dit bestek zijn een 4-tal partijen gevraagd om offerte uit te brengen. Dit zijn Liebrechts, Van de Looy, Caspar de Haan en Coolen.

Wat de benadering van het pand betreft is het voorstel om de type c-appartementen van binnenuit te schilderen in plaats van met de hoogwerker. De benadering met hoogwerker is sowieso lastig en de kozijnen met het Frans balkon zijn vanuit de hoogwerker nagenoeg niet te bereiken.

Op basis van de offerteprijzen zou de firma Coolen gekozen kunnen worden, omdat 'appels met appels' vergeleken kunnen worden omdat er op basis van hetzelfde bestek is geoffreerd.

- *Is het nog een overweging om toch Van de Looy te kiezen omdat zij een groter deel van de offerte waarderen voor het schilderwerk en veel minder voor de benadering, wat niet van belang is voor de kwaliteit?* Het kan zo zijn dat Van de Looy bijvoorbeeld, naast de benaderingskosten, ook een opslag rekent per m2 schilderwerk voor benadering.

- *Er zijn problemen met bepaalde delen in de loggia, worden deze ook aangepakt?* Nee, dit is inpandig en wordt deze beurt niet meegenomen. Dat is een kostenoverweging. Bij het opstellen van het nieuwe meerjarenonderhoudsplan kan bekeken worden of bepaalde delen extra aandacht behoeven en of er onderscheid gemaakt kan worden tussen verschillende zijden.

De problemen met het gespat vanuit de regenpijp op het hout is eenvoudig op te lossen door het plaatsen van een mof. Wanneer men zich meldt bij de technische commissie dan kunnen zij dit wellicht oplossen.

Besluit moet worden genomen over:

- Uitbesteden schilderwerk aan de firma Coolen.

- Is het nog zinvol om mandaat te geven aan het bestuur om de volgende partij te nemen, mocht Coolen geen tijd meer hebben dit jaar? Dat is akkoord.

- *Opmerking; uiteraard goed om dit als 'pressiemiddel' te gebruiken. Kanttekening is dat de schilder zich wellicht zo graag de opdracht wil, dat deze er dan voor kiest om het werk met een 'bij elkaar geraapt zootje' gaat schilderen.* Laten we met z'n allen (beheerder en eigenaren tezamen) de controle uitvoeren.

Tot slot; meld eventuele tekortkomingen direct! Wacht niet tot de volgende ledenvergadering!

Besluit: Schilderwerk

De vergadering is akkoord met het laten uitvoeren van het schilderwerk door de firma Coolen.

11. Begroting volgend boekjaar

De begroting voor het huidige boekjaar is tijdens de vorige vergadering vastgesteld. Normaliter zou nu de begroting voor 2025 worden vastgesteld, maar zonder nieuw meerjarenonderhoudsplan (zie vorig agendapunt) is dit niet zinvol. De begroting voor 2025 wordt dan ook vastgesteld tegelijk met het nieuwe meerjarenonderhoudsplan in het voorjaar van 2025.

12. Machtigingen bestuur / beheerder

Deze jaarlijks terugkerende voorstellen hebben als insteek dat bestuur(der) en beheerder meer mandaat krijgen om, in geval van bijzondere situaties, beter en sneller te kunnen handelen. De vergadering wordt gevraagd mandaat te verlenen op de zaken zoals toegelicht bij dit agendapunt.

12.1 Het treffen van rechtsmaatregelen bij betaalachterstanden

Bij akte is bepaald dat het bestuur het mandaat van de vergadering nodig heeft om achterstanden via de juridische weg (bijvoorbeeld gerechtsdeurwaarder) te incasseren. De procedure die hier aan voorafgaat is, globaal gezien, de volgende:

- Bij het niet tijdig en/of niet volledig betalen van de verplichting wordt een 1e aanmaning gestuurd.
- Wanneer, na een periode van 8 dagen, nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt een laatste sommatie gestuurd.
- Wanneer na een periode van 14 dagen, nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt een gerechtsdeurwaarder ingeschakeld.

Let wel; de kosten, verbonden aan de incasso- en (eventuele) gerechtelijke procedure komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

De vergadering wordt gevraagd een machtiging te verstrekken aan het bestuur voor het treffen van (rechts-) maatregelen bij achterstand in betaling van de periodieke VvE-bijdragen en (extra) eenmalige bijdragen.

12.2 Het voeren van gerechtelijke procedures en/of bezwaarschriftprocedures

Bij akte is het bestuur bevoegd om verweer te voeren in een gerechtelijke procedure. Het voeren van gerechtelijke procedures en/of bezwaarschriftprocedures op initiatief van de vereniging is echter niet beschreven. De vergadering wordt derhalve gevraagd om het bestuur te machtigen om deze procedures te mogen voeren tot een maximum van € 2.500 aan kosten. Let wel; dit geldt uitsluitend ter uitvoering van genomen vergaderbesluiten en ter naleving van de bepalingen in de akte van splitsing en/of het huishoudelijk reglement.

