

Notulen

VvE Sint Jacobsstraat, gevestigd te Rotterdam (8-0370)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 10 april 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 748; aantal stemmen vertegenwoordigd: 428 (57,22 procent)

1. Algemeen

1.1 - Opening en benoeming voorzitter van de vergadering;

De heer Preesman (JHK) opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Mevrouw Helmink is hier aanwezig namens JHK als notuliste. Hij verzoekt en krijgt toestemming de vergadering voor te zitten.

1.2 - Vaststellen aantal aanwezige stemmen en bepaling van het quorum;

in de splitsingsakte staat het totaal aantal beschikbare stemmen binnen de VvE vermeld. Daarbij staat ook het quorum, dit is het noodzakelijke aantal stemmen dat nodig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Aanwezigheid op de vergadering blijkt uit het (al dan niet digitaal) ondertekenen van de presentielijst. Het totaal aantal stemmen dat wordt geteld bij aanvang van de vergadering is leidend. Van de in de totaal 748 stemmen, zijn er 428 stemmen in persoon dan wel via volmacht aanwezig. Dit is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

1.3 - Vaststellen van de agenda;

Door het vaststellen van de agenda spreekt de vergadering uit dat uitsluitend de punten op de agenda worden behandeld en hierover besluiten worden genomen.

De heer Preesman vraagt bij agendapunt 2.4. nog een aanvullend mandaat aan van € 15.000,00 ten behoeve van het project dat binnenkort van start gaat. Dit wordt toegevoegd aan de agenda, waarna de ALV de agenda vaststelt.

1.4 - Ingekomen stukken en korte mededelingen;

De bestuursvoorzitter meldt dat er zich de afgelopen week een ongeluk heeft voorgedaan bij de "groene gevel" (ingang passage laag). Iemand is daar met het hoofd tegen de hangende plantenbak gelopen. Om dit te voorkomen wilt het bestuur de plantenbak verwijderen (dit is eenvoudig gezien de huidige constructie). De bloemenbak zal worden hergebruikt op een andere plaats. Vanuit de vergadering wordt gesteld dat je er ook een bak onder kan plaatsen, zoals het origineel was (echter, deze bakken zijn door gemeente weggehaald). Doel is om de onveilige situatie wederom veilig te maken. Het bestuur zal dit opvolgen; eerst navraag doen bij de gemeente voor eventuele terugplaatsing bak eronder of anders de bak te verwijderen.

Een tweede mededeling van huishoudelijke aard is dat er een ongenode bezoeker het complex is binnengedrongen en zich opgehouden heeft bij de lift. Oproep aan eigenaren om alert te zijn, deuren goed te sluiten. Ze bellen aan onder valse voorwendselen, iemand opent de deur. Ze plaatsen er een schroef tussen opdat de deur niet in het slot valt. Bij onraad of als men het niet vertrouwt, meldt het.

Opgemerkt wordt dat de oostzijde van het gebouw het gemakkelijkste bereikbaar is (via een overstap over het water). Bestuur pakt dit op om dit te veranderen/veiliger te maken.

Actiepunt: Bereikbaarheid oostzijde gebouw

Bestuur zal actie nemen om deze zijde te veranderen/veiliger te maken opdat ongenode gasten via die zijde niet meer het complex kunnen bereiken.

Actiepunt: Bloemen bak (ingang groene gevel)

Het bestuur zal dit opvolgen m.b.t. verwijderen of eventueel (in overleg met de gemeente) er een bloemenbak onder terug te plaatsen.

1.5 - Vaststellen notulen 18 september 2018;

De notulen zijn een verslaglegging van wat in de eerdere vergadering is besproken en besloten. Door middel van het vaststellen van deze notulen besluiten de leden van de VvE dat zij zich met de inhoud van de notulen kunnen verenigen. Door het definitief maken van de verslaglegging kunnen niet-aanwezigen zich een goed

beeld vormen van de besluitvorming.

De notulen van 18 september 2018 worden per pagina inhoudelijk en tekstueel doorlopen.

