

Notulen

VvE UPARQ Hoogvliet

Datum: 17 november 2025

Plaats: Kantine+, Based-Inn, Hoefsmidstraat 41, 3194 AA Hoogvliet Rotterdam

Aanwezig: zie aangehechte presentielijst

1. Opening

De heer Van den Ouden opent als voorzitter en bestuurder de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vanuit Spring Vastgoed Beheer is eveneens Shannon van de Kuil aanwezig, Ans Verhoek is aanwezig als notuliste en Lisa den Boer en Ronald van Meurs namens Reijtenbagh & Van Leth, het administratiekantoor dat de jaarcijfers verzorgt.

Vastellen aantal aanwezige stemmen

Van de 162 appartementsrechten (alleen de eigenaren hebben stemrecht, niet de huurders/gebruikers), 153 garages en 9 parkeerplaatsen, zijn 128 appartementsrechten aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd.

Te weten: 50 aanwezig in de vergadering en 78 vanuit volmachten; 34 appartementsrechten zijn niet aanwezig.

Dit houdt meer dan 2/3 van het totaal aantal appartementsrechten vertegenwoordigd is.

Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Het heeft de goedkeuring dat stemmen volstaat met hand opsteken.

De voorzitter is verheugd dat dit grote aantal leden aanwezig is bij de eerste ALV van deze VvE.

2. Behandeling van ingekomen stukken

De agenda wordt goedgekeurd. Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Mededelingen van het bestuur

De voorzitter geeft een toelichting op de ontwikkelingen 2024-2025:

De structuur van de VvE houdt in:

- De splitsingsakte zijn de 'statuten' van de vereniging;
- Op iedere box rust een appartementsrecht met een indexnummer. Er zijn 162 indexnummers (153 boxen en 9 parkeerplaatsen);
- In de splitsingsakte zijn de Gemeenschappelijke Gedeelten (art. 11) en Privé-gedeelten (art. 12) beschreven. De kosten voor gebruik, onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten zijn voor de VvE.;
- De kosten van de VvE worden pro rata verdeeld over alle indexnummers.
- Alle leden van de VvE dragen bij aan een Reservefonds dat gebruikt wordt voor (toekomstig) onderhoud dat niet jaarlijks wordt gebudgetteerd. Bijvoorbeeld vervanging dakbedekking.

- Aanvullend op de Splitsingsakte heeft de VvE een Huishoudelijk Reglement opgesteld waarin regels staan voor het feitelijk gebruik van het complex.

Ter verduidelijking wordt gemeld: er is een gemeenschappelijk deel in het complex en een privé deel. Het privé deel bestaat uit de garagebox, waarbij de muren, dak en vloer gemeenschappelijk is. De sectionaaldeur is ook gemeenschappelijke maar de kosten voor onderhoud en eventueel herstel zijn voor rekening van de eigenaar zelf.

Het stukje eigen vermogen dat je opbouwt in het Reservefonds, moet een koper, bij eventuele verkoop van je box, óók overnemen c.q. betalen.

Actualiteiten tot nu toe:

- Opgericht in november 2023 met het passeren van de Splitsingsakte. Bij aanvang zijn er nog geen leden.
- Vanaf de zomer 2024 zijn leden toegevoegd door verkoop en ingebruikname van de boxen.
- Bij ingebruikname komen ook kosten: energie, verzekering, onderhoud voor rekening van de eigenaar.
- In Q4 van 2025 zijn de laatste leden toegetreden. Nu is het complex volledig met 153 units en 9 parkeerplaatsen.
- Vanaf 1 november 2024 is er een beheerovereenkomst met Spring Vastgoed Beheer. De financiële administratie loopt via administratiekantoor Reijtenbagh & Van Leth.

4. Vaststellen Jaarrekening 2024 – toelichting en goedkeuring

De vertegenwoordigers vanuit Reijtenbagh & Van Leth presenteren de Jaarrekening over 2024 en geven toelichting op de cijfers.

Vraag: blz. 4, kosten 'Administratie en beheer': ad € 8.558: waarom is dit bedrag zo hoog?

Antwoord: dit betreft € 4.558 beheerkosten door Spring Vastgoed Beheer en € 4.000 kosten administratie. Het bedrag voor administratie betreft met name de opstartkosten van de vereniging. Daarbij zal overgegaan worden tot automatische incasso ter inning van de gelden, wat tijd en geld scheelt.

