

Notulen van de na jaarvergadering VvE Peperstraat 15 / de Bogaert 3 t/m 11 te Kaatsheuvel

Datum vergadering : 3 oktober 2018

Aanwezigen:

Afwezig (mk) :

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom.

Per mail is bericht van verhindering ontvangen van

heeft zijn zienswijzen op de agendapunten via mondeling overleg kenbaar gemaakt. Deze worden in de vergadering ingebracht.

2. Presentielijst

Aangezien niet iedereen vertegenwoordigd is hebben we 21 stemmen vertegenwoordigd wat voldoende is voor rechtsgeldige besluitvorming.

Tevens zijn nog zes overige stemmen bij de besluitvorming betrokken uit mondeling vooroverleg.

De presentielijst die weer keurig door XS beheer is verzorgd wordt door de aanwezigen getekend.

3. Notulen vorige vergadering

De notulen van 31 januari 2018 zijn doorgenomen en inhoudelijk zonder op of aanmerkingen goedgekeurd.

4. Ingekomen stukken /mededelingen

De in de agenda vermelde ingekomen stukken worden behandeld en zover mogelijk toegelicht.

De voorzitter geeft aan toelichting van te hebben gevraagd omtrent zijn achterstand in betaling.

Tot op heden echter zonder passende respons. (zie verder pt 5)

De voorzitter meldt vanaf 10 oktober weer enkele weken in het buitenland te verblijven. Mailverkeer is mogelijk . Bij calamiteiten blijft het aanspreekpunt.

In juli zijn weer meterstanden opgenomen van de centrale elektra voorzieningen en de gezamenlijke watermeter.

Op de vraag of er belangstelling is voor deelname aan een informatiebijeenkomst van VvE Belang wordt negatief gereageerd. De voorzitter is verhinderd en zal er dus ook niet heen gaan.

5. Situatie servicekosten achterstand.

De voorzitter geeft toelichting op het tot nu toe gelopen traject.

Na overleg in het voorjaar waar geen passende oplossing uit is gekomen en na constatering van verder oplopende achterstand is in mei toestemming gegeven voor de procedure van rechtsgang.

Inmiddels ligt er een veroordeling waarmee de hypotheekgever opdracht heeft voor eind december 2018 tot executieverkoop over te gaan.

Tussentijds is ook nog overleg geweest met de eigenaar die beweerde met de bank een afspraak te hebben dat onze vordering door de bank zou zijn overgenomen.

Dit is helaas niet het geval. We hebben daarvan tot op heden geen bewijs ontvangen.

Het ziet er naar uit dat het dus daadwerkelijk tot een gedwongen verkoop komt.

In de veroordeling staat echter niets over de proceskosten. Deze komen dus mogelijk voor rekening van de VvE

Verder is het de vraag of de opbrengst van het pand voldoende is om na aflossing hypotheek en openstaande lasten ook onze openstaande factuur te vereffenen.

Wij moeten daarom ernstig rekening houden met een verliespost.

Een reservering hiervoor is mogelijk gewenst. Hierover zal advies worden ingewonnen.

→ Actie CS

6. Nieuwbouwplannen Peperstraat

De voorzitter geeft toelichting op de stand van zaken.

Er is nog geen bouwvergunning maar de bestemmingsplanwijziging geeft alle ruimte voor het te realiseren plan.

Voor ons blijft de locatie van de afvalbakken (herplaatsing t.g.v. bouw patiowoningen) een aandachtspunt.

Hierover is een schriftelijke afspraak gemaakt. Realisatie wordt opgevolgd door de voorzitter

→ Actie CS

7. Actieplan 2018

De dakrenovatie is gerealiseerd en blijft ruim binnen de MJOP raming.

Het resultaat is met foto's vastgelegd i.v.m. garantie.

Het MJOP zal hierop worden aangepast.

Buitenschilderwerk hebben we 2 offertes. Er is een klein verschil in de offerte prijs reden waarom we blijven kiezen voor Fa van Mierlo.

Advies van de voorzitter is om de cyclus van 4 naar 6 jaar te brengen.

Mede om reden van de aanzienlijk hogere kosten is dit gewenst en ook acceptabel →

Aanpassing in MJOP Actie CS

Voor de aanpak doorslag vocht in trappenhuis staan nog offerte aanvragen uit.

