

Gorechtkade 81 te Groningen



Riante benedenwoning met DRIE SLAAPKAMERS en een DIEPE TUIN met berging. Het appartement heeft een fraaie ligging aan de Gorechtvijver en is gelegen op loopafstand van supermarkten en de binnenstad van Groningen.



Indeling: entree, ruime hal, toilet, woonkamer van ca. 18m² met fraai uitzicht over de Gorechtvijver, drie slaapkamers van ca. 11, 9 en 8m², eenvoudige doucheruimte. Via de eenvoudige maar nette keuken met bijkeuken toegang tot de ca. 16 meter diepe tuin met stenen berging.

Een ruim appartement nabij de binnenstad van Groningen, ideaal voor mensen die in de stad willen wonen en toch willen genieten van een riante tuin.

Het appartement is deels voorzien van kunststof kozijnen, is CV verwarmd en heeft een actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 89,--.

Verkoopvoorwaarden van toepassing.

Indien eigendomsoverdracht meer dan 6 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

Het bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u rechten kunt ontleen. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.





VERKOOPVOORWAARDEN

Bijzondere clausules:

1. Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkocht meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte.
2. De levering van de woning dient plaats te vinden bij notaris Trip Advocaten en Notarissen te Groningen.
3. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.
4. Het verkochte betreft een voormalige huurwoning. Verkoper is geen eigenaar van door oud-huurder aangebrachte wijzigingen c.q. achtergelaten zaken. Verkoper is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk.
5. Oplevering van de woning: De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich bij de bezichtiging bevindt, tenzij anders vermeld; eventuele aanwezige roerende zaken zoals bijvoorbeeld vloerbedekking, zeil, gordijnrails etc. blijven in dat geval in de woning achter.
6. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is dat het verkochte enige verontreiniging zou kunnen bevatten die ten nadele strekt van het gebruik als woonhuis. Hij heeft geen reden om aan te nemen dat zich in de bodem en/of grondwater stoffen bevinden die het omschreven gebruik van het verkochte in de weg staan. Koper vrijwaart verkoper voor eventueel na heden door de overheid uit te vaardigen bevelen tot het instellen van een nader bodemonderzoek en/of sanering. De kosten verbonden aan de uitvoering van zo'n eventueel uit te vaardigen bevel komen voor rekening van koper.
7. Het is niet toegestaan de privé-gedeelten aan te wenden voor kamergewijze verhuur of in gebruikgeving; mitsdien is ook het exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf niet toegestaan. Wel is het de eigenaar van een appartementsrecht toegestaan zijn prive-gedeelte aan te wenden voor verhuur van onzelfstandige woonruimte aan zijn bloedverwanten of pleegkinderen, met eventuele medebewoners, waarbij de woning door maximaal drie personen wordt bewoond. Tevens is het de eigenaar van een appartementsrecht toegestaan zijn prive-gedeelte aan te wenden voor eigen bewoning en verhuur van onzelfstandige woonruimte aan medebewoners, waarbij de woning door maximaal drie personen wordt bewoond. Een ander gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

8. Verkoper zal ervoor zorgdragen dat er ten aanzien van het verkocht een energieprestatiecertificaat als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen zal worden opgevraagd. Verkoper streeft ernaar het exemplaar bij het ondertekenen van de leveringsakte aan koper te overhandigen.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		GRONINGEN
25	Huisnummer	Sectie		A
—	Kadastrale grens	Perceel		7593
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 januari 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				

**WIF (Wooninvesteringsfonds)
Postbus 12
3700 AA ZEIST**

**Datum : 28 december 2011
Onderwerp : 090/LK
Betreft : notulen, contactenlijst, begroting en maandbijdrage.**

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand zenden wij u, zonder verder begeleidend schrijven, de notulen betreffende de Algemene Ledenvergadering d.d. 31 oktober 2011, alsmede de bovengenoemde bijlagen.

