

## Notulen vergadering van eigenaars

Meerhuizenpoort 7- 9- 11- ondersplitsing A-04

Datum en aanvangstijd: 13-11-2024 om 11:00 uur

Locatie: Via Zoom, ,

Presentie: 13 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 15 stemmen

### 1. Opening en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen.

De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter. Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

### 2. Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.

-Schoonmaakofferte bergingen buiten (wordt onder agendapunt 6 nader besproken en besloten).

-Schoonmaakofferte trappenhuisen binnen en trappenhuis glas (wordt onder agendapunt 6 nader besproken en besloten).

-Verder zijn er geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

### 3. Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.

Er bestaat geen notulen van voorgaande jaren. Dit betreft de eerste vergadering met de leden sinds de KvK inschrijving medio 2024.

### 4. Bespreking en vaststelling jaarverslag 2023 en decharge bestuur.

Er bestaat geen financieel jaarverslag van voorgaande jaren gezien de VvE sinds medio 2024 pas actief beheerd wordt. Jaarverslag 2024 kan pas volgende jaar gerealiseerd worden en tijdens ALV 2025 besproken worden.

### 5. Bespreking en vaststelling begroting 2025.

De begroting 2025 wordt door de voorzitter toegelicht. Verenigingen van Eigenaren zijn per 1 januari 2018 verplicht voor toekomstig onderhoud te sparen via de maandelijkse bijdrage\*. De jaarlijkse reservering is niet op een meer jaren onderhoudsplan gebaseerd.

De concept begroting 2025 kent een wijziging van de maandelijkse bijdragen als gevolg van indexatie van de vaste kosten en meer sparen in het jaar 2025 voor groot onderhoud. De hoofdsplitsing is bezig een MJOP op te laten stellen en de ondersplitsingen kunnen de MJOP van index 2 in grote lijnen aanhouden.

De leden stemmen in met de begroting zoals voorgesteld. De maandelijkse bijdrage wijzigt derhalve wel per 1 januari 2025. Leden wordt verzocht de maandelijkse bijdrage per 1 januari 2025 aan te passen. Heeft u een automatische incasso afgegeven, dan hoeft u de bijdrage niet aan te passen. U vindt de voor u geldende maandelijkse bijdrage in de jaarrekening 2023 onder het kopje de begroting 2025.

\*<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud>

### 6. Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief.

De volgende onderhoudszaken worden ter vergadering besproken:

- Bespreken concept MJOP: Via Laan 35 wordt een MJOP opgesteld voor de hoofdindex en een voor index

2. Concept MJOP is opgesteld, maar gezien de ingewikkelde splitsingsaktes zijn er meerdere communicaties

en zoom vergaderingen geweest om begin 2025 tot een definitieve MJOP te komen. De cijfers uit de MJOP kunnen voor opzetten van een nauwkeurige begroting 2026 gebruikt worden.

-Schilderen van de houten onderdelen ter hoogte van de buitengevels en vernieuwen van alle glaskit aan de buitenkant: De leden van index 4 gaan akkoord om de offertetraject eind 2024/ begin 2025 te starten via Delair op basis van additionele diensten. Daarbij zal Delair vooraf een kosteloze verftechnisch rapport opvragen. Dit kan via bijvoorbeeld Wijzonol en aansluitend zal de beheerder 2 offertes opvragen voor het schilderwerk, gebaseerd op het verkregen verf technische rapport. Streven is om kitwerk door AKAR te laten offereen. Daarbij zal de steigerwerk of hoogwerker gecombineerd worden voor zowel schilder als kitwerk. Ontwikkelaar MPO vermoed dat kosten voor hoogwerker stuk lager uit zullen komen dan steigerwerk gezien de vele schuine gevels aan de plein kant. De schilderkosten en kitwerk buiten vallen per gevel onder de ondersplitsing waar die gevel toe behoort en het schilderen van de buitenkant van het trappenhuis en kitwerk van beglazingen in het trappenhuis vallen onder de Hoofdsplitsing. Er moeten dus in totaal 6 offertes komen. Een offerte per index 1 tot en met 4 en twee offertes voor de buitengevel van de trappenhuisen, waarbij onderscheid wordt gemaakt voor trappenhuis met even nummers (indexen 1&3) en trappenhuis met oneven nummers (indexen 2&4).

- Vrijblijvende schouw voor aanleg glasvezel: Mul groep geeft aan dit te willen regelen omdat zij over bouwtekeningen bezitten en hun collega Bas@mpo-bv.nl tel.06-46641895. Het bedrijf Opendutchfiber wil een kosteloze schouw voor het gehele VvE opstellen (glasvezel.vve@opendutchfiber.nl). Dergelijke zaken vallen niet onder de standaard beheerpakket van Delair en bovendien voert Delair voor index 3 en 4 enkel het administratief beheer.

