

Notulen

VvE Bergsingel Parkeergarage, gevestigd te Rotterdam (8-0012)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 14 juni 2018, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 168; aantal stemmen vertegenwoordigd: 112 (66,67 procent)

1. Opening en benoeming Voorzitter van de Vergadering.

De heer E.G. Zaagsma opent de vergadering om 19:03 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom op deze Vergadering van Eigenaren. Het betreft een gecombineerde vergadering van VvE Bergsingel Hoofdsplitsing, VvE Bergsingel Woningen en VvE Bergsingel Parkeren. Mevrouw P.D.T. van Houte verzoekt en krijgt toestemming van de Vergadering om de Vergadering voor te zitten. Namens JHK Vastgoedmanagement is mevrouw J.A.M.L. van der Kolk aanwezig. M. Robart is namens PBS Vastgoed aanwezig.

2. Vaststelling aantal aanwezige stemmen.

Van de 168 beschikbare stemmen zijn er 104 stemmen al dan niet met volmacht aanwezig. Dit zijn voldoende stemmen om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen.

- E-mail mevrouw A. Bergwerff d.d. 28 mei 2018 inzake extra voorziening oproepen lift en draairichting deuren trappenhuis.

Er is een brief ontvangen van mevrouw Bergwerff. De heer Zaagsma geeft een korte toelichting hierover. Mevrouw Bergwerff wenst een automatische (WMO) deur, omdat ze slecht ter been is. Mevrouw Bergwerff uitte de wens om een branddeur van draairichting te veranderen. Het is makkelijker als de deuren met je meedraaien. Deze verzoek kan helaas niet ingewilligd worden. Een buurman woont in de portiek. Het is van belang dat deze buurman naar de galerij kan vluchten tijdens een brandongeval (en rookontwikkeling).

De voorzitter, mevrouw Van Houte, geeft een korte uitleg over de procedure met betrekking tot het aanvragen van automatische deuren. U dient contact op te nemen met gemeente Rotterdam, via de WMO. Als er veranderingen moeten plaatsvinden in de structuur van het gebouw (algemeen gedeelte), dan dient de ambtenaar van WMO contact op te nemen met het bestuur van de VvE zodat er in overleg deuren geplaatst worden van dezelfde fabrikant.

4. Vaststelling notulen 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018

Mevrouw Vielvoye meldt dat punt 18 op pagina 6 (notulen 16 mei 2017) gecorrigeerd dient te worden. De heer Zaagsma beaamt dat er alleen een proefopstelling gedaan wordt, en dat er geen toestemming verkregen is om een paar fietsenrekken te kopen. Het gedeelte 'aanschaffen van de fietsrekken' wordt geschrapt. Betreffende agendapunt 7 op pagina 3 (notulen 31 januari 2018), de zin moet luiden: "totale kosten ligt tussen EUR 70.000 en EUR 78.000. Agendapunt 9 meldt niet dat er onthoudingen waren tijdens het stemmen. De zin moet luiden, 'vier stemmen voor, enkele onthoudingen, en de rest stemt tegen'. Agendapunt 11, ter hoogte van de zin '1 lid advies uitbrengen aan het bestuur'. De zin moet luiden, '1 lid (geen vaste contactpersoon)...'. In de notulen van 5 maart 2018 zijn de besluiten bij punt 7 en 8 uitgevallen. Deze besluiten moeten toegevoegd worden. De notulen worden inclusief de wijzigingen vastgesteld.

Besluit: De notulen van 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 worden gewijzigd vastgesteld.

Actiepunt: Notulen 16 Mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 dienen aangepast te worden.

5. Vaststelling jaarrekening 2017.

.

5a. Toelichting door Kascontrolecommissie

De financiële stukken zijn gecontroleerd. Er zijn geen financiële onregelmatigheden aangetroffen.

Actiepunt: De kascommissie dient nog de formulieren te ondertekenen van de hoofdsplitsing en parkeergarage. (Meldingen en 'error' fout dienen verholpen te worden in Twinq). JHK zal dit nagaan.

5b. bespreken jaarstukken

De heer Zaagsma geeft een toelichting. Er is sprake van een negatief exploitatieresultaat 2017, die voornamelijk zat in klein onderhoud, de noodverlichting en het onderhoudscontract voor de doormeldingen en de brandweer. Mevrouw Van Stigt Thans vraagt wat klein onderhoud inhoudt. Het heeft te maken met dagelijks reparaties of vervangen van onderdelen die niet onder het onderhoudscontract vallen. Bijvoorbeeld, losliggende platen, vervangen lampen, inzet van materialen en manuren. De schoonmaak van de garages zitten er niet in.

