



VVE BEHEER 24

Heerenweg 6B1
2222 AM KATWIJK ZH
Postbus 516
2220 AM KATWIJK ZH

☎ (071) 2020240
✉ info@vvebeheer24.nl
🌐 www.vvebeheer24.nl

Bank KNAB: NL81KNAB0737156252

KvK 63515606

BTW NL855315349B01

Vereniging van Eigenaars appartementen Zeezijde

Notulen van de ledenvergadering gehouden op

12 maart 2025

Aanwezig:

De heer van Duyvenbode, Koninginneweg 34	De heer Haasbroek, Koninginneweg 34C, D - 36
Mevrouw Freke, Koninginneweg 34B	Michèl Hoevens (VvE Beheer 24)
Mevrouw Glasbergen, Jozef Israëlsweg 44	Ronald Heus (VvE Beheer 24)

Afwezig:

De heer Luu, Koninginneweg 34A	

1. Opening

Michèl opent de vergadering en heet iedereen welkom op de vergadering van de Vereniging van Eigenaars appartementen Zeezijde.

2. Benoeming Notulist

Ronald wordt benoemd tot notulist.

3. Vaststellen geldigheid van de vergadering

Totaal aantal uit te brengen stemmen: **7 stemmen** (*Splitsingsakte - Artikel 51*)

Het minimaal aantal benodigde stemmen: **5 stemmen** (*Splitsingsakte - Artikel 56.5*)

Naam	Adres	Stemmen	Uitgebracht
Mw. Glasbergen	Jozef Israëlsweg 44	1	-
Dhr. van Duyvenbode	Koninginneweg 34	1	-
Dhr. Luu	Koninginneweg 34A	1	
Mw. Freke	Koninginneweg 34B	1	
Dhr. Haasbroek	Koninginneweg 34C	1	
Dhr. Haasbroek	Koninginneweg 34D	1	
Dhr. Haasbroek	Koninginneweg 36	1	
Totaal		7	7

Geldigheid van de genomen besluiten	Nee	Ja
--	----------------	----

4. Voorstellen VvE Beheer 24

Michèl geeft een korte schetst van de geschiedenis van VvE Beheer 24 en de taken die ze verricht.

5. Wat is een VvE, kosten en Verzekering

Als u een appartement koopt, bent u automatisch lid van de vereniging van eigenaren (vve). De vve moet zorgen voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw. Bijvoorbeeld de gevel of het dak.

In de vve geldt de regel dat de meerderheid beslist. Maar bij een besluit moet de vve wel rekening houden met de belangen van alle eigenaren. Een mede-eigenaar kan aan de kantonrechter vragen om een onredelijk genomen vve-besluit te vernietigen.

In de splitsingsakte van de VvE staat altijd minimaal één (kosten)verdeelsleutel, maar soms staan er meerdere verdeelsleutels vermeld. Bijvoorbeeld als de kosten voor de lift alleen voor rekening zijn van de gebruikers van de lift. U heeft een VvE verzekering nodig als u in een gebouw met meer appartementen woont. Hebben deze appartementen verschillende eigenaren? Dan vormt u samen de 'Vereniging van Eigenaren' (VvE). Iedere eigenaar betaalt een bijdrage voor gemeenschappelijke kosten. Hieronder valt ook de premie van een VvE verzekering: een verzekering die de VvE afsluit en die het gebouw en de bewoners beschermt tegen de financiële gevolgen bij schade. Appartement eigenaars kunnen deze verzekering niet individueel afsluiten.

6. Meer Jaren Onderhouds Plan – MJOP

De geldverstrekkers verlangen steeds meer een gefundeerde MJOP voor het verstrekken van een hypotheek. Vanaf 1 oktober 2021 is de MJOP nog verder onder de loep genomen tezamen met de jaarstukken om te beoordelen of de Vereniging voldoet aan de MJOP.

Elke VvE moet vanaf 1 januari 2018 een reservefonds (afzonderlijke VvE betaal- of spaarrekening) hebben voor groot onderhoud. Bijvoorbeeld voor onderhoud aan de gevel, het dak of de liften. Duurzaamheidsmaatregelen, zoals vloer- of dakisolatie, vallen ook onder groot onderhoud. De leden van de VvE moeten er samen voor zorgen dat zij in het reservefonds genoeg geld reserveren. Dit kan via een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of een minimale reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is via een MJOP. De VvE stelt dit plan vast. Hierin staat precies:

- welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden en duurzaamheidsmaatregelen plaats moeten vinden;
- wanneer deze werkzaamheden moeten plaatsvinden in een minimale periode van 10 jaar;
- wat de kosten van de werkzaamheden zijn.

De VvE weet dan hoeveel zij jaarlijks moet reserveren om het onderhoud te kunnen betalen. Zo is er genoeg geld beschikbaar in het reservefonds.

