

Notulen

Van de Algemene Ledenvergadering van VvE Flakkeesestraat 65-75 / Amelandsestraat 7

Datum: 04-07-2025

- 01.** Opening.
De bestuurder, Pitlo Vastgoed Beheer B.V., vertegenwoordigd door A.J. Velthoven opent de vergadering en heet de aanwezige leden van harte welkom.
- 02.** Vaststelling van het aantal stemmen.
Uit de presentielijst blijkt, dat er 18 stemmen van de totaal 90 stemmen binnen de vereniging in persoon, dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betreft een tweede vergadering daar de eerste vergadering d.d. 20.06.2025 jl. geen doorgang heeft gevonden, aangezien er te weinig stemmen aanwezig waren. Er kunnen daarom volgens het Reglement van Splitsing van Eigendom tijdens deze tweede vergadering rechtsgeldige besluiten betreffende de geagendeerde onderwerpen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige stemmen.
- 03.** (Her) benoeming contactpersoon VvE.
De heer B.J. van der Sluijs, appartement 71c, is bereid namens de vereniging op te treden als contactpersoon. Pitlo Vastgoed Beheer B.V., zal aanblijven als bestuurder en de vergadering voorzitten. Met algemene stemmen gaan de leden hiermee akkoord.
- 04.** Ingekomen stukken/mededelingen.
Er zijn geen ingekomen stukken e/o mededelingen ontvangen.
- 05.** Goedkeuring notulen Ledenvergadering(en) 07.01.2025.
Met algemene stemmen worden de notulen zowel inhoudelijk als tekstueel goedgekeurd.
- 06.**
 - a. Verslag kascommissie boekjaar 2023.
De heer B.J. van der Sluijs, appartement 71c, gaat de stukken controleren en voor akkoord bevinden. Hij geeft de leden in overweging om de bestuurder voor het boekjaar 2023 decharge te verlenen.
 - b. Decharge bestuurder boekjaar 2023.
Met algemene stemmen geven de leden de bestuurder voor het boekjaar 2023 decharge, zie punt 6a.
 - c. Bespreking/Goedkeuring balans en resultatenrekening 2024.
De bestuurder geeft een toelichting op de balans en resultatenrekening van het jaar 2024. Verder zijn er geen vragen en/of opmerkingen over de stukken. Deze worden onder voorbehoud van de kascontrole goedgekeurd.
 - d. Bestemming exploitatiesaldo 2024.
Uit het jaarverslag blijkt, dat er een positief exploitatie saldo is ontstaan. Besloten wordt om het saldo € 76.073,77 toe te voegen aan de reservering. De stukken zijn te raadplegen via de online portal van de VvE.
- 07.** Benoeming kascontrolecommissie boekjaar 2023 & 2024.
De heer B.J. van der Sluijs, appartement 71c, is bereid deze taak op zich te nemen.
- 08.** Opstellen MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP).
Ongeveer de helft van de VvE's spaart te weinig. Dat kan leiden tot achterstallig onderhoud. De overheid wil daarom dat elke VvE een verplichte minimale reservering per jaar doet voor het onderhoud van het gebouw. Dit is ingegaan op 1 januari 2018.

VvE reservefonds onderhoud

Elke VvE moet een reservefonds hebben voor onderhoud. Bijvoorbeeld onderhoud aan de gevel, het dak of de liften. De leden van de VvE moeten er samen voor zorgen dat hierin genoeg geld gereserveerd wordt voor het onderhoud. Dit kan op 2 manieren:

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is via een MJOP. Hierin staat namelijk precies wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zijn. De VvE weet dan hoeveel er maandelijks gereserveerd moet worden voor het onderhoud. Zo is er genoeg geld beschikbaar in het reservefonds.

Minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw

Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan moet een VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

09. Onderhoud

- Status betaling extra tweede bijdragen
De beheerder geeft aan dat 5 eigenaren de extra twee bijdrage nog niet voldaan hebben en dat 4 eigenaren een betalingsregeling hebben getroffen. Wat betekent dat meer dan de helft van de extra twee bijdrage nog niet is voldaan.
- Dakwerkzaamheden
Tijdens de vergadering van januari 2025 is besloten om de onderstaande offertes voorlopig aan te houden, aangezien er op dat moment onvoldoende liquide middelen beschikbaar waren om akkoord te geven op de uitvoering van de werkzaamheden.
 - o M&H, offertenummer 2240129, totaalbedrag € 160.000,00 incl. btw
 - o Van der Ende, offertenummer 23/04367, totaalbedrag € 159.441,83 incl. btw
 - o Total Roof Care (TRC), offertenummer OF250004, totaalbedrag € 166.338,59 incl. btw
 - o Raytech, offertenummer 2025-0001, totaalbedrag € 158.822,58 incl. btw

De beheerder geeft aan dat er op dit moment nog steeds onvoldoende liquide middelen beschikbaar is in de kas van de VvE om de werkzaamheden te starten. Desondanks legt de beheerder de vier offerte voor aan de leden en vraagt welke offerte de eigenaren de opdracht gunnen.

De bestuurder geeft daarbij aan dat zowel M&H als Van der Ende als betrouwbare partijen worden beschouwd. De beheerder de voorkeur gaat uit naar het gunnen van de opdracht aan M&H, mede omdat tijdens de algemene ledenvergadering van 2024 reeds akkoord was gegeven op een eerdere offerte van dit bedrijf. Deze eerdere offerte bleek echter incompleet te zijn.

Raytech is een partij waarmee de bestuurder geen ervaring heeft; hierover wordt dan ook geen uitspraak gedaan.

Ten aanzien van Total Roof Care (TRC) geeft de beheerder aan dat de bestuurder negatieve ervaringen heeft gehad met dit bedrijf bij een andere VvE. Bij de VvE in kwestie zijn niet alle werkzaamheden uitgevoerd volgens offerte, en het uitgevoerde werk voldeed niet aan de gewenste kwaliteit. Op basis hiervan wordt TRC door de beheerder afgeraden.

Uiteraard is het aan de eigenaren om hierin een besluit te nemen.

Met 3 van de 3 uitgebrachte stemmen (waarvan 1 stem door een aanwezige eigenaar en 2 per volmacht) wordt akkoord gegeven op de offerte van TRC.

Daarnaast wordt er akkoord gegeven op de begeleiding door de heer Edelschaap, voor een totaalbedrag van € 2.000,- inclusief btw.

Een van de aanwezige eigenaren voegt hieraan toe dat hij akkoord gaat met de voorwaarde dat de totale prijs € 162.000 inclusief btw of minder bedraagt en dat de voorwaarden volledig overeenkomen met die in offerte OF250004. Hij voegt er ook aan toe dat de heer Edelschaap eerst de offerte zal bekijken en aangeven of hij deze aanvaardbaar vindt.

De beheerder geeft aan dat de heer Edelschaap de offerte uiteraard zal beoordelen, aangezien de heer Edelschaap ook toezicht zal houden op de werkzaamheden.

- MJOP

De bestuurder stelt voor om een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te laten opstellen na de dakwerkzaamheden, mede in het kader van de nieuwe wetgeving die sinds 1 januari 2018 van kracht is en met het oog op de aankomende dakwerkzaamheden. De beheerder adviseert om het MJOP na afronding van de dakwerkzaamheden te laten opstellen. Op dat moment kan een actueel overzicht worden opgesteld van de te verwachten onderhoudspunten en bijbehorende kosten. Dit geeft de VvE inzicht in het benodigde onderhoud op langere termijn en de bijbehorende spaarbehoefte. Op basis hiervan kan de VvE besluiten om de maandelijkse bijdrage aan te passen aan de hand van het MJOP.

De aanwezige eigenaar geeft aan dit punt graag op gepakt zien hebben.

De bestuurder zal zorgdragen voor het opvragen van een offerte voor het opstellen van een MJOP en deze tijdens de eerstvolgende algemene ledenvergadering aan de eigenaren voorleggen, zodat de bijbehorende kosten inzichtelijk zijn.

- Rookmelders

De bestuurder deelt mede, dat het per 01.07.2022 voor alle woningen verplicht is een rookmelder op te hangen. Aangezien dit geen VvE aangelegenheid is worden alle leden verzocht dit zelfstandig op te pakken. Voor informatie verwijzen wij u naar de site van de Overheid.