Met vriendelijke groet,



Lia Kroeze
Relatiebeheerder

Verslag van de algemene ledenvergadering van de VvE Gorechtkade 77 t/m 109C, 31 oktober 2011

Aanwezig: volgens getekende presentielijst
Namens PandGarant: Lia Kroeze (voorzitter)
Jos Drent (technisch beheerder)
Jacob Bos (directeur)
Taco Brandsma (notulist)
Plaats: Kantoor PandGarant, Prof. E.D. Wiersmastraat 5 te Groningen

1. Opening en vaststellen vergader- en stemquorum

De voorzitter, Lia Kroeze, opent de vergadering om ca. 19.30 uur. Ze deelt mee, dat er voor deze VvE geen quorumvereiste geldt; de vergadering kan hoe dan ook rechtsgeldige besluiten nemen. Besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen, dit wil zeggen: met de helft plus een van de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter deelt mee dat er een aantal volmachten zijn binnengekomen en verder enige e-mails met vragen en opmerkingen van leden; deze zullen deels bij de betreffende agendapunten ter sprake komen; vanwege de mails over het verhuurbeleid is daar een toegevoegd agendapunt van gemaakt: 13.1. De aan PandGarant verstrekte volmacht van het WIF gaat vergezeld van een steminstructie: doorgaans stemt het WIF mee met de meerderheid, maar bij de maandbijdrage stelt het WIF niet akkoord te zullen gaan met andere voorstellen dan het ter tafel gebrachte voorstel, waarin sprake is van een (beperkte) verlaging van de maandbijdrage. Ook zal het WIF niet akkoord gaan met een eventuele eenmalige bijdrage. Daar het WIF een meerderheidspositie heeft, zullen de aanwezigen zich bij deze standpunten neer moeten leggen, aldus de voorzitter.

3. Vaststellen verslag vorige vergadering. d.d. 14 december 2010.

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Verslag kascommissie 2010 en dechargeverlening.

Mevrouw Sterk (99B) geeft namens de commissie het advies om decharge te verlenen aan PG voor het gevoerde beleid; de commissie heeft de boeken bekeken en in orde bevonden. De vergadering neemt dit advies unaniem over.

5. Benoeming kascommissie 2011

Mevrouw Wieten (87) verklaart zich bereid ook het komende jaar zitting te nemen in de kascommissie. Mevrouw Huijsman (105C), die het afgelopen jaar al assistentie verleende, treedt toe. Ook de heer Klompstra (91B) wordt lid van de commissie; mevrouw Sterk treedt af. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6. (Her)benoeming bestuur

De heer Oldenburger (105) geeft te kennen, uit het bestuur te stappen; hierdoor is er sprake van een vacature. De reden van zijn stap is, aldus de heer Oldenburger, het feit dat hij voortdurend met PandGarant in de clinch lag. Desgevraagd zegt de heer Stuiver (81A) dat hij formeel gezien de voorzitter van het bestuur is, maar dat er in de praktijk eigenlijk geen functieversillen zijn. In de kritiek van de heer Oldenburger op PandGarant herkent hij zich niet. Wel is er in de beginfase sprake geweest van communicatieve strubbelingen, maar die zijn opgelost; sinds het laatste half jaar loopt het goed. De heer Lamain (105B), die het nodige afweet van technische zaken, verklaart zich bereid de vacature te vervullen. De vergadering benoemt unaniem de volgende personen in het bestuur: de heren Stuiver (81A), Poortinga (97C) en Lamain (105B).

7. Toelichten en vaststellen meerjarenonderhoudsplan MJOP 2011-2030

De heer Jos Drent, die dit punt begeleidt, neemt het MJOP samen met agendapunt 8: **Evaluatie van het schilderwerk.**