Minimale reservering 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw

Is er geen MJOP opgesteld en vastgesteld? Dan moet een VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. De herbouwwaarde van een gebouw staat op het polisblad van de brand- en opstalverzekering.

De verplichte minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds staat in de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-241.html>). De wet is ingegaan op 1 januari 2018.

Onderhoud financieren zonder storting in reservefonds

De eigenaren kunnen besluiten om geen geld in een reservefonds te storten. Dit kan alleen in 1 van deze situaties:

- 80% van de eigenaren gaat hiermee akkoord.
De individuele eigenaars moeten de kosten voor onderhoud dan direct beschikbaar hebben. Zij moeten onmiddellijk kunnen betalen wanneer onderhoud nodig is.
- De bank heeft een bankgarantie afgegeven aan de VvE.
Een bankgarantie is een overeenkomst met een bank. De bank belooft daarmee onderhoudskosten aan de VvE te betalen die de individuele eigenaar(s) op dat moment niet kan betalen. Deze kosten betaalt de individuele eigenaar(s) later terug aan de bank.

Conform de **Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek** Artikel 172, lid 7 dient de VvE uiterlijk na drie jaar te voldoen aan de nieuwe wet.

Artikel 172, lid 7: Op verenigingen van eigenaars die op het tijdstip van het in werking treden van de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars niet de in artikel 126 lid 2 en lid 3 van Boek 5 bedoelde jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds doen, is die bepaling gedurende drie jaren na dat tijdstip niet van toepassing.

MJOP*

Een MeerJarenOnderhoudsPlan is een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn. Het MJOP heeft betrekking op de gemeenschappelijke zaken van de Vereniging, waaronder bijvoorbeeld het dak en de gevel. Het is voor elke Vereniging wettelijk verplicht om een onderhoudsreserve op te bouwen en daarvoor jaarlijks een dotatie* te doen aan het reservefonds Groot Onderhoud.

Dit reservefonds moet 'voldoende' zijn om het pand goed te onderhouden. De beste manier om de juiste hoogte van het reservefonds vast te stellen is door middel van een MJOP.

Actualiseren MJOP

Prijzen van grondstoffen kunnen wijzigen, belastingpercentages (bijvoorbeeld het BTW-percentage) veranderen en de onderhoudsstaat van verschillende delen van pand kunnen veranderen.

Daarom is het van belang om het MJOP periodiek (bijvoorbeeld elke 5 jaar) te laten herzien. Op deze manier blijft het plan actueel.

Dotatie*

De dotatie(sparen) voor het reservefonds Groot Onderhoud is gebaseerd op de MJOP.

Mochten er werkzaamheden verschoven worden in de MJOP door bijvoorbeeld schilderwerk eerder of juist later uit te voeren dan gepland, dan heeft dit invloed op het te doteren bedrag.

De oorzaak hiervan is de indexatie (jaarlijks 2%) van het vastgestelde bedrag voor deze onderhoudswerkzaamheden.

Wat is Dotatie?

Naast de vaste kosten (verzekeringen, bankkosten, glazenwasser etc.) die de Vereniging ieder jaar maakt, moeten ook de toekomstige kosten voor het Groot Onderhoud in de begroting opgenomen worden.

De kosten in verband met Groot Onderhoud variëren jaarlijks van hoogte. Er zijn jaren waarin er geen Groot Onderhoud plaatsvindt en er zijn jaren waarin er juist veel Groot Onderhoud tegelijk wordt uitgevoerd.

Als de Vereniging alleen de kosten voor het onderhoud van het betreffende jaar in de begroting zou opnemen dan zou er het ene jaar zeer lage en het andere jaar zeer hoge maandbijdragen moeten worden betaald.

Om die reden wordt er aan de hand van een MeerJarenOnderhoudsPlan een meerjarenbegroting opgesteld die ervoor zorgt dat er gespreid over de jaren wordt gespaard voor Groot Onderhoud. Dat wordt de dotatie(sparen) voor Groot Onderhoud genoemd.

7. Energieverbruik en kostenverdeling verbruik, reparaties en vervanging

Er blijken hoofdmeters te zijn en tussenmeters voor Gas Water Electra. Dit zal verder uitgezocht worden en op naam van de Vereniging komen na de inschrijving van het bestuur bij de KvK.

8. Vaststellen begroting

De maandelijkse bijdrage voor 2025 is gelijk gehouden als 2024.

9. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

10. Sluiting

Michèl en Ronald sluiten de vergadering en bedanken de aanwezige voor hun komst.

Actielijst VvE Beheer 24:

- Offerte 3 onderdelen
- Prijsopgave MJOP
- Bestuur inschrijven KvK
- GWE meters regelen / berekenen

Actielijst bewoners:

- Offertes beheer opvragen en wel/geen besluit nemen