

Notulen

Van de Algemene Ledenvergadering van VvE J. van Stolberglaan 12-22

Datum: 22-02-2023

- 01.** Opening.
De bestuurder, Pitlo Vastgoed Beheer B.V., vertegenwoordigd door M. Pitlo opent de vergadering en heet de aanwezige leden van harte welkom.
- 02.** Vaststelling van het aantal stemmenaantal.
Uit de presentielijst blijkt, dat er van de totaal 62 stemmen binnen de vereniging 51 stemmen in persoon, dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Er kunnen daarom volgens het Reglement van Splitsing van Eigendom rechtsgeldige besluiten betreffende de geagendeerde onderwerpen worden genomen.
- 03.** (Her) benoeming contactpersoon VvE.
De heer Overdijk is bereid namens de vereniging op te treden als contactpersoon. Pitlo Vastgoed Beheer B.V., zal aanblijven als bestuurder en de vergadering voorzitten. Met algemene stemmen gaan de leden hiermee akkoord.
- 04.** Ingekomen stukken/mededelingen.
Er zijn geen ingekomen stukken e/o mededelingen ontvangen.
- 05.** Goedkeuring notulen Ledenvergadering 2022.
Niet van toepassing. Er heeft geen vergadering in 2022 plaatsgevonden.
- 06.** a. Verslag kascommissie boekjaar 2021.
Niemand heeft de stukken van 2021 gecontroleerd.

b. Decharge administrateur boekjaar 2021
Zie punt 6a.

c. Bespreking/Goedkeuring balans en resultatenrekening 2022.
De bestuurder geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening van het jaar 2022. Met betrekking tot de post "Bijdragen" verwijst hij naar het eveneens ontvangen overzicht Openstaande vorderingen per 31-12-2022. Mocht er een minteken achter het eindbedrag staan vermeld, dan houdt dit in dat men een voordelig saldo heeft. De bedragen zonder minteken hebben betrekking op achterstallige bijdragen. De leden worden verzocht ervoor zorg te dragen, dat de bijdragen aan het begin van elke maand c.q. kwartaal vooruit worden betaald. Verder zijn er geen vragen en/of opmerkingen over de stukken. Deze worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd.

d. Bestemming exploitatiesaldo 2022
Uit het jaarverslag blijkt, dat er een positief exploitatie saldo is ontstaan. Besloten wordt om het saldo toe te voegen aan de reservering onderhoud.
- 07.** Benoeming kascontrolecommissie boekjaar 2022.
De eigenaar Tol is bereid deze taak op zich te nemen.
- 08.** Opstellen MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).
De bestuurder doet het voorstel om een MJOP te laten opstellen gezien de nieuwe wetgeving welke per 1 januari 2018 van kracht is. Ongeveer de helft van de VvE's spaart te weinig. Dat kan leiden tot achterstallig onderhoud. De overheid wil daarom dat elke VvE een verplichte minimale reservering per jaar doet voor het onderhoud van het gebouw. Dit is ingegaan op 1 januari 2018.

VvE reservefonds onderhoud

Elke VvE moet een reservefonds hebben voor onderhoud. Bijvoorbeeld onderhoud aan de gevel, het dak of de liften. De leden van de VvE moeten er samen voor zorgen dat hierin genoeg geld gereserveerd wordt voor het onderhoud. Dit kan op 2 manieren:

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is via een MJOP. Hierin staat namelijk precies wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zijn. De VvE weet dan hoeveel er maandelijks gereserveerd moet worden voor het onderhoud. Zo is er genoeg geld beschikbaar in het reservefonds.

Minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw

Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan moet een VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

Met algemene stemmen wordt besloten (nog) geen MJOP te laten opstellen maar de VvE bijdrage zoveel mogelijk af te stemmen via de herbouwwaarde methode.

09. Onderhoud

Schilderwerk buitengevel

De heren Overdijk en Van Berkel zullen het schilderwerk aan de buitengevel beoordelen (hout / beton / staal). Indien de beheerder een offerte dient op te vragen dan verneemt de beheerder dit graag. Mochten de leden zelfwerkzaamheden uitvoeren dan kan er een email verzonden worden met het verzoek tot vergoeding van de kasreserve (na akkoord van alle leden).

Rioleringsstelsel

De beheerder zal jaarlijks de leden erop wijzen dat het rioleringsstelsel aandacht nodig heeft. Hoewel er weinig problemen momenteel zijn adviseert de beheerder om onderstaande onderhoud binnen enkele jaren uit te voeren.

1. Vernieuwen buitenriolering in de algemene tuin (riolering vanaf de bouw). Kosten rond de € 9.000,00
2. Vernieuwen horizontale riolering in de kelders (vermoedelijk al van pvc).
3. Vernieuwen van de verticale riolering (2x keuken en 2x toilet). Optie is om de toilet standleiding te relinen (zie Tubus System of Proline website). Kosten per standleiding rond de € 15.000,00 en relinen 2x toilet huidige prijs € 15.000,00. De keuken standleiding kan niet gerelined worden omdat deze te smal is.