Evaluatie schilderwerk: het was, aldus de heer Drent, de bedoeling om zo duurzaam mogelijk te werk te gaan. Er zijn nieuwe procedés gevolgd; zo is de achtergevel deels gedaan met lijnolielakverf. De komende jaren zal nauwlettend worden gevolgd, hoe deze procedés uitpakken. Op dit moment zijn er nog geen testgegevens bekend. Overigens heeft over dit project een artikel gestaan in een gerenommeerd schildersvaktijdschrift. Ten aanzien van door de heer Oldenburger uitgesproken kritiek op de aanpak van de schilder, antwoordt de heer Drent dat hij het bedrijf daarop heeft aangesproken, en dat er vervolgens meteen actie is ondernomen. Verder betoogt de heer Drent dat het optreden van de steigerbouwer niet zo geslaagd is geweest. Communicatie met het bedrijf was niet goed mogelijk. PandGarant zal met dit bedrijf niet meer in zee gaan. De heer Huijsman (105C) maakt melding van schade aan het metselwerk van het balkon; daar zijn stukken afgebroken. Desgevraagd zegt de heer Drent dat het steigerbedrijf (voor het eerst, en voor het laatst) was ingehuurd door de schilder, dus niet door PandGarant. De heer Klompstra merkt op dat hij een mail heeft rondgestuurd waarin hij zijn klachten over de manier waarop de zaak is achterlaten ventileert: rommel, stof, vieze veegplekken op het raam. Dit is iets, reageert de heer Drent, om in een volgende aanbesteding nadrukkelijk mee te nemen. De heer Stuiver zegt dat er naar alle binnengekomen klachten is gekeken. Op de vraag of nr. 107 ook is meegenomen antwoordt de heer Drent bevestigend: de veronderstelling was, dat ook dit erbij hoorde. De heer Stuiver wijst erop dat het WIF bereid is geweest het aanzienlijke tekort van € 47.041,33 te betalen. Ook beklemtoont hij dat als men op- of aanmerkingen heeft inzake het schildwerk, men dit meteen aan Jos Drent dient te melden. Inzake een opmerking van de heer Huijsman merkt de heer Drent op dat er zoveel mogelijk naar is gestreefd de deurramen gelijk te houden: of gewoon glas, of draadglas. De mogelijkheid van spiegelglas is onderzocht, maar wegens de prijs verworpen, vult de heer Stuiver aan. Ten aanzien van de trapleuningen in het portiek: wegens de kosten is er voor de huidige oplossing gekozen: het aanbrengen van gebogen leuningen was te duur.

De heren Oldenburger en Klompstra brengen het onderwerp dubbelglas ter sprake. Op de vorige vergadering is daar ook al over gesproken; het gaat hier om individueel te initiëren onderhoud. De heer Oldenburger heeft geconstateerd dat daarover slechts 1 offerte is aangevraagd. Ook de heer Klompstra vindt dat PandGarant dit matig behandeld heeft. De geraamde kosten voor dubbele ramen aan de achterzijde zouden, zegt de heer Klompstra, € 8.000,- beslaan. De heer Drent beaamt dit. De heer Klompstra concludeert dat dit wel erg hoge kosten zijn. De heer Berends (97A) zou graag zien dat er bij onderhoud zo duurzaam mogelijk te werk wordt gegaan. Je zou eens moeten bekijken of je hiervoor subsidie kunt krijgen. De heer Huijsman zegt dat hij in zijn appartement zelf dubbelglas heeft laten plaatsen; het wooncomfort wordt er aanzienlijk door verbeterd; mevrouw Goettsch (109C) onderschrijft deze opvatting. De heer Drent zegt na van diverse zijde komende opmerkingen over de lawaaiige portiekdeuren, dat PandGarant ter plekke zal gaan inspecteren en na zal gaan of er verbetering mogelijk is

Vervolgens wordt het MJOP over 2012 besproken. Over dit jaar zijn enige kleinere posten opgevoerd, waaronder inspectie, reinigen en controle valbeveiliging dak. Inzake de dakbedekkingen zegt de heer Drent dat er veel vuil op het hoofddak is geconstateerd, onder andere, in grote hoeveelheid: bierblikjes. Dit wordt met name aangetroffen ter hoogte van de lage nummers. Op de daken van de schuren ligt veel mos. Ten aanzien van het vuil op het hoofddak: er wordt besloten hierover een algemene brief naar de bewoners te zenden; daar ook de huurders bereikt moeten worden, zal ook Nijestee hierbij betrokken worden. Over de post Vloertegels portieken plaatselijk herstel, opgevoerd onder 2015, zegt de heer Broekhuis (109A), dat hij deze post naar voren geschoven zou willen zien. Hij heeft verscheidene kapotte tegels gesignaleerd. De heer Drent zegt toe dit euvel bij alle portieken na te zullen lopen met de tegelzetter, en de kosten onder te brengen bij storingsonderhoud.