5c. bestemmen exploitatieresultaat

De vergadering wordt gevraagd om het negatief exploitatieresultaat ad. € 4.089,05 ten laste van het reservefonds te laten komen. De ALV gaat akkoord.

Besluit: De ALV gaat akkoord met het voorstel om het negatief exploitatieresultaat ten laste te leggen van het reservefonds.

5d. décharge bestuur

De ALV stemt in met de financiële gevoerde beleid. Met unanieme stemmen wordt décharge verleent aan het Bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2017.

Besluit: Met unanieme stemmen wordt décharge verleent aan het Bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2017.

6a. Jaarverslag 2017.

Het verslag is te vinden op Twinq. Er zijn geen bijkomende opmerkingen.

Besluit: De ALV gaat akkoord met het jaarverslag 2017.

6b. Terugkoppeling Schoonmaakcommissie

Mevrouw Vielvoye meldt dat het lastig is om de taken uit te voeren, omdat de commissie niet precies weet welke werkzaamheden gecontracteerd is. De commissie kan niet stellig zeggen dat iets niet uitgevoerd is, of dat het niet in het contract staat. Het blijft onduidelijk. Mevrouw Stigt Thans heeft foto's gestuurd van de garages, met de melding dat het niet gedaan werd. Het betreft week 2 en week 28. Mevrouw Stigt Thans heeft echter geen reactie hiervan gekregen. De heer Zaagsma meldt dat week 28 dichtbij is, en het bestuur kiest ervoor om niet nu extra te laten vegen, omdat het geld kost. Mevrouw Van der Spek wenst dat besloten wordt welke criteria gehanteerd moet worden bij de volgende schoonmaakcontract. Wordt er gekeken naar de frequentie of de kwaliteit van de schoonmaakwerkzaamheden? Het bestuur gaat verder maatregelen nemen tegen Beercoo. Dit betreft het bespreken van de communicatieproblemen en zaken die niet schoongemaakt worden. Mevrouw Pleij vraagt aan het bestuur om de bewoners erop te attenderen dat ze zaken zoals kerstbomen en vuilniszakken dienen te verwijderen.

Actiepunt: Het bestuur zal het schoonmaakcontract onder de loep nemen en in gesprek gaan met schoonmaakbedrijf Beercoo.

7. (Her)benoeming bestuurs- en commissieleden.

Het bestuur. Mevrouw Van Houte meldt dat ze haar bestuursfunctie neerlegt. Mevrouw Van Houte ontvangt bloemen van mevrouw Van der Kolk en wordt vriendelijk bedankt voor haar inzet in de afgelopen jaren. De voorzitter vraagt aan de vergadering of iemand zich aanbiedt om als bestuurslid aan te treden. Er zijn geen vrijwilligers. Mevrouw Van der Kolk meldt dat de enige andere optie is om een extern bestuurslid in te huren.

De heer Van Velsen (Havenstede) meldt dat een extern bestuurslid ongeveer EUR 5000 per jaar kost. De vergadering besluit om voor de tweede vergadering nog een oproep te doen.

Kascontrole commissie. Mevrouw Pleij treedt af. Mevrouw Dietvorst en mevrouw Lepelblad zijn de nieuwe kascommissieleden en de heer Van Beek is reserve lid.

Tuincommissie. Mevrouw Vielvoye, mevrouw Hesemans en mevrouw Van Leeuwaarden vormen de tuincommissie.

Schoonmaakcommissie. Mevrouw Stigt Thans en Van der Spek vormen de schoonmaakcommissie.

Technische commissie. Blijft in zijn huidige samenstelling.

Besluit: De ALV biedt ontslag aan mevrouw Van Houte en herbenoemt de heer Zaagsma als bestuurslid.

Besluit: De ALV biedt ontslag aan mevrouw Pleij. Mevrouw Dietvorst wordt herbenoemd en mevrouw Lepelblad wordt benoemd als nieuwe kascommissielid. De heer Van Beek wordt benoemd als reserve lid kascommissie.

Besluit: De tuincommissie, schoonmaakcommissie en technische commissie blijven in hun huidige samenstellingen. De ALV gaat akkoord.

Actiepunt: Het bestuur dient versterkt te worden met nieuwe bestuursleden. Deze oproep wordt in het nieuwsbrief geplaatst.

