

Evenement : Vergadering van Eigenaars van VvE Sint-Jacobstraat;
 Datum en tijd : 4 december 2020 om 16:00 uur;
 Locatie : Kantoor JHK, Van der Takstraat 1F, 3071LJ te Rotterdam.

1. Algemeen

1.1 Opening en benoeming voorzitter van de vergadering.

In deze bijzondere tijd waarin het Corona virus onze overheid dwingt tot het nemen van vergaande maatregelen, is het fysiek samenkomen voor de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering niet mogelijk. Om uw VvE niet te laten stagneren, heeft JHK Vastgoedmanagement een bijzondere vergaderwijze ontwikkeld die het voor iedereen mogelijk maakt om besluiten te nemen en deze vast te leggen op basis van gelijke informatie die iedereen heeft. Met Rijssenbeek Advocaten is deze vergaderwijze afgestemd en kan worden gezien als een rechtsgeldige ALV.

Kort samengevat vindt u in deze agendatoelichting de besluitvoorstellen waarop u kunt stemmen. Daarbij zijn nog andere bijlagen van toepassing waarin deze agendatoelichting naar wordt verwezen. **Uw stem kan uiterlijk worden uitgebracht tot de datum en tijd die bovenaan deze agendatoelichting staat vermeld.** Dan moet uw stem digitaal of op papier binnen zijn bij uw VvE bestuur of JHK Vastgoedmanagement. De volgende 4 mogelijkheden zijn beschikbaar om uw appartementsrecht te laten vertegenwoordigen op de vergadering:

Via PC, tablet of smartphone op www.vvestemdigitaal.nl met uw Twinq inloggegevens:

1. Uw digitale volmacht door te klikken op: *Teken de presentielijst en stem blanco bij alle besluiten*;
 2. Uw digitale stem op elk besluit door te klikken op: *Teken de presentielijst om uw stem uit te brengen*;
- Met pen op papier inleveren bij uw VvE bestuur of JHK Vastgoedmanagement van:
3. Uw papieren volmacht via het ingevulde formulier *Steminstructie op papier met* uw stemmen.
 4. Uw papieren volmacht via het ingevulde formulier *Steminstructie op papier zonder* uw stemmen;

Omdat de splitsingsakte niet voorziet in het digitaal te stemmen, staat in jurisprudentie beschreven dat de VvE dit zelf kan regelen door besluiten te nemen over de wijze van stemmen en vergaderen. Daarom staan 2 besluitvoorstellen bij dit agendapunt beschreven over het digitaal stemmen en tekenen van de presentielijst.

Volmacht afgeven digitaal

Een volmacht afgeven aan de vergadering is via Twinq heel eenvoudig. Zie hiervoor onderstaande instructie.

1. Inloggen met u Twinq inloggegevens	2. Selecteer de vergadering	3. Teken de presentielijst en stem blanco bij alle besluiten.
		




Door op uw PC, tablet of smartphone in te loggen op www.vvestemdigitaal.nl kunt u na het selecteren van de vergadering uw appartementsrecht per volmacht laten vertegenwoordigen op de vergadering. Met de tweede witte balk tekent u de presentielijst en stemt u blanco op alle besluitvoorstellen. Deze vorm van registreren staat gelijk aan het tekenen van de presentielijst en direct de vergaderzaal weer verlaten. Door uw blanco stem laat u de besluitvorming over aan de leden die wel hun stem uitbrengen. Wij vertrouwen erop dat met deze optie voldoende appartementsrechten vertegenwoordigd zijn zodat een tweede vergadering door onvoldoende stemmen niet nodig is. Een tweede vergadering kost de VvE veel tijd en onnodig geld doordat dit vergaderproces opnieuw moet worden doorlopen door het bestuur en JHK Vastgoedmanagement.