Tenslotte wordt het MJOP over 2012 vastgesteld.

Dan komt nog de Stand Reservefonds aan de orde. Met een jaarreservering van € 37.500,- komt de vereniging redelijk goed uit, aldus de voorzitter. De wettelijk vereiste termijn van vijf jaar liquiditeit blijft gehandhaafd. De loop van de reserve moet echter nauwlettend worden gevolgd, wegens het negatieve bedrag in 2024.

9. Evaluatie van het vernieuwen van de postkasten.

De algemene opvatting is, dat dit mooi is gedaan. Na een vraag van de heer Oldenburger zegt de heer Stuiver dat er voor het aanbrengen van reclamestickers plaatjes beschikbaar zijn; de inmiddels aangebrachte stickers dienen te worden verwijderd. De heer Drent merkt op dat de installatie van de intercoms een intensievere klus was dan eerst gedacht.

10. Evaluatie van de schoonmaakwerkzaamheden portieken.

De heer Stuiver brengt de vraag ter tafel of het schoonmaakwerk, dat vorig jaar gestart is, inderdaad zinvol is. De heer Oldenburger zegt dat hij de aftekenlijst mist. De heer Drent antwoordt dat dit in orde zal worden gemaakt. Mevrouw Huijsman zegt, dat de schoonmaakfrequentie wat haar betreft mag worden verhoogd van een keer naar twee keer per maand. De heer Klompstra vraagt zich af, wat er eigenlijk wordt gedaan. Hij ziet weinig verschil. Mevrouw Wieten beklagt zich over stank, en over het niet kunnen verwijderen van vuil dat onder een portiekbreed rollator-rooster ligt. De heer Drent zegt toe, dat hij dit probleem zal onderzoeken. Waarschijnlijk betreft het hier een via de WMO toegekend rooster dat, volgens de ervaring van de heer Lamain, te zwaar is om op te tillen. De betreffende rollatorgebruikster zou gevraagd moeten worden een ander soort rooster aan te vragen.

De heer Huijsman concludeert dat een tweewekelijkse schoonmaakbeurt kennelijk geboden is. De voorzitter antwoordt dat dit idee, mede gelet op het standpunt van het WIF over maandbijdrages, niet zeer kansrijk is.

Vervolgens ontspint zich een korte, onder punt 12 echter voortgezette, discussie over het feit dat het WIF in sommige opzichten een stempel drukt op de vergadering, zonder daarbij zelf aanwezig te zijn; daardoor is een open gedachteswisseling met het WIF niet mogelijk. Verder wordt er bij het bespreken van gedrag in portieken al enigszins vooruitgelopen op punt 13, inzake een Huishoudelijk Reglement. De voorzitter geeft in algemeenheid aan dat er bij als verwerpelijk ervaren gedrag van medebewoners een bepaalde volgorde van stappen in acht moet worden genomen. Eerst spreek je de bewoner erop aan, met, indien aanwezig en noodzakelijk, het Huishoudelijk Reglement in de hand. Dan, als dat faalt, neem je contact op met buurtbeheer. Tenslotte kunnen politie en zelfs het gerecht volgen. Dossiervorming is hoe dan ook essentieel; dit vormt vaak een voorwaarde voor actie van bijvoorbeeld de politie.

Tenslotte blijkt bij een peiling dat twee leden voor het twee keer per maand schoonmaken van het portiek zijn; een minderheid.

