

Notulen

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 10 juni 2024, aanvang 11:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9941 (99,41 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, Osama Idriss, opent om 11:30 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 van 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. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

- De voorzitter stelt zich voor als nieuwe accountmanager van deze VvE.

Ingekomen stukken

- Beheerovereenkomst

Afgelopen jaar werd de offerte voor het beheer pakket PLUS afgewezen vanwege het ontbreken van een aantal voorwaarden en diensten. Naar aanleiding hiervan heeft Wonen Limburg overleg gevoerd met Patrick Stijns, de Regiomanager van MVGM. Tijdens dit overleg zijn er enkele additionele voorwaarden toegevoegd aan de beheersovereenkomst. Om een duidelijk overzicht te bieden, is er een nieuwe overeenkomst opgesteld waarin deze extra voorwaarden zijn opgenomen.

De overeenkomst wordt kort doorgenomen met de vergadering door de voorzitter, waarna de vergadering met de meerderheid van de stemmen akkoord gaat met het beheer pakket **Plus** met ingangsdatum 1-7-2024.

Wegens de online deelname van Wonen Limburg, verleent de vergadering mandaat aan Land van Horne om namens de VvE de overeenkomst te tekenen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

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. Financiën boekjaar 2023

.

4.a Jaarrekening 2023

De voorzitter licht toe dat de externe kascontrole door VMF nog geen plaats heeft gevonden. Wonen Limburg informeert de voorzitter dat hij het beste contact kan opnemen met Dhr. Timmermans van VMF om de externe kascontrole in gang te zetten. De voorzitter zal dit in gang zetten.

Wonen Limburg verzoekt de voorzitter om de jaarrekening 2023 bij de volgende algemene leden vergadering te agenderen, dan zal de jaarrekening bij de volgende ALV nogmaals bekeken worden en bij goedkeuring dan vastgesteld worden en tevens zal dan decharge verlening plaatsvinden.

De vergadering stemt hiermee in, waarna de voorzitter toelicht dat hij dit als agendapunt zal meenemen

voor de volgende algemene leden vergadering.

4.b Bestemming exploitatieresultaat (Na goedkeuring kascommissie)

De bestemming van het exploitatieresultaat zal pas besloten worden nadat de jaarrekening is vastgesteld en er decharge is verleend aan MVGM.

5. MJOP

De voorzitter neemt het nieuwe duurzame MJOP door met de vergadering. De voorgestelde werkzaamheden worden onder het volgende agendapunt besproken.

6. Onderhoud gebouw

De voorgestelde werkzaamheden voor 2024 zijn:

- **Vloerconstructie beton:** Herstellen brandwerende afwerking. (Pagina 13 MJOP).

In de fietsenstalling in de kelder is waargenomen dat er sprake is van lekkages aan de riolering van de bovengelegen woningen. Om herstel te kunnen uitvoeren is hier de brandwerende afwerking van de sparing weggehaald. Momenteel wordt op deze manier de vereiste WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) niet behaald. Geadviseerd wordt om de sparing spoedig opnieuw te laten afwerking door een deskundig persoon na herstel aan het leidingwerk. Aanvullend hierop is het zaak om de ruimte goed te laten "droog ventileren". Momenteel ruikt de ruimte zeer onaangenaam.

Het aanbevolen mandaat conform het MJOP bedraagt **€617,-**. De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met het voorgestelde mandaat inclusief een marge van maximaal 10%.

- **Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend:** Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend

Het verfsysteem is aan het afbladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Dit kan komen doordat het verfsysteem volledig aan het einde van zijn levensduur is, of is aangebracht op een ondergrond waarop het niet voldoende kon hechten of doordat het onderliggende materiaal vocht opneemt en daardoor de verf afstoot. Het advies luidt: het verfsysteem zo snel mogelijk te laten vervangen.

Het aanbevolen mandaat conform het MJOP bedraagt **€ 3.283,-**. De vergadering wenst in eerste instantie te weten of het niet verstandiger is om het materiaal op het boeideel te vervangen. Hierbij wenst de vergadering het advies van een technisch manager van MVGM te horen hierover. De voorzitter licht de vergadering dat er conform het nieuwe beheerpakket een van vaste technisch manager toegewezen zal worden aan de VvE. Deze technisch manager zal dan ook hierover een beoordeling kunnen maken en de VvE adviseren om te gaan schilderen of het materiaal te vervangen.

