

Notulen

VvE 012 Belgischestraat / Finsestraat (012)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 27 maart 2018, aanvang 19:00 uur.

Aanwezig

Zie presentielijst

1. Opening

Namens Woonbron VvE Beheer is I _____ aanwezig. De bestuurder heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering.

Tevens is aanwezig de opzichter van de VvE, de heer I _____ aanwezig van PIT Beheer.

- voorzitten van de vergadering door voorzitter of Woonbron VvE Beheer.

De voorzitter heeft de bestuurder verzocht de vergadering voor te zitten.

De vergadering machtigt met algemene stemmen de bestuurder om de vergadering voor te zitten.

2. Vaststellen van het quorum en de agenda

- *vaststellen van het quorum*

Op de vergadering zijn 27 van de 65 stemmen vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

- *vaststellen van de agenda*

De bestuurder heeft in aanloop naar de vergadering geen nieuwe agendapunten ontvangen. De vergadering stelt de agenda met algemene stemmen ongewijzigd vast.

3. Mededelingen

- *Individuele zaken en gemeenschappelijke zaken*

De bestuurder verzoekt de eigenaars om individuele vragen en/of klachten na de vergadering met de opzichter of de consultant te bespreken in plaats van tijdens de VvE-vergadering. Tevens adviseert de bestuurder om klachten over gemeenschappelijke zaken/gedeelten direct bij de bestuurder te melden en niet te wachten tot de jaarvergadering.

- *Terugkoppeling dienstverlening*

Wij hopen dat u enthousiast bent over onze werkzaamheden voor uw VvE. Daarom zijn we benieuwd naar uw mening over het VvE beheer, u helpt ons daarmee om u nog beter van dienst te zijn. De week na de vergadering sturen we u een e-mail (naar de ons bekende adressen) met het verzoek om een korte vragenlijst in te vullen via internet. De beantwoording kost u slechts enkele minuten. Wij waarderen uw medewerking.

- *Schadeafhandelingen bij individuele oorzaak*

Voor sommige eigenaars is het de afgelopen tijd niet helemaal duidelijk gebleken, wat de afspraken zijn betreffende schadeafhandelingen met betrekking tot de opstalverzekering. Wanneer een eigenaar een schademelding doet bij Woonbron en de schade wordt namens de verzekering gerepareerd, maar deze blijkt niet gedekt en bovendien individueel te zijn, dan zullen de reparatiekosten van de oorzaak doorbelast worden aan de individuele eigenaar. Bij twijfel of de schade gedekt is, kan altijd eerst contact opgenomen met de VvE-beheerder. De beheerder kan een verwachting uitspreken over de dekking van de schade.

- *premiestijging opstal-, WA- en glasverzekering*

Met ingang van 1 januari 2018 verhogen verzekeraars de premies. Dit heeft een aantal redenen:

- stijging van het aantal water- en stormschades door veranderende weersinvloeden
- duurdere herstelkosten, zoals materiaal- en loonkosten
- toename aansprakelijkheidsstellingen

De premiestijgingen zijn op het polisblad in te zien via onze eigenaarssite. Met deze stijgingen is in de begroting voor 2018 geen rekening gehouden. Voor het verzekeringsjaar 2019 laten wij andere aanbiedingen onderzoeken.

4. Vaststellen van de notulen d.d. 2 maart en 16 maart 2017

Alle bewoners hebben de notulen kort na de vorige vergadering thuis ontvangen en krijgen de gelegenheid om hierop te reageren.

- vaststellen van de notulen 2017 en ondertekenen

De vergadering stelt de notulen van 2017 met algemene stemmen ongewijzigd vast. De bestuurder en de voorzitter van de vergadering ondertekenen de notulen.

- vaststellen status van actiepunten 2017

De bestuurder geeft een toelichting op de actiepunten. De vergadering besluit dat alle actiepunten zijn afgehandeld. De bestuurder meldt alle afgehandelde actiepunten definitief af.