11. Evaluatie van het tuinonderhoud

De heer Stuiver laat het onderhoudscontract rondgaan onder de aanwezigen. De kosten bedragen, met 19% btw, € 2800,-. De heer Oldenburger vindt, dat het gras goed gedaan is, maar dat het snoeiwerk beter kan. Ook vindt hij dat dit een beetje laat in het jaar plaatsheeft. De heer Drent zegt toe, het in de gaten te zullen houden. De prijs die de hovenier, Dolmans, vraagt, is normaal te noemen, aldus de heer Drent. Besloten wordt het contract te handhaven, en de voortgang der werkzaamheden te bewaken.

12. Toelichten en vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2011

Bij dit punt wordt de onder punt 10 begonnen gedachtenwisseling over het WIF hervat, en wel naar aanleiding van de hoogte van de maandbijdrages. In het door het WIF gesteunde voorstel gaan die naar beneden; je zou je echter ook een gelijk blijven of lichte verhoging van die bijdrages voor kunnen stellen, als je bijvoorbeeld de schoonmaakfrequentie wilt verhogen, of als je als VvE je financiële buffer wilt verstevigen om tegenvallers beter het hoofd te kunnen bieden. Met name de heer Huijsman uit zijn onvrede over de gang van zaken; hij vraagt zich af of het zinvol is te vergaderen, als het WIF zijn stem al bepaald heeft. De heer Stuiver oppert, dat het bestuur het WIF van te voren had kunnen benaderen over de maandbijdrages en zo wellicht de organisatie op andere gedachten had kunnen brengen. De heer Bos merkt op, dat het feit dat de maandbijdrage naar beneden kan, toch ook een goede kant heeft. In ieder geval, vervolgt de heer Bos, heeft het WIF de meerderheid. Op een vraag van mevrouw Wieten antwoordt de voorzitter dat 24 appartementen zijn verkocht, en dat de overige 40 eigendom zijn van het WIF. Het WIF heeft verkoop van haar woningen wel als beleidsprincipe. Het blijft dus zaak om met zoveel mogelijk eigenaars de vergaderingen te blijven bezoeken. De heer

Stuiver overweegt de mogelijkheid om als bestuur toch nog met het WIF om tafel te gaan zitten, als de vergadering tenminste voltallig zou pleiten voor een gelijkblijvende maandbijdrage. Aangezien enige leden juist voor een verlaagde maandbijdrage zijn, wordt deze mogelijkheid verworpen. Dit betekent, dat de vergadering zich neerlegt bij de voorgestelde verlaging van de maandbijdrage die ingaat per 1 januari 2012.

De voorzitter neemt de begroting in kort bestek post voor post door. Het bedrag achter de post Beheer-/administratiekosten, onder 2012, is verlaagd, op basis van een nieuwe offerte van PandGarant. Enige posten, zoals Wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, Rechtsbijstandverzekering en Gemeenschappelijk electra zijn naar beneden of naar boven bijgesteld, omdat de ramingen vervangen konden worden door op de werkelijkheid gebaseerde cijfers. Met name bij Gemeenschappelijk electra is sprake van een flinke meevaller: in 2011 werd uitgegaan van € 6000,-, terwijl het werkelijke bedrag ca. € 1500,- omvat. De posten Waterrechten en Overige servicekosten kunnen worden geschrapt. Het totaalbedrag van de begroting 2012 is een stuk lager dan dat van 2011; om die reden ook kan het maandbedrag omlaag.

13. Bespreken Huishoudelijk Reglement voor de VvE.

De heer Stuiver zet uiteen dat deze VvE nog niet over een dergelijk reglement beschikt. Wel heeft hij enige voorbeelden, die als grondslag kunnen dienen voor een voor deze VvE geschikt huishoudelijk reglement. Overigens, zo betoogt hij, kun je regels afspreken wat je wilt – het komt ook en vooral op handhaving aan; en hoe doe je dat? Mevrouw Wieten werpt de vraag op, wat het nut van een huishoudelijk reglement voor deze VvE zou zijn. Vanuit de vergadering wordt de term aanspreekbaarheid genoemd. De regels dienen als middel om mensen aan te spreken op hun gedrag. De heer Bos voegt hieraan toe dat je regels af moet spreken die specifiek geldig en geschikt zijn voor dit complex. De heer Klompstra zegt dat je met een huishoudelijk reglement in de hand sterker staat.

