

Notulen

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 30 augustus 2023, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9876 (98,76 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, Bob Coolen, opent om 10:05 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2.a Toekomst Vve Beheerder / Beheerovereenkomst MVGM -

Toekomst Vve Beheer - Vve Poort van Limburg

- Dhr. Coolen licht het beheer van de afgelopen maanden toe omtrent de accountmanagerswissel en overgang van de beheer portefeuille. Dit is niet zo vlot verlopen als gewenst waardoor de communicatie te wensen over liet. MVGM is desondanks druk met het investeren om de kwaliteit van het beheer te blijven verbeteren.
- Dhr. Wiljo Straten vraagt het accountteam van MVGM de ruimte kort te verlaten om vrijuit met de overige aanwezigen te kunnen spreken en overleggen over de toekomst van het beheer en de offerte van MVGM. Bij terugkomst wordt het accountteam van MVGM geïnformeerd door dhr. Straten namens de vergadering:
 - MVGM mag het beheer van de vve blijven voortzetten, de overeenkomst is op inhoud akkoord op basis van de geoffreerde prijs waarbij het bestuur door MVGM inclusief is.
 - De overeenkomst is niet akkoord op basis van de vermeldde algemene voorwaarden uit de overeenkomst. Dhr. Straten heeft hier contact over met de vestigingsmanager van MVGM Maastricht dhr. Patrick Stijns. Het betreft hier vooral enkele juridische zaken uit de overeenkomst.
 - Zodra deze voorwaarden zijn aangepast zal de beheerovereenkomst ook formeel getekend worden door dhr. Straten. Na ondertekening zal de overeenkomst in het portaal worden toegevoegd zodat deze voor alle leden zichtbaar is.

Beheerovereenkomst MVGM

Voorstel beheerpakket PLUS (zie bijlage) €3061,44 excl. btw met ingangsdatum de 01-07-2023 (de beheer fee blijft in 2023 ongewijzigd).

2.b Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

- Nieuwe accountmanager: Dhr. Coolen is sinds 02-01-23 toegetreden als accountmanager bij MVGM en vervangt voormalig collega. accountmanager. Dhr. Coolen stelt zich kort voor en licht zijn werkervaring in de commerciële sector alsmede het ondernemerschap en zijn contacten binnen MVGM toe.
- Technisch manager Sander Notermans is sinds de overgang in 2022 al gebonden aan de vve en daarbij ook al bekend bij de vergadering.
- MVGM start sinds 2023 met een uitgebreidere dienstverlening waarbij onder andere de Servicedesk gedecentraliseerd wordt. Dit is reeds gestart het plaatsen van een servicedesk manager op kantoor Maastricht. Dit leidt tot een snellere, efficiëntere en betere oplossing van service vragen.
- De klacht omtrent het geluid van de koelinstallatie is onderzocht en erkend. Dit wordt op korte termijn opgelost heeft Gemeente Weert in de voorbespreking aan dhr. Coolen laten weten.
- Lekkage parkeerkelder: oorzaak van de lekkage is onderzocht en gevonden, deze zat bij Land van Horne. De lekkage is reeds verholpen.

Ingekomen stukken

- Plaatsen Airco: dit verzoek is in behandeling genomen door de Technisch Manage Sander Notermans en akkoord bevonden. Airco dient geplaatst te worden volgens de richtlijnen en te voldoen aan de gestelde normen omtrent geluidsproductie.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 01-12-2022

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4.a Verslag kascommissie

De Vve beschikt niet over een kascommissie. De vergadering wenst een externe kascommissie aan te stellen en besluit vanaf huidig boekjaar (2023) een externe controleur aan te stellen. dhr. Straten noemt VMF Administratiekantoor - Eindhoven en Tilburg als externe controleur vanwege goede ervaringen bij andere vve's. De vergadering besluit om VMF aan te stellen als externe kascommissie ten behoeve van de jaarrekening.

4.b Jaarrekening 2022

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. De jaarrekening kent een balans totaal van € 69.275,16. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splittingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 3.075,35.

Opmerking omtrent de jaarrekening

- De kosten voor klein onderhoud zijn gezamenlijk geboekt en niet gespecificeerd, de vergadering wenst deze gespecificeerd te hebben op de jaarrekening
- Het exploitatieresultaat van 2021 bedraagt 27.797,10 euro dit is niet verwerkt in de jaarrekening 2022. Het bedrag stamt volgens dhr. Straten af van de overdracht bij Wonen Limburg. Dhr. Coolen zal dit onderzoeken en de cijfers laten corrigeren.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Met vaststelling van de jaarrekening wordt met de benodigde meerderheid van stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positieve exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de onderhoudsreserve(s)

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- **Dak onderhoud & valbeveiliging**
 - tijdens de vergadering is niet duidelijk of er een onderhoudscontract is voor het dak en/of de valbeveiliging. Dit met het ook op eventuele installaties in te toekomst.
 - Noot na vergadering: De vve heeft een onderhoudscontract bij Dakbehoud Nederland, hier zit de valbeveiliging in. Aanpassingen in het contract of een extra overeenkomst voor de valbeveiliging is dan ook niet nodig.
- **Verduurzaming:** De vergadering staat positief tegenover verduurzaming zoals zonnepanelen en warmtepompen mits dit concreet wordt uitgewerkt en degelijk wordt uitgevoerd.
 - Eigenaar Parval BV/ dhr. Daniels wenst een zonnepanelen installatie met warmtepomp te plaatsen. De vergadering wenst ook hiervoor in de volgende vergadering een uitgewerkt plan/offerte te zien zodat duidelijk is waarvoor men stemt en wel of niet akkoord geeft.