Agenda toelichting

Het stemmen met pen op papier

Stemt u niet digitaal, dan is het mogelijk om met pen op papier uw stem uit te brengen. Hiervoor is het formulier “Steminstructie op papier & volmacht voor Algemene Ledenvergadering” ontwikkeld. Wij vragen u om de volmacht volledig in te vullen met eventueel uw steminstructie “Voor”, “Tegen” of “Blanco” op elk besluitvoorstel. Als u geen stem invult, onthoudt u zich van stemmen en staat uw stem als “niet uitgebracht” geregistreerd. Deze agendatoelichting met de overige vergaderstukken geeft u informatie om te weten waarop u stemt. Indien u heeft gestemd, vragen wij u de volmacht aan JHK Vastgoedmanagement te verstrekken zodat uw accountmanager de stemmen in Twinq kan registreren en samenvoegen met de digitale stemmen.

Digitaal stemmen. (zie bijlage: instructie digitaal stemmen)

Stemt u wel digitaal, dan logt u met uw Twinq inloggegevens in op www.vvestemdigitaal.nl. Na het selecteren van de vergadering kan met de bovenste blauwe balk de presentielijst worden getekend. Via de groene buttons   navigeert naar de besluitvoorstellen waarop kan worden gestemd. Uw stem is anoniem. Het digitaal stemmen kan vanaf ontvangst van de definitieve agenda met deze agendatoelichting. De overige bijlagen zijn te vinden door rechtsboven te klikken op .

Elk besluit van de vergadering wordt hiermee exact vastgelegd in de notulen, een solide bewijsstuk als er later vragen zijn over wat de stemuitslag is geweest. De notulen zijn een samenvoeging van deze agendatoelichting, de vraag + antwoord overzichten en stemuitslag.

Besluitvoorstel 1.1.1 De vergadering stemt in met het toepassen van een digitaal ondertekende presentielijst.

Besluitvoorstel 1.1.2 De vergadering stemt in met het digitaal registreren van de stemmen. De stemmen ontstaan doordat eigenaren digitaal stemmen middels PC, tablet of mobiele telefoon waarbij de persoonlijke Twinq inlogcode wordt gebruikt of JHK Vastgoedmanagement registreert de stemmen die door eigenaren op papier zijn uitgebracht. Dit op basis van de informatie die voor iedereen eensluidend ter beschikking is.

1.2 Vaststellen aantal aanwezige stemmen en bepaling van het quorum.

In de splitsingsakte staat het totaal aantal beschikbare stemmen vermeld die kunnen worden uitgebracht tijdens de vergadering. Daarbij staat ook het quorum, dit is het noodzakelijk aantal stemmen dat nodig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Aanwezigheid op de vergadering blijkt uit het vóórafgaand aan de vergadering ondertekenen van de digitale presentielijst of uw volmacht met de eventuele steminstructie.

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.

Besluitvoorstel 1.3.1 Het bestuur stelt voor om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

1.4 Ingekomen stukken en korte mededelingen

Van dit agendapunt zal tijdens deze vergadering geen gebruik worden gemaakt.

1.5. Vaststellen notulen van de vorige vergadering.

De notulen van de vorige vergadering zijn een aparte bijlage bij deze agendatoelichting. Als de vergadering de notulen vaststelt, worden de notulen ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de beheerder.

Besluitvoorstel 1.5.1 Het bestuur stelt voor om de notulen van 10 april 2019 met inbegrip van eventuele opmerkingen vast te stellen.

Agenda toelichting

1.6 Aandachtpunten van eigenaren (voorheen rondvraag).

De rondvraag is bedoeld voor korte vragen of opmerkingen over zaken die niet op de agenda staan. 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. Uw ingebrachte punt zal in de notulen worden vermeld en waar mogelijk worden voorzien van een antwoord. Wij vragen u om uw punt van aandacht alleen schriftelijk tot 7 dagen voor de vergadering kort en bondig samen te vatten in maximaal 100 woorden en te sturen naar info@jhk-vgm.nl. Ingebrachte rondvraagstukken van meer dan 100 woorden of voorzien van belastend of onbehoorlijk taalgebruik kunnen niet worden geplaatst.