8. Aanpassingen bedrijfsruimten

Een 2/3 meerderheid van stemmen moeten voorstanders zijn van het voorstel, maar er zijn geen voldoende stemmen aanwezig. Dit punt wordt doorgezet naar de tweede vergadering. Mevrouw Van der Spek vraagt waarom het bedrijf ervoor kiest om met gas te gaan verwarmen terwijl wettelijk gezien men van het gas af wil. De heer Zaagsma meldt dat andere mogelijkheden te duur worden voor de exploitatie van de bedrijfsruimte. Alle roosters en pijpen zullen geschilderd worden in de kleur die het meest op de stenen lijken. Het bedrijf is ook verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

9. Vaststelling Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Aan de hand van een vastgesteld MJOP kan de Vergadering de dotatie aan het reservefonds vaststellen. Bij vaststelling van het MJOP mandateert de vergadering het bestuur om het onderhoud op te dragen binnen de financiële kaders van dit MJOP.

9.a Toelichting wijze waarop MJOP wordt opgesteld

De heer Robart geeft een toelichting. PBS heeft in 2003 een MJOP gekregen van Pip beheer. Er waren onduidelijkheden omtrent de splitsingen van de VvE's. Inmiddels heeft PBS voor elke splitsing een MJOP opgesteld, namelijk MJOP Woningen, MJOP Parkeergarage, MJOP Hoofdsplitsing Algemeen en MJOP Hoofdsplitsing Trappenhuizen, waarbij elke MJOP gekoppeld wordt met een nieuwe begroting. PBS heeft een nieuwe conditiemeting gedaan en gekeken naar alle installaties en elementen van het pand. Het schilderwerk wordt momenteel gedaan en de werkzaamheden voor het coaten van de hekwerken is in opdracht verstrekt. Voor 2018 zijn er verder geen bijzonderheden.

Mevrouw Vielvoye wilt meer informatie over de financiële kant van de MJOP en vermoedt dat er meer geld zit in het reservefonds, waardoor leningen niet zo hoog hoeven te zijn. Als het principe van de MJOP is om 5, 10 of 20 jaar (hangt af van het element dat onderhouden moet worden) te sparen voor grote onderhoudsuitgaven, betekent dit, volgens mevrouw Vielvoye dat er halverwege de betreffende termijn, er een deel van de uitgaven inmiddels al gespaard moet zijn. De heer Robart legt uit dat de kapitalisatie van de MJOP gebaseerd is op een opsomming van alle elementen in het pand. Het doel van de MJOP is om de kosten zo goed mogelijk te spreiden. Voor alle elementen wordt er een prognose gemaakt. De details van de elementen worden bekeken, waarbij de technische levensduur van het element beoordeeld wordt (bijvoorbeeld door te kijken naar de bescherming van de elementen). Sommige elementen dienen eerder vervangen te worden en veroorzaken onvoorziene kosten voor de VvE. Sommige posten kunnen ook samengevoegd worden. Kortom, er zijn heel veel onderdelen, die soms gigantische kosten met zich meebrengen, waardoor de VvE prioriteiten moet stellen. Soms worden bepaalde onderhoudswerkzaamheden naar voren geschoven, en soms worden andere

onderhoudswerkzaamheden uitgesteld zodat de onderhoudswerkzaamheden betaalbaar blijven. De levenscyclus van alle elementen zijn verschillend. Hierdoor verandert de kapitalisatie voortdurend. Het kan voorkomen dat bepaalde jaren heel veel uitgegeven wordt, omdat het noodzakelijk is, en de jaren erna veel minder. Mevrouw Kuhne vraagt of de MJOP opgesplitst is in aparte financiële onafhankelijke (spaar)potjes voor elk onderdeel. De heer Robart meldt dat het niet opgedeeld is in onderdelen. De heer Van Beek vraagt hoeveel geld er nog in het reservefonds zit en of dat geld gebruikt kan worden voor het project poeder coating. Mevrouw Van der Kolk meldt dat JHK samen met het bestuur het advies geeft om het reservefonds te gebruiken voor andere kosten die verwacht worden. Mevrouw Vielvoye wilt duidelijk weten of het nog een keer kan voorkomen dat de VvE een tegenslag krijgt waarbij er weer gevraagd wordt dat de eigenaren een eenmalige bijdrage hiervoor geven. Ja dit kan nog eens voorkomen. De heer Robart vermeldt nogmaals, dat in zo'n geval, er altijd naar de MJOP gekeken wordt om te zien welke elementen doorgeschoven kunnen worden, zodat de uitgaven voor die betreffende jaar ingeperkt worden.