5. Benoeming functies en commissies

Er is gesproken over de mogelijkheid om namens de vereniging van eigenaars in een commissie plaats te nemen of als (vice-)voorzitter van de vergadering op te treden.

- benoeming kascontrolecommissie

De vergadering benoemt voor het komende jaar onderstaande lid:

- *Wim van der Grinten*

- benoeming technische commissie

De vergadering benoemt voor het komende jaar onderstaande lid:

- *()*

6. Jaarrekening 2017 en financieel beheer

- verklaring van de kascontrolecommissie

De kascontrolecommissie brengt verslag uit van hun bevindingen van de financiële jaarstukken in 2017. Er zijn wat vragen vanuit de kascontrole naar voren gekomen, deze worden na de vergadering door de bestuurder uitgezocht en besproken met de kascommissie.

- vaststellen van de jaarrekening 2017

De vergadering stelt de jaarrekening met algemene stemmen onder voorbehoud van de vragen van de kascommissie ongewijzigd vast.

- verlenen van decharge

De vergadering verleent met algemene stemmen decharge aan de bestuurder over de administratie 2017.

- besluitvorming negatief exploitatieresultaat

Volgens het splitsingsreglement, artikel 18 lid 5, dient een negatief exploitatieresultaat binnen een maand door de leden te worden aangevuld.

De vergadering besluit met algemene stemmen het negatieve exploitatieresultaat van € 10.289,04 ten laste van het reservefonds te laten komen.

7. Planmatig onderhoud en meerjaren onderhoudsplannen

De bestuurder geeft een toelichting op het planmatig onderhoud en de bijgestelde meerjaren onderhoudsplanning.

In 2019 worden de ventilatiekanalen gereinigd. Dit zal in de woningen gebeuren, het is dus van groot belang dat alle eigenaars en huurders medewerking verlenen.

Alle roosters in de woningen zullen worden gereinigd, net als alle kanalen.

De opzichter van de VvE, de heer M' *()* ie vraagt alle eigenaars om per email door te geven of zij last hebben van kookluchtjes van burens.

Dit om het probleem zo helder mogelijk in kaart te kunnen brengen.
Ervaart u overlast van kookluchtjes van uw burens? Dan kunt u dit per email doorgeven via
ndouma@woonbron.nl.

Eigenaars geven aan moedeloos te worden van de vele verzakkingen. Dit is echter geen taak voor de VvE, maar voor gemeente Rotterdam.

Het enige advies wat er gegeven kan worden is het veelvuldig bellen naar gemeente Rotterdam. Hoe meer klachten er binnen komen, hoe sneller zij actie zullen nemen.

Het plaatsen van schotten in de achtertuinen is een zeer kostbare zaak. Dit zal een verhoging van de VvE bijdrage inhouden.

I. zorgt voor een prijsindicatie voor de vergadering van 2019.

De heer geeft aan dat er geen valbeveiliging op het dak aanwezig is. Volgens is dit wel degelijk het geval en hij zal dit na de vergadering controleren en terugkoppelen naar de bestuurder.
De valbeveiliging is in 2015 aangebracht en opgeleverd in het bijzijn van PIT Beheer en de technische commissie, destijds waren dit de

- vaststellen planmatig onderhoud 2019

De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met het voorgestelde planmatig onderhoud 2019.

De vergadering stelt de bijgestelde meerjaren onderhoudsplanning en- begroting met algemene stemmen ongewijzigd vast.

8. Begroting en VvE-bijdrage 2019

De bestuurder geeft een toelichting op de begroting 2019 en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdrage.

- vaststellen begroting en VvE bijdrage 2019

De vergadering stelt de totale begroting voor 2019, inclusief de bijbehorende VvE-bijdrage met een meerderheid van stemmen ongewijzigd vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 1 januari 2018.

9. Incasso en vervolgprocedure

De bestuurder verwijst naar de vergaderstukken waarin zowel de incassoprocedure als de vervolgprocedure staan. De incasso- en vervolgprocedure wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars voorgelegd.

