

Notulen

VvE Briljantstraat, gevestigd te Alphen aan den Rijn (m95042)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 27 juni 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 518; aantal stemmen vertegenwoordigd: 326 (62,93 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, mevrouw van der Krogt - Lens opent om 19:30 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. Bij het ontbreken van een voorzitter van de vergadering is het voorstel om MVGM VvE de technische leiding van de vergadering te laten verzorgen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding van deze vergadering zal verzorgen.

Volgens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Bespreken en besluiten plaatsing 3 scootmobiel-safes grond VvE. (kosten worden gedragen door de gemeente)

Op verzoek van de huurders van Woonforte is er bij de gemeente Alphen aan den Rijn een verzoek ingediend om via de WMO 3 scootmobielstallingen (<https://www.ergoflex.nl/stallingen/scootersafe/>) te laten plaatsen.

Aangezien de huurders (een echtpaar met beiden een scootmobiel) nu honderden meters moeten lopen naar hun huidige stalling in een ander flat, dit kunnen zij nauwelijks meer aan.

Graag toestemming van de VvE voor het plaatsen van de scootmobielstallingen op VvE grond.

En toestemming dat er een kabel naar binnen wordt aangelegd omdat in de staling een oplaadpunt komt, eventueel kosten van stroom kan worden doorbelast aan Woonforte. De kosten voor het opladen liggen zeer laag, maar dit zal worden afgestemd met Woonforte, aangezien het huurders zijn van Woonforte.

De vergunning wordt aanvraagt bij de gemeente en betaald door de WMO. Daarnaast zal deze vergunningen tijdelijk verleend worden (tijdelijk, max. 10 jaar). De gemeente en Participe zal alles regelen en betalen qua aankoop, montage, toekomstig onderhoud, etc.

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van drie scootmobielstallingen op VvE grond.

De vergadering gaat akkoord met het aanleggen van een kabel voor het opladen van de scootmobiel mits deze vergoed wordt aan de VvE.

Ingekomen stukken

Plaatsen dubbel glas (Woonforte)

De vergadering geeft toestemming om dubbelglas te plaatsen in de bestaande kozijnen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen gewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2023

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken nog niet gecontroleerd. Er wordt mandatering gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat controle heeft plaats gevonden en eventuele vragen zijn beantwoord. Bij een positief advies zal tevens decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan bestuur worden verleend. Het voorstel wordt met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd.

4.b Jaarrekening 2023

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2023. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 364.088,37. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € -59.250,60.

De kascommissie zal achteraf de jaarrekening 2023 controleren . De vergadering besluit met meerderheid van stemmen achteraf de jaarrekening 2023 vast te stellen, na goedkeuring van de kascommissie.

4.c Decharge bestuur(der)

Dechargeverlening vindt achteraf plaats zoals besproken bij de jaarrekening 2023.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

Mevrouw van der Krogt - Lens legt aan de leden uit dat het niet verstandig is om het negatieve resultaat uit het reservefonds voor het onderhoud te halen. Als men dit nu doet, zal het hoe dan ook later in de komende jaren een keer terugkomen. MVGGM geeft aan dat zijn als beheerder ook niet mogen adviseren om een negatief resultaat te onttrekken vanuit het reservefonds.

Mevrouw van der Krogt - Lens geeft een toelichting op de jaarrekening. Deze sluit af met een negatief resultaat van € -59.250,60

MVGGM adviseert de vergadering dit niet te onttrekken van het reserve voor groot onderhoud maar na te heffen aan de leden.

Van de aanwezige stemmen 326 zijn er 13 tegen het naheffen van het negatief resultaat.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat naar breukdeel met de eigenaren af te rekenen.

Indien u deze niet in een keer kan voldoen neem dan contact op met onze administratie om een regeling af te spreken.

5. Onderhoud gebouw

5.a MJOP

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). De voorgestelde werkzaamheden voor 2024 zijn:

- Warmte meters

De heer Remzi Atceken technisch manager heeft een offerte ontvangen van de Ista voor het vervangen van de warmtekostenverdelers. Deze hebben een levensduur van 10 jaar en zijn aan vervanging toe. De heer Remzi Atceken legt aan de algemene ledenvergadering uit dat dit verstandig is om zo problemen in de afrekeningen te voorkomen. De vergadering gaat akkoord met het vervangen van de warmtekostenverdelers en geeft het bestuur een mandaat voor 30.000,= euro exclusief BTW inclusief montage.

