

## Notulen

### VvE Campus Zuid, gevestigd te Waalwijk (99799)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 24 juni 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 24; aantal stemmen vertegenwoordigd: 13 (54,17 procent)

---

---

#### 1. Opening en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen welkom.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Maar voor besluiten, waarvoor een gekwalificeerde meerderheid nodig is, zijn onvoldoende stemmen aanwezig.

*Noot: om gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen, is het noodzakelijk dat er voldoende opkomst is in de vergadering. Mocht u niet in de gelegenheid zijn de vergadering bij te wonen, maak dan gebruik van de volmacht.*

De agenda wordt door de vergadering vastgesteld.

#### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

a. Gevraagd wordt dat mocht er een discussie ontstaan, dat men hier op een volwassen manier mee omgaat.

#### 3. Notulen

- a. De notulen worden zonder op- of aanmerkingen, met algemene stemmen door de vergadering vastgesteld en goedgekeurd, ten bewijze waarvan deze door de voorzitter/ administratief beheerder worden ondertekend.
- b. Er zijn geen zaken naar aanleiding van deze notulen.

#### 4. Financiën

##### a. Verslag kascommissie

De heer Van den Broek geeft namens de kascommissie een korte toelichting op haar controle. De kascommissie heeft de kasverklaring getekend en adviseert de vergadering de jaarstukken 2018 vast te stellen.

##### b. Vaststellen jaarstukken 2018

De jaarstukken worden vervolgens inhoudelijk doorgenomen en waar gevraagd nader toegelicht.

De post "verenigingskosten" is overschreden door aankoop van een kast per complex voor het bestuur. Hierin worden o.a. reserve lampen en andere zaken van het bestuur bewaard. Er is enige onduidelijkheid of hiervoor een besluit in de vergadering is genomen.

De post "onderhoud bouwkundig" is door eenmalige kosten overschreden.

M.b.t. het elektraverbruik per complex, was het voorschot voor gebouw A € 189,96 en is dit na de jaarfactuur verlaagd naar € 170,66. Bij complex D was het voorschot maar € 100,27 en na de jaarfactuur is dit aangepast naar € 181,24. Beide voorschotten zijn gebaseerd op werkelijk verbruik.

Na de gegeven toelichting, worden de jaarstukken door de vergadering vastgesteld.

##### c. Bestemmen exploitatieresultaat

Vervolgens besluit de vergadering het negatief exploitatiesaldo ten laste van de reserves Exploitatieresultaten te brengen.

##### d. Decharge bestuur/administrateur

Na de gegeven toelichting stelt de vergadering de jaarstukken 2018 vast en verleent zij decharge aan het bestuur en administratief beheerder.

##### e. Benoeming kascommissie

De kascommissie voor 2019 bestaande uit de heer Van den Broek, aan de heer Engelsman zal gevraagd worden of hij nog een jaar zitting wil nemen, wordt door de vergadering benoemd.

*Noot: ten tijde van het versturen van deze notulen, was nog geen reactie van de heer Engelsman ontvangen.*

#### **f. Begroting 2019**

De begroting voor 2019 wordt inhoudelijk doorgenomen en nader toegelicht.

Na de begroting 2019 besproken te hebben, stelt de vergadering de begroting 2019 vast inclusief de hierbij behorende maandelijkse bijdrage per 01 januari 2019.

Conform de statuten, modelreglement 2006, dient de vergadering de begroting voor het komende boekjaar, 2020, al vast te stellen. Omdat momenteel nog niet alle kosten voor 2020 bekend zijn, wordt normaliter uitgegaan van een indexering van 2% op de begroting van het voorgaande boekjaar.

Hierover wordt vervolgens uitvoerig gesproken of dit wel noodzakelijk is en welke bedragen in de begroting 2020 opgenomen moeten worden.

Bij agendapunt 5.a wordt besloten om het MJOP te updaten. De uitkomst hiervan zal in de vergadering van 2020 besproken worden waarna een nieuwe dotatie voor de jaarlijkse reservering zal worden vastgesteld.

Bij agendapunt 6 wordt positief besloten voor een vergoeding aan het bestuur. Dit wordt opgenomen in de begroting 2020.

De begroting 2020 wordt door de vergadering vastgesteld inclusief de hierbij behorende maandelijkse bijdrage per 01 januari 2020.

Indien men een automatische incasso heeft verstrekt aan de VvE hoeft men geen actie te ondernemen. Indien men zelf of middels een bankopdracht de bijdrage aan de VvE overmaakt dient men dit te wijzigen naar de nieuwe maandelijkse bijdrage.