Tijdens deze bespreking wordt er een peiling gehouden waaruit blijkt dat een grote meerderheid voorstander is van het opstellen van een huishoudelijk reglement.

De heer Stuiver benadrukt dat ook de huurders het huishoudelijk reglement krijgen: via Nijestee, en ook zij dienen zich hieraan te houden. De heer Bos wijst erop dat het niet alleen om gedrag in beperkte zin gaat, maar ook om gedrag inzake bijvoorbeeld de aankleding van het complex; een huishoudelijk reglement kan vastleggen dat de zonwering uniform dient te zijn. De voorzitter voegt hieraan toe dat een aantal van dergelijke regels al opgetekend staan in het modelreglement; een huishoudelijk reglement mag hoe dan ook niet strijdig zijn met het gestelde in de Acte van Splitsing en het modelreglement. Het is verstandig om te beginnen met een overzichtelijke lijst van heldere leefregels, die je als uitgangspunt kunt nemen voor eventuele groei naar een verfijnder reglement. De heer Stuiver vraagt de leden om hun suggesties toe te doen komen aan het bestuur, dat er vervolgens mee aan de slag gaat.

13.1 Bespreken verhuurbeleid

De voorzitter citeert uit de Acte van Splitsing, acte van wijzigingen, art. 25 lid 1. Daarin staat dat men niet kamergewijs mag verhuren. Verhuur aan een bloedverwant en hoogstens twee medebewoners is mogelijk. Je kunt, als in het appartement wonende eigenaar, ook een onzelfstandige ruimte aan maximaal twee anderen verhuren. Voor alle andere constructies is toestemming van de VvE een vereiste. Als de VvE deze toestemming verleent, geldt deze alleen voor dat bepaalde geval. Zij is niet van eigenaar op eigenaar overdraagbaar, of van huurder op huurder. Degene die voor zijn verhuurplannen toestemming van de VvE nodig heeft, dient er ook voor te zorgen dat een en ander als punt op de ALV-agenda staat opgevoerd. Als blijkt dat iemand tegen de voorschriften in verhuurt, kunnen er sancties getroffen worden, bijvoorbeeld in de vorm van een dagboete, te bepalen door de VvE. Alvorens met sancties te komen, dient het bestuur de overtreder te wijzen op de Acte van Splitsing en eventueel op documenten als deze notulen. Overigens moet bij het nemen van stappen wel klip en klaar duidelijk zijn dat er inderdaad sprake is van overtreding van de regels.

14. Keuze dienstverlening en beheersdienst per 01-01-2012

De vergadering beraadslaagt over dit punt in afwezigheid van de vertegenwoordigers van PandGarant. Vervolgens wordt de uitkomst medegedeeld aan PandGarant. Deze houdt in, dat de VvE verder wil met PandGarant, en wel, in principe, de komende twee jaar, tegen een jaartarief van € 13.750,-. Deze reductie vervalt echter met terugwerkende kracht, zegt de heer Bos, als de VvE na 1 jaar alsnog besluit afscheid van PandGarant te nemen. De heer Bos resumeert de situatie als volgt: het laatste half jaar, dus vanaf het moment dat mevrouw Kroeze aantrad, is de relatie tussen VvE en PandGarant verbeterd. In de periode daarvoor waren er bij PandGarant een paar organisatorische problemen, die ook invloed hebben gehad op deze relatie. Er waren nogal wat personele wisselingen die de continuïteit in het gedrag brachten. Dit is nu achter de rug, en op dit moment functioneert PandGarant weer op het gewenste en vereiste kwaliteitsniveau. De heer Bos dankt de VvE voor haar vertrouwen in PandGarant.

15. Rondvraag

De voorzitter reikt enquêteformuliertjes uit aan de aanwezigen met de vraag ze in te vullen. Ze toetsen de kwaliteit van de dienstverlening van PandGarant en zijn in de afgelopen periode zeer waardevol gebleken; een van de resultaten is een voor de VvE's geschreven boekje, dat de leden inmiddels hebben ontvangen.