Vraag: de cijfers over 2024 betreffen nog niet alle VvE leden?

Antwoord: deze cijfers betreffen de inkomsten uit bijdragen van de boxen die in 2024 verkocht en in gebruik genomen en de kosten van de gemeenschappelijke delen. Per Q4 2025 zijn alle boxen verkocht en in gebruik genomen. Er zijn nu dus meer leden; dit geeft een ander beeld.

Opmerking: de vereniging is niet BTW plichtig, waardoor BTW door de VvE niet kan worden verrekend. Echter dit geldt niet voor de appartementseigenaren die commercieel vastgoed hebben; dit zijn dus de eigenaren die verhuren. Zij ontvangen in januari/februari 2026 een brief met BTW specificatie van de BTW belaste kosten opdat zij op basis van hun breukdeel wel BTW over 2024 en 2025 kunnen terugvragen.

Voorstel vanuit het bestuur is om van het exploitatieresultaat over 2024 € 10.000 toe te voegen aan het reservefonds en € 1.932 toe te voegen aan het verenigingskapitaal.

De leden wordt verzocht de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen en daarmee een besluit te nemen over de bestemming van het exploitatieresultaat.

Met meerderheid van stemmen wordt akkoord gegaan met de jaarrekening én de voorgestelde bestemming van het exploitatieresultaat.

5. Decharge van het bestuur

De voorzitter verzoekt de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over 2024. De vergadering geeft hieraan gehoor.

6. Halfjaarcijfers 2025 en begroting 2026

Een toelichting wordt eveneens verstrekt op de tussentijdse cijfers van 2025 en de begroting voor 2026. Op basis van de in de Splitsingsakte opgenomen verdeelsleutels en breukdelen, worden de kosten verdeeld.

De periodieke bijdrage vanuit eigenaars ten bedrage van € 95.000 is op basis van volledige bezetting van het complex. De Stedin transportkosten zullen dalen zodra de huidige zware aansluiting wordt afgeschaald waardoor de kosten voor vastrecht omlaaggaan. De kosten voor glasvezel betreft een relatief dure glasvezelaansluiting via Eurofiber. Er zijn geen andere aanbieders van internetaansluiting in de Leerlooierstraat beschikbaar.

De verzekeringspremie is op basis van de herbouwwaarde van het complex inclusief BTW. De voorzitter laat zich graag adviseren wat betreft een voordeliger opstalverzekering.

Het opgenomen bedrag Reservering groot onderhoud ad € 5.000, is geen strikte leidraad maar het is wel noodzakelijk dat er jaarlijks een reservering wordt opgevoerd waarmee onverwachte kosten en op termijn ook onderhoud aan het complex kan worden uitgevoerd. Het complex kent 10 jaar garantie op de structuur vanuit de aannemer, het dak eveneens. Met deze gegevens moet dus gerekend worden, om tegen die tijd, zo nodig het dak te vernieuwen. Verzekeringstechnisch zal er ook consequent moeten worden geïnspecteerd wat de staat is van het complex.

De periodieke bijdrage voor 2026 ad € 95.000 houdt een stijging in ten opzichte van 2025 (van 2024 naar 2025 is er geen verhoging doorgevoerd) en wordt over de eigenaren van de appartementsindexen gedeeld op basis van de breukdelen.

De nieuwe maandelijkse bedragen staan vermeld in de begroting en deze zullen met ingang van januari 2026 worden doorberekend.

De leden wordt verzocht om de begroting voor 2026 en de bijbehorende VvE bijdrage vast te stellen.

Met meerderheid van stemmen wordt, met dank aan de opstellers van Reijtenbagh & Van Leth, de begroting voor 2026 vastgesteld.

7. Verkiezing bestuursleden, leden technische commissie en leden kaskommissie

Bestuur

De eerste bestuurder van de VvE is benoemd bij het passeren van de Splitsingsakte. Hierin is ook vastgelegd dat op de eerste vergadering van de VvE een nieuw bestuur wordt gekozen.

Voorzitter Coos van den Ouden is aftredend. Alle beschikbare bestuursfuncties zijn vacant: voorzitter, secretaris en penningmeester.

Voorafgaand aan de vergadering hebben zich drie kandidaat-bestuursleden gemeld, namelijk

De heer T. Barbaros

De heer I. Yasemin

De heer M. Bülent Sirin.