Wonen Limburg doet het volgende voorstel hierover: Indien de technisch manager tot de conclusie komt dat schilderen de verstandigste optie is, dan verleent de vergadering mandaat hiervoor conform het voorgestelde mandaat van het MJOP +10% marge. Hierbij wordt er ook mandaat verleent voor het inzetten van een hoogwerker. Conform het MJOP wordt hiervoor een mandaat voorgesteld van **€1819,-**. De verandering besluit ook voor dit mandaat rekening te houden met een marge van 10%.

Indien de technisch manager tot de conclusie komt dat het vervangen van het materiaal voordeliger is, dan zal er per mail contact opgenomen worden met Wonen Limburg om deze werkzaamheden af te stemmen. De vergadering verleent mandaat aan Wonen Limburg om in overleg met de technisch manager deze werkzaamheden af te stemmen en de akkoord te geven op het bijbehorende kostenplaatje.

De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met dit voorstel.

- **valbeveiliging (kabel- en ankersysteem):** Keuren valbeveiliging

De keuring van de valbeveiliging is verlopen. Deze dienen goed te blijven functioneren om de veiligheid van de gebruiker te kunnen waarborgen. Wij raden aan om deze op korte termijn te laten keuren en na te lopen (op foto 3 is te zien dat het kabelsysteem nog maar beperkt op spanning staat) om de kans op incidenten en mogelijke aansprakelijkheid hieromtrent te doen beperken. Hiervoor is een post opgenomen. Let wel: Op een aantal ankerpunten is wél een keuringsticker waargenomen waarop is af te lezen dat e.e.a. een trek proef heeft ondergaan in maart van 2023. Geadviseerd wordt om bij Dakbehoud Nederland na te gaan of er toentertijd zaken zijn afgekeurd of dat alles voorzien is van een geldige keuring (maar niet gestickerd).

Het voorgestelde mandaat conform het MJOP bedraagt **€ 555,-**. De vergadering besluit met de

meerderheid van de stemmen akkoord te gaan met het mandaat rekening houdend met een marge van 10%.

Hierbij stelt Wonen Limburg ook voor om een onderhoudscontract af te sluiten bij Amendex i.v.m. dak beveiliging. De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met dit voorstel.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- **Dakafwerking APP+ballast (incl. doorvoeren, daktrimmen en deklijsten) boven woningen**

Het is de vergadering niet volledig duidelijk wat bedoeld wordt met deze werkzaamheden, waarna Wonen Limburg voorstelt dat de technisch manager dit punt bekijkt in het MJOP en het advies bij de volgende algemene leden vergadering agendeert.

6.a Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De beheerder licht toe dat vergadering een besluit dient te nemen om MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

De vergadering gaat met **de meerderheid van de stemmen akkoord**.

6.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

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

7. Begroting 2025

De beheerder bespreekt het voorstel voor de begroting voor 2025 met de aanwezigen. De voorgestelde aanpassingen zijn als volgt:

Contractueel onderhoud: De kosten voor onderhoud van de lift worden verhoogd van €1570 naar €1670. Deze aanpassing is gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten in het boekjaar 2023.

Dotatie reservefonds - Groot onderhoud: De bijdrage aan het reservefonds voor groot onderhoud wordt verhoogd van €15.880 (exclusief reservering lift) naar €37.705 (exclusief reservering lift). Deze verhoging is gebaseerd op het spaarplan van het nieuwe Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP).

Door deze aanpassingen stijgt de totale conceptbegroting voor 2025 van €75.580 (huidige begroting) naar €97.505.

Wonen Limburg stelt aan de andere eigenaren voor dat het dotatie naar het reservefonds ook eventueel verlaagd kan worden naar €35000,- om de stijging in de VvE bijdrage niet te fors te maken. Dit zou betekenen dat de begroting 2025 €94.800,-

De rest van de eigenaren gaat akkoord met dit voorstel, waarna de vergadering de aangepaste begroting 2025 vaststelt met ingangsdatum 1-1-2025.

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 kascommissie

De kascommissie blijft ongewijzigd.

