

Notulen

VvE Flatgebouw III Sterrenberg

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 28 mei 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 24; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 (54,17 procent)

Aanwezig

De heer B. de Haas, Mevrouw A. Ostermeier, Mevrouw T.M.C. Hoijinck, Mevrouw A. van den Burg, Mevrouw T.M.T. Moolenaar, Mevrouw A.H. Jongman, De heer M. Klein Robbenhaar en/of Mevrouw M. Vukelic, Mevrouw M. Siesling, De heer B.D. Wiegmans, De heer M.L. Passchier en/of Mevrouw C.A. Passchier-Ekkelboom, De heer M. Hellinga en/of Mevrouw B. Helmink, De heer R.J.G.P.W. Bremer en/of Mevrouw H.G.J. Bremer-Matser, De heer J.G.H. Schlaman

Afwezig

C.B.J.M. Samson & D.M.M. Sluiter en L.A.A. Brosens & A.H. Samson, De heer R.J. Bennink, De heer M.C.J. M. Donckers, De heer B. Sluis, Mevrouw L.A. Hauwert, De heer J.E.A. Sapulette en Mevrouw J. Sapulette-de Cock, De heer Y. Oegema, Mevrouw S.O. Luijken, De heer L.A.A. Brosens en Mevrouw A.H. Samson, De heer E. Karamjan, De heer R. Busser

1. Openen vergadering en benoemen (dag)voorzitter van de vergadering.

De heer D. Breuk namens REBO VVE Management is benoemd als (dag)voorzitter van de vergadering.

2. Vaststellen vertegenwoordigde stemmen

Aan de hand van de getekende presentielijst en eventueel ingekomen volmacht(en) wordt vastgesteld dat voldoende stemmen kunnen worden uitgebracht om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

3. Vaststellen agenda

Het voorstel "om de agenda ongewijzigd vast te stellen" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

4.1 Mededelingen REBO VVE Management en ingekomen stukken

Mededelingen:

1. De nieuwe Gasketelwet regelt dat bedrijven per 1 april 2023 gecertificeerd moeten zijn voordat zij mogen werken met gasverbrandingsinstallaties. Bedrijven die vanaf 1 april 2023 niet over een geldig certificaat beschikken mogen deze werkzaamheden dan niet meer uitvoeren en zijn in overtreding wanneer ze dat wel doen. Ook degene die opdracht geeft aan een bedrijf dat niet voor deze werkzaamheden is gecertificeerd, is dan in overtreding. Dat betekent dat opdrachtgevers zoals woning- en gebouweigenaren, maar bijvoorbeeld ook huurders en verhuurders er goed op moeten toezien dat ze een gecertificeerd bedrijf inschakelen. Dit betreft een individuele aangelegenheid. Echter kan de VVE verlangen dat iedere eigenaar aantoont dat het onderhoud van de individuele CV-ketel door een gecertificeerde partij gebeurd is.

4.2 Mededelingen bestuur

1. Nieuwe bestuursleden (stoppen Mees en Arike)

2. Plannen klusdag (14 september)

Er is voorgesteld om op de klusdag in september een extra ALV te houden om deze twee punten in stemming te brengen.

3. Duurzaamheidscommissie.

Mevrouw Siesling van de duurzaamheidscommissie heeft kort verslag gedaan. Daarbij heeft zij het over aanschaf van vleermuiskasten gehad en zij vroeg toestemming voor een totaalonderzoek energieadvies met mogelijkheden voor subsidies. Dit onderzoek kost € 2.500. Deze posten staan niet in het MJOP en dus moet dat op een ALV worden besproken.

5. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen en de besluitenlijst.

Het voorstel "om de notulen inclusief besluitenlijst van de vorige vergadering(en), vast te stellen" wordt in

stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

6.1 Financieel jaaroverzicht 2023

Er is een toelichting gegeven op de jaarrekening 2023. Het reservefonds groot onderhoud bedroeg per 31 december 2023 € 125.439,95. Het boekjaar 2023 is afgesloten met een positief exploitatieresultaat van € 577,07.