9b. uit te voeren werkzaamheden 2018

Voor het komende boekjaar staan in het MJOP de volgende werkzaamheden opgenomen:

- poedercoaten balustrades.

Uit de conditiemeting is gebleken dat de hekwerken heel veel scherpe kanten hebben. De coating gaat niet mee met de ronding. De scherpe kanten van de hekwerken hebben geen voldoende laagdikte (bescherming), en als het een belasting krijgt (opzwellen en inkrimping) barst het. Dit veroorzaakt vervolgens roest en onderroest op het hekwerk. Er zijn twee mogelijkheden. Het hekwerk schilderen, of het hekwerk opnieuw poeder coaten. Het voordeel van de poeder coating is dat het hekwerk in de basis weer verzekerd is en langer meegaat. Mevrouw van Stigt vraagt wat de garantie is van het poeder coaten. De garantie is 10 jaar. Mevrouw Van Stigt vraagt waarom de VvE niet eerder had ingegrepen. Achteraf bleek dat de garantietermijn verstreken was. De heer Zaagsma meldt dat de VvE een garantie klacht op tijd had ingediend bij Durameer. De garantietermijn van Durameer is minder dan 10 jaar voor nieuwbouw. De heer Robart bevestigt dat de garantietermijnen tegenwoordig korter zijn. Garantietermijn voor nieuwbouw ligt tussen de 3 en 5 jaar. De heer Robart meldt ook dat de constructie van de hekwerken goed zijn. De details (laagdikte coating) zijn minder goed. Datgene wat inhoudelijk gedaan wordt is dat de hekwerken gedemonteerd worden, ze worden volledig ontlakt, ze krijgen een nieuwe zinklaag, 2 primerlagen en vervolgens een poeder coating. De coating kan verkleuren, maar de bescherming blijft voor 10 jaar.

De Vergadering wordt gevraagd het onderhoud vast te stellen en het bestuur te machtigen deze werkzaamheden op te dragen binnen de financiële kaders van het MJOP + 10% onvoorzien. De vergadering wordt tevens gevraagd om de begeleiding van het Planmatig Onderhoud aan JHK Vastgoedmanagement te gunnen. De fee bedraagt 5% van de aanneemsom.

Andere opmerkingen omtrent de MJOP.

Schilderwerk. Mevrouw Van der Spek vraagt waarom het schilderwerk in de MJOP iedere 6 jaar terugkomt, en waarom het niet langer mee kan. Heeft dit te maken met het feit dat de winterschilder goedkoper is, maar de geleverde kwaliteit minder? De heer Robart legt uit dat de producten die gebruikt worden goed bestemd zijn tegen de kou. Het enige nadeel, verf technisch gezien, is vocht. Bijvoorbeeld, in de koudere periode is er sprake van dauw op de kozijnen s 'ochtends en zijn de werktijden veel korter, voordat de dauw weer toeslaat. Het pand heeft kwalitatief goede kozijnen, weinig houtrot is aangetroffen, de kozijnen zijn licht gekleurd (en dit is goed omdat het veel minder warmte opneemt), en dus gaat PBS deze element monitoren, zodat de levenscyclus verlengt kan worden naar 7 jaar. De erkers zijn positief aangepast, waarbij een neuslat aan de bovenkant geplaatst werd, zodat het water van de erkers afloopt. Dit helpt ook om de levensduur te verlengen. Er werd middels een brief geklaagd over de zwarte strepen op ramen. Er werd gevraagd aan PBS waarom de ramen niet eerst gewassen werden voordat men overging naar het schilderen ervan. De heer Robart meldt dat het complex gebouwd is in een omgeving waar heel veel uitstoot is van uitlaatgassen. Het probleem is dat toen het pand geschilderd werd, werden de kozijnen gewassen, geschuurd, gegrond en gelakt. Maar het lak heeft een bepaald uithardingsproces nodig. Als het gaat regenen dan vermengt het hemelwater zich met de ondergrond (stofrook). Door goed te poetsen met speciale (biologisch breekbaar) producten (zoals Ncoat Cleaner (Clean Care) - VISTA), zal het weer schoon zijn.