- Bewoner vraagt naar de status van de tijdelijke onderverhuur/airbnb. Dit is nog niet gereed om een besluitvorming over te nemen. Bestuur is bezig om dit juridisch sluitend te krijgen (on-going proces). In de e.v. ALV hoopt het bestuur meer beslagen ten eis te komen.
- Bewoner vraagt naar de status m.b.t. samenwerking met JHK en de eventuele beëindiging van het contract? De heer Forger vertelt dat de punten van aandacht zijn opgepakt en dat er een duidelijke zichtbare verbetering heeft plaatsgevonden. Echter, de heer Preesman is vandaag voor het laatst. Het is afwachten wie de plaats in gaat vullen en hoe de verdere samenwerking dan zal verlopen. Dit punt blijft top-of-mind gedurende het lopende jaar.

Besluit: De notulen van 18 september 2018 worden vastgesteld.

1.6 - Rondvraag.

De rondvraag is bedoeld voor korte vragen of opmerkingen. Bij de rondvraag hoort geen discussie te ontstaan en kunnen geen punten ter besluitvorming worden ingebracht. U vraagt aandacht voor bepaalde onderwerpen die als zodanig ook worden genotuleerd.

- De heer Mittendorfer vraagt aandacht voor de lekkage van huisnr. 26. De reparatie van de herstelschade is nog steeds niet opgelost. Duurt te lang, staat stil. De heer Preesman zal bij zijn collega op kantoor navragen en laten terugkoppelen aan het bestuur.
- Mevrouw Radulovic heeft last van muizen en ratten. Nu de lente/zomer in aantocht is, wordt het weer erger. Zij vraagt of medebewoners dit ook ervaren? Dit wordt door diverse mensen bevestigd. Tegen de ratten is weinig te doen; het complex ligt aan water. Het enige wat men kan doen is geen afval/voedsel deponeren. Bestrijding door bijv. Rentokil blijkt ook niet afdoende te werken. Een mogelijkheid is de gemeente in te schakelen m.b.t. een rattenvanger. De voorzitter brengt het in stemming. Eigenaren willen hier wel graag een oplossing voor. Het bestuur zal een bedrijf benaderen en overleggen welke mogelijkheden er zijn, waarna e.e.a. teruggekoppeld zal worden.
- De heer Massi merkt op veel geluidshinder te ervaren aan de leidingen/radiatoren. Hij heeft zijn systeem ontluicht en roept mede-bewoners op dit ook geregeld te doen, want dan is het pas effectief.
- De heer Du Mez deelt mede dat Eneco de tarieven per 1 januari 2019 heeft verhoogd. Hij wijst de eigenaren erop dat zij bij de afrekening een hogere rekening kunnen verwachten. Als tip wordt meegegeven om het voorschot bij de beheerder aan te laten passen om hoge bijbetaling te voorkomen.

Actiepunt: Herstel lekkage huisnr. 26 (heer Mittendorfer)

De heer Preesman zal een collega op kantoor vragen dit op te volgen en terug te koppelen.

Actiepunt: Overlast ratten/muizen

Bestuur zal nagaan bij een gespecialiseerd bedrijf en gemeente welke acties en maatregelen er mogelijk zijn om dit op te lossen.

2. Agendapunten financiën, techniek en reglementen

2.0 - Vaststellen jaarverslag door het bestuur

De heer Forger meldt dat er m.b.t. het jaarverslag geen bijzonderheden zijn te melden, anders dan het groot onderhoud welke bij agendapunt 2.4. verder wordt toegelicht.

2.1 - Vaststellen financiële stukken 2018 en verslag kascommissie met dechargeverlening;

Het bestuur heeft in samenwerking met JHK Vastgoedmanagement de administratie van de VvE gevoerd. Hierbij zijn afspraken gemaakt welke facturen ter goedkeuring aan het bestuur worden voorgelegd en welke facturen zonder goedkeuring kunnen worden betaald (zoals maandelijks terugkerende nota's op basis van een contract). De betaling van de VvE bijdrage wordt door JHK Vastgoedmanagement nauwlettend gemonitord waarbij de WIK (Wet Incasso Kosten) wordt gehanteerd als eigenaren niet op tijd betalen. De jaarlijkse inkomsten en uitgaven worden vastgelegd in de exploitatiebegroting die jaarlijks door de vergadering wordt vastgesteld. Het resultaat van de begrote bedragen tegenover de werkelijke bedragen wordt gesaldeerd in een exploitatiesaldo.