De vergadering stelt de incasso- en vervolgprocedure met algemene stemmen ongewijzigd vast.

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die het noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

10. Rondvraag en sluiting

De bestuurder heeft in aanloop naar de vergadering geen antwoordformulieren retour ontvangen.

De heer ' raagt naar de mogelijkheden voor zonnepanelen. Er is winst uit te behalen, zeker nu duurzaamheid bij alle gemeentes en bij woningcorporaties hoog op de agenda staat. De heer werkt een vergaderplan uit en zal dit volgend jaar presenteren tijdens de vergadering.
De bestuurder verstrekt gegevens van een contactpersoon binnen Woonbron aan de heer

De heer geeft aan ontevreden te zijn over de afhandeling van een schade met zijn bovenbuurman.

Er is tijdens de storm van januari 2018 een pergola naar beneden gewaaid, wat schade heeft veroorzaakt aan tuinmeubelen.

De bovenbuurman, de heer _____ heeft netjes zijn aansprakelijkheidsverzekering ingeschakeld en daar is een schadebedrag vastgesteld en uitgekeerd.

De heer _____ is het achteraf niet eens met het schadebedrag en heeft hierover onenigheid met de heer _____

De bestuurder legt uit dat de verzekeringsmaatschappij hier een bedrag heeft vastgesteld, en dat meneer _____ hier feitelijk niets mee te maken heeft.

De heer _____ verlaat hierop de vergadering.

Een kwartier na de vergadering krijgt de bestuurder een melding dat de heer _____ het portiek niet meer in kan, aangezien er met het slot is gerommeld.

De politie wordt ingeschakeld en de slotenmaker krijgt opdracht om het slot te herstellen. De slotenmaker stelt vast dat iemand het slot heeft volgespoten met 10 seconden lijm, waardoor het slot niet meer bruikbaar is.

Op kosten van de slotenmaker op het betreffende tijdstip, de arbeid die er is uitgevoerd en het bestellen van het nieuwe portiekslot zullen voor rekening van de VvE zijn.

De bestuurder sluit de vergadering om 21.45 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE 012 Belgischestraat / Finsestraat (012)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 27 maart 2018, aanvang 19:00 uur.

2. Vaststellen van het quorum en de agenda

2.1 - vaststellen van het quorum

Op de vergadering zijn 27 van de 65 stemmen vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

- vaststellen van de agenda

De bestuurder heeft in aanloop naar de vergadering geen nieuwe agendapunten ontvangen. De vergadering stelt de agenda met algemene stemmen ongewijzigd vast.

4. Vaststellen van de notulen d.d. 2 maart en 16 maart 2017

4.1 De vergadering stelt de notulen van 2017 ongewijzigd vast. De vergadering besluit dat alle actiepunten zijn afgehandeld.

5. Benoeming functies en commissies

5.1 - benoeming kascontrolecommissie

De vergadering benoemt voor het komende jaar onderstaande lid:

-

- benoeming technische commissie

De vergadering benoemt voor het komende jaar onderstaande lid:

-

6. Jaarrekening 2017 en financieel beheer

6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2016 onder voorbehoud van de vragen van de kascommissie ongewijzigd vast en verleent decharge aan de bestuurder over de administratie 2016.

- Exploitatieresultaat

De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat over 2016 van € 10.289,04 ten laste van het reservefonds te laten komen.

7. Planmatig onderhoud en meerjaren onderhoudsplannen

7.1 - vaststellen planmatig onderhoud 2018

De vergadering gaat akkoord met het voorgestelde planmatig onderhoud 2018.

