

Notulen

VvE van Moerkerkenlaan 28 t/m 106 (1180)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 16 mei 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 40; aantal stemmen vertegenwoordigd: 27 (67,5 procent)

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

De vergadering wordt geopend. Er zijn voldoende stemmen aanwezig/vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Namens PandGarant zijn Jeroen Pijpers (VvE-beheerder), Johannes van der Boor (Technisch beheerder) en Sanne Kamminga (notulist) aanwezig. De vergadering gaat ermee akkoord dat de beheerder voorziet in de technische leiding van de Vergadering van Eigenaars, de beheerder heeft geen juridische status binnen de VvE.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Verzoek afkomstig van MVG Capital (vastgoedbeheerder van eigenaar ROBO BV) om kunststof kozijnen te mogen plaatsen. Dit zal ter stemming worden gebracht.

- De vergadering stemt: de meerderheid van de vergadering stemt tegen het verzoek, inclusief de volmachten.

Stemmen voor: 10

Stemmen tegen: 17

Stemmen blanco: 0

Het is van belang wanneer een eigenaar iets aan de schil van het complex wenst te wijzigen er een constructiewijzigingsformulier moet worden ingevuld en ter toestemming aan de vergadering dient te worden voorgelegd.

- Het constructiewijzigingsformulier kan gevonden worden op www.pandgarant.nl/downloads.

Voor het onderhoud van de lift is een Module Liftbeheer opgesteld, in samenwerking tussen bestuur en de technisch beheerder. Deze module is te vinden in de vergaderstukken.

- De technisch beheerder informeert de vergadering over deze mededeling. De VvE en PandGarant zijn niet tevreden met het huidige onderhoud en het respectievelijk contract. De Module Liftbeheer kan worden aangeboden door PandGarant. Meer informatie over de Module kan op het VvE Portaal gevonden worden.

Het bestuur wenst de bewoners te wijzen op het Huishoudelijk Reglement welke te vinden is op het portaal.

- Er is een overweging om een boetebepaling op te nemen in het Huishoudelijk Reglement. Mocht hier aanleiding toe zijn, dan moet hier over worden gestemd bij een volgende vergadering.

KPN heeft laten weten dat ze glasvezel willen aanleggen. Hier zitten geen kosten aan vast voor de eigenaren, wel zal dit tot enige overlast kunnen leiden. PandGarant zal dit nader toelichten. Dit punt zal ter stemming worden gebracht.

- De technisch beheerder licht deze mededeling toe: KPN hoort het bestuur te benaderen, het bestuur kan dan een om een volledig plan van aanpak vragen bij KPN. Als dit voorstel er ligt, kan PandGarant samen met het bestuur kijken of het plan volledig is.
- Een eigenaar vraagt de technisch beheerder of het mogelijk is om via een KPN glasvezelkabel een andere provider te hebben voor tv/wifi/bellen. het bestuur en de Technisch beheerder geven aan dat dit kan.
- Meer informatie over een soortgelijk voorstel kan worden gevonden op VvE Belang.

Het punt zonnepanelen wordt toegelicht door het bestuur.

- Korte introductie: vorig jaar is er gestemd over het plaatsen van 64 zonnepanelen op het dak. Er zijn twee offertes aangevraagd. De vergadering heeft het bestuur mandaat gegeven voor het uitvoeren van het plaatsen van zonnepanelen. Vorig jaar (2022) zouden de zonnepanelen voor de bouwvak geplaatst worden. Dit is niet gebeurd. Na veel contact zouden de voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd in oktober 2022, ook dit is niet gebeurd. Inmiddels is er geen contact meer met het desbetreffende bedrijf. Het bestuur heeft inmiddels in twijfel getrokken of de VvE de zonnepanelen nog wil plaatsen met het oog op de toekomst. In de toekomst zou het namelijk mogelijk zijn dat de VvE moet betalen voor het terug leveren van stroom als er teveel wordt opgewekt. De zonnepanelen zouden de algemene ruimtes voorzien van elektriciteit, en zullen niet leveren aan eigenaren, daarnaast is de afname van elektriciteit aanzienlijk lager door het plaatsen van ledverlichting.
- In plaats van zonnepanelen stelt het bestuur voor om het budget te gebruiken voor het isoleren van het dak en het vervangen van de lift. In de volgende vergadering zal gestemd worden over dit punt.
- Een eigenaar vraagt het bestuur om onderzoek te doen naar de mogelijkheid tot een sedum dak.
- Juridisch is er vraag of het contract ontbonden kan worden. Dit wordt door het bestuur onderzocht. (*Aanvulling na de ALV: Het contract is ontbonden, zonder enige kosten*)
- De vergadering stemt over het plaatsen van zonnepanelen voor het bestaande contract: de vergadering stemt unaniem tegen het voorstel om de zonnepanelen te plaatsen, inclusief volmachten.