De heer Huijsman geeft te kennen het punt schoonmaken volgend jaar op de agenda te willen zien. Ook het glazen wassen van onbereikbare ramen kan hier deel van uitmaken. De voorzitter zegt, dat er over deze zaken eerst een offerte kan worden aangevraagd, op basis waarvan de VvE dan een besluit kan nemen.

De heer Oldenburger oppert de mogelijkheid om voortaan eerder in het jaar te vergaderen, maar de heer Bos antwoordt dat voor PandGarant het werk voor deze VvE is afgestemd op het najaar; dit mede in het kader van het noodzakelijk spreiden van VvE-vergaderingen over het gehele jaar.

De heer Broekhuis doet de suggestie om, als men agendapunten heeft, dit tijdig per e-mail aan PandGarant kenbaar te maken.

De heer Stuiver wijst erop dat het hoofdstuk glazenwassen vorig jaar ook al is behandeld. Volgend jaar kan het punt in ieder geval weer op de agenda worden gezet, aldus de heer Bos.

De heer Berends snijdt het onderwerp geluidsoverlast aan. De voorzitter wijst op het hierop van toepassing zijnde artikel in het modelreglement; je kunt dit ook nog opnemen in het nog op te stellen huishoudelijk reglement. In ieder geval dient het na 22.00 stil te zijn, in het complex. Verder zijn algemene stelregels: het aanspreken van de veroorzaker, en als dat niet helpt het inschakelen van het bestuur. Helpt dat niet, dan kan men contact opnemen met het Meldpunt Overlast, wijkbeheer of de politie; op die manier ontstaat er een dossier, waardoor er eerder actie ondernomen wordt. De voorzitter zegt toe het tel. nummer van het Meldpunt te zullen vermelden in de notulen.

Naschrift: het telefoonnummer van Meldpunt Overlast is (050) 587 58 85.

Vanuit de vergadering komt naar voren dat de portieken heel gehorig zijn. De bewoners wordt gevraagd hier rekening mee te houden.

Op de vraag van de heer Klompstra waar de watermeter zit, wordt hem geadviseerd eens in de voorraadkast bij de keuken te kijken.

De heer Oldenburger wijst op een deel van de brandgang (Zaagmuldersweg) waar het een modderige bedoening is. Er is daar geen waterafvoer. Hoort dit bij de gemeente of bij Nijestee? Er zou een verzoek moeten worden ingediend om dit te verhelpen. De voorzitter zegt toe, dit samen met de heer Drent uit te zullen zoeken, en een verzoekschrift in te gaan dienen bij de eigenaar.

De heer Stuiver wijst op het aanbrengen van een tuindeur in de muur (achterzijde) bij een van de appartementen. Hiervoor had toestemming van de VvE moeten worden gevraagd. De betreffende eigenaar zal een brief krijgen van het bestuur, en de zaak zal volgend jaar op de agenda komen.

16. Sluiting

Om 22.50 uur sluit de voorzitter de vergadering. Zij bedankt de aanwezigen voor hun waardevolle inbreng.

VvE Gorechtkade 77 t/m 109C GRONINGEN

Algemene zaken

Bestuur

Dhr. W. Stuiver
Dhr. T.K. Poortinga
Dhr. G.H.E. Lamain

Huisnr. 81A
Huisnr. 97C
Huisnr. 105B

Kascommissie

Mw. W.A.M. Wieten-van Dommelen
Mw. L. Huijsman
Dhr. S. Klompstra

Huisnr. 87
Huisnr. 105C
Huisnr. 91B

Bankrekening

Rabobank
Rekeningnr.: 14.95.65.011
t.n.v. V.v.E. Gorechtkade 77 t/m 109C

KvK nummer

01179764

Storingsnummers (24 uur 7 dagen per week)

Glasbreuk

Bij glasbreuk of scheuren in buitenramen met als doel lichtdoorlating kunt u contact opnemen met het volgende nummer.

