

Notulen van de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaars “Van Karnebeekstraat 1/79 en 81/159 en H. Polakstraat 42/120 en 122/200 te Dordrecht d.d. 4 juli 2018

1. Opening.

De voorzitter, de heer Van Abshoven, opent de vergadering. De heer Philippa is de nieuwe beheerder van de VvE namens adviesbureau De Jong. Hij volgt de heer Visser als administrateur op.

2. Vaststellen aanwezige stemmen.

Van de in totaal 800 uit te brengen stemmen zijn er 629 ter vergadering aanwezig of middels volmacht vertegenwoordigd. Hiermee kunnen rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Vaststellen notulen 04-07-2017.

De notulen van de vergadering van 04-07-2017 worden met algemene stemmen ongewijzigd vastgesteld.

4. Verslag kascommissie over 2017.

De kascommissie heeft de jaarcijfers over 2017 gecontroleerd en een goedkeurende verklaring afgegeven. Zij adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur en de administrateur.

5. Bespreken en vaststellen jaarcijfers over 2017.

De jaarcijfers over 2017 worden door de beheerder toegelicht en vervolgens met algemene stemmen vastgesteld. Conform het advies van de kascommissie verleent de vergadering decharge aan het bestuur en de beheerder.

6. Bestemmen exploitatiesaldi 2017.

Met algemene stemmen besluit de vergadering om de exploitatiesaldi over 2017 toe te voegen aan respectievelijk af te boeken van de betreffende reserves.

7. Benoemen kascommissie voor 2018

Er wordt gevraagd of iemand zich beschikbaar wil stellen voor de kascommissie. Dhr. T. Douma (v.Karnebeekstr. 143), Mw. A. van Endhoven (v.Karnebeekstr. 67) stellen zich beschikbaar. Met algemene stemmen worden de heren Douma en mevrouw van Endhoven door de vergadering benoemd als kascommissie voor 2018.

8. Bespreken en besluitvorming onderhoud gebouw.

Onderhoud:

- De constructie van de uitkragende balkons is geïnspecteerd en akkoord bevonden.
- De gevelrenovatie achterzijde gaat begin 2019 van start. Het gaat om een bedrag van circa € 357.000,--. De bewoners worden voor aanvang van de werkzaamheden geïnformeerd over planning en voorbereiding. De bewoners moeten voor aanvang van de werkzaamheden de balkons leeg en schoon maken (spullen en groen/mos verwijderen). De balkonhekken worden weggehaald en de balkondeur mag tijdens de werkzaamheden niet meer open en gaat dan ook op slot. Er komt een biljet op de deur. De bewoner is zelf aansprakelijk voor het naleven hiervan (dichthouden van de deur en niet op het balkon komen).

- Overige onderhoudswerkzaamheden. De heer Tilgenkamp is bezig met een inventarisatie van de werkzaamheden in de toekomst (5 jaar). In 2019 zijn het alleen de werkzaamheden aan de hekwerken en de balkons.

Mededelingen van het bestuur:

- Graag aandacht voor het omgaan met de kunststofkozijnen. Door verkeerd en onzorgvuldig gebruik ontstaat er regelmatig schade aan het kunststof. Bijvoorbeeld als de deur niet op de haak staat en door de wind schade aan het kozijn veroorzaakt. Zo'n schade bedraagt al snel € 500. Bij verhuizing wordt eventuele geconstateerde schade verrekend met de verhuurborg van € 1.000.
- De blauwe CV rookgasafvoeren zijn nog niet overal aangebracht. Dat gaat in de komende jaren gebeuren. Voorbereidende werkzaamheden worden tijdens de werkzaamheden aan de balkons alvast uitgevoerd.
- De afvoeren van de CV onder de balkons moeten met een **haakse bocht naar beneden** worden aangebracht zodat er geen schade aan de onderzijde van de balkons ontstaat.
- Het is niet toegestaan om vogels te voeren. Dit geeft heel veel overlast in de buurt. Plaats ook niet langdurig vuilniszakken op het balkon. Vogels pikken ze open en dat geeft weer overlast.
- Bij de containers in de buurt wordt rotzooi gedumpt. Echter dit gebeurt vanuit de gehele buurt en zelfs van buiten de buurt.
- Na de werkzaamheden aan de balkons is het niet meer toegestaan om schotels aan het hekwerk te bevestigen. Het bestuur onderzoekt de mogelijkheid voor bevestiging van een schotel aan de muur, binnen het balkon. Dit gebeurt in overleg met de heer Tilgenkamp. Ook mogen er geen bloembakken aan het balkonhek worden gehangen. De wijslijnen komen terug.
- Het bestuur verzoekt om niet op het balkon te BBQ-en. Dat geeft veel rookoverlast bij de overige bewoners. BBQ-en is ook niet toegestaan op het grasveld tussen de blokken.

Overige opmerkingen vanuit de vergadering:

- Het plaatsen van diverse spullen / rommel in de portieken: spreek elkaar daar eerst zelf op aan. Als dat echt (bij herhaling) niet helpt, kan een aanschrijving volgen. Stuur in dat geval een bericht naar het bestuur en de beheerder met beschrijving van de situatie en welke acties al zijn ondernomen. Het is belangrijk om een goed dossier op te bouwen.
- Scooter in de 2^e hal: als dit in overleg gaat en geen hinder veroorzaakt, is dit akkoord.