Glasbreuk

Er wordt melding gemaakt van glasbreuk kelderraam. De beheerder legt uit dat er een email verzonden dient te worden waarna de beheerder de gegevens van de glasservice zal opgeven.

Rookmelders

De bestuurder deelt mede, dat het per 01.07.2022 voor alle woningen verplicht is een rookmelder op te hangen. Aangezien dit geen VvE aangelegenheid is worden alle leden verzocht dit zelfstandig op te pakken. Voor informatie verwijzen wij u naar de site van de Overheid.

10. Begroting 2023 bespreken en vaststellen.

Verwijzend naar agendapunt opstellen MJOP is het besluit genomen geen MJOP op te stellen zodat aan de hand van dit rapport de bijdragen aangepast kunnen worden. De bestuurder doet daarom nog wel het voorstel om de bijdragen te verhogen zodat er meer reservering onderhoud wordt opgebouwd.

Met algemene stemmen wordt besloten om de bijdragen met 15% te verhogen met ingang van 1 april 2023.

Voor de gewijzigde servicekosten 2023 begroting verwijzen wij u naar de VvE Portal.

De nieuwe bijdrage is als volgt.

<u>Appartement</u>	<u>Nieuwe maandbijdrage</u>
Berging index 7 / Jansen	€ 9,22
Berging index 8 / Breukman	€ 9,22
Jul.van Stolberglaan 12 + 14 + 16	€ 88,57
Jul.van Stolberglaan 18 + 20 + 22	€ 79,34

Het verschil in de bijdragen per appartement heeft te maken met de breukdelen genoemd in de akte van splitsing.

De bestuurder wijst de leden er nog wel op dat hierdoor een tekort aan liquide middelen kan ontstaan om opdracht te geven aan groot onderhoudswerkzaamheden. De leden nemen dit ter kennisgeving aan.

11. Transitie warmtevoorziening (aardgasvrij)
In de Energieagenda heeft de overheid aangegeven dat de gemeente de regierol krijgt in de transitie van de warmtevoorziening. Op lokaal niveau kan het beste worden bepaald welke besparingsmogelijkheden en duurzame alternatieven het meest geschikt zijn om in de warmtevraag te voorzien. Belangrijke stakeholders naast de gemeente zijn de netbeheerder, de woningcorporatie, de installateur/aannemer, en de ondernemers en bewoners zelf. Elke gemeente maakt een plan. Het plan gaat over de transitie van de gebouwde omgeving naar aardgasvrij. Als er iets bekends is binnen een Gemeente zal de bestuurder de leden informeren. In de meeste gevallen is dit geen VvE aangelegenheid. In de gevallen waar dit wel het geval is (VvE's met blokverwarming) zal de bestuurder in overleg met de VvE bekijken welke stappen er genomen dienen te worden om van het gas te gaan.
12. Verduurzaming.
Verduurzamen is altijd maatwerk. Het begint bij energiebesparing. En vervolgens zelf energie opwekken. Maar wat past bij de situatie van jouw woning en VvE? Wat zijn de ambitie en verduurzamingspotentie? Met welke maatregelen bereik je het meeste effect? Dat moet eerst in kaart gebracht.
Alhoewel begeleiding van verduurzaming van de VvE niet in het pakket van de beheerder Pitlo Vastgoed Beheer B.V. zit kunnen wij wel bedrijven/instanties aandragen die hier in gespecialiseerd zijn en hier offertes voor de VvE voor aandragen.
13. Verzekeringen
Bij het niet afsluiten van een Rechtsbijstand verzekering op naam van de VvE is Pitlo Vastgoed Beheer B.V. niet aansprakelijk voor enige schade die de VvE zou kunnen leiden indien deze eventueel in bepaalde gevallen van toepassing zou kunnen zijn voor de VvE. Dit geldt ook voor andere eventueel af te sluiten verzekeringen voor de VvE. De VvE heeft in ieder geval op naam staan een uitgebreide Opstalverzekering en een Bedrijven Aansprakelijkheid verzekering. Voor meer informatie over de verzekeringen verwijzen wij u naar de tussenpersoon.
14. Toestemming aan bestuurder om eventuele schade uitkering aan de opstal, hoger dan het bedrag genoemd in de Akte van Splitsing c.q. Opstalverzekering uit te laten keren op de rekening van de VvE.
Met algemene stemmen gaan de aanwezige leden hiermee akkoord.
15. Machtigen bestuurder voor het instellen van rechtsvorderingen en de hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand.
De leden gaan akkoord met het machtigen van de bestuurder tot het instellen van rechtsvorderingen en hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand. Indien kosten en bijdragen in zijn geheel dan wel gedeeltelijk niet meer te vorderen zijn zullen deze ten lasten komen van de VvE.

16. Rondvraag.
Hier wordt geen gebruik van gemaakt.
17. Sluiting.
De bestuurder dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Rotterdam, 6 maart 2023
Pitlo Vastgoed Beheer B.V.