

Notulen

VvE Schelfhorst 1-19, Binkhorst 2, gevestigd te Alphen aan den Rijn

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 20 mei 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 85; aantal stemmen vertegenwoordigd: 65 (76,47 procent)

Aanwezig

De heer K.R. Dijkshoorn, De heer Y.A. Mahieu, De heer M.G. Overbeek, Mevrouw L.J. Paardekooper, Mevrouw V.N. Reijnen, De heer R.T.D. Verlaan, Mevrouw D. Verveer, Mevrouw J. Vuijk, Woonforte

Volmacht afgegeven

Mevrouw J.S. van Excel, De heer C.J. Kempenaar, Kocomon B.V.

Afwezig

De heer E.J. Buma, Mevrouw M. ten Hof, De heer J. van Osnabrugge en Mevrouw C. van Osnabrugge-Mansvelt, De heer J.M. Veenstra

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter van de vergadering, de heer Toerab van Exact Beheer BV, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

Conform de presentielijst zijn er 65 van de maximaal 85 uit te brengen stemmen aanwezig danwel vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Besluit: De vergadering besluit met algemene stemmen om de heer Toerab (Exact Beheer) te benoemen tot technische voorzitter van de vergadering.

2. Mededelingen en ingekomen stukken (bijlage sleuteloverdracht)

Mededelingen

De heer Buma heeft 2 sleutels (mededelingenbord en hoofdsleutel) overgedragen aan mevrouw Vuijk.

Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen.

3. Vaststellen van de aenda

De agenda wordt vastgesteld.

Besluit: De Vergadering besluit met algemene stemmen om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

4. Vaststellen notulen ALV dd. 27-05-24 (bijlage 1)

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op-of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De notulen worden in stemming gebracht. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de notulen ongewijzigd vast te stellen. Na afloop van de vergadering worden de notulen ondertekend.

Besluit: De Vergadering besluit om de notulen van de vergadering dd, 27-05-24 vast te stellen.

Stemmen voor: 65

Stemmen tegen: 0

5. Wet kwaliteit dienstverlening-WKI (bijlage 2)

De beheerder licht deze toe.

Deze wet is bedoeld om wanbetalers te beschermen tegen agressieve deurwaarders. Door deze wet dient de beheerder te voldoen aan bepaalde richtlijnen, zoals inschrijving in het register, het volgen van cursussen en het periodiek herhalen hiervan. De kosten voor het eerste jaar zullen circa 12-15.000 euro bedragen. Deze kosten zouden dan doorbelast worden aan de VvE. Om o.a. dit te voorkomen heeft de beheerder in haar beleid opgenomen om per direct geen incasso werkzaamheden meer uit te voeren.

De VvE heeft in deze 2 mogelijkheden:

- de incasso procedure zelf uit te voeren door het intern bestuur of kascommissie;
- de werkzaamheden uit te besteden aan een gerechtsdeurwaarder zoals Boitenluhrs. De kosten in deze bedragen 15 euro per dossier.

Besluit: De Vergadering besluit om de incassoprocedure uit te besteden aan de gerechtsdeurwaarder.

Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

6.1 Vaststellen jaarrekening 2024 (bijlage 3)

De jaarrekening wordt behandeld.

De kascommissie heeft de jaarrekening gecontroleerd en geen onregelmatigheden geconstateerd en adviseert de vergadering om in te stemmen met de jaarrekening 2024.

Besluit: De Vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen, het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid in het jaar 2024 en het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

6.2 (Her) benoeming kascommissie

De kascommissie wordt benoemd.

Besluit: De Vergadering besluit om mevrouw Excel en de heer Kempenaar wederom te benoemen tot de kascommissie.

Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

7. DMJOP

De VvE is zelf verantwoordelijk voor de werkzaamheden vermeld in het (D)MJOP. In deze zijn er offertes opgevraagd voor het buitenschilderwerk, echter zijn deze niet gedeeld met de leden.

De beheerder had een verf technisch rapport op laten stellen door Sikkens, de ontvangen offertes zijn niet hier op gebaseerd. De beheerder zal het VTA nogmaals aan het bestuur mailen.

Daar het schilderwerk bij de buur VvE dit jaar wordt uitgevoerd door Van der Weide Vastgoedzorg, verzoekt de vergadering aan de beheerder om na te vragen of deze partij aansluitend het schilderwerk kan uitvoeren.

Besluit: De Vergadering mandateert het bestuur om voor maximaal 25.000 euro het schilderwerk uit te laten voeren.

Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

Actiepunt: De beheerder zal het VTA aan het bestuur verstrekken

Actiepunt: De beheerder zal Van der Weide benaderen of het mogelijk is om het schilderwerk dit jaar uit te voeren

8. Benoeming diverse commissies, VvE bestuur en reservefondsbeheerders

Besluit: De Vergadering besluit om de volgende personen te benoemen.

Bestuur

mevrouw Reijnen (voorzitter)
mevrouw Vuijk
de heer Verlaan (bestuurslid)
de heer Dijkshoorn (bestuurslid)
de heer Overbeek (bestuurslid)

Factuur controle

mevrouw Reijnen

Reservefondsbeheerder

mevrouw Reijnen

Stemmen voor: 65

Stemmen tegen: 0

Actiepunt: De heren Verlaan, Dijkshoorn en Overbeek zullen hun legitimatie aan de beheerder verstrekken, dit i.v.m. de inschrijving in het handelsregister

9. Formaliteiten

Machtiging tot het instellen van (rechts-)maatregelen tegen wanbetalers

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, voor zover deze kosten op basis van geldende wet- en regelgeving voor rekening van het nalatige lid gebracht kunnen worden.

Uitkering opstalschade

De Vergadering besluit dat alle verzekeringsuitkeringen op de rekening van de VvE bijgeschreven dienen te worden.

Besluit: De Vergadering besluit met algemene stemmen om de formaliteiten goed te keuren.

10. Rondvraag

Er zijn een aantal relevante vragen gesteld waarvan onderstaand een opsomming van het geen besproken.

Mevrouw Reijnen;

- 1. wanneer is de ventilatie voor het laatst gereinigd. Dit is een zaak voor individuele leden.
- 2. de schoonmaak is de laatste tijd beter, maar verdient nog aandacht. Een suggestie is om met een aftekenlijst te werken.

Cazas Wonen; de VvE zou lid worden van Vereniging Eigen Huis. Het bestuur geeft aan dat dit niet meer doorgaat.

Mevrouw Vuijk; wil graag haar auto achter parkeren als het aan de voorzijde te druk is. Leden hebben geen bezwaar.

11. Sluiting

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

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Schelfhorst 1-19, Binkhorst 2, gevestigd te Alphen aan den Rijn

- 1. Opening en vaststellen aantal stemmen**
 - 1.1 De vergadering besluit met algemene stemmen om de heer Toerab (Exact Beheer) te benoemen tot technische voorzitter van de vergadering.

- 3. Vaststellen van de aenda**
 - 3.1 De Vergadering besluit met algemene stemmen om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

- 4. Vaststellen notulen ALV dd. 27-05-24 (bijlage 1)**
 - 4.1 De Vergadering besluit om de notulen van de vergadering dd, 27-05-24 vast te stellen.
Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 5. Wet kwaliteit dienstverlening-WKI (bijlage 2)**
 - 5.1 De Vergadering besluit om de incassoprocedure uit te besteden aan de gerechtsdeurwaarder.
Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 6.1 Vaststellen jaarrekening 2024 (bijlage 3)**
 - 6.1.1 De Vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen, het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid in het jaar 2024 en het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de onderhoudsreserve.
Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 6.2 (Her) benoeming kascommissie**
 - 6.2.1 De Vergadering besluit om mevrouw Excel en de heer Kempenaar wederom te benoemen tot de kascommissie.
Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 7. DMJOP**
 - 7.1 De Vergadering mandateert het bestuur om voor maximaal 25.000 euro het schilderwerk uit te laten voeren.
Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 8. Benoeming diverse commissies, VvE bestuur en reservefondsbeheerders**
 - 8.1 De Vergadering besluit om de volgende personen te benoemen.

Bestuur
mevrouw Reijnen (voorzitter)
mevrouw Vuijk
de heer Verlaan (bestuurslid)
de heer Dijkshoorn (bestuurslid)
de heer Overbeek (bestuurslid)

Factuur controle
mevrouw Reijnen

Reservefondsbeheerder
mevrouw Reijnen

Stemmen voor: 65
Stemmen tegen: 0

- 9. Formaliteiten**
 - 9.1 De Vergadering besluit met algemene stemmen om de formaliteiten goed te keuren.

Actiepuntenlijst

VvE Schelfhorst 1-19, Binkhorst 2, gevestigd te Alphen aan den Rijn

De beheerder zal het VTA aan het bestuur verstrekken

Status: Vastgelegd

De beheerder zal Van der Weide benaderen of het mogelijk is om het schilderwerk dit jaar uit te voeren

Status: Vastgelegd

De heren Verlaan, Dijkshoorn en Overbeek zullen hun legitimatie aan de beheerder verstrekken, dit i.v. m. de inschrijving in het handelsregister

Status: Vastgelegd