MVGGM zal nagaan bij de Ista of er een mogelijkheid is om de meterstanden digitaal in te zien.

Naschrift in de notulen:

Het is mogelijk om zich aan te melden bij de Ista via hun website: <https://www.ista.com/nl/inloggen-webportal/>

De vergadering gaat akkoord voor het vervangen van de warmtekostenverdelers en warmtapwatermeters door Ista voor een bedrag van 30.000 euro exclusief BTW.

- Tegelwerk centrale hal

De blauwe kant is in het verleden al opnieuw getegeld en nu is de gele kant aan de beurt. De heer Remzi Atceken technisch manager heeft offertes aangevraagd voor het herstellen van het tegelwerk. MVGM adviseert de algemene ledenvergadering om voor de voordeligste offerte te gaan, in dit geval Mantel directonderhoud.

De vergadering gaat akkoord met het vervangen van het tegelwerk aan de gele zijde en geeft het bestuur een mandaat voor 30.000,= euro inclusief BTW inclusief begeleiding van MVGM.

- Standleidingen

De standleidingen zijn nog van gietijzer. Het is verstandig om deze te relinen, dit houdt in dat de standleidingen worden gereinigd en in de bestaande standleiding een coating wordt aangebracht. Hierdoor ontstaat een nieuwe standleiding binnen de oude standleidingen. Juist omdat een standleiding verticaal, van boven naar beneden door uw woning of een gebouw loopt, is relinen de goedkoopste en best passende oplossing. Bochten, expansiestukken, diametersprongen, aansluitingen en verschillende buismaterialen zijn geen probleem voor deze liner methode. De kunststof binnenvoering is naadloos en past zich aan het basismateriaal aan.

De heer Remzi Atceken heeft een offerte aangevraagd bij één partij voor het relinen van de standleidingen.

De algemene ledenvergadering gaat akkoord met de offerte voor het relinen van de standleidingen 225.230,= euro.

De vergadering gaat akkoord met de voor 2024 voorgestelde werkzaamheden.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

De heer Remzi Atceken geeft een korte toelichting op de werkzaamheden voor 2025, daar staat het schilderwerk op de planning, het dak en de mechanische ventilatie op het dak. Echter kan er worden gekeken of het dak en de mechanische ventilatie door te schuiven naar 2026.

Met betrekking tot het schilderwerk zal een verstechnische inspectie en rapport worden opgesteld, mocht blijken dat dit ook nog een jaar uitgesteld kan worden zal dit ook verschuiven naar 2026.

De heer Remzi Atceken geeft aan dat het verstandig is om een technische commissie te benoemen die kleine klusjes kunnen uitvoeren. De heer Slijkoord en de heer Timmerman melden zich aan als technische commissie.

Mevrouw van der Krogt - Lens geeft aan dat het verstandig is om één e-mailadres te maken die uitkomt bij de technische commissie. MVGM zal dan ervoor zorgen dat alle niet spoedeisende reparatieverzoeken eerst worden voorgelegd aan het bestuur.

De algemene ledenvergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Slijkoord en de heer Timmerman als technische commissie.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De beheerder licht toe dat vergadering een besluit dient te nemen om MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

De vergadering gaat met **(algemene) stem akkoord.**

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen **wel/niet** akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

5.d (Her)benoemen technische commissie

De heer Slijkoord en de heer Timmerman melden zich aan als technische commissie. tc.briljant@outlook.com

6. Verduurzaming VvE

Mevrouw van der Krogt - Lens geeft aan dat verduurzamen erg kostbaar is. Gezien de financiële situatie waar de VvE nu in zit is het niet verstandig om direct te gaan verduurzamen. Wat wel verstandig is om bij toekomstig groot onderhoud na te gaan of dit ook op een duurzame manier kan.

6.b Voortgang verduurzaming

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

Geen.

7. Begroting 2025

De beheerder neemt de begroting 2025 door met de leden. De begroting bedraagt in totaal € 659.820,00. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting.

De vergadering stelt de begroting 2025 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2025.