Verzakkingen. Mevrouw Hezemans vraagt of de verzakkingen ook een element zijn in de MJOP. Terrein afwerking is een element in de MJOP. De heer Robart meldt dat verzakkingen een plaatselijk gebrek is, en is een bevinding. PBS heeft er al naar gekeken en geconstateerd dat het onder de fundering doorslaat. Het type grond waarop het complex gebouwd is verzakt onder de funderingen als het zand weggespoeld wordt. Dit kan verholpen worden door schuimbeton in de fundering te storten. Dit voorkomt dat zand onder de fundering

weggespoeld wordt. En er kan ook een damwandje gebouwd worden langs de voorkant (buitenkant), om te voorkomen dat het zand in de kruipruimte terecht komt. Het gebouw staat wel veilig. Het staat op stevige betonnen palen. Mevrouw Hezemans vraagt wat de kosten zijn om deze probleem op te lossen. In de volgende vergadering kan deze punt weer ter sprake komen. Deze punt valt onder de Hoofdsplitsing. Het bestuur zal gaan kijken of de Hoofdsplitsing voldoende geld heeft om deze onderhoud te doen. Kortom, deze punt wordt onderzocht en in de volgende vergadering komt het op de agenda.

Vervangen vloer imitatie. Mevrouw Vielvoye vraagt of het project vervangen van de vloer imitaties en het volmaken van de overlapping, ter waarde van EUR 26.000, te maken heeft met wat er in 2015 is aangebracht. Het antwoord is nee. De heer Zaagsma meldt dat dit geldt voor de galerijkant en bij sommige balustrades die van beton zijn, en langs de muren.

NSA. De heer Versluis vraagt of de NSA (die voorziet in de energie voor de verlichting en de parkeergarage) afgebouwd kan worden, omdat het een grote kostenpost is, en of de VvE over kan gaan naar een meer goedkopere oplossing. De heer Robart meldt dat deze vraag al is uitgezet bij de leverancier. Er zijn wel mogelijkheden, maar er is nog geen concreet antwoord. De heer Zaagsma meldt dat als deze voorstel binnenkomt, de mogelijkheden eerst besproken worden in de technische commissie en vervolgens gepresenteerd worden in de ALV.

Elektrische deuren. De heer Van Beek vraagt of de twee aangeschafte deuren opgenomen zijn in de MJOP. De heer Zaagsma legt uit dat het niet opgenomen was in het oude MJOP. Het wordt wel opgenomen in het nieuwe MJOP, zodat de VvE kan sparen voor het onderhouden van of opnieuw vervangen van de kastjes boven de elektrische deuren.

Lekkages erkers. Mevrouw Vielvoye vraagt of de VvE, na meerdere meldingen over het dak, plafond en lekkages, over zal gaan naar een algehele inspectie van het dak, zodat meer lekkages in de toekomst voorkomen kunnen worden. Het is al drie keer voorgekomen dat er sprake was van lekkages via het plafond bij mevrouw Vielvoye, omdat het water niet wegloopt en daken verrotten. Mevrouw Van der Kolk meldt dat dit onder de verzekering valt. Mevrouw Van Stigt Thans merkt op dat het enorm tegenvalt met de verzekering, omdat er namelijk niks gerepareerd wordt.

Mechanische ventilatie. Mevrouw Lepelblad vraagt of het mogelijk is om de mechanische ventilatie op te nemen in de volgende MJOP. Na het installeren van een tweede cv-ketel, heeft mevrouw Lepelblad elke week een storing. De heer Zaagsma zegt dat de warmte installatie unit en de cv-ketel is voor de rekening van de eigenaar. Alleen de pijpen waaraan het aangesloten is, is van de VvE. Mevrouw Van der Kolk meldt dat in de huidige MJOP er geen punten inbegrepen staan over installaties die geen gas gebruiken.

Besluit: De ALV verleent het bestuur mandaat om deze werkzaamheden, namelijk het poeder coaten van hekwerken, uit te voeren, binnen de financiële kaders van het MJOP + 10% onvoorzien.

Besluit: De begeleiding wordt unaniem gegund aan JHK Vastgoedmanagement B.V. tegen een begeleiding fee van 5% van de aanneemsom.

Actiepunt: Het bestuur zal nagaan welke maatregelen genomen kunnen worden tegen verzakkingen.

