

Notulen

Vereniging van Eigenaars gebouw Boomgaard te Boskoop, gevestigd te Boskoop

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 10 april 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 6460; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5883 (91,07 procent)

1. Opening

Bestuurslid, de heer Schuur, opent de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

2. Ingekomen stukken m.b.t. deze vergadering

Er zijn geen ingekomen stukken voor deze vergadering.

3. Bestuursmededelingen

Er zijn geen bestuursmededelingen.

4. Notulen van de vergadering 28 november 2023

Uit de vergadering volgen geen vragen of opmerkingen over de notulen van 28 november 2023.

Besluit: De notulen van de vergadering 28 november 2023 worden vastgesteld.

5. Verslag kascontrolecommissie

De kascontrole is uitgevoerd door de heer Van Oeffelt, hij adviseert de vergadering om in te stemmen met de jaarrekening 2023. Tevens stelt hij voor om het bestuur te dechargeren voor het financiële beleid over 2023.

6. Bespreking en goedkeuring jaarrekening 2023

Yvo Borsboom geeft een toelichting op de jaarrekening 2023. Over 2023 is er een negatief resultaat van € 3.385,80 wat voornamelijk wordt veroorzaakt door de hogere kosten voor elektra. Tevens is in 2023 eenmalig kosten gemaakt voor een nieuwe MJOB zoals gepresenteerd in de vergadering van 28 november 2023 en tevens heeft het bestuur zelfwerkzaamheid door vrijwilligers doorbelast.

De penningmeester stelt voor om de ontvangen rente over 2023 ad € 770,96 toe te voegen aan de onderhoudsreserves en niet mee te nemen in de afrekening naar de leden. De rente heeft een directe koppeling met de opbouw van de onderhoudsreserves. De vergadering stemt hier mee in.

Het bestuur stelt voor om het exploitatietekort af te rekenen op basis resultaat per breukdeel conform voorgaande jaren. Tevens wordt voorgesteld om in het verlengde van het advies van de kascommissie het bestuur te déchargeren voor het in 2023 gevoerde financieel beleid.

Besluit: De vergadering besluit om het exploitatietekort af te rekenen en om hierin de rente buiten beschouwing te laten.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur te déchargeren voor het in 2023 gevoerde financieel beleid.

7. Onderhoud 2024

Slagbomen

Het bestuur heeft drie offertes opgevraagd en verwerkt in de bijgevoegde uitgebreide analyse. Conform het advies van het bestuur wordt voorgesteld om in te stemmen met optie 4, de offerte van Van Klompenburg.

Gevraagd wordt op welke wijze de investering gefinancierd wordt, de penningmeester geeft aan dat dit met een eenmalige bijdrage zal zijn.

Gevraagd wordt waarom er geen gebruik gemaakt wordt van nummerbordherkenning, het gebruik van een tag werkt misbruik sneller in de hand. De heer Schuurding geeft aan dat nummerbordherkenning storingsgevoeliger is, een nieuwe camera kost al snel € 1.500,00. Daarbij geldt het argument dat bij nummerbordherkenning er een grotere administratieve last bij komt.

Gevraagd wordt waarom niet gewerkt wordt aan een oplossing waarbij iedereen een eigen parkeerplaats krijgt? De heer Boelen legt uit dat hier een enorme investering bij komt kijken om het terrein aan te passen en daarbij zal de akte van splitsing aangepast moeten worden. Dit zijn financieel zeer ingrijpende maatregelen waarbij van de leden een forse eenmalige bijdrage verlangd zal worden.

De heer Rose (Woonforte) geeft aan dat in eerste instantie was ingestemd met optie 4 voor de slagbomen, echter heeft Woonforte een enquête onder de huurders gehouden waarbij 17 huurders grote bezwaren hadden en slechts 4 huurders positief adviseerden. De terugkoppeling was het niet bereikbaar zijn van de entree voor bijvoorbeeld taxi of leveranciers, deze komen met dit voorstel het parkeerterrein niet op. De eigenaars van toren A hebben hun entree buiten het gebied van de slagbomen, de entree van de huurders van toren B ligt midden in het slagbomen-gebied. Om deze reden stemt Woonforte alsnog tegen het voorstel net als Cortese Health Care, waarmee vanmiddag nog overleg is geweest. De heer Rose is van mening dat slagbomen het juiste instrument zijn, alleen moet er nog nagedacht worden over de nadere uitvoering. Hij stelt voor om na te gaan of de slagboom met een intercomverbinding te realiseren is.