2. Agendapunten financiën, techniek en reglementen

2.1 Vaststellen financiële stukken 2019 en verslag kascommissie met dechargeverlening aan het bestuur;

In de financiële jaarverslag legt het bestuur verantwoording af over de inkomsten, uitgaven en het resultaat van het boekjaar 2019. Het exploitatiesaldo is € 6.932,18 negatief en staat vermeld op pagina 3 van het financieel jaarverslag. Dit saldo geeft aan op welke kostenverdeelsleutel een overschot of tekort is. Verder geeft het financieel jaarverslag de balans weer met een uitgebreide toelichting. Daarna volgt de resultatenrekening waarin de begroting 2019 staat met de werkelijk uitgaven in 2018 én 2019. Een goed vergelijk dus!

De kascommissie doet een intensievere controle door ook de facturen, bankboekingen en grootboekkaarten op juistheid te controleren. Nadat de kascontrole is uitgevoerd, brengt de kascommissie verslag uit van haar bevindingen en adviseert de vergadering om decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid. Het verslag van de kascommissie is een aparte bijlage bij deze agendatoelichting.

Besluitvoorstel 2.1.1 Het bestuur stelt voor om de financiële stukken 2019 ongewijzigd vast te stellen

Besluitvoorstel 2.1.2 Het bestuur stelt het advies van de kascommissie voor aan de vergadering. Bij decharge neemt de vergadering de verantwoordelijkheid over de inhoud van het financieel jaarverslag over waarna de vergadering het bestuur en de kascommissie hierop niet meer kan aanspreken.

2.2 Vaststellen bestemming exploitatieresultaat 2019;

De splitsingsakte schrijft voor hoe moet worden omgegaan met een negatief of positief exploitatieresultaat. Een negatief exploitatieresultaat dient binnen één maand door de eigenaars te worden aangezuiverd. De basis van deze eenmalige bijdrage per appartementsrecht is het breukdeel in de verdeelsleutel van elke begrotingspost. Een positief exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders beslist.

Besluitvoorstel 2.2.1 Het bestuur stelt voor om een exploitatietekort à € 6.932,18 te verrekenen met het betreffende reservefonds.

2.3 Benoeming functies binnen de VvE;

Bij dit agendapunt kunnen verschillende functies binnen de VvE aan de orde komen. Bij elke vergadering is dit de kascommissie, maar het kan ook een bestuursverkiezing zijn of de benoeming van andere commissies en werkgroepen.

Benoeming kascommissie

De kascommissie dient jaarlijks door de vergadering te worden benoemd en moet conform de wet uit minimaal 2 leden van de VvE bestaan. Om de controle te kunnen uitvoeren is specifieke kennis van boekhouden nodig.

Afscheid:

Er wordt afscheid genomen van mevrouw Koot. Zij wordt ten zeerste bedankt voor haar inzet ten behoeve van de VvE!

Voorstel kascommissie-leden:

Het bestuur stelt voor om de heer Vermeij her te benoemen als kascommissie-lid en mevrouw Bolleurs tot nieuw kascommissie-lid te benoemen.

Besluitvoorstel 2.3.1 Het bestuur stelt voor om de heer Vermeij en mevrouw Bolleurs voor 1 jaar als kascommissie te benoemen. Zij zullen de kascontrole voor het boekjaar 2020 verzorgen.

Benoeming bestuur

Het bestuur van de VvE wordt benoemd door de vergadering en dient te bestaan uit een oneven aantal. De taak van het bestuur is het uitvoeren van de besluiten die door de vergadering zijn genomen. Denk hierbij aan het uitvoeren van de exploitatiebegroting, het planmatig onderhoud of uitvoering van beleidstaken. Het bestuur wordt professioneel bijgestaan door JHK Vastgoedmanagement die door haar werkzaamheden het bestuur in staat stelt om beslissingen te kunnen nemen. Denk hierbij onder andere aan het voeren van de financiële administratie, het bewaken van de exploitatiebegroting, het debiteuren- en crediteurenbeheer, de notariële overdrachten, de ledenadministratie, de opdrachtverstrekking voor storings, begeleiding van planmatig onderhoud, het bijstellen van het MJOP en het organiseren van de vergaderingen. Periodiek komen het VvE bestuur en JHK Vastgoedmanagement bij elkaar voor overleg en het bespreken van de voortgang van het werk. Het VvE bestuur blijft voor de taken van de VvE beheerder verantwoording afleggen aan de vergadering van eigenaars.