Verder worden er tijdens de vergadering geen onderhoudszaken gemeld.

10. Begroting 2025 bespreken en vaststellen.

Verwijzend naar agendapunt opstellen MJOP is het besluit genomen geen MJOP op te stellen zodat aan de hand van dit rapport de bijdragen aangepast kunnen worden. De bestuurder doet daarom nog wel het voorstel om de bijdragen te verhogen zodat er meer reservering wordt opgebouwd.

Met algemene stemmen wordt besloten om de bijdragen niet te verhogen.

De bestuurder wijst de leden er nog wel op dat hierdoor een tekort aan liquide middelen kan ontstaan om opdracht te geven aan groot onderhoudswerkzaamheden. De leden nemen dit ter kennisgeving aan.

11. Transitie warmtevoorziening (aardgasvrij) / Verduurzaming

Transitie warmtevoorziening (aardgasvrij)

In de Energieagenda heeft de overheid aangegeven dat de gemeente de regierol krijgt in de transitie van de warmtevoorziening. Op lokaal niveau kan het beste worden bepaald welke besparingsmogelijkheden en duurzame alternatieven het meest geschikt zijn om in de warmtevraag te voorzien. Belangrijke stakeholders naast de gemeente zijn de netbeheerder, de woningcorporatie, de installateur/aannemer, en de ondernemers en bewoners zelf. Elke gemeente maakt een plan. Het plan gaat over de transitie van de gebouwde omgeving naar aardgasvrij. Als er iets bekends is binnen een Gemeente zal de bestuurder de leden informeren. In de meeste gevallen is dit geen VvE aangelegenheid. In de gevallen waar dit wel het geval is (VvE's met blokverwarming) zal de bestuurder in overleg met de VvE bekijken welke stappen er genomen dienen te worden om van het gas te gaan.

Verduurzaming.

Verduurzamen is altijd maatwerk. Het begint bij energiebesparing. En vervolgens zelf energie opwekken. Maar wat past bij de situatie van jouw woning en VvE? Wat zijn de ambitie en verduurzamingspotentie? Met welke maatregelen bereik je het meeste effect? Dat moet eerst in kaart gebracht. Alhoewel begeleiding van verduurzaming van de VvE niet in het pakket van de beheerder Pitlo Vastgoed Beheer B.V. zit kunnen wij wel bedrijven/instanties aandragen die hier in gespecialiseerd zijn en hier offertes voor de VvE voor aandragen.

12. Verzekeringen

Bij het niet afsluiten van een Rechtsbijstandverzekering op naam van de VvE is Pitlo Vastgoed Beheer B.V. niet aansprakelijk voor enige schade die de VvE zou kunnen leiden indien deze eventueel in bepaalde gevallen van toepassing zou kunnen zijn voor de VvE. Dit geldt ook voor andere eventueel af te sluiten verzekeringen voor de VvE. De VvE heeft in ieder geval op naam staan een uitgebreide Opstalverzekering en een Bedrijven Aansprakelijkheid verzekering. Voor meer informatie over de verzekeringen verwijzen wij u naar de tussenpersoon.

13. Toestemming aan bestuurder om eventuele schade-uitkering aan de opstal, hoger dan het bedrag genoemd in de Akte van Splitsing c.q. Opstalverzekering uit te laten keren op de rekening van de VvE.
Met algemene stemmen gaan de aanwezige leden hiermee akkoord.

14. Machtigen bestuurder voor het instellen van rechtsvorderingen en de hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand.
De leden gaan akkoord met het machtigen van de bestuurder tot het instellen van rechtsvorderingen en hieruit voortvloeiende kosten door te berekenen aan de leden met een betalingsachterstand. Indien kosten en bijdragen in zijn geheel dan wel gedeeltelijk niet meer te vorderen zijn zullen deze ten lasten komen van de VvE.

15. Rondvraag.

Hier wordt geen gebruik van gemaakt.

16. Sluiting.

De bestuurder dankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Rotterdam, 30.07.2025

Pitlo Vastgoed Beheer B.V.