#### **5. Onderhoud en algemene zaken**

##### **a. Meerjarenonderhoudsplan**

1. Het MJOP dient minimaal eens in de 5 jaar herzien te worden. Gekeken wordt welke werkzaamheden wel of nog niet zijn uitgevoerd en of er werkzaamheden bijgekomen zijn.

De kosten voor deze update bedragen € 735 excl. btw. Na de gegeven toelichting stemt de vergadering in en besluit de kosten ten laste van de beide reserves te brengen.

##### **b. Besluitvorming(planmatig)onderhoud**

1. De vergadering stemt in met het laten schilderen van de voordeuren van de appartementen op de begane grond. De kosten (€ 402,80) komen ten laste van de betreffende reserves.

2. De verf op de garagedeuren en loopdeuren is aan het bladderen en voorgesteld wordt deze te schilderen. Ook hier stemt de vergadering in met de voorgestelde werkzaamheden en besluit de kosten (€ 657,20) ten laste van de betreffende reserves te brengen.

##### **c. Algemene zaken**

1. Mevrouw Viguurs stelt voor dit met de betreffende appartementseigenaren op te nemen en hen te verzoeken de kosten voor het herstel van de vloer met hun aansprakelijkheidsverzekering op te nemen. De reactie van de verzekeraar dient dan voorgelegd te worden aan het bestuur/VP&A

2. De vergadering stemt in met de controle van de algemene brandblusmiddelen. De heer Korthout zal dit met de uitvoerende partij opnemen.

3. Met het schoonmaakbedrijf is een onderhoudsschema opgesteld. Indien dit onvoldoende blijkt, zal men gezamenlijk moeten aangeven of en zo ja waar de schoonmaakovereenkomst uitgebreid moet worden. De vergadering stemt in met de uitbreiding van de glasbewassing binnenzijde algemene ruimte  
Geconstateerd is ook dat de noodtrap glad is door vervuiling en alg aangroei. Om dit te reinigen is een offerte aangevraagd. Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om dit schoonmaakonderhoud in eigen beheer te doen en zodoende kosten uit te sparen. Besloten wordt om een datum te prikken voor dit onderhoud. Mocht niet tot een uitvoering gekomen worden, wordt tevens besloten dat dan vanaf 1 oktober opdracht verstrekt wordt aan het schoonmaakbedrijf dit alsnog uit te voeren.

4. In de vergadering is geen animo voor het plaatsen van nummering bij de parkeerplaatsen. Een ieder weet wat hij/zij gekocht heeft en dient op de juiste parkeerplaats te gaan staan.

5. De vergadering besluit om geen huisnummering aan te brengen op de ramen van de centrale entrees.

6. De wanden in de parkeergarage zijn van de VvE en deze besluit geen toestemming te verlenen om de wanden te beplakken om eventuele schade aan hier geparkeerde auto's te voorkomen. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het correct parkeren van zijn/haar voertuig.

M.b.t. het schilderwerk aan de complexen, geeft de heer Van den Broek aan dat hiervoor offertes zijn

opgevraagd en de kosten +/- € 15.000,00 per complex bedragen. Hierover zal in een volgende vergadering een besluit genomen moeten worden.

#### **6. (Her)verkiezing bestuur en commissies**

Over dit agendapunt wordt zeer uitvoerig gesproken. Voor een bestuursfunctie hebben zich voorafgaand aan deze vergadering 3 eigenaren zich gemeld. 2 zijn aanwezig de derde middels een volmacht. De strekking is dat gezien de ervaringen uit het verleden men niet met het huidige bestuur wil samenwerken. De reden hiervan wordt aangegeven als slechte communicatie en onduidelijk is of dit als men is toegetreden tot het bestuur verbeterd. M.b.t. de communicatie, wordt afgesproken dit te verbeteren. Met name gaat het over de directheid van aanspreken als, zo wordt aangegeven, er bijv. iets op een parkeerplaats staat hier direct op gereageerd wordt. Afgesproken wordt dit soort zaken aan te zien of zaken korte tijd gestald worden of langere tijd blijven staan. Hierbij wordt aangegeven dat alle eigenaren destijds ingestemd hebben met de reglementen zoals deze zijn voorgelegd aan de ledenvergadering en geresulteerd hebben in een vastgesteld Huishoudelijk reglement. Daarnaast heeft men zich middels de koop van het appartementsrecht zich automatisch geconformeerd aan het van toepassing zijnde modelreglement 2006 en de splitsingsakte.

Gezien de “discussie” die toch een positieve wending heeft gekregen, wordt besloten dat nu niet gestemd wordt over aanvulling van het bestuur maar dat dit voor een volgende vergadering opnieuw geagendeerd wordt. Indien de mogelijkheid zich voordoet, zou men graag zien dat vanuit beide complexen eigenaren zitting nemen in het bestuur.