De leden geven aan dat de huismeester niet naar behoren functioneert gezien de hoge kosten in de begroting wil de algemene ledenvergadering het contract beëindigen.

De algemene ledenvergadering besluit om de per direct het contract met de huismeester te beëindigen.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

8.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

Mevrouw van der Krogt & Lens geeft aan dat Woonforte nu als bestuur optreedt en dat het wenselijk is om naast Woonforte ook eigenaren in het bestuur te hebben. De leden worden verzocht om na te denken over een bestuursfunctie binnen de VvE. Geen van de aanwezige leden wil nu tot het bestuur toetreden.

Woonforte blijft voorlopig het bestuur.

8.b (Her)benoemen kascommissie

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie benoemd:

De kascommissie bestaat uit de heer Slijkoord en de heer Verseijden.

9. Beheerpakket MVGM (zie bijlage)

Om de VvE beter te kunnen bedienen heeft MVGM VvE beheerpakketten ontwikkeld. In deze beheerpakketten krijgt de VvE een op maat gemaakt voorstel. Op basis van de wensen en de huidige dienstverlening die de VvE bij MVGM afneemt, wordt voorgesteld de dienstverlening voor het beheer van de VvE voort te zetten onder pakket "plus".

Alle informatie over de beheerpakketten is bij de vergaderstukken gevoegd. Tijdens de vergadering wordt gevraagd om de dienstverlening voort te zetten conform het beheerpakket zoals beschreven in de bijlage en de accountmanager, mevrouw E.F. Van der Krogt, te mandateren om deze te tekenen.

10. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/

beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

Een van de leden vraagt waarom de stookkosten nog niet zijn afgerekend voor 2023. Mevrouw Franca van der Krogt - Lens geeft aan dat dit te maken heeft met de tegemoetkoming van de belastingdienst. Deze moet namelijk verwerkt worden met het jaar waarvoor deze tegemoetkoming voor geld.

12. Sluiting

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

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Briljantstraat, gevestigd te Alphen aan den Rijn (m95042)

1. Opening

- 1.1 1. Mevrouw van der Krogt - Lens wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
2. De vergadering besluit dat de beheerder de technische leiding van de vergadering zal verzorgen.
3. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde agenda.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 1. De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van drie scootmobielstallingen op VvE grond.
2. De vergadering gaat akkoord met het aanleggen van een kabel voor het opladen van de scootmobiel mits deze vergoed wordt aan de VvE.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars

- 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van (*datum*) en stelt deze definitief vast.

4.b Jaarrekening 2023

- 4.b.1 De kascommissie zal achteraf de jaarrekening 2023 controleren . De vergadering besluit met meerderheid van stemmen achteraf de jaarrekening 2023 vast te stellen, na goedkeuring van de kascommissie.

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2023.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat met de eigenaren af te rekenen / te verrekenen met de reserve(s).

5.a MJOP

- 5.a.1 De vergadering gaat akkoord voor het vervangen van de warmtekostenverdelers en door Ista voor een bedrag van 30.000 euro exclusief BTW.
- 5.a.1 1. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2024.
2. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2025.
- 5.a.2 De vergadering gaat akkoord met het vervangen van het tegelwerk aan de gele zijde en geeft het bestuur een mandaat voor 30.000,= euro inclusief BTW inclusief begeleiding van MVGM.
- 5.a.3 De algemene ledenvergadering gaat akkoord met de offerte voor het relinen van de standleidingen 225.230,= euro.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 5.b.1 De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 5.c.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

7. Begroting 2025

- 7.1 Begroting 2025 vastgesteld ingaande per 01-01-2025.
- 7.2 De algemene ledenvergadering besluit om de per direct het contract met de huismeester te beëindigen.

8.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

- 8.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van het bestuur.

8.b (Her)benoemen kascommissie

8.b.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

10. Formaliteiten

- 10.1
1. De vergadering besluit om het incassomandaat vast te stellen.
 2. De vergadering besluit om de boeteregeling en het doorlopende procesmandaat vast te stellen.
 3. De vergadering gaat akkoord om MVGM VvE te laten beschikken over het reservefonds, indien er geen kandidaten zich hebben aangemeld.

Actiepuntenlijst

VvE Briljantstraat, gevestigd te Alphen aan den Rijn (m95042)

Het contract met de huismeester te beëindigen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 juni 2024

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)