

Notulen

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

Datum: 15-04-2025

- 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 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.

De eigenaar Den Hertog brengt de volgende punten in;

- Als ik de airco buitenunit op het balkon achter plaats, heb ik dan ook toestemming van de VVE nodig?

Binnen de flat / VvE zijn er inmiddels meerdere eigenaren die een airco geplaatst hebben. Met algemene stemmen geven de leden akkoord voor het plaatsen van een airco unit. De beheerder adviseert wel altijd nog zelf bij de Gemeente na te gaan of dit is toegestaan (indien de unit aan de voorgevel wordt geplaatst) via omgevingsvergunning check.

- Ik zou graag 1 kozijn aan de voorzijde willen vervangen. Nu is het 1 vast raam, maar ik zou graag een kiep kantelraam erin willen plaatsen. Het type kozijn wordt exact hetzelfde als wat er nu in zit. Het is alleen dat er een raam voor de ventilatie inkomt.

Met algemene stemmen geven de leden akkoord voor het plaatsen van een nieuw kozijn (op eigen kosten). De beheerder adviseert wel altijd nog zelf bij de Gemeente na te gaan of dit is toegestaan (omgevingsvergunning check).

- Ik zou wellicht rolluiken willen plaatsen aan de voor- en achterzijde in de kleur van het kozijn. Ik denk dat ik die ook voor moet leggen?

Met algemene stemmen geven de leden akkoord voor het plaatsen rolluiken. De beheerder adviseert wel altijd nog zelf bij de Gemeente na te gaan of dit is toegestaan als dit ook de voorgevel betreft (omgevingsvergunning check).
- 05.** Goedkeuring notulen Ledenvergadering(en) 2024.
Met algemene stemmen worden de notulen zowel inhoudelijk als tekstueel goedgekeurd.
- 06.** a. Verslag kascommissie boekjaar 2023.
Mevrouw Brenkman heeft de stukken gecontroleerd en voor akkoord bevonden. Zij geeft de leden in overweging om de bestuurder voor het boekjaar 2023 decharge te verlenen.

b. Decharge bestuurder boekjaar 2023.
Met algemene stemmen geven de leden de bestuurder voor het boekjaar 2023 decharge, zie punt 6a.

c. Bespreking/Goedkeuring balans en resultatenrekening 2024.
De bestuurder geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening van het jaar 2024. Verder zijn er

geen vragen en/of opmerkingen over de stukken. Deze worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd.

d. Bestemming exploitatiesaldo 2024.

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 2024.
Mevrouw Tol is bereid deze taak opnieuw 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 om nog geen MJOP op te laten stellen maar de VvE bijdrage zoveel mogelijk af te stemmen op de herbouwwaarde methode zoals hierboven aangegeven.

- 09.** Onderhoud

Diverse

- mevrouw Tol geeft aan dat de standleiding regelmatig borrelt. De beheerder zal een ontstopper (Zegwaard) langsturen om dit na te zien. Daarnaast zal de beheerder een prijsopgave verzoek indienen bij Zegwaard inzake een onderzoek naar de status van de standleidingen (toilet en keuken). Zodra de prijsopgave binnen is, zal deze met de VvE leden gedeeld worden.
- de leden zullen door middel van zelfwerkzaamheden het schilderwerk bijhouden. Met algemene stemmen gaan de leden akkoord om het materiaal via de VvE te declareren.
- de Overdijk stelt voor om een nieuwe (elektrische) grasmaaier via de VvE aan te schaffen. De huidige betreft nog een oude benzine grasmaaier. Met algemene stemmen gaan de leden hiermee akkoord.
- Mevrouw Den Hertog maakt melding van glasbreuk kelderram. De beheerder zal het telefoonnummer van de glasservice van de verzekering doorgeven.

Standleidingen/ riolering

De leden zijn er de laatste jaren op gewezen dat de standleidingen/ riolering (algemene tuin) steeds meer aandacht zullen krijgen. Het rioleringsstelsel zit er al vanaf de bouw. De beheerder legt nogmaals uit dat onderstaande onderdelen gefaseerd aangepakt dienen te worden;

- Algemene riolering gedeelte in de tuin achtergevel (gedeelte van gevel tot aan het hoofdriool (pad achter). Geschatte kosten € 10.000,00.
- Alle algemene riolering (liggende gedeelte) in bergingen (dit dient nog gecontroleerd te worden of dit allemaal al van pvc is).

- Verticale standleidingen keukens (huidige kosten standleiding renoveren € 13.500,00 per 3 woningen) en toiletstandleiding (geschatte kosten € 15.000,00 per 3 woningen of relinen (oude standleidingen door middel van nieuwe binnen coating herstellen – geschatte kosten voor 6 woningen € 17.500,00).

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 2025 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. Daarnaast zien de leden in dat er nu echt meer gespaard dient te worden met betrekking tot het toekomstig onderhoud (standleidingen / riolering).

Met algemene stemmen wordt besloten om de bijdragen met 50% te verhogen met ingang van 1 mei 2025.

De nieuwe VvE bijdrage is als volgt;

J. van Stolberglaan 12-16	€ 146,15
J. van Stolberglaan 18-22	€ 130,91
Bergingen index 7 en 8	€ 15,21

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) / 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. 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.

Met algemene stemmen geven de leden aan geen Rechtsbijstandverzekering te willen afsluiten.

- 13.** 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.
- 14.** 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.
- 15.** Rondvraag.
Hier wordt geen gebruik van gemaakt.
- 16.** Sluiting.
De bestuurder dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Rotterdam, 19 mei 2025

Pitlo Vastgoed Beheer B.V.