9. Bespreken en vaststellen begroting en bijdrages 2018.

Dhr. Philippa geeft uitleg over de nieuwe regelgeving vanaf 1 januari 2018 met betrekking tot de verplichte reservering aan een reservefonds. Kort gezegd: De hoogte van de reservering wordt bepaald of op basis van een actuele MJOP of op basis van 0,5% van de herbouwwaarde. Op basis van de MJOP heeft de voorkeur. De VvE heeft 3 jaar om hier aan te voldoen.

Op basis van de herbouwwaarde voldoet de VvE ruimschoots aan de regelgeving.

De VvE baseert de hoogte van de reservering op de verwachte onderhoudsuitgaven.

Er is eerder door de vergadering besloten om gedurende 3 jaar een extra bijdrage toe te passen om de werkzaamheden aan de balkons en hekwerken te kunnen betalen. Dit loopt af in september 2019. Het bestuur is bezig om de toekomstige groot-onderhoudsuitgaven (5 jaar) in beeld te brengen. In de vergadering van 2019 worden de plannen en de gevolgen voor reservering en VvE bijdrage besproken en vastgesteld.

De begroting voor 2018 wordt toegelicht en vervolgens vastgesteld conform de bij de agenda toegezonden concept begroting. Op basis van de vastgestelde begroting blijft de maandbijdrage aan de vereniging gelijk.

10. Verzekeringen

Offertes:

De beheerder heeft in samenspraak met en samen met het bestuur twee offertes aangevraagd voor het afsluiten van een totaal verzekeringspakket voor de VvE. De aanbiedingen leveren de VvE een voordeel op van meer dan € 4.000 op jaarbasis en het pakket is ruimer.

Naast de verplichte opstal en WA-verzekering (wat nu is verzekerd) is dan ook de bestuurdersaansprakelijkheid, de rechtsbijstand en de vrijwilligers-ongevallen verzekering in het pakket opgenomen.

De beheerder adviseert een taxatie van de herbouwwaarde op te laten stellen om het risico van onderverzekering te voorkomen.

De vergadering wil en besluit dat het bestuur ook bij de huidige verzekeraar (Allianz) een offerte voor het totale pakket opvraagt.

De vergadering geeft het bestuur het mandaat om op basis van de offertes een keuze te maken, de verzekering af te sluiten en een taxatie uit te laten voeren.

Vaststellen rekeningnummer voor het uitkeren van schadepeningen:

Met algemene stemmen wordt besloten dat schadepeningen die het gestelde bedrag in de polis van de verzekeringen van de VvE te boven gaan dienen worden gestort op rekening NL53INGB0003131875 tnv VvE Van Karnebeekstraat / H. Polakstraat

11. (Her)Vaststellen incasso-instructie administrateur.

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

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.

De vergadering besluit de instructie te handhaven.

12. (Her)benoemen bestuur.

Dhr. A.M. Verwoerd (Van Karnebeek 133) stelt zich kandidaat voor een bestuursfunctie. De heer Verwoerd en de zittende bestuursleden worden door de vergadering (her)benoemd.

13. Rondvraag.

- De heer de Munck, Van Karnebeekstraat 103, meldt dat de gemeente € 20 mln. uittrekt voor een plan voor alternatieve verwarming (stadsverwarming). Na de zomer gaat de gemeente contact op nemen met diverse partijen in Crabbehof. In de toekomst zal mogelijk de kosten voor het gas worden verhoogd en die van elektriciteit worden verlaagd en op termijn moet iedereen van het gas af. Hij vraagt hier bij het bestuur aandacht voor. Het bestuur zal op de uitnodiging ingaan en de ontwikkelingen volgen. Maar nog niet vooruit lopen op mogelijke ontwikkelingen. Eerst afwachten waar de gemeente concreet mee gaat komen.
- Er is een klacht over de kwaliteit van het glazenwassen. De heer Tilgenkamp zal het bedrijf er op aanspreken. Als een eigenaar vindt dat het ramen zemen niet goed is gedaan, is het verstandig om direct de medewerker / het bedrijf daarop aan te spreken. Niet een paar dagen later.
- Er blijft bij regen water staan op het grasveld. Dat komt omdat er een kuil is ontstaan waarin het water blijft staan. Op dit moment heeft dit geen prioriteit (kosten). Wellicht na uitvoering van de werkzaamheden aan de gevel kan er iets aan het gras worden gedaan. De heer Tilgenkamp wil groen onderhoudsbedrijf vragen of ze grond overhebben dat ter plaatste kan worden gestort.
- De Gemeente gaat in het najaar de straat herinrichten. De oprit en straatje naar de entrees vanaf de stoep zijn voor rekening VvE. De heer Tilgenkamp heeft aan de uitvoerder gevraagd wat het kost om ook het gedeelte van de VvE mee te nemen. Dit gaat circa € 30.00 kosten. Het bestuur gaat daar geen gebruik van maken.
- Als de stroom uitvalt worden de deurautomaten automatisch ontgrendeld.
- Het verstrekken van een energielabel is bij verkoop verplicht. Hier dient de eigenaar zelf voor te zorgen.

14. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter onder dankzegging voor aanwezigheid en inbreng de vergadering.

Actiepunt beheerder:

- Offerte aanvragen voor verzekeringspakket bij huidige verzekeraar