

Notulen

VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 14 mei 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 210; aantal stemmen vertegenwoordigd: 135 (64,29 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.

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 balanstotaal van €95.737,46 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 €2.444,75

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:

- Vrijedeurloopdranger
- Gevelwerkzaamheden

De vergadering gaat niet akkoord met de voor 2024 voorgestelde werkzaamheden. De reden hiervoor is dat de VvE niet voldoende liquide middelen heeft deze uit te laten voeren. Hierover wordt verder gesproken tijdens het punt begroting.

- Schoonmaak

De vergadering gaat akkoord met de offerte van firma Bos.

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 stem niet akkoord.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen 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

6. Verduurzaming VvE

De verduurzaming zal in combinatie met het gevelwerk worden uitgevoerd. Daar er deze vergadering geen besluit kan worden genomen over de werkzaamheden i.v.m. onvoldoende liquide middelen wordt besloten dit mee te nemen naar de volgende ALV.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

De vergadering besluit de huidige duurzaamheidscommissie te herbenoemen.

7. Begroting 2024/2025

Tijdens punt 5 is er naar voren gekomen dat de VvE niet voldoende liquide middelen heeft het werk te laten uitvoeren. De heer Stikkelorum heeft drie voorstellen gedaan aan de aanwezigen met betrekking tot de begroting en het verhogen van de liquiditeit.

De vergadering heeft de wens dat MVGM het leningstraject gaat onderzoeken en diverse offertes gaat aanvragen bij lening verstrekkers. De voorwaarden zullen worden besproken met het nieuw aan te stellen bestuur. Als deze offertes binnen zijn zal er een nieuwe ALV worden uitgeschreven met alleen dit punt. De heer Stikkelorum meldt dat er kosten zijn verbonden aan een extra ALV en de vergadering dient hier een besluit over te nemen. De aanwezigen gaan akkoord met deze kosten.

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 de heer R.K. Berghuis, de heer N.H. D. Gartner en Woonforte tot bestuursleden te benoemen.

8.b (Her)benoemen kascommissie

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

- VvE Kascheck

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 hiermee akkoord.

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 hertaxatie van het gebouw uit te laten voeren.
- 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:

- Er zijn verschillende partijen geweest voor een defect slot. De heer Atceken meldt dat hij de leveranciers heeft aangepast en dat er nu nog maar een partij zijnde, GBI, zal worden aangestuurd.
- Er heeft een eigenaar een opmerking over defecte suskasten. De heer Atceken vraagt defecten ten aller tijden te melden via het portaal.
- Een eigenaar vraagt wat er met de grote ongebruikte ruimte gebeurd bij de bergingen en of deze eventueel te huur is. De heer Stikkelorum meldt dat hij een voorstel aan de leden kan doen in de volgende ALV.
- De watermeterdeur 26/38 sluit niet meer. De heer Atceken meldt dat hij dit zal oppakken.
- Er zijn diverse deuren na werkzaamheden niet geschilderd in kleur. De heer Atceken zal nakijken waarom dit niet is gebeurd.

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 Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

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 8-3-2024 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 positieve exploitatieresultaat met de eigenaren af te verrekenen met de reserve(s).

5.a MJOP

- 5.a.1 1. De vergadering gaat niet akkoord met de opgenomen werkzaamheden voor 2024.
- 5.a.2 Akkoord schoonmaak door firma Bos.

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.c Benoemen duurzaamheidscommissie

- 6.c.1 De vergadering besluit de duurzaamheidscommissie te herbenoemen.

7. Begroting 2024/2025

- 7.1 Begroting wordt niet vastgesteld en zal op een extra ALV later dit jaar in combinatie met de offertes voor de lening worden besproken en besloten.

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.

9. Beheerpakket MVGM (zie bijlage)

- 9.1 De vergadering gaat akkoord met de nieuwe BHO en mandateert de heer Stikkelorum deze namens de VvE te ondertekenen.

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 Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

KvK aanpassen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ilknur Dagli)

BHO ondertekenen namens de VvE.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Rob Stikkelorum (medewerker kantoor)

Conform tekst notulen diverse kleine reparatieverzoeken oppakken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)

Taxatie in opdracht geven

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Rob Stikkelorum (medewerker kantoor)