De voorzitter adviseert om het schilderwerk om reden van kwaliteit en kosten (Regiewerk) in het voorjaar 2019 te laten uitvoeren. → Opdracht verstrekken actie CS

Situatie EJOP schoonmaakbedrijf.

In afwijking van onze overeenkomst heeft EJOP de wasbeurt in het voorjaar overgeslagen. Het blijft gewenst 3 wasbeurten per jaar te doen.

Er is ook geen factuur van de voorjaarsbeurt dus financieel ligt er een klein voordeel dit jaar.

De augustus beurt is wel uitgevoerd en december moet nog volgen.

We zullen EJOP wijzen op het nakomen van ons contract → Actie CS

8. Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

- Dak ventilatoren staan gepland voor 2020. Op basis van jaarlijkse inspectie bepalen of preventief vervangen nodig is
- De trapverlichting is nagezien en in orde. 2 jaarlijkse controle blijft gewenst i.v.m. vervuilingsrisico sensoren.
- Schilderwerk cyclus aanpassen van 4 naar 6 jaar en reservering ophogen naar € 6500
- Hoofd dak is vernieuwd. Cyclus 20 jaar met aanpassing van bedrag naar € 15000 (indexering)
- Balkonhekken opnemen. Offertes uitvragen voor zowel spijlenhekken als gesloten hekken.

9. Actielijst

De actielijst zal conform besluiten van de vergadering worden aangepast → Actie CS

In het verslag zal een verklaring omtrent de AVG (privacy statement) worden opgenomen.

Privacy statement:

In de vergadering van 3 oktober 2018 is met instemming van de aanwezige leden besloten dat we volstaan met het opnemen van een verklaring waarin bepaald wordt dat de persoonsgegevens alleen en uitsluitend gebruikt worden voor VvE gerelateerde zaken. In verslagen en notulen worden nooit privé gegevens opgenomen. Deze worden alleen indien gewenst mondeling toegelicht aan de vergadering.

10. Rondvraag:

Graag tijdig melden wanneer de glazenwasser komt zodat rolluiken zeker open zijn en ramen gesloten.

Er wordt gevraagd om voor de aanpak van het trappenhuis (impregneren) een specifiek specialistisch bedrijf te zoeken.

meldt problemen met de b uitendeur van de bergingen.

Graag aandacht van iedereen m.b.t. goed afsluiten. (Staat regelmatig open.)

Verzoek aan verhuurders ook de huurders hier over te informeren.

vraagt wat de servicekosten gaan worden in 2019.

Dit zal nog berekend moeten worden.

Mogelijk zal ook een te vormen reservering voor exploitatieverlies servicekosten van invloed zijn.

Er zijn verder geen vragen of opmerking waarna de voorzitter de vergadering conform plan voor 22.00 uur kan sluiten.

Actie lijst voor de VvE de Bogaert 3-11 en Peperstraat 15

Datum : 27 mei 2014					
Herzien: 3 oktober 2018					
Opgesteld door:					
Activiteit	Uit vergadering	Actie door	Planning gereed	Gereed/afgewerkt	
Wijzigingen doorgeven NAW gegevens aan voorzitter	4-jun-13	Allen	Continue		
Declaraties kleine uitgaven via declaratie formulier	4-jun-13	Allen	Iopend boekjaar		
Verzorgen aanvullingen op MJOP	26-mei-14	CSp	Continue		
Schoonhouden gang en trappenhuis	4-feb-16	Allen	Continue		
Kascommissie boekjaar 2018 : /	31-jan-18	CSp	jan-19		
Offerte aanvragen impregneren trappenhuis	31-jan-18	CSp	apr-18		
Nagaan behoefte reservering voor verlies servicekosten	3-okt-18	CSp	30-nov-18		
Opvolgen bouwplannen Peperstraat / Bogaert m.b.t. afvalcontainers 3 okt 2018		CSp	Continue		
Aanpassen MJOP volgens afspraak	3-okt-18	CSp	dec-18		
Verstrekken opdracht schilderwerk (Fa van Mierlo)	3-okt-18	CSp	okt-18		
EJOP wijzen op contractafspraken	3-okt-18	CSp	dec-18		
Aanpassen actie lijst	3-okt-18	CSp	okt-18		