9c. Voorstel energetische maatregelen (verduurzaming)

Duurzaamheids maatregelen – 'Quick Scan'. De heer Robart stelt voor aan de ALV om een energie 'Quick Scan' te laten maken van het hele complex, zodat in kaart gebracht kan worden welke energiebesparingen en verbeteringen er mogelijk zijn. Het is een haalbaarheidsonderzoek, en de bevindingen hieruit kunnen vervolgens ook in het MJOP opgenomen worden. De 'Quick Scan' zal kijken naar zaken zoals, de verlichting, armaturen, isolatie van het dak, de gevels en de isolatie van de woningen, groene daken, zonnepanelen, gas, cv-ketels, infrarood-panelen, afvoer regenwater en meer. Er wordt ook gerapporteerd over de terugverdientijd van de investeringen en over alle beschikbare subsidies voor energiebesparende maatregelen. Het is een rapport van het hele complex, waarbij alle onderdelen van het pand onderzocht worden. De VvE krijgt een pakket met maatregelen waarin de VvE een overzicht krijgt van alles wat verduurzaamd kan worden. Als er duurzaamheidsmaatregelen opgenomen worden in het MJOP, dan spreekt men van een duurzaam meerjarig onderhoudsplan. Een duurzaam MJOP wordt gesubsidieerd. Dit betekent dat de maatregelen die je in je MJOP inzet, daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden, en dat het ook getoetst wordt. Dit betekent niet dat de maatregelen, per definitie, allemaal in 1 keer uitgevoerd worden, maar dat het de natuurlijke cyclus van het onderhoudsplan volgt. Dit betekent dat een element 'verduurzaamd' wordt als het relevant wordt (vervangen of gerepareerd moet worden). Gemeenten zijn ook bereid om te helpen met de voorfinanciering van een

duurzaamheidsplan. De VvE kan vervolgens bepalen wat opgenomen wordt in de MJOP. Vanuit het PBS en JHK wordt ook advies gegeven. Mevrouw Kuhne vraagt wat de 'Quick Scan' kost. De heer Zaagsma meldt dat het ongeveer EUR 2000 kost en dat het in principe onder het mandaat, die het bestuur heeft, valt. De definitieve beslissing en bespreking van deze 'Quick Scan' komt in de volgende vergadering ter sprake. Het voorstel wordt ter stemming gebracht. De ALV gaat akkoord met het laten uitvoeren van een duurzaamheid 'Quick Scan'.

Opmerkingen. Vanuit de VvE zijn een aantal zaken genoemd. De heer Versluis meldt dat er een oplossing moet komen voor de lampen in de algemene gedeelte die te lang branden. Havenstede spreekt over individuele infra-rood panelen. De heer Robart geeft wel aan dat de basis van een duurzaamheidsplan is altijd de 'schil'. Er moet gezorgd worden dat een woning geen warmte verliest via de kieren van de deur, de gevels, uit de kozijnen. De heer Versluis meldt dat er ook gekeken moet worden naar het koelkrijgen van een woning in de zomer. Het is bloedheet. De heer Robart meldt dat boven (top) appartementen een andere duurzaamheidsvraag hebben dan appartementen die midden in het complex zijn. Hier wordt naar gekeken.

10. Vaststelling begroting 2018 en de bijhorende VvE-bijdragen.

Er zit een stijging in de maand bijdrage van EUR 23 naar EUR 29,50. Dit heeft te maken met een nieuwe MJOP, en dat de noodreparatie moet drukken voor 100% op de parkeergarage. Voorheen werd het gehaald uit de hoofdsplitsing.

Besluit: De ALV gaat akkoord met de verhoging van de maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht per 1 januari 2018.

11. Groene daken

Mevrouw Van der Kooij geeft een toelichting. De PowerPointpresentatie wordt toegevoegd aan de vergaderstukken in Twinq. Er word gekozen om de groene daken aan te leggen op de bergingen van de stadswoningen omdat de eigenaren zelf de planten op de daken kunnen leggen. De ervaring van Havenstede is dat het aanbrengen van een groen dak niet echt goed loopt. Reparaties van lekkages kunnen minder snel verholpen worden. De heer Robart meldt dat het voordeel van een groen dak is dat de riolering minder belast wordt door hemelwater, omdat het water op de daken blijven. Tijdens de 'Quick Scan' zal er ook gekeken worden naar deze mogelijkheid. In de tweede vergadering zal deze voorstel (groene daken) nogmaals besproken worden.

12. Aanpassingen aan het gebouw

- aanbrengen kanaal en rooster Bergsingel 53
- aanbrengen rolluiken Bergsingel 55
- formaliseren aangebracht kanaal en rooster Bergsingel 57

Er is een 2/3 meerderheid nodig. Het agendapunt is doorgeschoven naar de tweede vergadering.