8. Begroting en VvE-bijdrage 2019

8.1 De vergadering stelt de totale begroting voor 2019, inclusief de bijbehorende VvE-bijdrage ongewijzigd vast.

9. Incasso en vervolgprocedure

9.1 De vergadering stelt de incasso- en vervolgprocedure ongewijzigd vast.

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Financiële rapportage

VvE 012 Belgischestraat / Finsestraat (012)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2017 balans per 31-12-2017	2016 balans per 31-12-2016
Liquide middelen	29.272,04	32.636,94
Rekening Courant Rabobank	3.376,44	3.097,00
Rekening Courant ING	570,70	610,08
Rekening Courant ABN-AMRO	57,00	23,00
Spaarrekening Rabobank	21.698,43	5.564,57
Spaarrekening ING	1.302,38	1.300,00
Spaarrekening ABN-AMRO	2.267,09	22.042,29
Debiteuren	1.997,18	1.134,38
Transitorisch debet	2.866,23	465,27
Nog te ontvangen bedragen	2.866,23	465,27
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	34.135,45	34.236,59

Passiva / Schulden / Credit

	2017 balans per 31-12-2017	2016 balans per 31-12-2016
Reservefonds	35.225,25	14.689,57
Beginstand reservefonds	14.689,57	162.410,83
Storting reservefonds	52.544,04	52.800,00
Exploitatieresultaat vorig boekjaar	-3.117,40	-5.580,30
Uitgevoerd planmatig onderhoud	-26.670,29	-182.922,81
Begeleiding en toezicht planmatig onderhoud	-2.220,67	-9.960,15
Nog uit te voeren planmatig onderhoud	0,00	-2.058,00
Crediteuren	353,09	857,70
Transitorisch credit	8.846,15	21.806,72
Nog te betalen kosten	243,15	13.203,72
Gereserveerde budgetten voorgaande jaren	8.603,00	6.545,00
Gereserveerde budgetten	0,00	2.058,00
Nog te bestemmen exploitatieresultaat	-10.289,04	-3.117,40
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	34.135,45	34.236,59

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2017 begroting	2017 werkelijk t/m 31-12-2017	2016 werkelijk t/m 31-12-2016
Niet planmatig onderhoud	7.811,00	19.994,21	11.344,86
Dagelijks onderhoud	5.205,00	18.162,24	9.543,16
Contract onderhoud	2.480,00	1.743,37	1.714,57
Opslag contract onderhoud	126,00	88,60	87,13
Storting reservefonds	52.544,00	52.544,04	52.800,00
Uitgebreide opstalverzekering	6.667,00	6.695,17	6.600,65
Glasverzekering	1.000,00	1.004,28	990,09
Aansprakelijkheidsverzekering	500,00	502,14	495,05
Beheerkosten	13.475,00	12.949,52	12.836,55
Administratie en MJOP Kosten	13.080,00	12.518,72	12.456,59
Kosten betalingsverkeer	275,00	336,30	308,47
Diverse beheerkosten	120,00	94,50	71,49
Servicekosten	10.583,00	8.419,43	8.795,89
Schoonmaakkosten	6.862,00	6.468,12	6.468,12
Stroomkosten	3.721,00	2.373,67	2.851,00
Stroomkosten voorgaande jaren	0,00	-422,36	-523,23
Overige lasten	0,00	636,61	3,82
Exploitatieresultaat	0,00	-10.289,04	-3.117,40
TOTAAL Kosten / Debet	92.580,00	92.456,36	90.749,51

Opbrengsten / Credit	2017 begroting	2017 werkelijk t/m 31-12-2017	2016 werkelijk t/m 31-12-2016
VvE-Bijdragen	92.402,00	92.402,76	90.231,36
Overige baten	0,00	0,00	5,08
Rente	178,00	53,60	513,07
TOTAAL Opbrengsten / Credit	92.580,00	92.456,36	90.749,51