8.c Benoemen commissaris meterstanden (indien van toepassing)

N.V.T. wegens geen gemeenschappelijke meters.

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 (indien gewenst)

De datum voor de volgende vergadering wordt vastgesteld op 10.6.2025 (onder voorbehoud).

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- De vergadering heeft vorig jaar vraag gedaan naar het plaatsen van zonnepanelen en eventuele warmtepompen. Hierover zou de VvE geen terugkoppeling hebben gehad. De voorzitter zal dit nazien en de terugkoppeling hierover agenderen in de volgende algemene leden vergadering.
- Dhr. Smeets wenst te weten of het glas van de puien ook meeverzekerd is in de opstalverzekering. De voorzitter zal dit navragen bij de afdeling assurantiën en hier per mail een terugkoppeling over geven.
- Dhr. Smeets brengt het wijzigen van het bestemmingsplan ter sprake. Hierbij is er per mail gevraagd aan de andere eigenaren of iemand hier bezwaar tegen had, waarbij niemand bezwaar heeft aangetekend. Echter, i.v.m. het wijzigen van de splitsingsakte dient dit formeel vastgelegd te worden in de notulen. De vergadering wordt nogmaals gevraagd of iemand bezwaar heeft tegen het wijzigen van het bestemmingsplan van het eigendom van dhr. Smeets van commerciële ruimte naar woning. Geen van de eigenaren heeft hier bezwaar tegen. Wonen Limburg wijst de heer Smeets wel op de volgende aandachtspunten m.b.t. het wijzigen van het bestemmingsplan. Op de eerste plaats zal de splitsingsakte gewijzigd moeten worden naar aanleiding van deze wijziging. Vervolgens zal de verzekering hierover geïnformeerd moeten worden. De voorzitter informeert dhr. Smeets dat hij per mail contact op zal nemen met hem hierover.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 13:00 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

1. Opening

- 1.1 1. De heer Idriss wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
- 2. De vergadering besluit dat de beheerder de technische leiding van de vergadering zal verzorgen.
- 3. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde agenda.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het beheerpakket **Plus**, met een ingangsdatum van 1 juli 2024.

Vanwege de online deelname van Wonen Limburg verleent de vergadering mandaat aan Land van Horne om namens de VvE de overeenkomst te tekenen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

- 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van **30-08-2023** en stelt deze definitief vast.

4.a Jaarrekening 2023

- 4.a.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2023 opnieuw te agenderen voor de volgende algemene leden vergadering.

6. Onderhoud gebouw

- 6.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de voorgestelde werkzaamheden voor 2024 en bijbehorende mandaten zoals beschreven onder agendapunt **6**.

6.a Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 6.a.1 De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

6.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 6.b.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

7. Begroting 2025

- 7.1 Begroting 2025 vastgesteld op € €94.800,- ingaande per 01-01-2025.

8.a (Her)benoemen kascommissie

- 8.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

9. Formaliteiten

- 9.1 1. De vergadering besluit om het incassomandaat vast te stellen.
- 2. De vergadering besluit om de boeteregeling en het doorlopende procesmandaat vast te stellen.
- 3. De vergadering gaat akkoord om MVGM VvE te laten beschikken over het reservefonds, indien er geen kandidaten zich hebben aangemeld.

Actiepuntenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Begroting 2025 doorvoeren per 1-1-2025

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Contact opnemen met dhr. Smeets i.v.m. wijziging bestemmingsplan.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Contact opnemen met Dhr.Timmermans van VMF i.v.m. kascontrole.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Dakafdakwerking APP+ballast (incl. doorvoeren, daktrimmen en dekljsten) boven woningen. Laten beoordelen door Technisch manager en advies uitbrengen in volgende ALV.

Status: Vastgelegd

Getekende versie Beheer pakket plus publiceren in het TwinQ portaal

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Herstellen brandwerende afwerking

Status: Vastgelegd

Jaarrekening 2023 agenderen op ALV 2025 inclusief verklaring kascommissie.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Keuren valbeveiliging+ contract afsluiten bij Amendex

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Navragen assurantien m.b.t. verzekering glaswerk van de puien, vervolgens per mail terugkoppelen aan dhr. Smeets.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend

Status: Vastgelegd