Stemmen voor: 0

Stemmen tegen: 17

Stemmen blanco: 0

Stemmen met de meerderheid mee: 10

Vrijdagavond 9 juni a.s. om 19.30 uur is er een spelletjesavond die wordt georganiseerd voor de bewoners.

- Aanmelden kan bij de bewoner op nummer 86, waar de spelletjesavond ook gehouden wordt. Mochten er veel aanmeldingen zijn, zal de spelletjesavond bij nummer 92 worden gehouden. De aangemelde bewoners zullen daarover op de hoogte worden gehouden.

Besluit: Het verzoek tot het plaatsen van kunststoffen kozijnen door MVG Capital wordt door de meerderheid van stemmen afgewezen.

Besluit: De vergadering besluit unaniem dat de zonnepanelen volgens de huidige afspraken niet worden geplaatst, dit is juridisch mogelijk.

Actiepunt: Contact KPN over glasvezel

Het bestuur moet KPN om een volledig Plan Van Aanpak vragen. PandGarant kan bij het ontvangen van het volledige plan meekijken met het bestuur.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

Er zijn geen aanvullingen op de notulen, wel zijn er vragen.

Een bewoner heeft vragen over de notulen van de vorige vergadering. Het betreft de terugkoppeling op de volgende onderwerpen: Brandmelders en brandveiligheid, Isoleren blauwe panelen, status ledverlichting, status Project Q, Nulmeting, indexeren inkomsten antenne, en het inventarisatieformulier over een nulmeting, aangeleverd door een tweetal bewoners bij de vorige vergadering. het bestuur beantwoordt de vragen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering van eigenaars van 9 mei 2022 worden vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit met terugwerkende kracht om de nulmeting niet uit te laten voeren.

Actiepunt: Brandveiligheid presentatie

Het organiseren van een brandveiligheid presentatie voor het gebouw en omliggende gebouwen wordt opgepakt door Mw. de Graaff (nr. 84) en mogelijk door mw. Ziengs (nr. 86).

5. Vaststellen jaarrekening 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2022. De vergadering besluit dit advies over te nemen. De verklaring van de kascommissie treft u aan bij de vergaderstukken wanneer deze is ontvangen. Het positief exploitatieresultaat van €2.477,59 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Besluit:

- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
- De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.

- Het positief exploitatieresultaat van €2.477,59 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.

Besluit: De jaarrekening wordt door de vergadering vastgesteld.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

Dhr. Janssen stelt zich niet herkiesbaar als bestuurslid. Mw. Munniks-Hovenkamp was aspirant-bestuurslid en stelt zich nu verkiesbaar als bestuurslid. De andere bestuursleden, de kascommissie en de reservefondsbeheerder worden herbenoemd.

Dhr. Dijkma geeft aan dat hij volgend jaar aftreed als bestuurslid.

Besluit:

- Het bestuur bestaat uit mw. Oortwijn, dhr. Dijkma en mw. Munniks-Hovenkamp.
- De kascommissie bestaat uit dhr. Schokkenbroek en mw. Venema.
- De reservefondsbeheerders (de gemachtigde voor de gelden van het reservefonds) is mw. Liewes. De gemachtigde controleert samen met de voorzitter van de vergadering de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

De MJOP en de liquiditeitsprognose (verloop van de reservefondsen) worden besproken en vastgesteld. Het bestuur krijgt een mandaat voor het (laten) uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

De vergadering geeft aan geen daken te hebben zonder ballast, maar dit wel is meegenomen op het MJOP. De Technisch beheerder zoekt dit uit en koppelt dit terug aan het bestuur.

Het bestuur geeft aan dat er al schade is ontdekt op de galerij. Dit onderhoud staat gepland voor 2024.

Besluit:

- De MJOP wordt vastgesteld.
- Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

Actiepunt: MJOP daken zonder ballast

De technisch beheerder onderzoekt of er daken zonder ballast zijn bij de VvE.

8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

De maandelijkse bijdrage wordt in 2024 hoger.

Er wordt opgemerkt dat 'Verzekering Glas' op €0 staat in de begroting. Dit heeft als reden dat onder de verzekering 'Opstal' ook het glas is meeverzekert.

De begroting 2024, inclusief de bijbehorende maandbijdragen, wordt vastgesteld. De nieuwe begroting gaat in per 1-1-2024.

Besluit: De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van €80.124,00.

