

Notulen

VvE Keizershof 2-74, Koningshof 59-71, gevestigd te Alphen aan den Rijn (95025)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden woensdag 3 april 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 131; aantal stemmen vertegenwoordigd: 48 (36,64 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer Stikkelorum, 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.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen. Daar dit een tweede reglementaire vergadering betreft kunnen er ongeacht de hoeveelheid aanwezigen beslissingen worden genomen.

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

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

Er zijn geen inkomen stukken ontvangen.

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 ongewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2023

.

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

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 balans totaal van €183.007,53 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 positief resultaat van € 2.720,69.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2023 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met de benodigde meerderheid van stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positieve exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

5. Onderhoud gebouw

.

5.a MJOP

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De voorgestelde werkzaamheden voor 2024 zijn:

- dak onderhoud
- intercom

De heer Atceken licht kort de beide punten toe en de offertes die er liggen.

De vergadering besluit unaniem om het dak onderhoud te laten uitvoeren door de gunstigste aanbieder Patina voor € 145.194,50 incl. btw en begeleidingskosten.

De vergadering besluit unaniem om het onderhoud aan de intercom te laten uitvoeren door HS totaal voor € 12.764,29 incl. btw. De heer Atceken licht toe dat er kan worden gekozen voor een uitgebreidere unit voor in de woning. Deze kosten zullen worden doorbelast aan de eigenaar. Er zal een lijst worden verzonden waarin men kan aangeven welke unit de wens is.

De vergadering gaat akkoord met de voor 2024 voorgestelde werkzaamheden.

Een eigenaar meldt dat zij graag onderzocht willen zien wat het zou gaan kosten om de kozijnen te vervangen voor kunststof. De heer Atceken zegt toe dit voor de volgende ALV uit te zoeken.

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 akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

5.d (Her)benoemen technische commissie

- Bespreken en besluit omtrent (her)benoeming technische commissie

De heer Houtman meldt zich aan als lid van de TC. De vergadering gaat met algemene stem akkoord.

6. Verduurzaming VvE

.

6.b Voortgang verduurzaming

Daar de VvE reeds heeft aangegeven de volgende vergadering de kozijnen te willen bespreken (inclusief verduurzaming) en er dit jaar het dak wordt onderhouden wordt dit punt verder niet inhoudelijk behandeld.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

Er zijn geen aanmeldingen ontvangen. Er wordt geen duurzaamheidscommissie benoemd.

7. Begroting 2025

De beheerder neemt de begroting 2025 met daarin een minimale reservering opgenomen conform <0,5% van de herbouwwaarde of MJOP> door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 66.765,00. Dit is een instandhouding 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.

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)

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om Woonforte tot bestuurder te benoemen.

8.b (Her)benoemen kascommissie

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

- De heer en mevrouw Vogelzang / Keijman
- De heer en mevrouw Valentijn / Benard

Tot reservelid wordt benoemd: Mevrouw Scholma-Erdtsieck

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, de heer Stikkelorum te mandateren om deze te tekenen.

De vergadering gaat akkoord met de BHO en het mandateren van de heer Stikkelorum.

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 Woonforte tot reservefondsbeheerder.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen een hertaxatie te laten uitvoeren voor het gebouw.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- Het slot van de lift is kapot. De heer Atceken zegt toe hier naar te kijken.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 00:00 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Keizershof 2-74, Koningshof 59-71, gevestigd te Alphen aan den Rijn (95025)

1. Opening

- 1.1 1. De heer Stikkelorum 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.

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 vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2023 en stelt deze definitief vast.

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 1. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2024.

Akkoord Patina

Akkoord HS totaal

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.

6.b Voortgang verduurzaming

- 6.b.1 1. De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen WEL/NIET akkoord en besluit PARTIJ? opdracht te geven voor het opstellen van een maatwerkadvies ad. €~~22~~. Inclusief aanvraag en afhandeling beschikbare subsidie.
- 2. De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen WEL/NIET akkoord en besluit PARTIJ? opdracht te geven voor het opstellen van een asbest quickscan ad. €~~22~~.
- 3. De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen WEL/NIET akkoord en besluit PARTIJ? opdracht te geven voor het opstellen van een quickscan flora en fauna ad. €~~22~~.
- 4. De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen WEL/NIET akkoord en besluit PARTIJ? opdracht te geven voor het opstellen van een constructieberekening ad. €~~22~~.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

- 6.c.1 De vergadering besluit de leden; NAAM, NAAM en NAAM te benoemen tot duurzaamheidscommissie.

7. Begroting 2025

- 7.1 Begroting 2025 vastgesteld op €66.765,00 ingaande per 01-01-2025.

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 Keizershof 2-74, Koningshof 59-71, gevestigd te Alphen aan den Rijn (95025)

Uitzoeken kunststof kozijnen kosten

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)