De heer Preesman geeft een korte toelichting op de financiële stukken 2018.

De balans bedroeg per 31-12-2018 € 197.061,85. Het totaal gespaarde saldo op de bank bedroeg € 147.789,00 verdeeld over de betaal- en spaarrekening. In de reservefondsen is een bedrag gespaard van € 198.405,26 verdeeld over groot onderhoud (€ 119.864,00), groene gevels (€ 528,59), planmatig onderhoud (€ 72.221,00), woningen (€ 5.790,00).

Er is een positief exploitatie saldo ad € 1.571,96 dat nog bestemd moet worden.

De resultatenrekening wordt getoond: € 154.185,00 (t.o.v. 2017 € 74.185). De verhoogde afwijking is gelegen in de eenmalige bijdrage . De diverse posten uit de resultatenrekening worden kort toegelicht.

Mevrouw Van der Wall wijst de heer Preesman op een onvolkomenheid in de financiële stukken. Vorig jaar was zij nog bestuurslid en was er een excell document vanuit bestuur aangeleverd hoe het gespaarde geld verdeeld zou worden over de betreffende reservefondsen. Dit is niet gebeurd. Het betreft slechts een verschuiving van posten (saldo groot onderhoud moet iets hoger worden en het saldo van planmatig onderhoud iets lager). De heer Preesman zal het besluit van 2018 alsnog laten verwerken in de cijfers, waarna het bij de stukken op Twinq zal worden gevoegd. Voorts wijst mevrouw Van der Wall nog op een onvolkomenheid op pagina 4 (van 6); de omschrijving "groot onderhoud" ad € 750,00 dient gewijzigd te worden in "reservering bedrijfsruimten", waarvan akte.

De heer Preesman informeert de leden dat hij het verslag van de kascommissie heeft ontvangen (zij zijn zelf niet aanwezig). Zij hebben geen onregelmatigheden gevonden, vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en zij verlenen positief advies.

Besluit: De ALV stelt de financiële stukken 2018 vast, behoudens de genoemde wijziging in het reservefonds dat nog aangepast zal worden. Voorts wordt het verslag kascommissie vastgesteld en wordt het bestuur decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

Actiepunt: JHK Vastgoedmanagement zal de reservefondsen corrigeren conform besluit 2018 (excell doc mevr. Van der Wall)

2.2 - Vaststellen bestemming exploitatieresultaat 2018;

Besloten wordt het positieve exploitatiesaldo ad € 1.571,96 toe te voegen aan het reservefonds.

Besluit: De ALV stemt ermee in om het positief exploitatiesaldo ad € 1.571,96 toe te voegen aan het reservefonds.

2.3 - Benoeming functies binnen de VvE;

2.3.1 - (her)benoeming bestuur

Het voltallige bestuur heeft laten weten dat zij hun functie het komende jaar willen continueren. De vergadering stemt hiermee in.

2.3.2 - benoeming kascommissie

De huidige kascommissie, bestaande uit mevrouw Koot en de heer Oudman, is vanavond niet aanwezig. Beide leden hebben aangegeven hun functie neer te willen leggen. Het bestuur respecteert hun keuze. Mevrouw Koot en de heer Oudman worden vriendelijk bedankt voor hun inzet in de afgelopen jaren. Hierdoor ontstaan er twee nieuwe vacatures met de vraag wie zich beschikbaar wil stellen. De heer Vermey (huisnr. 76) meldt zich aan voor de kascommissie. Aangezien zich geen tweede kandidaat meldt wordt medegedeeld dat mevrouw Koot bereid is om het nieuwe lid dit komende jaar nog te assisteren. De vergadering stemt hiermee in.

Besluit: De ALV stemt in met de volgende (her)benoemingen:

Bestuur: het voltallige bestuur wordt herbenoemd, te weten: de heren Forger (vz), Du Mez, Massie en Mitterdorfer.

Kascommissie: de heer Vermeij wordt benoemd en mevrouw Koot herbenoemd.