RESERVEFONDS Algemeen

VvE 012

B.K.Index		2,30%			
Jaar	Beginstand Reservefonds	Stijgings percentage	Storting Reservefonds	Uitgaven conform MJP	Eindstand Reservefonds
2018	24.935,25		53.069,00	0	78.004,25
2019	78.004,25	2,50%	54.396,00	9.423	122.977,25
2020	122.977,25	2,00%	55.484,00	0	178.461,25
2021	178.461,25	2,00%	56.594,00	5.328	229.727,25
2022	229.727,25	2,00%	57.726,00	237.182	50.271,25
2023	50.271,25	2,00%	58.881,00	8.437	100.715,25
2024	100.715,25	2,00%	60.059,00	57.379	103.395,25
2025	103.395,25	2,00%	61.260,00	0	164.655,25
2026	164.655,25	2,00%	62.485,00	16.440	210.700,25
2027	210.700,25	2,00%	63.735,00	14.781	259.654,25
2028	259.654,25	2,00%	65.010,00	277.424	47.240,25
2029	47.240,25	2,00%	66.310,00	0	113.550,25
2030	113.550,25	2,00%	67.636,00	0	181.186,25
2031	181.186,25	2,00%	68.989,00	27.387	222.788,25
2032	222.788,25	2,00%	70.369,00	0	293.157,25
2033	293.157,25	2,00%	71.776,00	118.251	246.682,25
2034	246.682,25	-10,00%	64.598,00	290.815	20.465,25
2035	20.465,25	0,00%	64.598,00	10.087	74.976,25
2036	74.976,25	0,00%	64.598,00	0	139.574,25
2037	139.574,25	0,00%	64.598,00	3.297	200.875,25
2038	200.875,25	0,00%	64.598,00	43.976	221.497,25
2039	221.497,25	0,00%	64.598,00	32.159	253.936,25
2040	253.936,25	0,00%	64.598,00	264.552	53.982,25
2041	53.982,25	0,00%	64.598,00	0	118.580,25
2042	118.580,25	0,00%	64.598,00	38.679	144.499,25
2043	144.499,25	0,00%	64.598,00	146.183	62.914,25
2044	62.914,25	0,00%	64.598,00	0	127.512,25
Totale uitgaven			61.607,00	1.601.780	

CUMULATIEVEN VAN DE RESERVEFONDSEN

B.K.Index		2,30%				Creditrente 0,00%	Debetrente 8%
Jaar	Beginstand RESERVEFONDS	Stijgings percentage	Storting RESERVEFONDS	Uitgaven conform MJP			Eindstand RESERVEFONDS
2018	24.935,25		53.069,00	0	0	0	78.004,25
2019	78.004,25		54.396,00	9.423	0	0	122.977,25
2020	122.977,25		55.484,00	0	0	0	178.461,25
2021	178.461,25		56.594,00	5.328	0	0	229.727,25
2022	229.727,25		57.726,00	237.182	0	0	50.271,25
2023	50.271,25		58.881,00	8.437	0	0	100.715,25
2024	100.715,25		60.059,00	57.379	0	0	103.395,25
2025	103.395,25		61.260,00	0	0	0	164.655,25
2026	164.655,25		62.485,00	16.440	0	0	210.700,25
2027	210.700,25		63.735,00	14.781	0	0	259.654,25
2028	259.654,25		65.010,00	277.424	0	0	47.240,25
2029	47.240,25		66.310,00	0	0	0	113.550,25
2030	113.550,25		67.636,00	0	0	0	181.186,25
2031	181.186,25		68.989,00	27.387	0	0	222.788,25
2032	222.788,25		70.369,00	0	0	0	293.157,25
2033	293.157,25		71.776,00	118.251	0	0	246.682,25
2034	246.682,25		64.598,00	290.815	0	0	20.465,25
2035	20.465,25		64.598,00	10.087	0	0	74.976,25
2036	74.976,25		64.598,00	0	0	0	139.574,25
2037	139.574,25		64.598,00	3.297	0	0	200.875,25
2038	200.875,25		64.598,00	43.976	0	0	221.497,25
2039	221.497,25		64.598,00	32.159	0	0	253.936,25
2040	253.936,25		64.598,00	264.552	0	0	53.982,25
2041	53.982,25		64.598,00	0	0	0	118.580,25
2042	118.580,25		64.598,00	38.679	0	0	144.499,25
2043	144.499,25		64.598,00	146.183	0	0	62.914,25
2044	62.914,25		64.598,00	0	0	0	127.512,25
Totale uitgaven			61.607,00	1.601.780			