13. Aanbrengen brandwerende muur in Parkeergarage

Agendapunt 13 wordt van de agenda afgehaald, omdat er niet voldoende informatie over is. De heer Zaagsma geeft een toelichting. In het verleden is een rapport geweest over de brandveiligheid in de parkeergarage, waarbij aanbevolen werd dat er een muurtje geplaatst moet worden. Het bestuur wou weten of het strikt noodzakelijk was gezien alle faciliteiten (apparaten die rookafvoeren) die in de garage aanwezig zijn. De heer Robart (PBS) heeft ook het rapport gelezen, in verband met het opstellen van de MJOP. PBS had ook twijfels bij enkele informatie die in de rapportage stonden. PBS heeft afgesproken dat er een externe adviseur benaderd wordt. PBS is er actief mee bezig, maar heeft niet de nodige informatie om het tijdens deze vergadering mee te delen. Mevrouw Van der Spek vermeldt dat ze een offerte zag in Twinq. De heer Zaagsma legt uit dat deze offerte uit 2016 al reeds vervallen is, en dat er geen opdracht is uitgegaan. Mevrouw Cathalina vraagt wanneer de eigenaren geïnformeerd worden over de veranderingen. De heer Zaagsma maakt duidelijk dat het pand niet omgebouwd kan worden zonder 2/3 meerderheid van stemmen van de Algemeen Ledenvergadering (ALV). Kortom, er dient eerst een tweede advies te komen, waarna een voorbespreking volgt, en vervolgens wordt de ALV hierover geïnformeerd.

14. Ontheffing stallen van goederen op parkeerplaatsen

- parkeerplaats 20 - trekkarretje

De akte is leidend. "De parkeerplaats mag alleen maar worden gebruikt waarvoor die bedoeld is. Het stallen van een voertuig". Het bestuur adviseert neutraal over deze onderwerp. De ALV besluit om geen ontheffing te verlenen voor het trekkarretje. Er is een meerderheid tegen de ontheffing. Er zijn 10 onthoudingen.

- parkeerplaats 126 - fietsendrager

De meerderheid van stemmen zijn tegen de ontheffing.

Besluit: De meerderheid van stemmen zijn tegen de ontheffing van het trekkarretje (waarvan 10 onthoudingen waren) en de meerderheid van stemmen zijn tegen de ontheffing van de fietsendrager.

15. Verzekeringsaangelegenheden

Eigenaarsbelang: De beheerder adviseert de leden om aangebrachte voorzieningen zelf bij te verzekeren door middel van eigenaarsbelang. De leden zijn hiervoor zelf verantwoordelijk.

Appartementenclausule: In de polis van de gebouwenverzekering is de appartementenclausule opgenomen welke is opgesteld door de Bond van Verzekeraars. Het eerste deel behandelt schade veroorzaakt door opzettelijk handelen van een lid. Hierin is bepaald dat de overige leden zijn verzekerd met uitsluiting van het lid dat de schade veroorzaakt heeft. Het tweede deel van deze clausule behandelt de schade-uitkering boven een bepaald bedrag, te bepalen door de vergadering van eigenaars en luidt als volgt: "Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 11.345,00 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de Vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

Besluit: De vergadering heeft kennis genomen van deze aanvullende voorwaarde en gaat unaniem akkoord dat de uitkering mag geschieden aan de Vereniging van Eigenaars in geval dat een schade van deze orde zich voordoet.

16. Machtiging beheerder voor incassozaken.

In verband met eventuele incassoprocedure van achterstallige VvE-bijdragen verzoekt @ de vergadering conform het bepaalde in het Reglement van Splitsing van eigendom hem te machtigen om:

- Indien een eigenaar zijn bijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig voldoet, (rechts)maatregelen te treffen, uiteraard na aanmaning c.q. ingebrekestelling.
- Bij incasso- en gerechtsprocedures komen de hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening van de betrokken eigenaar.

Met algemene stemmen wordt aan dit verzoek voldaan.

Besluit: De vergadering gaat unaniem akkoord met dit verzoek.

17. Rondvraag.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het bestuur de (nieuwe) bewoners willen attenderen op het feit dat ze voor de rood licht dienen te wachten, anders veroorzaken ze weer een storing. Wachten totdat het hek helemaal open is, voordat u verder rijdt. Mevrouw Vielvoye wilt de tekst aanpassen.

