

Notulen

Vereniging van Eigenaars complex "Nieuwe Passage", Woningen Broersvest 29 en 31 te Schiedam., gevestigd te Schiedam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 6 oktober 2020, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 8; aantal stemmen vertegenwoordigd: 6 (75 procent)

Aanwezig

De
Volmacht afgegeven

Afwezig

1. Opening van de vergadering

Mevrouw van Accent VvE Beheer opent, met goedvinden van de aanwezigen, als voorzitter van de vergadering om 19:30 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen en volmachten

Van de 8 stemmen zijn 6 stemmen, waarvan twee bij volmacht, vertegenwoordigd.

Dit zijn genoeg stemmen om tijdens deze vergadering rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Mededelingen / ingekomen stukken

Mevrouw meldt dat de heer en de heer ij het afgeven van de volmacht twee vragen/opmerkingen hebben.

- Hoe komen we aan € 2.300 kosten elektra? Voor de verlichting van het trappenhuis en de hydrofoor alleen, lijkt dit te hoog.
- Willen we weer een grote bijdrage doen aan het reserve onderhoudsfonds of komt dit overeen met de meer jaren onderhoudsbegroting? Indien dit het geval is ontvangen we graag een kopie hiervan. Indien er genoeg in het fonds zit, mag het geld wat ons betreft terug naar de eigenaren of verlagen we de VvE bijdrage.

Deze vragen/opmerkingen worden bij agendapunt 5, 6 en 7 besproken.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering

Met de opmerking dat de heer zich niet beschikbaar heeft gesteld als technisch commissielid, maar wel hand- en spandiensten voor de VvE wil verrichten, worden de notulen van 16 april 2019 vastgesteld.

5. Vaststellen jaarrekening 2019 / decharge bestuur / bestemmen exploitatieresultaat

Mevrouw geeft een korte toelichting op de jaarrekening.

Evenals de heer en de heer verbaast het de heer hoe het mogelijk is dat de energiekosten over 2019 zo hoog zijn, daar de in 2016 aangebrachte ledverlichting nog steeds een besparing zouden moeten opleveren. Mevrouw vertelt dat de verhoging vanaf april 2019 is ingegaan. N.a.v. daarvan heeft zij stappen ondernomen om te laten onderzoeken waarom het verbruik zo gestegen was. Elektrotechnisch installatiebureau Maagdenberg heeft de meterkast doorgemeten en geen gebreken en of bijzondere situaties geconstateerd en Stedin heeft de slimme meter gecontroleerd en geconstateerd dat de meter goed werkt. Een vriezer of een oventje in een kelder zal de stand niet structureel opvoeren. M.b.t. een illegale plantage of iets dergelijks zit de aftap vaak vóór de meterkast. En een heel huishouden aftappen kan de meter niet eens aan (max 16 ampère). De hydrofoor draait ook rustig zijn verbruik.

De vergadering vermoedt dat mogelijk stroom wordt afgetapt door de winkels.
Dit zal gecontroleerd worden door de groepen één voor één uit te zetten en te bekijken waar het licht uitgaat.

Aangezien mevrouw [naam] in januari 2019 verhuisd is heeft de VvE geen kascommissie meer. De jaarstukken zijn dan ook nog niet gecontroleerd.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de nieuw te benoemen kascommissie mandaat te verlenen om namens de vergadering de jaarrekening 2019 vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financieel beleid. Het exploitatieresultaat zal verrekend worden met de reserve.

5a. (Her)benoemen kascommissie

De heer Werven is bereid de jaarstukken van 2019 en 2020 te controleren.

Met algemene stemmen benoemt de vergadering de heer Werven tot kascommissie.

6. Bespreken groot onderhoud (MJOP)

Vorig jaar heeft de heer Verbeet met bouwkundige de heer van [naam] een ronde gemaakt om en over het gebouw. Hierbij is geconstateerd dat diverse werkzaamheden uit het onderhoudsrapport, welke voor afgelopen jaren waren voorgesteld nog niet zijn uitgevoerd. Mevrouw [naam] heeft, op verzoek van de vergadering, contact gezocht met de heer [naam] om te bewerkstelligen dat hij offertes zou verzorgen. Echter dit is niet gelukt.

De werkzaamheden welke bij voorkeur op korte termijn zouden moeten worden uitgevoerd zijn als volgt samengevat:

- De deuren en het hang- en sluitwerk in beide dakopbouwen zijn vervangen, deze dienen inclusief kozijnen nog te worden geschilderd;
- Herstel van de tochtafdichting van beide hoofdingangen;
- Controleren en herstellen van hang- en sluitwerken t.p.v. de appartementen. Bij appartement nummer 31D is bijv. een scharnier van een raam in de achtergevel afgebroken en wordt bovendien aanzienlijke hinder ondervonden van tocht omdat de meeste rubbers rondom ramen en deuren zijn verouderd;
- Vervangen van de bevestigingsbouten van de stalen ladders aan de dakopbouwen;
- Repareren van de hemelwaterafvoer aan de achtergevel t.p.v. appartement nummer 31D - Repareren van het pleisterwerk van de beide dakopbouwen;
- Repareren en schilderen van het beton- en pleisterwerk aan de achtergevel;
- Repareren van beschadigde kunststof neusprofielen in de trappenhuizen;
- Verbetering van de bel-/intercominstallaties (voor dit verbeterpunt zal de voorzitter van het bestuur initiatief nemen).

In het verleden is in het gedeelte van de linker zijgevel dat boven het dak van het belendende pand uitsteekt meerder malen een reparatie uitgevoerd aan het metsel- en pleisterwerk. Tot op heden is deze reparatie heel gebleven en is hierdoor eveneens geen lekkage meer opgetreden. Bij de onderhavige opname is echter geconstateerd dat de scheur zich toch weer aftekent en is tevens aan scheurtje waargenomen nabij de achtergevel.

Daar het mogelijk is dat gebreken verergerd zijn en/of dat ander gebreken naar voren kunnen komen besluit de vergadering met algemene stemmen dat de MJOP eerst geactualiseerd dient te worden, alvorens nieuwe offertes opgevraagd kunnen worden en verzoekt de heer Verbeet contact op te nemen met de heer [naam]. Indien het voor 30 november niet lukt om contact te krijgen met de heer [naam] wordt een andere bouwkundige benaderd om de MJOP te laten actualiseren. De Technische commissie zal vervolgens offertes opvragen. Tijdens een extra te organiseren vergadering zullen deze offertes worden voorgelegd en zal een besluit genomen worden over de uitvoering van de werkzaamheden.

7. Vaststellen begroting 2020 / ledenbijdragen

De beheerder heeft een voorstel gedaan voor een verhoging van de VvE bijdragen.

Met meerderheid van stemmen wordt de voorgestelde begroting vastgesteld.

Dit betekent dat de ledenbijdragen per 1 januari 2021 verhoogd worden. De leden ontvangen t.z.t. een brief.

8. Zonne energie

Dit onderwerp wordt nu niet besproken.

Met algemene stemmen besluit de vergadering eerst het onderhoud op de rit te willen krijgen.

9. Akoestisch onderzoek saneringsprogramma Broersvest Schiedam

Mevrouw [REDACTED] meldt dat de gemeente Schiedam vorig jaar een publicatie op de gemeentepagina in het Nieuwe Stadsblad heeft geplaatst over het akoestisch onderzoek saneringsprogramma.

Broersvest 29-31 is opgenomen in het project. Zij heeft hier echter niets meer over vernomen. Zodra hierover meer bekend is zal zij dat melden.

10. (Her)benoemen bestuur en commissies

Mevrouw [REDACTED] stelt zich herkiesbaar als voorzitter VvE bestuur/contactpersoon beheerder.

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] stellen zich beschikbaar als bestuurslid technische zaken.

De heer [REDACTED] wil hen, gezien zijn kennis van het pand, ondersteunen.

Met algemene stemmen (her)benoemt de vergadering mevrouw [REDACTED] tot voorzitter VvE bestuur.

Met algemene stemmen benoemt de vergadering de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] tot bestuurslid technische zaken. Zij zullen ondersteunt worden door de heer [REDACTED].

11. Vaststellen besluit uitkering schadepenningen

Met algemene stemmen besluit de vergadering op voorhand akkoord te gaan dat schade-uitkeringen (schade aan opstal) hoger dan € 12.500 rechtstreeks uitgekeerd worden aan de VvE.

12. Vaststellen incassoprocedure

Voorstel besluit: De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-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. Onder gerechtelijk procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VVE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen.

Voor het geval in een gerechtelijk procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

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.

13. Rondvraag

De heer [REDACTED] meldt dat hij zich ergert aan de vervuiling en door verhuizingen ontstane beschadigingen aan het pleisterwerk in zijn portiek.

Hij stelt voor om schoonmaakbedrijf Tom Jonker beide portieken te laten schoonmaken.

Met algemene stemmen besluit de vergadering door schoonmaakbedrijf Tom Jonker in beide portieken een zogenaamde 0-beurt te laten uitvoeren.

Wanneer de kosten per portiek niet hoger dan € 800 zijn mag mevrouw [REDACTED] hier opdracht voor geven.

Na deze 0-beurt zullen de bewoners het trappenhuis zelf schoonhouden.

Een aantal eigenaars geven aan de wens te hebben een glazenwasser in te huren.
De voorzitter van het bestuur zal initiatief nemen om te kijken wat de mogelijkheden zijn.

Mevrouw nagaan wat het financieel mandaat is voor klein onderhoud, zonder dat daarvoor vergaderd hoeft te worden.
Volgens het huishoudelijk reglement is het mandaat hiervoor € 500.

Op de vraag of het nu goed geregeld is m.b.t. de opstalverzekering van de VvE antwoordt mevrouw lat
zij opnieuw contact zal opnemen met de beheerder van de winkels om te vragen of de VvE op de juiste wijze
verzekerd is.
Zodra zij hier meer over weet zal zij dit rond mailen.

14. Sluiting

Mevrouw Haak bedankt een ieder voor haar of zijn aanwezigheid en inbreng en sluit om 21:15 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....