De heer Oudman wordt ontslag verleend als kascommissie lid.

Actiepunt: JHK Vastgoedmanagement zal de huidige leden bestuur en commissies correct verwerken op het Twinq platform.

2.4 - Vaststellen MJOP en jaarplan 2019;

De rapportage van het MJOP is in september 2018 gepresenteerd. Ten behoeve van het planmatig onderhoud 2019 staan de volgende zaken benoemd:

1. Herstellen/vervangen van de deurdrangers ad € 5.000,00
2. Het opstellen van een risico inventarisatie analyse ad € 1.500,00
3. Het extra mandaat ter uitbreiding op het project hekwerken/buitengevel ad € 15.000,00

Ad 1. De deurdrangers dienen aangepast te worden. De deuren sluiten niet goed meer (eerdere opmerking van de ongenode gast). Daar waar nog mogelijk zullen ze nog hersteld worden en anders vervangen.

Ad 2. Het mandaat dat gevraagd wordt is om een partij in de arm te nemen om een aantal zaken in kaart te brengen m.b.t. de toetreding op het dak. De dak-veiligheid, spouw ankers in de muur en een visuele inspectie

omtrent asbest.

Ad 3. De heer Forger geeft korte toelichting. In de vorige vergadering werd het plan gepresenteerd door Focus. Het traject loopt, offertes zijn aangevraagd en inmiddels retour ontvangen. De offerte prijzen liggen nagenoeg gelijk aan het eerder gevraagde mandaat. Als er nog aanpassingen op komen die het mandaat zouden overstijgen, moet de vergadering opnieuw bijeengeroepen worden. Om dit te voorkomen wordt nu een extra verhoging gevraagd.

De vergadering stemt in met bovengenoemde mandaten.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of men deze zomer op het balkon kan zitten? Hierop moet het bestuur het antwoord schuldig blijven. Het is een grote opdracht, afhankelijk van de steiger (zowel in gebruik voor de schilder als ook voor de balkonhekken). Er moet veel afgestemd worden, aannemers zitten behoorlijk vol met werk. Het vermoeden is dat er waarschijnlijk na de zomer zal worden aangevangen.

Terugkomend op het MJOP 2019 merkt mevrouw Van de Wall op dit niet terug te kunnen vinden op Twinq, anders dan de presentatie van Focus. Dit wordt bevestigd. De update zal na het project volgen en geplaatst worden op Twinq.

Besluit: De ALV stemt in met alle bovengenoemde mandaten welke behoren bij het jaarplan 2019.

2.5 - Vaststellen exploitatiebegroting en VvE bijdrage 2019;

De jaarlijkse inkomsten en uitgaven van de VvE worden verantwoord in de exploitatiebegroting van de VvE. Dit kunnen kosten zijn op basis van een overeenkomst zoals verzekeringen, VvE beheer, schoonmaak of energie. Ook worden kosten vermeld voor incidentele zaken zoals reparatie aan gebouwdelen. Vervolgens wordt een spaarbedrag opgevoerd wat jaarlijks naar de spaarrekening wordt gestort ter dekking van de kosten van planmatig onderhoud. Denk hierbij aan gevelwerkzaamheden, schilderwerk, dakrenovatie en het vervangen van installaties die in het gebouw van toepassing zijn. Dit spaarbedrag dient conform de wetgeving minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw te zijn of het bedrag wat in een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) wordt aangeduid. Alle VvE gerelateerde kosten dienen door de eigenaren te worden betaald met een maandelijkse VvE bijdrage. Het resultaat van deze VvE bijdrage is een optelling van alle kosten, afgezet tegen het breukdeel wat het appartementsrecht conform de splitsingsakte moet bijdragen aan de betreffende VvE kosten.

Bij dit agendapunt wordt een cijfermatige goedkeuring gevraagd op de exploitatiebegroting voor het boekjaar 2019 met de daarbij gepubliceerde VvE bijdrage. De voorzitter geeft de leden een mondelinge toelichting op de exploitatiebegroting ad € 75.860,00 (t.o.v. € 74.185,00 in 2018).