12.3 Het oversluiten van verzekeringen

Het bestuur vraagt het mandaat van de vergadering om de lopende verzekeringen elders onder te mogen brengen wanneer de omstandigheden daartoe aanleiding geven en/of de voorwaarden bij een andere verzekeraar gunstiger zijn. Dit mandaat geeft het bestuur expliciet niet de mogelijkheid tot het opzeggen van verzekeringen zonder deze elders onder te brengen.

12.4 Het afhandelen van schades (in relatie tot de appartementenclausule)

Op de verzekeringspolis van iedere vereniging is een zogeheten 'appartementenclausule' opgenomen. Hierin is onder meer bepaald dat de vergadering haar goedkeuring moet verlenen bij het uitkeren van schadevergoedingen, die een bedrag van € 12.500 te boven gaan. Om ophoud bij de (financiële) afwikkeling van schades te voorkomen wordt de vergadering gevraagd akkoord te geven op dergelijke schade-uitkeringen.

12.5 Besluit machtigingen bestuur / beheerder

Het bestuur vraagt uw mandaat voor de zaken zoals hier boven toegelicht.

Besluit: Mandaat bestuur

De vergadering verleent het bestuur mandaat voor de zaken zoals toegelicht bij de agendapunten 12.1 tot en met 12.4.

13. Rondvraag

De volgende zaken komen nog aan de orde:

- *De parkeerproblematiek is dermate groot dat bezoekers geen plek hebben bij het gebouw.* Dit is openbaar gebied en ligt buiten de 'betaald parkeren'-zone. Dit zou ingevoerd kunnen worden per straat. Of dat de oplossing is, is de vraag. Het bestuur heeft de oplossing niet.
- *Er heeft een caravan gestaan op een van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied.* Hier gelden de gemeentelijke regels (3 dagen-regeling).
- *Het schilderwerk van het hekwerk bladdert her en der opnieuw af, is het een optie dat men zelf een pot verf aanschaft en het bijwerkt?* Dit probleem is bekend en staat op de agenda van de technische commissie. Iets bijwerken mag wel.
- *Er zit een scheur in de buitenmuur (#18), wordt daar nog iets aan gedaan?* De specifieke situatie is de beheerder niet bekend, maar diverse andere scheuren zijn tot dusverre niet verontrustend.
- *Wat is er aan de hand met de garagedeur van toren 1, hier blijft water in stromen.* Dat is nog altijd het gevolg van hoogstaand grondwater.

- Mevrouw Van Mastrigt heeft de wens om haar zonnescerm te vervangen. Zij is hierbij afhankelijk van het inhuren van een hoog-/verreiker, wat hoge kosten met zich meebrengt. Als er eigenaren zijn, die toevallig ook het plan hebben om hun scherm te vervangen, dan kunnen de kosten gedeeld worden. U kunt zich melden bij het bestuur of de beheerder. Zij brengen u dan in contact met mevrouw Mastrigt.
- *Er zijn nog diverse eigenaren die hun VvE-bijdragen betalen op de SNS-rekening.* De vereniging werkt primair met de Rabo-rekening. Verzoek aan de handmatige betalers om dit om te zetten.
- *Is er een vast moment dat de VvE-bijdragen worden geïncasseerd?* In principe in de eerste week van iedere maand.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:55uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng tijdens de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars 104 appartementen Grasbaan, gevestigd te Eindhoven

2. Vaststellen notulen van de vorige vergadering

2.1 Notulen ALV 5-7-2023

De vergadering is akkoord met de notulen, deze worden vastgesteld.

4. Financieel jaarverslag van vorig boekjaar

4.1 Jaarrekening 2023

De vergadering is akkoord met de gepresenteerde jaarrekening. Het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

4.2 Exploitatieresultaat 2023

De vergadering neemt unaniem het besluit om het negatieve resultaat van €22.748,62 te verrekenen met de reserves.

5. Bestuur

5.1 Bestuur 2024

De heer Kornmann wordt benoemd tot bestuurslid.

6. Kascontrolecommissie

6.1 Kascontrolecommissie 2024

De heer Slot wordt benoemd tot lid van de kascontrolecommissie voor het boekjaar 2024 en de heer Van Schie wordt verkozen als tweede lid.

7. Huishoudelijk Reglement

7.1 Huishoudelijk reglement

De vergadering gaat akkoord met het wijzigen van bijlage I van het Huishoudelijk Reglement.

8. Laadvoorziening e-auto's

8.1 Laadvoorziening e-auto's

Mevrouw Lagarde krijgt tijdelijke ontheffing om een laadvoorziening te plaatsen op de eigen parkeerplaats. Er zijn 39 stemmen voor, 2 tegen en de rest onthoudt zich. Dit is gelijk aan wat er reeds in kelder is geplaatst dus op de eigen meterkast.

9. Ventilatie-roosters

9.1 Ventilatie-roosters

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van nieuwe ventilatie-roosters van een maximale investering van de VvE van €20.000.

10. Meerjarenonderhoudsplan

10.1 Schilderwerk

De vergadering is akkoord met het laten uitvoeren van het schilderwerk door de firma Coolen.

12.5 Besluit machtigingen bestuur / beheerder

12.5.1 Mandaat bestuur

De vergadering verleent het bestuur mandaat voor de zaken zoals toegelicht bij de agendapunten 12.1 tot en met 12.4.