

NOTULEN**Algemene Ledenvergadering
Vereniging van Eigenaars
Geresstraat 66 t/m 128 (Blok D) te Venlo**

Gehouden op: Donderdag 17 mei 2018 om 19.00 uur

Vergaderlocatie: Muspelheim te Venlo

Namens Verwey Vastgoed BV: De heer C.C.W Meyer
De heer R.J.A. Postma

1. Opening van de vergadering

De heer C.C.W. Meyer heet eenieder van harte welkom op deze tweede Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (hierna Vereniging of VvE).

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Aan de hand van de presentielijst wordt vastgesteld dat **3.125** stemmen in persoon dan wel bij machtiging van de in totaal **10.000** uit te brengen stemmen aanwezig zijn, waardoor het vereiste quorum is bereikt en rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Deze tweede vergadering werd uitgeschreven overeenkomstig Artikel 36, lid 4 van het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten februari 1973, daar tijdens de Ledenvergadering van 18 april 2017 niet voldoende stemmen konden worden uitgebracht om rechtsgeldige besluiten te nemen. In de vergadering van vandaag zullen besluiten kunnen worden genomen mits met voldoende meerderheid van het aantal aanwezige stemmen genomen. Gezien het feit dat het een tweede oproeping betreft is de aanwezigheid enkel van belang bij de te nemen besluiten, daar het vereiste quorum reeds zou zijn bereikt bij de aanwezigheid van 1 enkele stem.

3. Vaststellen van de agenda

Er zijn schriftelijk geen aanvullingen op de agenda binnengekomen en geen van de aanwezigen wenst wijzigingen op de agenda aan te brengen, zodat deze conform wordt vastgesteld.

4. Mededelingen en ingekomen stukken**- Aanvraag toestemming plaatsing alternatieve tv-ontvanger**

De heer C.C.W. Meyer deelt mede een aanvraag te hebben ontvangen voor plaatsing van een alternatieve tv-ontvanger. Het gaat hierbij om een klein kastje van ongeveer 20 x 20cm welke op de buitengevel geplaatst dient te worden. Het betreft hierbij een alternatief op de tv-schotel.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt toestemming verleend om de ontvangers te plaatsen.

- Zwerfvuil groenstrook

De heer R.J.A. Postma merkt op dat het afgelopen jaar veelvuldig afval gedumpt is om de groenstrook, variërend van etensresten tot bankstellen aan toe. De firma Blanco zal vanaf nu de groenstrook onderhouden, hier zullen kosten aan verbonden zijn echter is het laten liggen van het afval geen optie.

5. Bespreken en vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 8 juni 2017

De notulen van de Algemene Ledenvergadering van 8 juni 2017 worden paginagewijs doorgenomen, waarna deze zonder verdere op- /of aanmerkingen unaniem door de leden worden vastgesteld.

6. Bespreken jaarrekening 2017

- verslag kascontrolecommissie

Mevrouw L.H.L. Berben geeft verslag namens de kascontrolecommissie. De jaarstukken zagen er goed verzorgd uit en de inkomsten en uitgaven waren goed terug te vinden. De kascontrolecommissie heeft enkele vragen gesteld welke naar tevredenheid zijn beantwoord. Het advies van de kascontrolecommissie luidt om de jaarrekening 2017 goed te keuren alsmede decharge te verlenen aan bestuur/bestuurder.

- bespreken en vaststellen jaarrekening

De heer C.C.W. Meyer geeft toelichting bij de jaarrekening 2017. Zichtbaar is dat de achterstanden qua eigenaarsbijdragen hoger zijn uitgevallen van 2016. Een bedrag van **€ 3.863,76** is uitgegeven aan een incassobureau.

Qua exploitatie zijn de kosten voor dagelijks onderhoud **€ 3.519,67** lager uitgevallen. Het is algemeen elektraverbruik is **€ 448,97** lager uitgevallen. Het algemeen en individueel waterverbruik daarentegen is **€ 1.405,33** hoger uitgevallen.

Als alle vragen zijn beantwoord luidt het voorstel om de jaarrekening 2017 goed te keuren.

Besluit: Met unanieme stemmen wordt het voorstel aangenomen.

- besluitvorming omtrent bestemming exploitatieresultaat

Nu de jaarrekening is goedgekeurd luidt het voorstel het voordelig exploitatieresultaat á **€ 376,07** ten goede van de reserve grootonderhoud te brengen.

Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen goedgekeurd.

- decharge bestuur/bestuurder

Nu de jaarrekening is goedgekeurd luidt het voorstel het advies van de kascontrolecommissie op te volgen en decharge te verlenen aan bestuur en bestuurder voor het gevoerde (financiële) beleid, waarna het voorstel als zodanig wordt geformuleerd.

Besluit: Unaniem wordt decharge gegeven aan bestuur/bestuurder.

7. Bespreken en vaststellen begroting 2018 en eigenaarsbijdragen

De heer C.C.W. Meyer geeft toelichting bij de begroting 2018. Diverse posten zijn aangepast op basis van de uitgaven uit 2017. Hieronder dagelijks onderhoud en het algemeen stroomverbruik. Beide posten zijn verlaagd naar respectievelijk **€ 2.600,00** en **€ 1.500,00**. Door deze aanpassingen kan de reservering groot onderhoud verhoogd worden naar **€ 20.000,00**.

Voor wat betreft de begroting 2018 zal geen verhoging voorgesteld worden. Echter, in 2019 zal de begroting zodanig aangepast worden dat er meer reserve wordt opgebouwd. Op dit moment heeft de vereniging namelijk constructieve tekorten welke niet enkel met eenmalige bijdragen opgelost kunnen worden.

