

Agenda

VvE Piersonstraat te Katwijk

Vergadering van eigenaars

Datum: dinsdag 15 april 2025, aanvang 19:30 uur

Locatie: in de openbare bibliotheek Katwijk, Hoorneslaan 297, Katwijk

1. Opening

Minimaal dient de helft van de stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen (artikel 36 lid 4).

Tijdens de vergadering kunnen alleen besluiten worden genomen over de geagendeerde onderwerpen. Elke eigenaar heeft tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering de mogelijkheid om agendapunten toe te voegen. Deze agendapunten dienen schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur.

- a. **opening**
- b. **vaststellen aantal aanwezige/vertegenwoordigde stemmen**
- c. **benoemen voorzitter van de vergadering**

2. Ingekomen stukken en mededelingen

a. dakonderhoudscontract

Om platte daken in een goede conditie houden en lekkages zoveel mogelijk te trachten te voorkomen, adviseert Fintec een onderhoudscontract af te sluiten.

3. Notulen

- a. **bespreken en vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 16 april 2024**
- b. **tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de bestuurder**

De notulen dienen ondertekend te worden door de voorzitter van de vergadering en de bestuurder indien deze vastgesteld worden door de vergadering (artikel 39 lid 1).

4. Jaarrekening

- a. **verslag kascommissie**
- b. **vaststellen jaarstukken 2024**
- c. **bestemmen exploitatieresultaat**

In artikel 18 lid 4 en 5 is bepaald dat een exploitatietekort of -overschot respectievelijk binnen één maand door de leden bijbetaald moet worden of uitbetaald moet worden aan de leden, tenzij de vergadering anders besluit.

d. **decharge bestuur(der)**

Wanneer de vergadering het bestuur c.q. de bestuurder decharge verleent, wordt deze ontslagen van haar verantwoording voor de jaarstukken van dat betreffende jaar.

5. Begroting, MJOP en liquiditeitsbegroting

a. **begroting 2026**

De maandbijdrages vloeien voort uit de exploitatiebegroting en zijn verschuldigd op de eerste dag van de maand; automatische incasso zal op of rond de eerste dag van de maand plaatsvinden.

Het is niet mogelijk een besluit te nemen op basis van bijdrages, zoals bijvoorbeeld de wens om afgeronde maandbijdrages vast te stellen (artikel 18 lid 1 en 2) of de maandbijdrages met een percentage te verhogen.

b. **meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en liquiditeitsbegroting**

Het is sinds 1 januari 2018 wettelijk verplicht een onderbouwd meerjarenonderhoudsplan te hebben.

Mocht een VvE hiertoe niet in staat zijn, dan mag er een reservering voor planmatig onderhoud aangehouden worden van minimaal 0,5% van de herbouwwaarde (verzekerde waarde) van het gebouw. Een meerjarenonderhoudsbegroting is een planning die over een lange termijn aangeeft welk onderhoud, wanneer, tegen welke kosten, aan een gebouw moeten worden uitgevoerd om deze in stand te kunnen houden. Fintec adviseert het MJOP in ieder geval éénmaal per vier jaar te laten actualiseren in verband met de veranderende prijzen van onderhoud.

Op basis van de stand van het reservefonds en de opgenomen kosten in het MJOP wordt jaarlijks een liquiditeitsbegroting van tenminste 10 jaar opgesteld, tenzij deze reeds in het MJOP begrepen is. Aan de hand hiervan wordt inzichtelijk of de jaarlijkse toevoeging (dotatie) aan het reservefonds toereikend is om het gebouw in stand te kunnen houden.

6. Onderhoud en algemene zaken

a. besluitvorming (planmatig) onderhoud en de begeleiding hiervan

1. Entree bordesvloer voorzien van nieuwe waterdichte laag en afwerking - budget € 25.000,--
2. Vervangen ketels en regeling - budget € 130.000,--
3. Binnen schilderwerk
4. Wijziging gevel lift - glas verwijderen en plaatsen Volkern beplating - arbo regelgeving liften

b. algemene zaken

1. Voorgesteld wordt om het contract voor een opstelpunt voor telecomapparatuur te verlengen. Aan de vergadering wordt mandaat gevraagd voor het verlengen van het contract.

7. Besluitvorming plaatsen airco's

Van de eigenaar van de Piersonstraat 79 hebben wij het verzoek ontvangen om een airco te laten plaatsen. Het merk is Toshiba, type Ras 10.

Voorgesteld wordt om airco's in algemene zin onder voorwaarde en een gebruikersovereenkomst toe te staan. Aan de vergadering wordt gevraagd hierover een besluit te nemen.

8. (Her)verkiezing bestuur en commissies

a. (her)benoeming bewonerscommissie

b. (her)benoeming kascommissie

Heeft u interesse in een bestuursfunctie of wilt u participeren in één van de commissies? Meldt u zich dan vóór de vergadering aan bij de accountmanager van uw VvE.

9. Jaarlijks terugkerende besluiten

a. vaststellen incassoprocedure

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

b. bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds

Op grond van artikel 31 lid 3 kan er slechts over de voor planmatig onderhoud gereserveerde gelden beschikt worden door de voorzitter van de vergadering en één van de -door de vergadering aangewezen- eigenaren, indien de gelden gebruikt worden in overeenstemming met een vooraf vastgestelde begrotingspost (MJOP). Omdat voor betalingen van facturen toestemming van het bestuur nodig is of ingesteld kan worden en hiermee de controle op de reserves gewaarborgd is, wordt geadviseerd de administrateur te machtigen om over de reserves te beschikken.

c. machtiging bestuurder

Op grond van artikel 37 lid 2 mag de bestuurder geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij deze daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

Voorgesteld wordt om de bestuurder te machtigen tot een maximaal bedrag van € 5.000,00 exclusief BTW per jaar voor noodzakelijk geachte uitgaven buiten de vastgestelde begroting.

d. vaststellen wijze van uitkering in geval van schade

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door

de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,'
Voorgesteld wordt dat een schade-uitkering boven het gestelde bedrag zal geschieden op de rekening courant van bovenvermelde Vereniging van Eigenaars en dient te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

10. Rondvraag

Mocht u vragen hebben, dan kunt u het gehele jaar bij de accountmanager van uw VvE terecht, die helpt u graag verder.

De rondvraag biedt géén mogelijkheid tot het doorgeven van reparatieverzoeken. Reparatieverzoeken kunt u indienen via het eigenarenportaal: <https://fintec.twinq.nl>.

11. Vaststellen datum volgende ALV

12. Sluiting