De kascontrolecommissie heeft de stukken van 2023 gecontroleerd. Er zijn geen onregelmatigheden geconstateerd en zij adviseren het financieel jaaroverzicht vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in het vorig boekjaar.

Het voorstel "om het financieel jaaroverzicht 2023 vast te stellen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "om decharge te verlenen aan het bestuur voor het door haar gevoerde financieel beleid" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "de vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over de bestemming van het exploitatieresultaat." wordt in stemming gebracht.

Daarmee wordt er besloten dat er voor optie "Verrekenen met het reservefonds" gekozen wordt.

6.2 (Her)benoemen Kascommissie

Voorgesteld is om de heer B. de Haas en mevrouw A. Ostermeier te benoemen als lid van de kascommissie.

Het voorstel "om de heer B. de Haas en mevrouw A. Ostermeier te benoemen als lid van de kascommissie over boekjaar 2024" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

7.1 (Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden

De vergadering heeft de mogelijkheid om een bestuur en commissies te benoemen. Het bestuur bestaat doorgaans uit een oneven aantal met een minimum van drie leden. In de praktijk komt het echter geregeld voor dat hiervan wordt afgeweken. Belangrijkste aspect is dat er een bestuur bij voorkeur uit de leden van de VvE worden benoemd. Het bestuur kan bijbehorende taken naar wens onderling verdelen, hiervoor bestaan geen voorschriften, slechts aanbevelingen. Indien er geen bestuur wordt benoemd dan brengt dit kosten met zich mee. Dit wordt bij het volgende agendapunt verder toegelicht.

Bestuur uit eigen leden:

Voorgesteld is om de heer J.G.H. Schlaman en mevrouw H.G.J. Bremer-Matser te (her)benoemen als bestuurslid van uw VvE.

Het voorstel "om de heer J.G.H. Schlaman en mevrouw H.G.J. Bremer-Matser te (her)benoemen als bestuurslid van de VvE" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

8.1 Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Tot stand komen van het MJOP

Het MJOP wordt ieder jaar door de technisch manager op basis van een visuele inspectie geactualiseerd. Dit betekent dat REBO VVE Management op basis van de huidige situatie een onderhoudsadvies geeft aan de VvE. Dus wanneer welk onderhoud naar verwachting uitgevoerd moet worden en wat hiervoor de (verwachte) kosten bedragen. Hierdoor kunnen onderhoudsposten naar voren of naar achteren verschuiven op de tijdslijn. REBO adviseert en de vergadering beslist in hoeverre dit advies wordt opgevolgd. Eigenaars hebben uiteraard altijd de mogelijkheid om wensen en/of aanbevelingen aan te dragen. Een negatief saldo op het overzicht is niet toegestaan en kan consequenties hebben voor de waarde en verkoopbaarheid van het appartementsrecht.

Het voorstel "om het Meerjarenonderhoudsplan vast te stellen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

8.2 Vaststellen uit te voeren planmatig onderhoud 2024 en 2025

De VVE is wettelijk verplicht om een sluitend meerjarenonderhoudsplan te hebben. De opgenomen werkzaamheden voor het lopende boekjaar 2024 en 2025 zijn toegelicht en besproken. Indien het MJOP niet wordt goedgekeurd dan kunnen de onderhoudswerkzaamheden niet in opdracht worden gegeven door het bestuur en/of beheerder. De werkzaamheden worden altijd zoveel mogelijk in samenspraak met de contactpersonen van de VVE uitgevoerd.

