

Notulen

VvE Knarrenhof Zwolle, gevestigd te Zwolle (22369)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 2 november 2023, aanvang 15:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 48; aantal stemmen vertegenwoordigd: 36 (75 procent)

1. Opening

- Benoemen voorzitter vergadering: Yardi Struik - MVGM
- Vaststellen aantal uit te brengen stemmen: 36 aanwezig of vertegenwoordigd.
- Vaststellen agenda: er zijn voorafgaand geen andere agendapunten doorgegeven. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Yardi Struik meldt dat er vanuit deltaWonen een opmerking is geplaatst rondom de jaarrekening 2022. Het batige saldo van € 2.997,00 van 2021 is nog niet toegevoegd aan het reservefonds. Zie ook de notulen van de ALV VvE van 3-4-2023. Dit is correct en zal bij de jaarrekening 2023 alsnog door MVGM uitgevoerd worden.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

Toevoeging Yardi n.a.v. de vraag van Jan de Vries omtrent ieders aandeel in het reservefonds van de VvE. Dit persoonlijke aandeel in het reservefonds is op het MVGM-portaal te vinden. Fiscaal-juridisch gezien, geldt dit persoonlijke aandeel als vermogen, bij de jaarlijkse belastingaangifte. Het wel/niet invullen daarvan is ieders eigen verantwoordelijkheid.

Verder geen opmerkingen. De notulen van 3-4-2023 worden hierbij vastgesteld.

4. Onderhoud gebouw

Er is een MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld voor een periode van 10 jaar. De hierop vermelde posten zullen ieder jaar met het CBS indexcijfer worden bijgesteld, zodat het plan toekomstbestendig is.

Vraag: moet de post dakgoten hierbij ook afzonderlijk worden opgevoerd? Dit gaan we uitzoeken en wordt dan zo nodig volgend jaar aangevuld in het MJOP.

Het MJOP 2024 wordt vastgesteld en zal per 2029 integraal herijkt worden.

5. Beheerpakket MVGM

Yardi geeft een toelichting op de nieuwe pakketten; de dienstverlening wordt gecontinueerd, tegen hetzelfde tarief. Voor de VvE is pakket Selectief van toepassing. Hieraan gekoppeld is pakket Basis voor de BVA.

Op het portaal moet je steeds kiezen voor toegang tot een van beide. MVGM onderzoekt de mogelijkheid om in elk geval bij mutaties de gegevens van zowel VvE als BVA gelijk te schakelen.

Yardi vraagt om per mail door te geven wanneer het bewoners niet lukt om in Portaal in te loggen en ook door te geven wanneer de persoonlijke gegevens niet correct zijn of gewijzigd: ys.struik@mvgm.nl

6. Begroting 2024

De penningmeester geeft een toelichting op de begroting 2024.

Dotatie = overbrengen naar het reservefonds.

Beheervergoeding = kosten voor dienstverlening MVGM.

Vraag: hoe kan het dat het maandbedrag slechts € 0,03 omhoog gaat terwijl alles duurder wordt.

Antwoord: bij de samenstelling van de begroting kon op enkele posten bezuinigd worden, zoals de bestuurskosten, ook omdat MVGM deze VvE nu vrijwel zelfstandig gaat beheren. De volgende begrotingen zullen normaal gesproken steeds stijgen met het CBS inflatiecijfer.

De verhoging per 1 januari a.s. zal door MVGM formeel via een brief/mailbericht meegedeeld worden aan de leden/bewoners.

De begroting 2024 wordt goedgekeurd. DeltaWonen heeft via een machtiging laten weten akkoord te gaan, mits het eerder genoemde batige saldo van 2021 overgemaakt wordt naar het reservefonds. Waarvan acte.