De posten worden toegelicht; sommige zijn gelijk gebleven, anderen zijn hoger als de nutsvoorzieningen en de contracten. Deze toename van € 1.600,00 vertaalt zich in een hogere VvE-bijdrage welke aan de vergadering wordt voorgesteld. Deze wijziging zal ingaan met terugwerkende kracht per 1 januari 2019. Alle eigenaren worden hiervan nog schriftelijk op de hoogte gesteld.

Besluit: De ALV stelt de exploitatiebegroting 2019 vast (ad € 75.860,00) met de bijbehorende verhoogde VvE-bijdrage.

Actiepunt: JHK Vastgoedmanagement zal bewoners schriftelijk informeren inzake de gewijzigde VvE bijdrage

2.6 - Vaststellen besluiten conform splitsingsakte.

De voorzitter geeft een toelichting op de te nemen besluiten conform de splitsingsakte. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

- De verzekerde waarde van het gebouw, dit staat omschreven in de polis van de opstalverzekering;
- De wijze waarop schade-uitkering dient plaats te vinden, Winter VvE groep adviseert om dit op de bankrekening van de VvE te doen;
- Het bepalen van een maximum boetebedrag bij overtredingen, Winter VvE groep adviseert dit op maximaal € 100,00 te stellen;
- Het bedrag waarvoor het bestuur per opdracht maximaal wordt gemandateerd om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Deze werkzaamheden betreft uitsluitend instandhouding van het gebouw, niet te verwarren met projecten voortkomend uit het MJOP. Winter VvE groep adviseert dit 10% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn. Aangezien de begroting jaarlijks door een besluit van de vergadering kan wijzigen, wijzigt het bedrag van dit besluit automatisch mee.
- Het bedrag waarvoor het bestuur per opdracht maximaal wordt gemandateerd om calamiteiten op te lossen of te voorkomen. Deze werkzaamheden betreft het functioneel en veilig houden van het

gebouw. Winter VvE groep adviseert dit 25% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn. Aangezien de begroting jaarlijks door een besluit van de vergadering kan wijzigen, wijzigt het bedrag van dit besluit automatisch mee.

- Het bedrag waarboven de vergadering met gekwalificeerde meerderheid moet besluiten. Winter VvE groep adviseert dit 100% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn. Aangezien de begroting jaarlijks kan wijzigen, wijzigt het bedrag van dit besluit automatisch mee.
- De opdracht tot rechtsvordering bij achterstallige betalingen. Hiervoor bestaat de Wet Incasso Kosten die gevolgd dient te worden om de achterstand bij een eventuele gerechtelijke procedure ook toegewezen te krijgen. Deze procedure bestaat uit een herinnering, sommatie en overdracht aan de gerechtsdeurwaarder

Bovengenoemde adviezen resulteert in een besluitvoorstel aan de vergadering van:

- Verzekerd bedrag: € 6.228.000,00
- Rekeningnummer waarop schade-uitkeringen worden uitgekeerd: NL70ABNA0456326294
- Boetebedrag bij overtreding: € 1.130,00 per gebeurtenis
- Mandaat onderhoudswerkzaamheden: 10% exploitatiebegroting (zijnde € 7.586,00)
- Nemen van spoedeisende maatregelen: 25% exploitatiebegroting (zijnde € 18.965,00)
- Bedrag waarboven de vergadering met gekwalificeerde meerderheid moet besluiten: 100% exploitatiebegroting (zijnde € 75.860,00)
- Opdracht rechtsvordering: volgens WIK procedure

Besluit: De ALV stelt de besluiten conform splitsingsakte vast.

3. Agendapunten ingebracht door bestuur en commissie

3.1 - Besluit tot het aanstellen van een commissie duurzaamheid.

De heer Bernhard Mitterndorfer geeft een korte presentatie m.b.t. de commissie duurzaamheid.

Deze presentatie zal op Twinq worden geplaatst.

In het kort komt het erop neer dat iedereen te maken krijgt met hogere stookkosten en de toekomstige energie transitie.

Hij wilt zich sterk maken om een commissie op te zetten met minimaal 3 leden om vervolgens een verduurzamingsprogramma bij de overheid aan te vragen (de overheid helpt bij het voorbereidingstraject dat ondersteund wordt met subsidies).