- Noot na vergadering: de totale dakoppervlakte bevat 5712 vierkante meter. Het aantal obstakels is zoals enkele kleine installaties is beperkt waardoor er qua m2 voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een pv installatie of andere installaties.
- Bij een akkoord vanuit de vergadering zal het dak oppervlak volgens breukdeel verdeeld moeten worden zodat ieder indien gewenst een installatie kan plaatsen op een gunstige locatie.
- Het groenonderhoud van de binnenplaats wordt door de bewoners zelf onderhoud.
- Het MJOP is in opdracht gegeven en zal naar verwachting in September worden opgeleverd
- De KPN module in de lift is reeds vervangen
- GBB Brandveiligheid rapport is deels opgeleverd enkel de commerciële ruimte ontbreken nog. Dit volgt medio September. Er is 1 kleine opmerking omtrent woontoren B. Wonen Limburg zal dit punt oppakken, het betreft hier een lamp boven een nooddeur.
- Het schilderwerk staat gepland en zal onverhinderd doorgaan mits het weer dit toelaat.

Splitsing appartementsrechten 2 & 3

- Eigenaar Parval BV/ dhr. Daniels wenst zijn appartementsrecht te splitsen. Het bevat een commerciële ruimte op de begane grond (op dit moment in gebruik door NY Pizza) en woning/appartement op de 1e etage. De vergadering dient hiervoor akkoord te geven zodat het proces met de notaris en akte wijziging in gang gezet kan worden. De kosten komen volledig ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht. De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel van dhr. Daniels/ Parval BV om het eigen appartementsrecht te splitsen in 2 aparte appartementsrechten.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

6. Begroting 2024

De beheerder neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De opgestelde begroting wordt tijdens de vergadering op enkele punten aangepast:

- De post verenigingskosten overig vervalt en dit bedrag (350,- euro) wordt bij de post Verenigingskosten - Administratie en beheer toegevoegd. Deze post komt dan totaal uit op 4100,- euro
- De post Nutsvoorzieningen Telefonie lift vervalt (-600,- euro)
- De post Bankkosten wordt toegevoegd a 135 euro
- De post Verenigingskosten - Controle Jaarrekening a 150,- euro wordt toegevoegd.
- De post Contractueel onderhoud - Dak is een vaste post, deze kan niet gewijzigd worden in - contractueel onderhoud valbeveiliging.

De begroting bedraagt in totaal € 75.580,-. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

7. Assurantien

Jaarlijks bekijken of verzekeringen bij een andere partij gunstiger en/of tegen betere voorwaarden kan worden afgesloten. Indien een andere verzekeraar een beter prijs of voorwaarden bied dient de vergadering hier middels een offerte van op de hoogte gebracht te worden.

Noot: de huidige verzekering loopt via Rivez Assurantiën en is ondergebracht bij diverse verzekeraars. De opstal verzekering is bij Nationale Nederlanden. De polis is terug te vinden in het vergaderportaal Twinq.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

8.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om MVGM tot bestuurder te benoemen. De bestuurdersrol zit inbegrepen in de nieuwe beheer overeenkomst van MVGM.

8.b Benoeming kascommissie

Binnen de vve is er geen animo om de rol van kascommissie te vervullen. De vergadering besluit een externe partij de jaarlijkse controle op de jaarrekening te laten uitvoeren.

9. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"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 besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

10. Vaststellen datum volgende vergadering

Jaarplanning van MVGM, datum volgt begin 2024 (januari)

De voorkeur gaat uit om de vergadering in April te plannen, op een donderdag met een aanvangstijdstip van 10:30.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag wordt de vraag gesteld hoe het zit met schade of slijtage aan de voordeur (van de commerciële ruimte). binnen deze vve valt de voordeur onder eigen onderhoud en niet binnen het gezamenlijke van de vve.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om ongeveer 11:30 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

2.a Toekomst Vve Beheerder / Beheerovereenkomst MVGM -

- 2.a.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de beheerovereenkomst pakket Plus van MVGM volgens offerte met ingangsdatum 01-7-2023. De overeenkomst wordt pas getekend nadat de algemene voorwaarden op de eerder aangegeven onderwerpen zoals reeds bekend bij MVGM worden aangepast in de overeenkomst.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 01-12-2022

- 3.1 De notulen 1.12.2022 zijn vastgesteld.

4.a Verslag kascommissie

- 4.a.1 Er is geen kascommissie in de Vve. De vergadering wenst een externe kascommissie aan te stellen en besluit vanaf huidig boekjaar (2023) een externe controleur aan te stellen.

4.b Jaarrekening 2022

- 4.b.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2022 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2022.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel van dhr. Daniels/ Parval BV om het eigen appartementsrecht te splitsen in 2 aparte appartementsrechten.
- 5.a.2 De vergadering staat positief tegenover verduurzaming zoals zonnepanelen en warmtepompen mits dit concreet wordt uitgewerkt en degelijk wordt uitgevoerd.

6. Begroting 2024

- 6.1 Begroting 2024 vastgesteld op € 75.580,- ingaande per 01-01-2024.
Begroting 2024 vastgesteld op € 77.777,- ingaande per 01-01-2024.

Actiepuntenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Exploitatieresultaat verwerken 2022 - Let op Reserve algemeen & reserve lift

Exploitatieresultaat verwerken met de reserve. Let op Reserve algemeen & reserve lift correct verwerken!

Status: Vastgelegd

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

Exploitatieresultaat 2021 corrigeren - debiteuren bijwerken

Per mail in opdrachtgegeven aan FA

Status: Vastgelegd