7. Taxatie opstallen

De herbouwwaarde van het complex die de VvE uiteindelijk bij de verzekeraar laat opnemen, valt onder verantwoordelijkheid van de leden. Hoewel de waarde die wordt aangegeven niet hoeft te worden onderbouwd, is een correcte waardebepaling cruciaal om te vermijden dat uw verzekeraar in geval van brand de evenredigheidsregel toepast. Verzekeraars passen de evenredigheidsregel toe wanneer er onderverzekering wordt vastgesteld. Immers, als de VvE zich voor een lagere dan de werkelijke waarde laat verzekeren, dan betaalt de VvE ook een lagere premie dan eigenlijk betaald zou moeten. Om dat verschil recht te zetten, zal de verzekeraar in geval van schade een lagere vergoeding toekennen dan welke werkelijk nodig is om het beschadigde goed te vervangen. Om een juiste herbouwwaarde te bepalen adviseren wij de VvE om een taxatie conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek te laten uitvoeren.

Volgens het MJOP moet komend jaar de zes-jaarlijkse, wettelijk verplichte hertaxatie van de gebouwen plaatsvinden. MVGM zal deze laten uitvoeren door hun huistaxateur.

8. Formaliteiten

- Vaststellen incassomandaat.

Yardi legt uit dat dit te maken heeft met procedures rondom betalingsachterstanden. Dit zal in ons geval wellicht niet snel voorkomen, maar dit moet wel officieel vastgelegd zijn.

Opmerking penningmeester: bijdragen zijn in het verleden niet altijd correct geïnd. Dit was m.n. het geval bij de niet automatische afschrijvingen.

Begin 2024 zal dit gelijkgetrokken worden. Wanneer van toepassing krijgt men hierover bericht.

Het incassomandaat wordt bij deze door de vergadering aan MVGM verleend.

- (Her)benoemen reservefondsbeheerder uit de leden van de VvE. Deze kijkt mee met de opdrachten/betalingen die MVGM doet namens de VvE.

Dit kan bv. een lid van de kascommissie zijn. In onze situatie wellicht de beste oplossing. Vanaf 2024 zal dit van toepassing zijn.

9. Vaststellen datum volgende vergadering

Voorstel: vroeg in het jaar 2024 (half februari?) waarbij op de agenda: de jaarrekeningen 2023 en tegelijkertijd de begroting 2025.

10. Rondvraag

Opmerking: in de agenda is vermeld dat men 7 dagen tevoren moet doorgeven wanneer men een bepaald onderwerp in de Rondvraag aan de orde wil laten komen. Hoe zit dat?

Antwoord: de rondvraag is met name bedoeld voor korte en informatieve vragen waarop direct een antwoord kan worden gegeven.

Andersoortige vragen/agendapunten die vooraf meer uitzoekwerk vergen om ter vergadering een antwoord te kunnen geven, wel graag 7 dagen van tevoren melden. Zie ook de uitleg bij punt 10 van de agenda.

11. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Knarrenhof Zwolle, gevestigd te Zwolle (22369)

1. Opening

- 1.1
- Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.
 - De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

- 3.1
- De notulen van 3-4-2023 worden hierbij vastgesteld.

5. Beheerpakket MVGM

- 5.1
- Voor de VvE is pakket Selectief van toepassing. Hieraan gekoppeld is pakket Basis voor de BVA. De vergadering stemt in met dit voorstel.

6. Begroting 2024

- 6.1
- Begroting 2024 wordt vastgesteld ingaande per 01-01-2024.

7. Taxatie opstallen

- 7.1
- De vergadering stemt met algemene stem in met uitvoering herbouwwaarde taxatie.

8. Formaliteiten

- 8.1
- De incassoprocedure wordt vastgesteld.

Actiepuntenlijst

VvE Knarrenhof Zwolle, gevestigd te Zwolle (22369)

Explootatieresultaat 2021 boeken jaarrekening 2023

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 27 november 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 3)

Rechtstrekken voorschotbijdrages

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 27 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yardi Struik-Doldersum)

Mail naar eigenaren wijziging voorschotbijdrage 2024

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 december 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yardi Struik-Doldersum)

Uitlaten voeren hertaxatie

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 8 januari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yardi Struik-Doldersum)

Dakgoten

Dienen de dakgoten worden opgenomen op het MJOP. Het bestuur zoekt dit uit.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Reservefonds beheerder lid van de kascommissie wordt aangesteld

Status: Vastgelegd

Portaal

MVGM onderzoekt de mogelijkheid om in elk geval bij mutaties de gegevens van zowel VvE als BVA gelijk te schakelen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 4 december 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Yardi Struik-Doldersum)