Doel is:

1. Beperken energieverbruik
2. Duurzaam energie opwekken
3. Energie zo efficiënt mogelijk gebruiken

Voor de St. Jacobsstraat betekent dit om de buitenschil te isoleren: het dak, de spouwmuren, het glas vervangen voor dubbel of triple glas en de kruipruimten.

Te denken valt aan warmte terugwinning via het ventilatiesysteem (warm water opwekken), zonnepanelen op het dak (de teruggewonnen stroom zelf gebruiken), hybride warmtepomp en thermostaten op de verwarmingen plaatsen.

Om dit te financieren zijn er leningen (10/15/30 jaar) tegen aantrekkelijke rente en kan men subsidies aanvragen tot 15%.

De heer Mitterndorfer biedt aan om zich full time hiervoor in te zetten m.b.t. engineering, uitvoering van het project en uiteindelijk het onderhoud en beheer ervan. Hij zou daar een vergoeding voor willen ontvangen ter grootte van 15% van de jaarlijkse besparing. Gezien de omvang van dit project zou hij graag een commissie willen vormen met twee extra sparringpartners.

De reacties vanuit de vergadering zijn positief, echter, men zou graag meer gedetailleerde informatie willen m.b.t. de kosten. Eveneens wordt opgemerkt dat men het twijfelachtig vindt dat dit de eigenaren geen extra geld zou kosten.

De heer Forger ziet graag meer inzichtelijkheid in cijfers, bedragen, termijnen. Daar is meer onderzoek voor nodig en des te meer waardevol om hier een commissie op te zetten. In het MJOP staat de dak renovatie ingepland in 2024. Het is een mooi streven om naar die termijn toe te werken met meer gedetailleerde informatie om e.e.a. inzichtelijker te maken alvorens hierover te besluiten.

De heer Preesman meldt dat ook de beheerder bezig is met duurzaamheid. Met partijen zijn zij in onderhandeling om tot besparende maatregelen te komen op de verschillende emolumenten.

De oproep voor de commissieleden wordt gedaan. Er is nog niet veel animo voor, waarna de heer Mitterndorfer voorstelt om zich het eerste jaar kosteloos in te zetten. Loes (partner van de heer Schutte huisnr. 46) meldt zich aan alsmede de heer Stefelmans (huisnr. 20) en de heer Vermeij (huisnr. 76).

De heer Preesman bedankt de dame en heren voor hun aanmelding en wenst hen veel succes met deze transitie.

Besluit: De ALV stemt in met de samengestelde commissie duurzaamheid; bestaande uit Loes, de heren Stefelmans, Vermeij en Mittendorfer.

4. Agendapunten ingebracht door eigenaren

4.1 - Voorstel tot het wijzigen van beleid m.b.t. zonneschermen ten aanzien van kleurstelling en mechanisme (46).

De heer Schutte (huisnr. 46) heeft een verzoek ingediend t.a.v. een nieuw aan te brengen "knik-arm" zonnescherm met de vraag of men van de kleur af mag wijken. In het HRR staat de kleur eigeel, echter, meneer zou graag een blauw/wit gestreept scherm willen.

De heer Du Mey (24 jaar bewoner van de St. Jacobsstraat) geeft aan dat 24 jaar geleden de kleur nog niet was bepaald in het reglement. Destijds heeft een architect de kleur "eigeel" bepaald, zijns inziens passend bij de uitstraling van het complex. Een andere kleur betekent dat dit formeel in stemming moet worden gebracht om een wijziging aan te brengen in het HRR. Echter, hiervoor is meer dan 2/3 meerderheid van de stemmen benodigd en die zijn hedenavond niet aanwezig. Voorts moet dan met deze meerderheid ook nog consensus worden bereikt.

De heer Schutte vindt dit een te lang traject en wil het zonnescherm op korte termijn (voor de zomerperiode). Voor de kleurstelling wordt verwezen naar het HRR (het frame en de behuizing in wit en het juiste kleur nummer voor het doek staat daar vermeld).

5. Sluiting

Alvorens de vergadering gesloten wordt is er nog een vraag.