Tijdens de vergadering zijn de volgende werkzaamheden besproken:

2024:

Algemene kosten t.b.v. buitenschilderwerk € 2.916

Buitenschilderwerk stalen kozijn trappenhuis € 1.865

Binnen schilderwerk Hout bij bergingen € 7.755

Binnen schilderwerk Hout in trappenhuis € 9.040

Algemene kosten t.b.v. binnen schilderwerk € 2.335

Binnen schilderwerk beton/steen trappenhuis € 24.405

Aanbrengen dak ventilatoren € 2.824

Vervangen intercominstallatie € 14.751 (alleen intercoms vervangen die kapot zijn, in overleg met bestuur)

Herstel voeg- en metselwerk € 2.860

Betonschadeherstel € 1

Vervangen schoonloopmat € 468

Bijplaatsen renovatiespouwankers € 4.420

Asbestinventarisatie € 2.202

Vervangen brandblussers 2.995

Onvoorzien € 780

Begeleidingskosten € 5.152

2025

Overschilderen balkons vloerafwerking € 7.712

Binnen schilderwerk stalen kozijn trappenhuis € 2.033

Binnen schilderwerk beton/steen bergingen € 6.075

Onvoorzien € 811

Begeleidingskosten € 1.107

Het voorstel "om de werkzaamheden in 2024 en 2025 conform het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan uit te voeren, het bestuur te mandateren de werkzaamheden uit te voeren voor de maximaal genoemde bedragen en tevens REBO VVE Management de besproken werkzaamheden tegen gestelde tarieven te laten begeleiden" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

8.3 Financien vastgesteld planmatig onderhoud 2024 en 2025

Het voorstel "om het planmatig onderhoud voor 2024 en 2025 te financieren ten laste van het reservefonds groot onderhoud" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

10. Vaststellen begroting 2024 en voorschotbijdragen

Er is een toelichting gegeven op de begroting voor het lopende boekjaar en wat dit betekent voor de voorschotbijdragen van de leden. De vergadering ziet geen noodzaak om dit jaar de begroting te verhogen en stemt tegen het advies in van REBO om de begroting niet te verhogen.

In het begrotingsvoorstel voor 2024 ad € 53.347,00 is onder meer rekening gehouden met indexaties van lopende contracten.

De vergadering geeft aan de VVE bijdrage ad € 177,01 niet willen verhogen voor 2024. De leden zien geen reden voor weer een forse stijging. Het "tekort" op de begroting wordt gedekt door een lagere dotatie aan de reserve groot onderhoud.

Het voorstel "om de begroting 2024 ad € 53.347,00 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen, met terugwerkende kracht, per 1 januari 2024 vast te stellen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen afgewezen

11. Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder

De beheerder geeft een toelichting op de mandaten:

Incassomandaat:

Indien een eigenaar zijn bijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig voldoet de volgende aanmaningsprocedure te volgen;

- Bij constatering van het niet tijdig betalen wordt een 1e aanmaning verzonden met een betalingstermijn van 8 dagen.
- Als hierna geen (volledige) betaling is ontvangen zal een 'laatste sommatie-brief' worden verzonden. Deze brief is verplicht conform de eisen zoals vastgelegd in de wet incassokosten. Hierbij wordt een wettelijke termijn gehanteerd van 14 dagen.
- Na het doorlopen van voorgaande stappen de incasso van de achterstanden over te dragen aan een gerechtsdeurwaarder.
- Bij incasso- en gerechtsprocedures de hieraan verbonden kosten waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten voor rekening van de betreffende achterstallige eigenaar te laten komen.
- Let op: bij structureel maandelijks te laat betalen vervalt de 1e aanmaning en wordt er alleen de wettelijk verplichte 'laatste sommatie-brief' verzonden.

Assurantiemandaat:

Er is volgens de bepalingen zoals opgenomen in de splitsingsakte, op de opstalpolis van de VvE een zgn. appartementenclausule van kracht. Deze appartementenclausule houdt onder andere in dat de Vereniging van Eigenaars een besluit moet nemen over afwikkelingen van schades die een bedrag van € 11.345,- te boven gaan. Het komt voor dat een verzekeringsmaatschappij schadepeningen niet zonder meer uitkeert aan de VvE of een begunstigde en vraagt naar de besluitvorming hierover. Om te voorkomen dat de afwikkeling van schades boven het genoemde bedrag vertraging oploopt, wordt geadviseerd om te besluiten dat ook deze schades door (het bestuur van) de VvE afgewikkeld mogen worden.