Als alle vragen zijn beantwoord luidt het voorstel om de begroting 2018 goed te keuren met dien verstande dat de eigenaarsbijdragen ongewijzigd blijft.

Besluit: Met unanieme stemmen wordt de begroting 2018 goedgekeurd met dien verstande dat de eigenaarsbijdragen ongewijzigd blijft.

8. Bespreken en vaststellen meerjarenonderhoudsplanung 2018 en 2019 alsmede een eventuele eenmalige bijdrage

De meerjarenonderhoudsplanung wordt door de heer R.J.A. Postma toegelicht. Voor dit jaar staan twee groter werkzaamheden op de planning;

Herstellen schoorstenen:

De schoorstenen zijn in slechte staat waarbij het voegwerk los laat en stenen beginnen los te zitten. Dit geeft kansen op lekkages. Er is zowel offerte aangevraagd voor het herstel van voeg- en metselwerk alsmede het plaatsen van kappen over de huidige schoorstenen. De laatste optie is het beste met een lange levensduur.

Herstellen van de galerijvloeren:

Zoals reeds diverse jaren medegedeeld zijn de galerijvloeren is slechte staat. Op diverse plaatsen zit de bedekking los en/of zijn er gaten in gevallen. Doelstelling is om de huidige vloerbedekking te vernieuwen met triflex.

De heer R.J.A. Postma geeft tevens aan dat deze werkzaamheden beide prioriteit hebben. Deze werkzaamheden kunnen alleen niet uitgevoerd worden zonder eenmalige bijdrage. Als alle vragen zijn beantwoord wordt het voorstel gedaan vanuit de vergadering om een eenmalige bijdrage vast te stellen van **€ 500,00** per appartement. De totale eenmalige bijdrage komt hiermee uit op **€ 16.000,00**.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt het voorstel voor de eenmalige bijdrage goedgekeurd. Betaling hierbij dient te geschieden voor **31 december 2018**.

Als alle vragen over de meerjarenonderhoudsplanung zijn beantwoord luidt het voorstel om de meerjarenonderhoudsplanung voor de jaren 2018 en 2019 goed te keuren.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt de meerjarenonderhoudsplanung voor de jaren 2017 en 2018 goedgekeurd.

9. Formaliteiten

- a) Het voorstel luidt om de eigenaarsbijdrage als volgt te definiëren:
de voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 18, lid 2 Modelreglement 1973 wordt als volgt vastgesteld:
Het 1/12 – gedeelte van het bedoelde aandeel in de Vereniging vermeerderd met de wettelijke rente, incassokosten en procedurekosten gemaakt ter inning van die voorschotbijdrage.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- b) Vaststellen van een aanmaningsprocedure:
- machtiging bestuurder voor het treffen van (rechts)-maatregelen bij achterstand in betalingen en het in rekening mogen brengen van alle hierbij behorende kosten, zowel in als buiten rechte, bij de wanbetaler.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- c) Goedkeuring om alle schade-uitkeringen inzake de collectieve opstal, uit te laten keren op de rekening van de VvE, IBAN nummer NL46ABNA0534746667 ten behoeve van het herstel. Indien het uit te keren bedrag boven de € 220.000,00 komt zal tijdens een Algemene Ledenvergadering worden besloten wat hiermee gedaan wordt.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen
- d) Bij het niet naleven van reglementen het kunnen opleggen van boetes:
- artikel 27, lid 2 Modelreglement 1973 geeft de mogelijkheid dat de Algemene Ledenvergadering een overtreder van bepalingen van de wet, de reglementen (genoemd in de Splittingsakte) en het Huishoudelijk Reglement een boete op te leggen. Jaarlijks kan de hoogte tot nader orde worden vastgesteld. Voorgesteld wordt de bestuurder en voorzitter te machtigen deze boete te kunnen opleggen zonder tussenkomst van de Algemene Ledenvergadering.
Besluit: Het voorstel wordt met unanieme stemmen aangenomen.
- e) Goedkeuring voor het in rekening brengen van een waarborgsom van € 500,00 bij de verkoper van een appartementsrecht t.b.v. de afrekening stookkosten.

Besluit: Met 1.955 stemmen voor, 1.260 stemmen tegen en 0 onthoudingen wordt het voorstel aangenomen.

10. (Her)benoeming van de voorzitter

Mevrouw L.H.L. Berben is bereid het voorzitterschap wederom op zich te nemen.

Besluit: Unaniem wordt mevrouw L.H.L. Berben herbenoemd.

11. (Her)benoeming van de technische commissie

De heer C.F.M. Cruijssen geeft aan dat het niet meer mogelijk is om zijn functie binnen de technische commissie uit te voeren.

Mevrouw R.J. Derks zal navraag doen bij haar man of deze bereid is om lid te worden van de technische commissie.

12. (Her)benoeming van de kascontrolecommissie

De heer D. Stephan en mevrouw L.H.L. Berben willen voor aankomend jaar de kascontrole uitvoeren.

Besluit: Unaniem worden bovengenoemde leden herbenoemd.

13. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

14. Sluiting van de vergadering

De heer C.C.W. Meyer dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

ACTIELIJST**Algemene Ledenvergadering
Vereniging van Eigenaars
Geresstraat 66 t/m 128 (blok D) te Venlo**

<i>Agendapunt</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Actie</i>
3	Goedkeuring verlenen tv-ontvanger	Verwey Vastgoed
8	Uitvoering geven meerjarenonderhoudsplanning 2018-2019	Verwey Vastgoed