Een bewoner vraagt of de gevelplaten aan de waterzijde worden vervangen. Deze platen staan ingepland om gereinigd te worden. Indien de platen slecht zijn, zullen zij tijdens de uitvoering van het project in de schouw meegenomen worden (of schilderen/vervangen of reinigen). Het bestuur pakt dit verder op.

De heer Forger bedankt de heer Preesman voor de laatste vergadering. Namens alle leden wordt hem succes gewenst met de nieuwe baan.

Niets meer aan de orde zijnde en onder dankzegging aan een ieder, wordt de vergadering om 21.15 uur gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Sint Jacobsstraat, gevestigd te Rotterdam (8-0370)

1.5 - Vaststellen notulen 18 september 2018;

1.5.1 De notulen van 18 september 2018 worden vastgesteld.

2.1 - Vaststellen financiële stukken 2018 en verslag kascommissie met dechargeverlening;

2.1.1 De ALV stelt de financiële stukken 2018 vast, behoudens de genoemde wijziging in het reservefonds dat nog aangepast zal worden. Voorts wordt het verslag kascommissie vastgesteld en wordt het bestuur decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

2.2 - Vaststellen bestemming exploitatieresultaat 2018;

2.2.1 De ALV stemt ermee in om het positief exploitatiesaldo ad € 1.571,96 toe te voegen aan het reservefonds.

2.3 - Benoeming functies binnen de VvE;

2.3.1 De ALV stemt in met de volgende (her)benoemingen:
Bestuur: het voltallige bestuur wordt herbenoemd, te weten: de heren Forger (vz), Du Mez, Massie en Mitterdorfer.
Kascommissie: de heer Vermeij wordt benoemd en mevrouw Koot herbenoemd.
De heer Oudman wordt ontslag verleend als kascommissie lid.

2.4 - Vaststellen MJOP en jaarplan 2019;

2.4.1 De ALV stemt in met alle bovengenoemde mandaten welke behoren bij het jaarplan 2019.

2.5 - Vaststellen exploitatiebegroting en VvE bijdrage 2019;

2.5.1 De ALV stelt de exploitatiebegroting 2019 vast (ad € 75.860,00) met de bijbehorende verhoogde VvE-bijdrage.

2.6 - Vaststellen besluiten conform splitsingsakte.

2.6.1 De ALV stelt de besluiten conform splitsingsakte vast.

3.1 - Besluit tot het aanstellen van een commissie duurzaamheid.

3.1.1 De ALV stemt in met de samengestelde commissie duurzaamheid; bestaande uit Loes, de heren Stefelmans, Vermeij en Mitterdorfer.

Actiepuntenlijst

VvE Sint Jacobsstraat, gevestigd te Rotterdam (8-0370)

Bereikbaarheid oostzijde gebouw

Bestuur zal actie nemen om deze zijde te veranderen/veiliger te maken opdat ongenode gasten via die zijde niet meer het complex kunnen bereiken.

Status: Vastgelegd

Bloemen bak (ingang groene gevel)

Het bestuur zal dit opvolgen m.b.t. verwijderen of eventueel (in overleg met de gemeente) er een bloemenbak onder terug te plaatsen.

Status: Vastgelegd

Herstel lekkage huisnr. 26 (heer Mittendorfer)

De heer Preesman zal een collega op kantoor vragen dit op te volgen en terug te koppelen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Jan Pieter Preesman (medewerker kantoor)

JHK Vastgoedmanagement zal bewoners schriftelijk informeren inzake de gewijzigde VvE bijdrage

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Jan Pieter Preesman (medewerker kantoor)

JHK Vastgoedmanagement zal de huidige leden bestuur en commissies correct verwerken op het Twinq platform.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Jan Pieter Preesman (medewerker kantoor)

JHK Vastgoedmanagement zal de reservefondsen corrigeren conform besluit 2018 (excell doc mevr. Van der Wall)

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Jan Pieter Preesman (medewerker kantoor)

Overlast ratten/muizen

Bestuur zal nagaan bij een gespecialiseerd bedrijf en gemeente welke acties en maatregelen er mogelijk zijn om dit op te lossen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid