

Notulen

VvE Carports Kantershof (6004)

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden donderdag 20 november 2025, aanvang 20:00 uur.

1 Opening vergadering door het bestuur

De vergadering wordt geopend door Wim Emmelkamp en hij heet iedereen van harte welkom. In het bijzonder de heer Cor Domenie die bereid is om als voorzitter deze vergadering te leiden.

2 Aanwezige stemmen en volmachten

Tijdens de vergadering wordt ook het aantal aanwezige stemmen vastgesteld. Er zijn 170 stemmen, waarvan 37 aanwezig en 133 via machtigingen.

3 Kiezen van de Dagvoorzitter van de vergadering **

Cor Domenie, de voormalig extern bestuurder van de VvE, wordt voorgesteld als voorzitter van de vergadering.

Besluit: De vergadering besluit Cor Domenie tot dagvoorzitter te benoemen.

4 Ingekomen stukken en mededelingen

Via de beheerder heeft de heer Ramjiawan, de voormalig voorzitter van de VvE, zich afgemeld voor de vergadering. Er zijn verder geen stukken ontvangen los van de volmachten.

5 Notulen vorige algemene ledenvergadering van 8 juli 2025

De notulen van de algemene ledenvergadering van 8-7-2025 zijn redactioneel doorgenomen. De volgende opmerkingen worden gemaakt op de notulen:

- Op pagina 3 staat dat het schilderwerk is ingepland voor het najaar. Het schilderwerk zal echter pas in het voorjaar worden uitgevoerd.
- Op pagina 4 staat dat de jaarbijdrage 2026 is vastgesteld op € 132,00 onder voorbehoud van nieuwe ontwikkelingen betreffende het af te sluiten contract met een nieuwe beheerder. De penningmeester stelt voor om de jaarbijdrage, zo nodig pas in 2026 voor het jaar 2027 aan te passen

De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van 8 juli 2025 vast te stellen.

6 Informatie over het opstarten van een procedure extern bestuur door de heer Domenie **

De vergadering constateert dat er geen bestuur uit de eigenaars beschikbaar is en dat een oplossing noodzakelijk is. Er wordt door Cor Domenie toegelicht wat de inzet van een externe bestuurder via VvE Belang inhoudt. Het is een vereiste dat de externe bestuurder een lokale contactpersoon heeft voor snelle afhandeling van zaken.

De mogelijkheid om de beheerder tevens tot bestuurder te benoemen wordt besproken. De enige kanttekening is een mogelijke belangenconflict.

De offerte van VvE belang bedraagt € 4.485,00 Inclusief BTW. Er wordt hier uitgegaan van 39 uur werk voor een jaar.

Bij incidenten of calamiteiten kan de inzet van de bestuurder tijdelijk worden opgeschaald. Lokale technische contactpersonen blijven nodig voor begeleiding van werkzaamheden, maar opereren onder verantwoordelijkheid van de bestuurder.

Voor de bestuurder is geen vaste looptijd van toepassing omdat de ledenvergadering een bestuurder te allen tijde kan ontslaan. VvE Belang hanteert een opzegtermijn van twee maanden.

De externe bestuurder is de formele vertegenwoordiger bij juridische stappen, zoals het traject richting de beugelspecialist. Inhoudelijke voorbereiding gebeurt zoveel mogelijk door beheer en betrokkenen, waarna de bestuurder de formele verantwoordelijkheid draagt.

Het voorstel "Benoeming van een extern bestuurder" wordt in stemming gebracht.

Voor: 102

Tegen: 68

Besluit: De vergadering besluit tot aanstelling van een externe bestuurder via VvE Belang

7 Keuze nieuwe beheerder met ingang van 1 januari 2026 (art. 16.1.2 HHR)

De heer F. Soebratie geeft namens de offertecommissie een toelichting op de verschillende offertes.

Er zijn in totaal bij 4 verschillende beheerders offertes opgevraagd. Namelijk bij VVE NL, Iris VvE Beheer, Munnik VvE Beheer en Pro VvE Beheer. Doordat de kosten voor Munnik VvE Beheer en Pro VvE Beheer te hoog waren vallen deze beheerders af. Het gaat dus tussen Iris en VVE NL.

Offertevergelijking en kosten

De kosten voor administratief beheer bij Iris VvE Beheer bedragen € 10.170,-. Bij Iris VvE Beheer wordt technisch beheer separaat aangeboden; De kosten voor het technisch beheer bedragen € 4.500,-. Voor zowel administratief als technisch beheer worden de kosten € 14.670,-.