9. (Historische) besluitenlijst

De (historische) besluiten worden jaarlijks benoemd en herbesloten. Het betreft de volgende punten:

- Incassoprocedure: deze is te vinden op het webportaal en via pandgarant.nl/downloads
- Beleid inzake wijzigingen aan het gebouw: bij wijzigingen dient altijd een constructiewijzigingsformulier voorgelegd te worden aan de VvE
- SKW-certificatie: SKW kan de stukken van de VvE inzien, t.b.v. de controle van PandGarant
- Digitaal versturen VvE-stukken door PandGarant
- Herbouwwaarde getaxeerd op € 7.000.000,- inclusief btw (rapport opgesteld op 30 oktober 2020)
- Schadeuitkeringen van de verzekeraar worden uitgekeerd op de lopende bankrekening van de VvE.
- Schoonmaakverplichting galerij. Wordt jaarlijks besproken op de ALV. Eigenaars wordt verzocht zelf de galerijen schoon te houden.

Besluit: De (historische) besluiten worden herbesloten.

10. Rondvraag

- Het bestuur merkt op dat het schoonmaakcontract niet goed wordt nagekomen. Er is al meerdere malen contact geweest met het desbetreffende bedrijf, maar hier is geen verbetering te zien van de service. De technisch beheerder geeft aan dat het bestuur mogelijk een wensenlijst kan maken over

het schoonmaken van de ruimte, denk aan 'wat', 'waar' en 'wanneer'. Wanneer deze wensenlijst is aangeleverd door het bestuur, kan PandGarant hier offertes voor aanvragen.

- Een eigenaar geeft aan dat bij de ingang aan de voorkant van de schuurtjes, de vloer niet meer goed is. De vraag richting het bestuur is of hier iets aan gedaan kan worden. Op dit moment is dit onderhoud niet meegenomen in het MJOP. Het bestuur kan de schade laten inventariseren. Mochten de kosten onder de €2500 blijven, kan dit via een melding in het VvE Portaal worden verholpen.

Actiepunt: Wensenlijst schoonmaak contract

Het bestuur kan een wensenlijst samenstellen voor de schoonmaak (wat, waar, wanneer, etc.) en dit aan PandGarant geven voor het opvragen van offertes.

11. Sluiting

De vergadering wordt gesloten.

De **conceptdatum** voor de komende Algemene ledenvergadering is nog niet vastgesteld. Het bestuur heeft een voorkeur om deze ALV voor de maand april 2024 te laten plaatsvinden.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE van Moerkerkenlaan 28 t/m 106 (1180)

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De agenda wordt vastgesteld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

- 3.1 Het verzoek tot het plaatsen van kunststoffen kozijnen door MVG Capital wordt door de meerderheid van stemmen afgewezen.
- 3.2 De vergadering besluit unaniem dat de zonnepanelen volgens de huidige afspraken niet worden geplaatst, dit is juridisch mogelijk.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering van eigenaars van 9 mei 2022 worden vastgesteld.
- 4.2 De vergadering besluit met terugwerkende kracht om de nulmeting niet uit te laten voeren.

5. Vaststellen jaarrekening 2022

- 5.1
- Er wordt decharge verleend aan het bestuur.
 - De jaarrekening 2022 wordt vastgesteld.
 - Het positief exploitatieresultaat van €2.477,59 wordt toegevoegd aan de algemene reserve.
- 5.2 De jaarrekening wordt door de vergadering vastgesteld.

6. Benoemen bestuur, kascommissie en reservefondsbeheerder

- 6.1
- Het bestuur bestaat uit mw. Oortwijn, dhr. Dijkma en mw. Munniks-Hovenkamp.
 - De kascommissie bestaat uit dhr. Schokkenbroek en mw. Venema.
 - De reservefondsbeheerders (de gemachtigde voor de gelden van het reservefonds) is mw. Liewes. De gemachtigde controleert samen met de voorzitter van de vergadering de uitgaven die worden gedaan uit het reservefonds.

7. Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP)

- 7.1
- De MJOP wordt vastgesteld.
 - Het bestuur krijgt mandaat voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden die staan gepland voor 2024.

8. Vaststellen begroting en maandelijkse bijdrage 2024

- 8.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van €80.124,00.

9. (Historische) besluitenlijst

- 9.1 De (historische) besluiten worden herbesloten.

Actiepuntenlijst

VvE van Moerkerkenlaan 28 t/m 106 (1180)

MJOP daken zonder ballast

De technisch beheerder onderzoekt of er daken zonder ballast zijn bij de VvE.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 9 juni 2023

Behandeld door: Technisch beheerder (Johannes van der Boor)

Wensenlijst schoonmaak contract

Het bestuur kan een wensenlijst samenstellen voor de schoonmaak (wat, waar, wanneer, etc.) en dit aan PandGarant geven voor het opvragen van offertes.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 19 juni 2023

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Brandveiligheid presentatie

Het organiseren van een brandveiligheid presentatie voor het gebouw en omliggende gebouwen wordt opgepakt door Mw. de Graaff (nr. 84) en mogelijk door mw. Ziengs (nr. 86).

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Contact KPN over glasvezel

Het bestuur moet KPN om een volledig Plan Van Aanpak vragen. PandGarant kan bij het ontvangen van het volledige plan meekijken met het bestuur.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid