

Notulen

VvE Akerstraat, gevestigd te Kerkrade (77617)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 20 september 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 15; aantal stemmen vertegenwoordigd: 6 (40 procent)

1. Opening

Benoemen voorzitter van de vergadering

De vertegenwoordiger van beheerder/bestuurder MVGM VvE, mevr. Hermans, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Met algemene stemmen wordt mevr. Hermans benoemd tot voorzitter van de vergadering.

Vaststellen aantal uit te brengen stemmen

Er zijn onvoldoende stemmen aanwezig en/of vertegenwoordigd, waardoor er geen rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Om deze reden zal er een tweede machtigingsvergadering worden gepland, om de besluiten rechtsgeldig te verklaren. Hierbij is geen aanwezigheid benodigd. De lijst met aan- en afwezig is opgenomen op het VvE-portal.

Vaststellen agenda

Met algemene stemmen wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen & ingekomen stukken

Overname Ruijters VvE's door MVGM

Mevr. Hermans licht toe dat Ruijters de gehele portefeuille aan VvE's heeft overgedragen aan MVGM. Reden hiervoor is dat zij de focus leggen op een andere tak, namelijk ontwikkeling en beleggingen. De beheerovereenkomst zoals deze met Ruijters is opgesteld zal gehandhaafd blijven.

3. Notulen van voorafgaande vergadering 2021

De notulen zijn de eigenaren allen vorig jaar toegezonden. Indien u deze bent kwijt geraakt wordt u verwezen naar het webportaal, waar u de notulen kunt inzien en downloaden.

Bespreken en vaststellen van de notulen

De notulen van de vergadering worden paginagewijs doorgenomen de volgende bijzonderheden worden met de aanwezigen besproken;

- Mevr. Hermans geeft aan dat in de notulen dhr. Berger en dhr. Lansbergen benoemd staan als kascommissie. In het eigenaarsregister in Twinq waren deze namen niet terug te vinden. De vergadering geeft aan dat dhr. Berger verhuisd is. Dhr. Lansbergen is samen met mevr. Essers, maar geen eigenaar. Om deze reden was hij niet terug te vinden in het eigenaarsregister.
- Tijdens de vorige vergadering is als actiepunten voor Ruijters opgenomen dat zij een offerte zouden aanvragen bij Rivez. Mevr. Hermans geeft aan dat er destijds geen offerte is opgevraagd. Zij heeft 3 weken terug bij Rivez een offerte opgevraagd en is hiervan nog in afwachting.
- Actiepunten voor Ruijters was tevens het in opdracht geven van een taxatie. Mevr. Hermans heeft contact opgenomen met ATMP. Er is destijds geen opdracht verstrekt. Mevr. Hermans heeft alsnog opdracht gegeven, en hier bevestiging van ontvangen op 30 augustus. De taxateur zal binnenkort contact opnemen met dhr. Pluijmen voor een datumvoorstel.
- In de notulen staat aangegeven dat de eigenaren het schilderwerk van de kozijnen en bergingsdeur zelf zouden oppakken. Dit is niet gebeurd. Dit agendapunt zal verder besproken worden bij agendapunt 5.
- Het herstellen van het balkon bij dhr. Pluijmen is niet opgepakt. Dit wordt ook opgepakt bij agendapunt 5.
- De balkonafvoer van dhr. Pleumeekers is verder ook niet opgepakt. Ook hier wordt over gesproken bij agendapunt 5.

De notulen wordt n.a.v. bovenstaande vastgesteld.

Ondertekenen van de notulen door de vergaderingsvoorzitter

De notulen worden na goedkeuring en onder toezicht van de vergadering ondertekend door de vergaderingsvoorzitter.

4. Jaarrekening 2021

Verslag kascommissie

Dhr. Lansbergen geeft aan dat hij geen bijzonderheden in de jaarrekening opmerkt.

Bespreken en vaststellen jaarrekening/cijfers

De voorzitter van de vergadering geeft een toelichting op de jaarrekening. Zoals men op de balans op de eerste pagina kan zien heeft de VvE het boekjaar afgesloten met een banksaldo ad € 40.346,01, een algemeen reservefonds van - € 7.095,75 en een onderhoudsreserve van € 38.459,87.

Overlopende posten bestaat uit het nog te betalen bedrag inzake de rookgaskanalen. De aflossing over 2021 is hierop tegengeboekt.

