

## Notulen

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

Datum: 16-04-2024

- 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 stemmen.  
Uit de presentielijst blijkt, dat er van de totaal 62 stemmen binnen de vereniging 31 stemmen in persoon, dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn.
- 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 2023.  
Met algemene stemmen worden de notulen zowel inhoudelijk als tekstueel goedgekeurd.
- 06.** a. Verslag kascommissie boekjaar 2022.  
Mevrouw Tol heeft de stukken gecontroleerd en voor akkoord bevonden. Zij geeft de leden in overweging om de bestuurder voor het boekjaar 2022 decharge te verlenen.  
  
b. Decharge administrateur boekjaar 2022.  
Met algemene stemmen geven de leden de bestuurder voor het boekjaar 2022 decharge, zie punt 6a.  
  
c. Bespreking/Goedkeuring balans en resultatenrekening 2023.  
De bestuurder geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening van het jaar 2023. Verder zijn er geen vragen en/of opmerkingen over de stukken. Deze worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd.  
  
d. Bestemming exploitatiesaldo 2023.  
Uit het jaarverslag blijkt, dat er een positief /exploitatie saldo is ontstaan. Besloten wordt om het saldo toe te voegen aan de reservering.
- 07.** Benoeming kascontrolecommissie boekjaar 2023.  
Mevrouw Brenkman 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 op de 0,5% herbouwwaarde methode.

### 09. Onderhoud

#### Schoonmaak portiek

De VvE is niet tevreden met het huidige schoonmaakbedrijf. De beheerder zal een offerte (1x per maand schoonmaak) opvragen bij Alecs Schoonmaakbedrijf. Dit bedrijf maakt al schoon bij andere portieken. Zodra de offerte binnen is zal deze aan de heer Overdijk verzonden worden.

#### Huishoudelijke regels algemene ruimtes

De beheerder al huishoudelijke regels opstellen inzake de algemene ruimtes. De beheerder heeft op locatie gezien dat er diverse spullen in de algemene ruimtes geplaatst worden wat niet toegestaan is in verband met de brandveiligheid. De regels zullen in het portiek opgehangen worden.

#### CV afvoer wetgeving

De beheerder legt uit dat er vanaf 1-4-2023 een nieuwe wetgeving is gang gezet. Hierbij bestaat de kans dat de huidige afvoer van de CV niet meer voldoet aan de wetgeving. De eigenaar zal in overleg met de installateur dit moet afstemmen. Indien nodig zal de eigenaar vervolgens toestemming binnen de VvE moeten vragen (bijvoorbeeld als de afvoer langs de gevel naar boven moet (het uitgangspunt is dat de afvoeren boven het dak geïnstalleerd dienen te worden).

#### 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.

Verder worden er tijdens de vergadering geen dringende onderhoudszaken gemeld.

### 10. Begroting 2024 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 wordt opgebouwd.

Met algemene stemmen wordt besloten om de bijdragen met 10% te verhogen met ingang van 1 juni 2024.

#### **De nieuwe maandbijdrage is als volgt;**

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Berging index 7 / Jansen          | € 10,14 |
| Berging index 8 / Breukman        | € 10,14 |
| Jul.van Stolberglaan 12 + 14 + 16 | € 97,43 |
| Jul.van Stolberglaan 18 + 20 + 22 | € 87,27 |

***Op basis de huidige herbouwwaarde van € 1.800.000,00 en de wetgeving waarbij minimaal 0,5% van de herbouwwaarde gespaard dient te worden zou de bijdrage met ruim 70% verhoogd moeten worden.***

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Huidig bedrag wat gespaard wordt is      | € 4.000,00        |
| 0,5% van 1.8 miljoen is                  | € 9.000,00        |
| Er wordt te weinig gespaard              | <b>€ 5.000,00</b> |
| 70% van de huidige begroting is ongeveer | € 5.000,00        |

De beheerder geeft aan dat hypotheekverstekkers op basis van een te lage bijdrage geen volledige hypotheek kunnen verstrekken. Dit kan dus gevolgen hebben bij verkoop voor de verkoper en koper.

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) / Verduurzaming**

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.

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.

#### **12. Digitaal vergaderen 2025 wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel wordt op korte termijn ingediend bij het parlement. Het streven is dat de wet per 1 januari 2025 in werking zal treden.

#### **13. Verzekeringen**

Bij het niet afsluiten van een Rechtsbijstandverzekering 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.

Niet besproken. Wordt tijdens een eerst volgende vergadering opnieuw besproken.

#### **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.**

Niet besproken. Wordt tijdens een eerst volgende vergadering opnieuw besproken.

#### **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.

Niet besproken. Wordt tijdens een eerst volgende vergadering opnieuw besproken.

**16. Rondvraag.**

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

**17. Sluiting.**

De bestuurder dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Rotterdam, 29 april 2024

Pitlo Vastgoed Beheer B.V.