VvE NL biedt administratief beheer aan voor € 12.750,-. Dit is gebaseerd op het tarief van 2025. In januari 2026 zal dit bedrag worden geïndexeerd. Met indexering zal het tarief ongeveer € 13.132,- zijn. Het technisch beheer is niet inbegrepen in het tarief van VvE NL.

Voor beide beheerders geldt dat het meerjarenonderhoudsplan en aanverwante werkzaamheden aanvullend worden gefactureerd.

Digitale systemen en archief

Beide beheerders gebruiken TwinQ voor ledenadministratie, facturatie en betaalregelingen en kunnen de processen inrichten waaronder gespreid betalen.

Bij Iris VvE beheer sluit de huidige betaalregeling in het huishoudelijk reglement mogelijk niet aan. De vergadering constateert dat aanpassing nodig kan zijn om uitvoerbaarheid te borgen.

Debiteurenbeheer

Er wordt toegelicht dat beheerders door recente wetgeving geen herinneringen en aanmaningen meer mogen versturen. Dit jaar zijn herinneringen en aanmaningen kosteloos door de penningmeester verzorgd.

VVE NL biedt de mogelijkheid om het versturen van de herinneringen en aanmaningen te laten uitvoeren door VVE Services. De heer Emmelkamp geeft aan dat hij heeft berekend dat het uitbesteden van de herinneringen en aanmaningen aan VvE services de VvE circa € 2.000,- per jaar extra kost.

Iris VvE Beheer stelt voor om de functies van beheerder en bestuurder te combineren. Dit vereenvoudigt het incassoproces. Iris VvE Beheer zal als bestuurder de herinneringen en aanmaningen van de VvE versturen.

8 Stemmen met stembriefjes

De eigenaren ontvangen een stembriefje en kunnen anoniem stemmen voor Iris VvE Beheer, Munnik VvE Beheer of VVE NL.

Na het tellen van de stemmen wordt de uitslag bekend gemaakt:

VVE NL: 83

Iris VvE Beheer: 84

Munnik VvE Beheer: 1

Besluit: Iris VvE Beheer wordt benoemd tot de nieuwe beheerder per 1-1-2026.

9 Parkeerbeugels, afhandeling klachten en contact met rechtsbijstandsverzekering

Wim Emmelkamp legt uit dat na inventarisatie van de klachten in september niet kon worden gekomen tot een aanvaardbare wijze van testen. Omdat bij de eerste testronde in juni bleek dat testen alleen met een accu geen garantie gaf dat de beugel ook reageert bij in- en uitrijden met een auto, stelde het bestuur voor om naast de accutest ook dit te doen met de auto.

De Leverancier vond dit te tijdrovend en ook dat een klant niet uitmaakt hoe wordt getest. De vve-voorzitter beaamde in een mail dat de klant dit inderdaad niet uitmaakt. Deze mail was zonder ruggespraak met overige bestuursleden gemaild. Daarom geen bestuursbesluit en Marius en ik gingen niet akkoord met alleen testen met een accu.

Na mailing met onze opstelling heeft de voorzitter de mail aan de leverancier ingetrokken en tevens direct ingaand zijn functie als voorzitter neergelegd.

Toen ontstond er betreffende het testen een patstelling met de leverancier en hoe nu verder ? Dat heeft geleid dat contact is opgenomen met rechtsbijstand en is informatie uitgewisseld.

Er is een brief opgesteld door de advocaat van de VvE aan Parkeerbeugelspecialist. De termijn die de Parkeerbeugelspecialist heeft ontvangen om te reageren op de brief is onduidelijk.

De brief die de advocaat heeft verstuurd zal beschikbaar worden gesteld voor de eigenaren, zodat zij inhoudelijk weten welke informatie er in de brief is opgenomen en welk deadline er is opgesteld.

Zodra er meer duidelijkheid is in dit dossier zal dit worden gedeeld met de eigenaren.

10 Rondvraag & sluiting

De vergadervoorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.

11 Sluiting

De vergadervoorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Carports Kantershof (6004)

- 3 Kiezen van de Dagvoorzitter van de vergadering ****
 - 3.1 De vergadering besluit Cor Domenie tot dagvoorzitter te benoemen.
- 5 Notulen vorige algemene ledenvergadering van 8 juli 2025**
 - 5.1 De vergadering besluit de notulen van 8 juli 2025 vast te stellen.
- 6 Informatie over het opstarten van een procedure extern bestuur door de heer Domenie ****
 - 6.1 De vergadering besluit tot aanstelling van een externe bestuurder via VvE Belang
- 8 Stemmen met stembriefjes**
 - 8.1 Iris VvE Beheer wordt benoemd tot de nieuwe beheerder per 1-1-2026.