Er wordt gevraagd of de akte aangepast kan worden, zodat er eindelijk wel een meerderheid van stemmen bereikt wordt voor de vergaderingen. De heer Zaagsma meldt dat de akte niet aangepast kan worden, daar is een 2/3 van de meerderheid voor nodig en 100% van de hypotheekhouders. Er zijn ook kosten verbonden aan deze juridische handeling. Het bestuur wil de eigenaren erop attenderen dat ze de vergaderingen dienen bij te wonen, of hun volmacht af te geven. Dit bespaart de VvE een kostenpost van EUR 595 plus de kosten van het huren van een vergaderruimte. De aanwezigen worden gevraagd om zoveel mogelijk volmachten te verzamelen van anderen die niet aanwezig kunnen zijn. Deze informatie wordt ook gezet in de nieuwsbrief.

Actiepunt: De heer Zaagsma stuur de tekst over het hek door naar mevrouw Vielvoye.

18. Sluiting.

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit de Voorzitter van de vergadering, onder dankzegging aan een ieder, de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Bergsingel Parkeergarage, gevestigd te Rotterdam (8-0012)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 14 juni 2018, aanvang 19:00 uur.

4. Vaststelling notulen 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018

- 4.1 De notulen van 16 mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 worden gewijzigd vastgesteld.

5c. bestemmen exploitatieresultaat

- 5c.1 De ALV gaat akkoord met het voorstel om het negatief exploitatieresultaat ten laste te leggen van het reservefonds.

5d. décharge bestuur

- 5d.1 Met unanieme stemmen wordt décharge verleent aan het Bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2017.

6a. Jaarverslag 2017.

- 6a.1 De ALV gaat akkoord met het jaarverslag 2017.

7. (Her)benoeming bestuurs- en commissieleden.

- 7.1 De ALV biedt ontslag aan mevrouw Van Houte en herbenoemt de heer Zaagsma als bestuurslid.
7.2 De ALV biedt ontslag aan mevrouw Pleij. Mevrouw Dietvorst wordt herbenoemd en mevrouw Lepelblad wordt benoemd als nieuwe kascommissielid. De heer Van Beek wordt benoemd als reserve lid kascommissie.
7.3 De tuincommissie, schoonmaakcommissie en technische commissie blijven in hun huidige samenstellingen. De ALV gaat akkoord.

9b. uit te voeren werkzaamheden 2018

- 9b.1 De ALV verleent het bestuur mandaat om deze werkzaamheden, namelijk het poeder coaten van hekwerken, uit te voeren, binnen de financiële kaders van het MJOP + 10% onvoorzien.
9b.2 De begeleiding wordt unaniem gegund aan JHK Vastgoedmanagement B.V. tegen een begeleiding fee van 5% van de aanneemsom.

10. Vaststelling begroting 2018 en de bijhorende VvE-bijdragen.

- 10.1 De ALV gaat akkoord met de verhoging van de maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht per 1 januari 2018.

14. Ontheffing stallen van goederen op parkeerplaatsen

- 14.1 De meerderheid van stemmen zijn tegen de ontheffing van het trekkarretje (waarvan 10 onthoudingen waren) en de meerderheid van stemmen zijn tegen de ontheffing van de fietsendrager.

15. Verzekeringsaangelegenheden

- 15.1 De vergadering heeft kennis genomen van deze aanvullende voorwaarde en gaat unaniem akkoord dat de uitkering mag geschieden aan de Vereniging van Eigenaars in geval dat een schade van deze orde zich voordoet.

16. Machtiging beheerder voor incassozaken.

- 16.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met dit verzoek.

Actiepuntenlijst

VvE Bergsingel Parkeergarage, gevestigd te Rotterdam (8-0012)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 14 juni 2018, aanvang 19:00 uur.

De heer Zaagsma stuur de tekst over het hek door naar mevrouw Vielvoye.

Status: Vastgelegd

De kascommissie dient nog de formulieren te onderteken van de hoofdsplitsing en parkeergarage. (Meldingen en 'error' fout dienen verholpen te worden in Twinq). JHK zal dit nagaan.

Status: Vastgelegd

Het bestuur dient versterkt te worden met nieuwe bestuursleden. Deze oproep wordt in het nieuwsbrief geplaatst.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal het schoonmaakcontract onder de loop nemen en in gesprek gaan met schoonmaakbedrijf Beerco.

Status: Vastgelegd

Het bestuur zal nagaan welke maatregelen genomen kunnen worden tegen verzakkingen.

Status: Vastgelegd

Notulen 16 Mei 2017, 31 januari 2018 en 5 maart 2018 dienen aangepast te worden.

Status: Vastgelegd