De uitgekeerde gelden dienen te worden gestort op rekening van de VVE (NL86ABNA0110244168 tnv VvE Flatgebouw III Sterrenberg).

Het voorstel "om het incassomandaat aan het bestuur en/of de beheerder te verlenen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "om het assurantiemandaat aan het bestuur en/of beheerder te verlenen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

12. Rondvraag

Punten die bij de rondvraag zijn besproken:

1. Is er voor opstalverzekering een scope keuring gedaan. Deze staan in Twinq en kunnen door alle eigenaren worden ingezien.
2. Schimmel appartementen, wat is de oorzaak en om hoeveel appartementen gaat het?

13. Vaststellen (voorlopige) datum volgende vergadering

De volgende vergadering is voorlopig vastgesteld op 14 september 2024.

Het voorstel "om de volgende vergadering voorlopig vast te stellen op 14 september 2024." wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Besluitenlijst

VvE Flatgebouw III Sterrenberg

3. Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda is ongewijzigd vastgesteld.

5. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

- 5.1 De notulen inclusief besluitenlijst worden ongewijzigd vastgesteld.

6.1 Financieel jaaroverzicht 2023

- 6.1.1 Het voorstel "om het financieel jaaroverzicht 2023 vast te stellen" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "om decharge te verlenen aan het bestuur voor het door haar gevoerde financieel beleid" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "de vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over de bestemming van het exploitatieresultaat." wordt in stemming gebracht.

Daarmee wordt er besloten dat er voor optie "Verrekenen met het reservefonds" gekozen wordt. Het financieel jaaroverzicht is vastgesteld.

- 6.1.2 Het financieel jaaroverzicht is vastgesteld.
6.1.3 Aan het bestuur is decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid.

6.2 (Her)benoemen Kascommissie

- 6.2.1 de heer B. de Haas en mevrouw A. Ostermeier zijn benoemd als lid van de kascommissie over boekjaar 2023.

7.1 (Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden

- 7.1.1 *de heer J.G.H. Schlaman en mevrouw H.G.J. Bremer-Matser* zijn (her)benoemd als bestuurslid van de VVE.

8.1 Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

- 8.1.1 Het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld.

8.2 Vaststellen uit te voeren planmatig onderhoud 2024 en 2025

- 8.2.1 De vergadering besluit de werkzaamheden in 2024 en 2025 conform het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan uit te voeren, het bestuur te mandateren de werkzaamheden uit te voeren voor de maximaal genoemde bedragen en tevens REBO VVE Management de besproken werkzaamheden tegen gestelde tarieven te laten begeleiden.

8.3 Financieren vastgesteld planmatig onderhoud 2024 en 2025

- 8.3.1 Het planmatig onderhoud voor 2024 en 2025 wordt gefinancierd vanuit het reservefonds groot onderhoud.

10. Vaststellen begroting 2024 en voorschotbijdragen

- 10.1 Het voorstel "om de begroting 2024 ad € 53.347,00 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen, met terugwerkende kracht, per 1 januari 2024 vast te stellen" wordt in stemming gebracht.
Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen afgewezen

11. Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder

- 11.1 Het incassomandaat is aan het bestuur en/of de beheerder verleend.
11.2 Het assurantiemandaat is aan het bestuur en/of de beheerder verleend.

13. Vaststellen (voorlopige) datum volgende vergadering

- 13.1 De volgende vergadering is voorlopig vastgesteld op 14 september 2024.

Actiepuntenlijst

VvE Flatgebouw III Sterrenberg

Administratie doorgeven dat het exploitatieresultaat kan worden verrekend met de reserves of leden.

Status: Vastgelegd

Bestuur aanpassen in Twinq en KVK. Eventueel bevoegdheden toewijzen in Twinq.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Menno de Laat)

Goedgekeurd planmatig onderhoud / aangepast planmatig onderhoud doorgeven aan de technisch manager

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Menno de Laat)

MJOP in Twinq op vastgesteld zetten

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Menno de Laat)