Afscheid:

Er wordt afscheid genomen van de heer Forger. Hij wordt ten zeerste bedankt voor zijn inzet ten behoeve van de VvE!

Voorstel kandidaat-bestuurslid:

Het bestuur stelt de heer Mitterndorfer voor als nieuwe voorzitter van het VvE-bestuur.

Bestuursleden

Indien de heer Mitterndorfer wordt benoemd tot voorzitter van het VvE, bestuur, ziet het bestuur er als volgt uit:

- Dhr. Mitterndorfer (Voorzitter);
- Dhr. Du Mez (bestuurslid);
- Dhr. Massie (bestuurslid);
- Mevr. Radulovic (bestuurslid).

Besluitvoorstel 2.3.2 Het bestuur stelt voor om de heer Forger ontslag te verlenen als bestuurslid.

Besluitvoorstel 2.3.3 Het bestuur stelt voor om de heer Mitterndorfer te benoemen als voorzitter van het VvE-bestuur.

2.4 Vaststellen exploitatiebegroting 2020;

De begroting 2020 is een aparte bijlage bij deze agendatoelichting. De begroting omvat het voorstel van het bestuur voor de jaarlijkse exploitatiekosten, de dotatie aan het reservefonds en de bijbehorende VvE bijdrage voor 2020. Na de vergadering ontvangt elke eigenaar een brief met de gewijzigde VvE-bijdrage.

De indexering van het totaalbedrag van de begroting 2019 voor boekjaar 2020 is vastgesteld op circa 7,5%. Door een verschil in wijziging per kostenverdeelsleutel kan de indexering per eigenaar afwijken van dit percentage.

Besluitvoorstel 2.4.1 Het bestuur stelt voor om de begroting 2020 en de daaruit vloeiende VvE-bijdrage zoals gepresenteerd in de bijlage ongewijzigd vast te stellen.

2.5 Vaststellen opdracht voor uitvoering planmatig onderhoud 2021

Het voorstel voor uitvoering van planmatig onderhoud is een aparte bijlage bij deze agendatoelichting. De werkzaamheden worden op basis van noodzaak geadviseerd. In de meeste gevallen is hiervoor gespaard, heeft het geen invloed op de VvE bijdrage en komen de werkzaamheden voort uit het MJOP. Mocht dit anders zijn, dan staat dit in de agendatoelichting vermeld.

MJOP

De uitgaven die voortkomen uit deze vergaderbesluiten worden ten laste gebracht van het betreffende reservefonds. Voor komend jaar staan de volgende werkzaamheden op de planning:

Project 2021 - 1 - Vervangen van de vlonders boven het Stokviswater voor een bedrag van € 1.906,- incl. BTW;
Project 2021 - 2 - Vervangen deurbelinstallatie voor een bedrag van € 7.384,- incl. BTW;
Project 2021 - 3 - Vervangen van 6 dakventilatoren, plus het laten reinigen van de schachtkanalen voor een bedrag van € 8.426,53 incl. BTW;
Project 2021 - 4 - De in het MJOP voor 2020 voorgestelde (kleine) reparaties aan dak, beton, muren en deurdrangers voor een bedrag van €19.000 incl. BTW.

Besluitvoorstel 2.5.1 Het bestuur stelt voor om project 2021-1 'Vervangen van de vlonders boven het Stokviswater voor een bedrag van €1.906,- incl. BTW' uit te laten voeren en het bestuur te mandateren voor opdrachtverstrekking en begeleiding van het project aan derden. Tevens vraagt het bestuur 15% extra mandaat, om eventuele extra onvoorziene kosten op te kunnen vangen. Dit project komt ten laste van de begroting 2021.

Besluitvoorstel 2.5.2 Het bestuur stelt voor om project 2021-2 'Vervangen deurbelinstallatie voor een bedrag van €7.384,- incl. BTW' uit te laten voeren en het bestuur te mandateren voor opdrachtverstrekking en begeleiding van het project aan derden. Tevens vraagt het bestuur 15% extra mandaat, om eventuele extra onvoorziene kosten op te kunnen vangen. Dit project komt ten laste van de begroting 2021.