Fa. Boekema
050 579 14 68

Ontstoppingen

Bij verstoppingen aan het rioolstelsel, de gootsteen, wastafels, het fonteinbakje, de wasmachineaansluiting en de toiletput. Vervanging van onderdelen valt buiten dit contract en is voor rekening van de VvE (gemeenschappelijke zaken) of eigenaar (privézaken).

Fa. Van der Velden
050 313 88 22

Bouwkundige zaken

Voor urgente reparatieverzoeken en vragen met betrekking tot het dagelijks en planmatig onderhoud kunt u contact opnemen met afdeling techniek van PandGarant.

050 853 39 03
onderhoud@pandgarant.nl
www.pandgarant.nl

Administratieve, financiële, organisatorische en overige vragen

Bereikbaar:

Op werkdagen tussen 8.30 en
16.30 uur

PandGarant
Postbus 229
9700 AE GRONINGEN
Telefoonnummer:
Faxnummer:
e-mail:
internet:

050 853 39 03
050 311 61 60
mail@pandgarant.nl
www.pandgarant.nl

V.v.E. Gorechtkade 77 t/m 109 C
DEFINITIEF
Begrotingsjaar 2012
2012

Ingangsdatum 01-01-2012

VvE nummer: 090

Omschrijving		Begroting 2011		Begroting 2012
Overige algemene kst	€	640,00	€	150,00
Beheer-/adm.kosten	€	15.405,00	€	13.750,00
Opstalverzekering (incl. glas)	€	2.500,00	€	4.850,00
Wettelijke aanspr.verz.	€	500,00	€	1.050,00
Bestuurdersaanspr.verz.	€	500,00	€	500,00
Rechtsbijstandverzekering	€	950,00	€	800,00
Gemeenschappelijk electra	€	6.000,00	€	1.500,00
Waterrechten	€	500,00	€	-
Schoonmaakkosten regulier	€	3.735,00	€	3.200,00
Tuinonderh/verh regulier	€	4.800,00	€	3.000,00
Ontstoppingen	€	625,00	€	625,00
Overige servicekosten	€	-	€	-
Reservering planm.onderh	€	37.500,00	€	37.500,00
Dagelijks(klein)onderhoud	€	4.800,00	€	5.000,00
Onvoorzien	€	-	€	650,00
Totaal	€	78.455,00	€	72.575,00

Vastgesteld tijdens de Algemene Ledenvergadering d.d.: 31 oktober 2011

Begroting

V.v.E. Gorechtkade 77 t/m 109 C

Begrotingsjaar 2012

DEFINITIEF

Ingangsdatum 01-01-2012

Soort	Adres	Maandbijdrage	
		2011	2012
COMMER	Gorechtkade 107	102,-	94,-
WONING	Gorechtkade 77	116,-	107,-
WONING	Gorechtkade 77A	116,-	107,-
WONING	Gorechtkade 77B	116,-	107,-
WONING	Gorechtkade 79	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 79A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 79B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 79C	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 81	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 81A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 81B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 81C	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 83	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 83A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 83B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 83C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 85	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 85A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 85B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 85C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 87	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 87A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 87B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 87C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 89	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 89A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 89B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 89C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 91	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 91A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 91B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 91C	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 93	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 93A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 93B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 93C	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 95	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 95A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 95B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 95C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 97	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 97A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 97B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 97C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 99	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 99A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 99B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 99C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 101	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 101A	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 101B	110,-	101,-
WONING	Gorechtkade 101C	94,-	87,-
WONING	Gorechtkade 103	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 103A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 103B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 103C	96,-	89,-

Maandbijdrage

V.v.E. Gorechtkade 77 t/m 109 C

Begrotingsjaar 2012
Ingangsdatum 01-01-2012

DEFINITIEF

Soort	Adres	Maandbijdrage	
		2011	2012
WONING	Gorechtkade 105	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 105A	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 105B	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 105C	96,-	89,-
WONING	Gorechtkade 109	102,-	94,-
WONING	Gorechtkade 109A	102,-	94,-
WONING	Gorechtkade 109B	102,-	94,-
WONING	Gorechtkade 109C	102,-	94,-