De onderhoudskosten bestaan uit werkzaamheden aan de poort, en het bijbestellen van extra algemene sleutels voor de sleutelkuis en meterkast.

De contractuele onderhoudskosten hebben betrekking op de schoonmaak.

Het exploitatieresultaat bedraagt € 2.537,42.

De vergadering wordt verzocht de jaarrekening ten aanzien van boekjaar 2021 vast te stellen.

De aanwezigen stellen de jaarrekening 2021 met meerderheid van stemmen vast.

Ondertekenen van de jaarrekening door de aanwezige bestuurder(s)

De jaarrekening wordt na goedkeuring van de vergadering onder toeziend oog van de vergadering ondertekend door de aanwezige bestuurder(s).

Decharge bestuur(der)

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid in boekjaar 2021.

Besluit exploitatieresultaat

De vergadering besluit het exploitatieresultaat € 2.537,42 te verrekenen met het reservefonds.

5. Onderhoud complex

Bespreken en vaststellen MJOP

Onderstaande zaken worden besproken naar aanleiding van de meerjarenonderhoudsplanung.

Vervangen buitenarmaturen

De buitenverlichting heeft betrekking op de verlichting onder de doorgang, bij de voordeuren en de grote lamp achterom. Alle lampen functioneren nog goed. Dit punt kan naar achteren geschoven worden in de onderhoudsplanung. Wanneer lampen defect raken kan dit bij dhr. Montforts gemeld worden.

Schilderen entreepui + deur

Trespa betreft de entree. De deur bestaat uit hout. De vergadering geeft aan dat deze nog geen prioriteit heeft om te schilderen. Dhr. Montforts zal het schilderwerk op locatie bekijken en de werkzaamheden naar achter schuiven in het meerjarenonderhoudsplan.

Schilderen bergingsdeuren + kozijnen

Tijdens de vorige vergadering is aangegeven dat de bergingsdeuren en kozijnen in slechte staat zijn en geschilderd moeten worden. Dit zou zelfstandig opgepakt worden, maar door te weinig animo is dit niet gebeurd. Opgemerkt wordt dat het vervangen van de bergingsdeuren gepland staat in 2025. Dhr. Montforts adviseert om het vervangen van de bergingsdeuren naar voren te halen en het schilderen daardoor over te slaan. Hij zal op korte termijn met dhr. Pluijmen een rondgang maken en de bergingsdeuren en kozijnen bekijken. Op basis hiervan zal hij offertes opvragen voor het schilderen/vervangen van de bergingsdeuren en kozijnen. Mevr. Essers wenst ook bij deze afspraak aanwezig te zijn. Dhr. Pluijmen zal haar inlichten.

Reinigen beton balkon

Het reinigen van het beton wordt nog niet nodig geacht. Wel geeft dhr. Pluijmen aan dat het beton van zijn balkon nog steeds hersteld dient te worden. Bij dhr. Pleumeekers op het balkon is geen waterafvoer, waardoor het water blijft staan en naar beneden (op geparkeerde auto's) loopt. Dhr. Montforts zal deze punten ook oppakken tijdens de rondgang en indien nodig een aannemer inschakelen.

Reinigen kolken binnenterrein

Bij veel regenval stroomt de put op de parkeerplaats over en heeft een van de bewoonsters last van water in

het appartement. Wanneer er veel regenval is, verwijderd zij zelf al de deksel van de put zodat het water doorloopt. Dhr. Montforts zal hier ook met een aannemer naar kijken. Advies kan zijn om de put te reinigen, verleggen of vergroten. Op basis van het advies zal er een offerte opgevraagd worden. Deze kan tijdens de volgende vergadering worden besproken.

Reinigen tresa voorgevel

De vergadering geeft aan dat de tresa er nog goed uitziet, en reiniging nog niet nodig is. Dit punt kan ook naar achter worden geschoven in de meerjarenonderhoudsplanning.

Bijbestellen sleutels

Gevraagd wordt bij wie men terecht kan voor het bijbestellen van een sleutel van de voordeur. Dit kan bij MVGM, dhr. Montforts.

Poort

Er worden 2 meldingen over de nieuwe poort doorgegeven:

- Wanneer iemand slechts een van de poorten opent vanwege bijvoorbeeld doorgang voor een fietsen, moet deze poort eerst helemaal dichtgaan voordat beide poorten open kunnen. Het duurt lang wanneer een volgende bewoner met de auto door de poort wil en hierop moet wachten. Dit zou bij Spectrum aangegeven zijn en zij hebben gezegd dat dit niet aangepast kan worden. Dhr. Montforts zal dit voor de zekerheid nog eens navragen.
- De poort dient regelmatig handmatig gereset te worden met de sleutel vanwege automatische storingen. Dit is natuurlijk gek bij een nieuwe poort. Wanneer dit probleem de komende weken aanhoudt, gelieve dit te melden bij dhr. Montforts. Hij zal Spectrum dan vragen om hiernaar te kijken i. v.m. garantie.

6. Begroting

Begroting 2022

Daar boekjaar 2022 momenteel lopende is wordt voorgesteld om de vastgestelde begroting van 2022 voor te zetten, zonder financiële consequenties. De vergadering zal echter formeel worden gevraagd de begroting voor boekjaar 2022 vast te stellen. De begroting en de bijdrage blijft dus ongewijzigd t/m 31-12-2022.

Begroting 2023

MVGM heeft enkele posten in de begroting voor 2023 aangepast. Zo zijn de posten verzekeringen, klein onderhoud, elektra en schoonmaak aangepast naar de werkelijke cijfers van boekjaar 2021 en huidige cijfers van lopend boekjaar (2022). Gezien het positief exploitatieresultaat 2021 is de totaalstelling van de begroting gelijk gebleven. De bijdrage per appartement per maand blijft ongewijzigd en is te vinden vanaf pagina 2 van de begroting 2023. De vergadering zal worden gevraagd akkoord te gaan met de voorgestelde begroting. De begroting 2023 heeft een totaalstelling a € 19.800 en wordt vastgesteld per 1-1-2023.

7. Verkiezingen

Kascommissie

Dhr. Lansbergen en dhr. Pleumeekers stellen zich beschikbaar en worden verkozen tot kascommissie voor boekjaar 2022.

8. Formaliteiten

Vaststellen incassomandaat

Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.

De vergadering gaat akkoord met bovenstaand incassomandaat.

SKW toestemming inzage dossiers

SKW Certificatie is de oudste instelling die VvE beheerders certificeert. VvE beheerders met een SKW certificaat voldoen aan de strenge vereisten van de door SKW certificatie opgestelde beoordelingsrichtlijn

(BRL). MVGM VvE Management beschikt over een dergelijk SKW certificaat. Het certificaat geeft houvast bij het waarborgen van kwaliteit en wordt continu afgestemd op de ontwikkelingen en behoeftes van de markt. MVGM VvE Management wordt jaarlijks getoetst om te waarborgen dat de beheerder kennis van zaken heeft en de administratie van de VvE's conform richtlijnen heeft uitgevoerd. Ten einde deze toetsing wordt de VvE gevraagd SKW de goedkeuring te verlenen inzage te verkrijgen in de dossiers. De vergadering verleent SKW toestemming om de administratie in te zien in geval van een steekproefsgewijze certificaatcontrole.

Beschikking over de reservegelden en onttrekking van reservegelden

Wat houdt de rol reservefondsbeheerder in;

Beschikking = het geven van een akkoord voor wat betreft geplande uitgaven uit het reservefonds. Dit wordt middels een besluit vastgelegd in de vergadering.

Onttrekking = jaarlijks wordt er onderhoud gepland middels een MJOP. Denk aan schilderwerk/dak. De aangewezen persoon of personen geven toestemming voor deze geplande uitgaven. Het gaat niet om een bepaald bedrag maar om voornemen om bepaald groot onderhoud te plegen en dit te betalen vanuit het reservefonds.

Er zijn 2 scenario's denkbaar. Scenario 1; is dat MVGM de rol als reservefonds beheerder blijft uitvoeren.

Scenario 2; is dat de voorzitter van de vergadering en één gemachtigde eigenaar samen de rol van reservefondsbeheerder uitvoeren.

De voorzitter vraagt om de rol van zowel beschikker als onttrekker verantwoording te laten van de beheerder/bestuurder, in deze MVGM. De vergadering gaat akkoord.