Besluitvoorstel 2.5.3 Het bestuur stelt voor om project 2021-3 'Vervangen van 6 dakventilatoren, plus het laten reinigen van de schachtkanalen voor een bedrag van €8.426,53 incl. BTW' uit te laten voeren en het bestuur te mandateren voor opdrachtverstrekking en begeleiding van het project aan derden.

Besluitvoorstel 2.5.4 Het bestuur stelt voor om project 2021-4 'De in het MJOP voor 2020 voorgestelde (kleine) reparaties aan dak, beton, muren en deurdrangers voor een bedrag van €19.000,- incl. BTW' uit te laten voeren en het bestuur te mandateren voor opdrachtverstrekking en begeleiding van het project aan derden. Tevens vraagt het bestuur 15% extra mandaat, om eventuele extra onvoorziene kosten op te kunnen vangen.

2.6 Vaststellen besluiten conform de splitsingsakte

Dit agendapunt kan een aparte bijlage zijn waarin de voorstellen zijn geconcretiseerd.

In de splitsingsakte staat omschreven dat de vergadering zich dient uit te spreken over een aantal onderwerpen. Jaarlijks zullen de volgende onderwerpen ter besluitvorming worden voorgelegd:

- De verzekerde waarde van het gebouw, dit staat omschreven in de polis van de opstalverzekering;
- De wijze waarop schade-uitkering dient plaats te vinden, JHK Vastgoedmanagement adviseert om dit op de bankrekening van de VvE te doen;
- Het bepalen van een maximum boetebedrag bij overtredingen, JHK Vastgoedmanagement adviseert dit op maximaal € 100,00 te stellen tenzij in de splitsingsakte of HR hierover een andere bepaling staat;
- Het bedrag waarvoor het bestuur per opdracht maximaal wordt gemandateerd om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Deze werkzaamheden betreffen uitsluitend instandhouding van het gebouw, niet te verwarren met projecten voortkomend uit het MJOP. JHK Vastgoedmanagement adviseert dit 10% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn, tenzij in de splitsingsakte of HR hierover een andere bepaling staat. 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 betreffen het functioneel en veilig houden van het gebouw. JHK Vastgoedmanagement adviseert dit 25% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn tenzij in de splitsingsakte of HR hierover een andere bepaling staat. 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. JHK Vastgoedmanagement adviseert dit 100% van de som van de jaarlijkse VvE bijdragen te laten zijn tenzij in de splitsingsakte of HR hierover een andere bepaling staat. 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.

Besluitvoorstel 2.6.1 Het bestuur stelt voor om de besluiten conform splitsingsakte ongewijzigd vast te stellen en de beheerder opdracht te geven volgens de WIK te incasseren. Alle eigenaren dienen op de hoogte te zijn van deze besluiten.

3. Agendapunten ingebracht door het bestuur

3.1 Wijziging energieleverancier

Besluitvoorstel 3.1.1 Het bestuur stelt voor om van energieleverancier te veranderen. Momenteel is de leverancier Greenchoice. Het bestuur beoogd een overstap naar Pure Energie, omdat hiermee jaarlijks zo'n € 500 bespaard kan worden. Daarnaast levert Pure Energie uitsluitend windstroom die is opgewekt in Nederland, wat de VvE weer een stukje duurzamer maakt.

3.2 Instandhouding Groene Gevel

Besluitvoorstel 3.2.1 Het reservefonds voor de groene gevel is leeg. Over het voortzetten/verwijderen van de groene gevel is een discussie tijdens de vergadering nodig. Deze discussie is tijdens deze (online) vergadering niet mogelijk. Daarom stelt het bestuur voor om de groene gevel nog tot de eerstvolgende fysieke vergadering in stand te houden, om hier dan over te kunnen discussiëren en stemmend. De jaarlijkse onderhoudskosten van de groene gevel bedragen ongeveer € 4.000,-.