Op de oproep van de voorzitter voor nog meer kandidaten, wordt niet gereageerd.

De drie kandidaat-bestuursleden stellen zich voor aan de aanwezigen. Zij hebben de taak de drie functies binnen het bestuur onderling te verdelen.

Met meerderheid van stemmen wordt de benoeming van deze drie bestuursleden bekrachtigd.

Technische commissie

De technische commissie heeft als hoofdtaak het ondersteunen van het bestuur bij het beheer, onderhoud en de technische staat van het gebouw. Ze fungeert als een deskundige, adviserende en controlerende schakel tussen de leden van de vereniging, het bestuur en de beheerder.

Op de oproep van de voorzitter voor kandidaten reageren

De heer D.H. Jadoenath

De heer A. Verkerk.

Met meerderheid van stemmen wordt de benoeming van de twee commissieleden bekrachtigd.

Kascommissie

Het controleren van de jaarrekening over 2025 in het jaar 2026, die namens het bestuur (of de beheerder) zal worden opgesteld.

Voorafgaand aan de vergadering heeft zich één kandidaat gemeld, namelijk

De heer J.A. Paping

Op de oproep van de voorzitter om nog een kandidaat, reageert

De heer S. Penders.

Met meerderheid van stemmen wordt de benoeming van de twee kascommissieleden bekrachtigd.

De voorzitter spreekt zijn dank uit voor degenen die zich willen gaan inzetten voor de vereniging. Elk lid heeft er immers belang bij dat een en ander goed gaat lopen.

8. Vaststellen Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement wordt door de vergadering vastgesteld.

Voorwaarde voor geldige vaststelling is dat 108 van de in totaal 162 stemmen binnen de vereniging vertegenwoordigd zijn, wat het geval is.

Het Reglement is ook van toepassing op de huurders in het complex. Er kan op worden teruggegrepen in gevallen waarin dat nodig is. Het is het bestuur (via de beheerder) toegestaan om boetes uit te kunnen schrijven. De boetebedragen zijn vermeld in het Reglement en komen overeen met wat gangbaar is bij andere VvE's.

Ingeval het Reglement aanpassing behoeft, zal dit te allen tijde door de algemene ledenvergadering moeten worden besloten en vastgesteld.

Met meerderheid van stemmen wordt het Huishoudelijk Reglement vastgesteld.

9. Rondvraag

Vraag: wat is de staat van oplevering van het complex? Er worden veel herstelwerkzaamheden uitgevoerd na lekkages.

Antwoord: het complex is opgeleverd maar er vinden nog steeds gesprekken plaats met aannemer Cordeel over enkele openstaande punten. De boxen kunnen vochtig zijn maar ze moeten regenwater dicht zijn. De aannemer heeft onderzoek gedaan om ze regenwater dicht te krijgen maar het is nog niet bij alle boxen afdoende.

Ook is er een probleem met de klemborging van de rijplaten op de eerste etage: deze laten los, wat heel gevaarlijk is. Ook hiervoor wordt naar nog een afdoende oplossing gezocht.

Van den Ouden zal als verkoper van het complex contact onderhouden met de aannemer totdat de issues zijn opgelost.

De rolluiken en sectionaal deuren zijn geleverd door Deuren Service Nederland. De klachten die geuit zijn over de motorbediening zullen door hen worden verholpen, door het hoger monteren van de motor. (correctie na vergadering: moet zijn "...lager monteren van de motor").

Vraag: wie leest de e-mails die de eigenaren sturen? Een prompt antwoord blijft soms uit of er komt geen antwoord.

Antwoord: de verzenders aan het e-mail adres info@vve-uparqhoogvliet.nl kunnen ervan uitgaan dat er binnen 24 uur met hun bericht aan de slag gegaan wordt. Mocht er niet direct een antwoord of oplossing voorhanden zijn, zal ook dit doorgegeven worden.

Overigens is er een apart e-mail adres voor de vereniging en de beheerder. Alle eigenaren zullen een memo in de e-mail ontvangen met informatie hierover.

10. Afsluiting door de voorzitter

Niets meer aan de orde zijnde bedankt de voorzitter de aanwezigen voor hun actieve rol, het meedenken, de kandidaten voor het bestuur, de technische commissie en de kascommissie, wenst de nieuwe VvE veel succes en allen veel plezier met de vereniging.

De vergadering wordt om 20.40 uur gesloten.