-Splitsingsakte: De voorzitter adviseert de leden om na uitvoering van schilderonderhoud de 4 indexen waarbij nu ieder index uit 15 appartementen bestaat en daarnaast nog een 5de index bestaat als hoofdindex met daarin 4 trappenhuisen, om het geheel samen te voegen tot 1 groot Vve met 60 appartementen. Om het beheer eenvoudig te maken waarbij besluiten sneller en eentoonig gevormd kunnen worden. Om zo ook in de toekomst geen grote verschillen te krijgen binnen de VvE qua onderhoud en uitstraling. De bestuurders/ vertegenwoordigers van indexen 1 t/m 4 zie dit onderwerp geagendeerd voor ALV 2026 om het opnieuw bespreekbaar te stellen. Indien het dan lukt om met akkoord van alle indexen over te gaan tot een groot VvE, dan zal eerst een nulmeting gerealiseerd moeten worden door een bouwkundige om zeker te stellen dat de onderhoud staat van alle indexen gelijkwaardig zijn en indien nodig daar afspraken over te maken. Daarna zal een offerte opgevraagd kunnen worden via een notaris om de kosten in kaart te brengen voor splitsingsaktewijziging. In 2026 zal verder besproken worden of nuttig is om een commissie hiervoor op te richten om genoemde zaken op te pakken en op onderzoek uit te gaan.

-Schoonmaakofferte bergingen buiten: de aanwezig leden gaan unaniem akkoord met eenmalige schoonmaakkosten van de bergingen buiten. Kosten worden uit bestaand potje reserve algemeen van de ondersplitsing vergoed. Het is de bedoeling dat de gebruikers na deze eenmalige reiniging buurt zelf jaarlijks de deuren en kozijnen van de buitenbergingen schoonhouden. Het bedrijf MPO bv mag de opdracht eenmalig namens de VvE uitzetten aan het schoonmaakbedrijf zoals geoffreerd en de nota mag per index 3 en 4 separaat op naam van de VvE opgesteld worden en naar inkoopfactuur@delairvastgoedbeheer.nl gemaild worden voor vergoeding aan schoonmaakbedrijf, door VvE met indexen 3 en 4.

-Schoonmaakofferte trappenhuisen binnen en trappenhuis glas: Leden geven aan tevreden te zijn met de basis schoonmaak van de trappenhuisen zoals dat nu het geval is en wijzen dit voorstel om van schoonmaakbedrijf overstappen af i.v.m. hogere kosten.

Algemene zaken. Niet ter vergadering besproken, wel belangrijk

Trappenhuis; Het trappenhuis is een vluchtroute en derhalve is het bij akte van splitsing verboden spullen in het trappenhuis op te slaan. Doe dit, in het kader van (brand)veiligheid, dus niet.

Binnen schilderwerk; Om de kwaliteit van de kozijnen te behouden is het van belang dat ook de binnenzijde wordt onderhouden. De binnenzijde dient door de eigenaren geschilderd te worden.

Kitnaden; Controleer regelmatig de kitnaden van uw douchebak of bad en vervang deze 1x in de 3 á 4 jaar. Hiermee voorkomt u eenvoudig lekkages en/of overlast. U bent aansprakelijk voor lekkageschade als gevolg van kitwerk, dus probeer dit te voorkomen door regelmatig onderhoud uit te voeren.

Standleiding; Om verstoppingen van de standleiding te voorkomen worden leden verzocht geen etensresten, vochtige doekjes, damesverbanden, jus -of verfstrengen en dergelijke door het toilet te spoelen. Mocht u toch last hebben van een slecht lopende standleiding, stankoverlast en/of geluidsoverlast van de standleiding dan verzoeken wij u hiervan tijdig een melding van te maken via telefoonnummer 0882-335247 of per mail [info@delairvastgoedbeheer.nl](mailto:info@delairvastgoedbeheer.nl)

## 7. Rondvraag en sluiting.

-Verduurzamingsvoorstellen vanuit het bedrijf MPO bv: Meneer Cor Mul geeft aan voor komende perioden onmogelijk te zijn om collectief van het gas af te kunnen. Dit omdat Liander heeft aangegeven de komende jaren niet voldoende stroom capaciteit te kunnen leveren aan de VvE Meerhuizenpoort. Wat wel mogelijk is zijn plaatsen van PV panelen per appartement op de VvE dak door eigenaren zelf voor eigen rekening. Ook toepassen van hybride Cv ketels is een haalbare zaak en met plaatsen van PV panelen wordt de extra stroom verbruik voor grotendeel gedekt afhankelijk van aantal panelen. De geïnteresseerden binnen deze VvE kunnen een mail sturen naar [bas@mpo-bv.nl](mailto:bas@mpo-bv.nl) met hun verbruik per maand over afgelopen het liefst 12 maanden en hun adres gegevens, voor een vrijblijvende voorstel vanuit MPO. Wanneer men besluit om tot plaatsen over te gaan is de toestemming van de Vve nodig, gezien het de VvE dak betreft. De aanwezigen hebben daar geen bezwaar tegen.

-Verder niets aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.

## Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
5	Vaststelling begroting 2025	Voor
6	Vaststelling om offertetraject buitenschilderwerk en vervangen glaskit aan de buitenkant te starten door Delair op basis van Additionele diensten.	Voor