Voorgesteld wordt om het bestuur, ongeacht het aantal bestuursleden, een vergoeding van € 240,00 toe te kennen. Hierover is enige discussie of dit een financiële vergoeding of een “presentje” moet zijn. De vergadering besluit met meerderheid een financiële vergoeding van € 240,00 toe te kennen. De heer Korthout stelt voor de afgetreden bestuursleden middels een bloemetje te bedanken en de vergadering stemt hier mee in.

#### **7. Vaststellen incassoprocedure**

De vergadering besluit unaniem de incassoprocedure vast te stellen.

#### **8. Vaststellen appartementenclausule**

De vergadering besluit unaniem dat de schade-uitkeringen van meer dan € 11.345,00 overgemaakt dienen te worden op de rekening-courant van de VvE.

#### **9. Bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds**

De vergadering stemt unaniem in om de kascommissie hiervoor te benoemen.

#### **10. Zaken van huishoudelijke aard**

a. In het kader van de veiligheid, wordt geen toestemming verleent voor het opladen van een elektrische fiets in de algemene ruimten. Men kan de accu meenemen naar het appartement om op te laden zodat men deze ook in de gaten kan houden.

#### **11. Rondvraag**

a. Ook met deze warmte komt de warmte in de appartementen weer aan de orde. Aan de leden wordt geadviseerd dit bij de architect neer te leggen dat zijn ontwerp hier een tekortkoming heeft en mee te denken naar een passende oplossing zodat de appartementen in de zomer gekoeld kunnen worden.

*Noot: een eventuele mogelijkheid is misschien een: Innova 2.0 inverter, zie [www.Invisibleairco.nl](http://www.Invisibleairco.nl) en [www.aircodruten.nl](http://www.aircodruten.nl)*

*Gegevens architect: <https://archistad.nl/ton-van-der-hagen/>*

#### **12. Sluiting**

Niets meer aan de orde zijnde, bedankt de voorzitter de aanwezigen voor hun komst en inbreng in deze vergadering en hij sluit om 21:35 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder



## Besluitenlijst

### VvE Campus Zuid, gevestigd te Waalwijk (99799)

#### **3. Notulen**

- 3.1 De ALV stelt de notulen vast

#### **4. Financiën**

- 4.1 De ALV stelt de jaarstukken vast  
De ALV besluit het negatief saldo t.i.v. de reserve exploitatieresultaten brengen  
De ALV verleent decharge  
De ALV benoemt de kascommissie  
De ALV stelt de begrotingen vast

#### **5. Onderhoud en algemene zaken**

- 5.1 De ALV stemt in met schilderen voordeuren BG appartementen  
De ALV stemt in met schilderen garagedeur en loopdeur  
De ALV stemt in met controle brandblusmiddelen  
De ALV besluit dat eigenaren meehelpen met reinigen noodtrappen e.d.  
de ALV besluit geen nummering aan te brengen op de parkeerplaatsen en bij de centrale entrees  
De ALV besluit dat er geen bescherming geplaatst mag worden op de muren bij de parkeerplaatsen.

#### **6. (Her)verkiezing bestuur en commissies**

- 6.1 De ALV stemt in met een vergoeding voor het "gehele" bestuur van jaarlijks € 240,00

#### **7. Vaststellen incassoprocedure**

- 7.1 De ALV stelt de incassoprocedure vast

#### **8. Vaststellen appartementenclausule**

- 8.1 De ALV stelt de appartementenclausule vast

#### **9. Bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds**

- 9.1 De ALV benoemt de kascommissie

#### **10. Zaken van huishoudelijke aard**

- 10.1 De ALV geeft geen toestemming voor het opladen van een elektrische fiets in de algemene ruimten

## Actiepuntenlijst

VvE Campus Zuid, gevestigd te Waalwijk (99799)

**negatief exploitatiesaldo t.i.v. reserve "exploitatie resultaten brengen**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2019

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (P. (Peter) Vergauwen)

**Uitzetten besloten actie m.b.t. onderhoud**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 augustus 2019

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

**Begroting 2019 en 2020 aan leden versturen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**Begroting 2019 en 2020 met notulen meesturen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**Bestuursvergoeding overmaken aan bestuur**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**Groot onderhoud schilderen agenderen voor 2020**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**Jaarstukken definitief maken in administratie**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**MJOP vaststellen agenderen voor ALV 2020**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)

**Opdracht verstrekken updaten MJOP**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (F.J. (Frank) Boluijt)