Klanttevredenheidsenquête

Eigenaren waarvan het emailadres bekend is in het beheersysteem zullen na afloop van de vergadering een korte enquête ontvangen om hierin bevindingen omtrent het VvE-beheer van MVGM kenbaar te maken. Wij verzoeken u vriendelijk om deze enquête zo eerlijk mogelijk in te vullen en zowel positieve als negatieve feedback kenbaar te maken. Door het houden van deze enquête zullen wij onze dienstverlening telkens weer kunnen optimaliseren. De mogelijkheid bestaat dat wij persoonlijk met u contact opnemen wanneer de situatie dit nodig acht.

9. Rondvraag en sluiting

Rondvraag

De volgende zaken worden tijdens de rondvraag besproken:

- In het informatiebord in beide hallen hangt het huishoudelijk reglement, de splitsingsakte en contactgegevens van Ruijters. Gevraagd wordt of de contactgegevens van Ruijters vervangen kunnen worden door die van MVGM. Tevens wordt aangegeven dat het huishoudelijk reglement niet gelezen wordt door bijvoorbeeld huurders. Waarschijnlijk omdat er momenteel veel te veel informatie en tekst hangt. Mevr. Hermans zal nieuwe, bondigere documenten opstellen en per post versturen naar dhr. Pluijmen. Dhr. Pluijmen zal de nieuwe documenten ophangen in het informatiebord in beide hallen. De splitsingsakte en overige oude documenten kunnen verwijderd worden.
- Er is veel overlast van afval op de buitenplaats door huurders. De betreffende eigenaren zullen hun huurders hierop aanspreken.
- Tevens staan er kasten in het trappenhuis die hier niet thuishoren. Mevr. Hermans ontvangt hier foto's van en zal hiervan een algemeen bericht versturen met het verzoek om de kasten te verwijderen

Sluiting

De notulen zullen binnen 14 dagen na plaatsvinden van een rechtsgeldige vergadering worden verstrekt aan de eigenaar. Er wordt vriendelijk verzocht om uw op of aanmerkingen binnen 14 dagen na uitschrijving van de notulen te melden bij uw contactpersoon. De voorzitter bedankt de eigenaren voor haar aanwezigheid en sluit de vergadering 20:16.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Akerstraat, gevestigd te Kerkrade (77617)

1. Opening

- 1.1 ● Mevr. Hermans wordt met meerderheid van stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 1.2 ● Met algemene stemmen wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen van voorafgaande vergadering 2021

- 3.1 ● De notulen van 2021 worden met algemene stemming vastgesteld.

4. Jaarrekening 2021

- 4.1 ● De aanwezigen stellen de jaarrekening 2021 met meerderheid van stemmen vast.
- 4.2 ● De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid in boekjaar 2021.
- 4.3 ● De vergadering besluit het exploitatieresultaat € 2.537,42 te verrekenen met het reservefonds.

6. Begroting

- 6.1 ● De begroting 2022 wordt met algemene stemmen vastgesteld.
- 6.2 ● De begroting 2023 heeft een totaalstelling a € 19.800 en wordt vastgesteld per 1-1-2023.

7. Verkiezingen

- 7.1 ● Dhr. Lansbergen en dhr. Pleumeekers stellen zich beschikbaar en worden verkozen tot kascommissie voor boekjaar 2022.

8. Formaliteiten

- 8.1 ● De vergadering gaat akkoord met bovenstaand incassomandaat.
- 8.2 ● De vergadering verleent SKW toestemming om de administratie in te zien in geval van een steekproefsgewijze certificaatcontrole.
- 8.3 ● De voorzitter vraagt om de rol van zowel beschikker als ontrekker verantwoording te laten van de beheerder/bestuurder, in deze MVGM. De vergadering gaat akkoord.

Actiepuntenlijst

VvE Akerstraat, gevestigd te Kerkrade (77617)

Bericht versturen kasten in trappenhuis

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Myrthe Hermans)

Het exploitatieresultaat € 2.537,42 verrekenen met het reservefonds

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 5)

Informatiekast vernieuwen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Myrthe Hermans)

Op basis van rondgang offertes opvragen voor schilderen/vervangen bergingsdeuren + kozijnen, en advies put

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Don Montforts)

Rondgang maken om schilderwerk entree, bergingdeuren en kozijnen te bekijken

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Don Montforts)

Rondgang maken/aannemer inschakelen voor put parkeerterrein en balkons dhr. Pluijmen en dhr. Pleumeekers

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Don Montforts)

Spectrum navragen of de instelling van de poort gewijzigd kan worden

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Don Montforts)