Uit de vergadering volgt de nodige kritiek op deze late mededeling, de heer Rose geeft aan dit te begrijpen maar kan helaas nu niets anders melden. Yvo Borsboom geeft aan dat er nu te veel tegenstemmen zijn, waardoor het voorstel wordt afgestemd. In de volgende vergadering zal een nieuw voorstel worden gedaan aan de leden, wel adviseert Yvo Borsboom om eventuele vragen of suggesties eerder te melden bij het bestuur. De vergadering van eigenaars betreft een besluitenvergadering, eventuele aandachtspunten kunnen bij een eerdere melding eventueel nog verwerkt worden in een voorstel aan de vergadering, op de avond zelf stemt de vergadering voornamelijk voor of tegen de voorstellen van het bestuur.

8. Benoeming kascontrolecommissie

Yvo Borsboom vraagt of de huidige leden van de kascommissie, de heer Van Oeffelt, mevrouw Tijsterman-Verkleij en mevrouw Pouw, aan willen blijven? Dat bevestigen zij en de vergadering stemt hier mee in.

Besluit: De vergadering herbenoemt de heer Van Oeffelt, mevrouw Tijsterman-Verkleij en mevrouw Pouw als leden van de kascommissie.

9. Incassomandaat/procesmachtiging

Op advies van BoitenLuhrs, incasso en gerechtsdeurwaarders, wordt het volgende mandaat aan de vergadering voorgelegd: De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

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.

Het ziet ernaar uit dat de Wet kwaliteit incassodienstverlening per 1 maart 2024 van kracht wordt. Natuurlijk zijn wij juist vóór het aanscherpen van procedures, maar door deze wet worden VvE-beheerders voortaan gezien als incassokantoren. Voor veel VvE-beheerders is het niet werkbaar om aan de gestelde eisen te voldoen. Er geldt een overgangperiode van 1 jaar. Indien de wet niet wordt aangepast op dit punt zal Vireco Beheer vanaf 1 januari 2025 geen debiteurenbeheer meer kunnen uitvoeren, maar zal dit direct

vanuit BoitenLuhrs incasso en gerechtsdeurwaarders worden uitgevoerd.

Besluit: De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden.

10. Rondvraag

Yvo Borsboom deelt mee dat vanaf 2025 zullen de jaarlijkse vergaderingen overdag gehouden gaan worden. In de regio staan op dit moment meer dan normaal een aantal beheerkantoren te koop. De huidige eigenaars worden wat ouder maar krijgen geen personeel aangetrokken. Ook Vireco Beheer ervaart deze problematiek, met drie beheerders bedient Vireco Beheer 110 VvE's. In de periode van maart tot en met eind juni zijn er ongeveer 70 beschikbare avonden om te vergaderen. Nieuwe medewerkers hebben hier geen oren naar en kiezen iets anders. Dit is in lijn met de ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld onderhoud aan het

spoor, hier zijn geen mensen meer voor te vinden in de avonden en weekenden. Wanneer iemand naar de dokter of tandarts moet of er komt een onderhoudspartij thuis langs, dan is dat ook allemaal overdag. Dan zou een jaarlijkse vergadering overdag ook prima te regelen moeten zijn. Gevraagd wordt naar het aantal vergaderingen per jaar, Yvo Borsboom geeft aan dat hij uit gaat van één vergadering per jaar. Een tweede vergadering is natuurlijk altijd mogelijk om bijvoorbeeld een besluit te nemen over alleen de slagbomen, maar dat kan ook zonder aanwezigheid van de beheerder van de VvE.

De heer Rose geeft aan vandaag een melding ontvangen te hebben van een loslatende coating van de vloer van het balkon, hij vraagt of deze klachten ook bij de eigenaars voorkomen? Dit is inderdaad het geval, op de galerij zijn ook diverse slechte stukken zichtbaar.

De heer Rose geeft aan dat het gras aan de achterzijde netjes gemaaid is, maar vraagt zicht af of er nog iets ingepland gaat worden aan de voorzijde? Het idee is om de struiken aan de achterzijde om te planten naar de voorzijde omdat het parkeerterrein in de toekomst aangepast zal worden.

Verder volgen er geen vragen voor de rondvraag.

11. Sluiting

De heer Schuurink dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna hij de vergadering sluit.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw Boomgaard te Boskoop, gevestigd te Boskoop

4. Notulen van de vergadering 28 november 2023

- 4.1 De notulen van de vergadering 28 november 2023 worden vastgesteld.

6. Bespreking en goedkeuring jaarrekening 2023

- 6.1 De vergadering besluit om het exploitatietekort af te rekenen en om hierin de rente buiten beschouwing te laten.
- 6.2 De vergadering besluit het bestuur te déchargeren voor het in 2023 gevoerde financieel beleid.

8. Benoeming kascontrolecommissie

- 8.1 De vergadering herbenoemt de heer Van Oeffelt, mevrouw Tijsterman-Verkleij en mevrouw Pouw als leden van de kascommissie.

9. Incassomandaat/procesmachtiging

- 9.1 De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden.