

Notulen

VvE Wagenmaker 79 t/m 183, gevestigd te Alphen aan den Rijn

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 22 april 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 366; aantal stemmen vertegenwoordigd: 255 (69,67 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.

Aangezien er geen voorzitter van de vergadering is aangewezen conform de akte, is besloten dat MVGM VvE het voorzitterschap van deze vergadering op zich neemt. Dit betekent echter niet dat MVGM de formele rol van vergadervoorzitter inclusief de bijbehorende verantwoordelijkheden, zoals vastgelegd in de akte, overneemt.

De heer Stikkelorum zal als notulist van deze vergadering fungeren.

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 met één wijziging vast te stellen. De wens van de vergadering is om punt 12 naar voren te halen na punt 2.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er wordt aangegeven dat meerdere bewoners last ervaren van mieren. Eigenaren dienen dit zelf op te pakken.

De punten 6 (verduurzaming) en 10 (HHR) zullen worden besproken met de nieuwe beheerder.

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 2024

.

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 2024

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 2024. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 101.877,00. 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 € 981,79.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt decharge - goedkeuring voor

het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de eigenaren. Deze zullen een factuur ontvangen.

5. Onderhoud gebouw

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

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

De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- Kooiladder plaatsen

Er worden kooiladders geplaatst om veilig het dak te kunnen betreden.

- Mechanische ventilatie.

De mechanische ventilatie offerte wordt eerst doorgestuurd aan de nieuwe beheerder welke deze zal bekijken. Indien zij akkoord gaat volgt het akkoord aan de aannemer. ALV stemt tijdelijk in met Eltag. Voorstel was ook om het werk aan het einde van het jaar uit te voeren omdat de VvE dan extra gespaard heeft. MVGM zal navraag doen bij Eltag of dat überhaupt mogelijk is en de heer Atceken zal dit terugkoppelen naar het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met de voor 2025 voorgestelde werkzaamheden onder de hiervoor beschreven voorwaarden.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

MVGM geeft aan niet de begeleiding te gaan verzorgen i.v.m. de overstap naar andere beheerder.

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.

7. Begroting 2026

De beheerder neemt de begroting 2026 met daarin een minimale reservering opgenomen conform **<0,5% van de herbouwwaarde of MJOP>** door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal €116.970,00. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2026 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026

8. Assurantien

.

8.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De beheerder vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. De beheerder vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VvE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

8.b Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

de badkamer;
een dure vloer;
inbouwkasten;
de keuken.

9. Benoeming bestuur- en commissieleden

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

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om de heer Bogaert, mevrouw Bosland en Woonforte tot bestuurslid te benoemen.

9.b (Her)benoemen kascommissie

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

Mevrouw de Jong
Mevrouw de Koning

11. 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 appartementenclausule vast te stellen. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen mevrouw de Jong tot reservefondsbeheerder.

12. Beheer

De heer Bogaert neemt het woord en leg uit welke taak een kleine groep bewoners op zich heeft genomen.

Er zijn in het verleden een aantal zaken door MVGM niet voldoende geborgd en om die reden heeft MVGM ook besloten een eenmalige uitkering aan de VvE te doen. Daar de leden geen vertrouwen meer hebben in de samenwerking met MVGM hebben zij besloten de volgende vragen aan de leden voor te leggen:

- Beëindigen beheerovereenkomst met MVGM per 1-7-2025
- Nieuwe beheerder aanstellen per 1-7-2025

De eigenaren beslissen de overeenkomst met MVGM per 1-7-2025 op te zeggen en over te stappen naar Exact beheer.

13. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

14. Sluiting

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

6. Verduurzaming

Dit zal worden besproken met de nieuwe beheerder.

6. Verduurzaming

Dit punt zal verder besproken worden met de nieuwe beheerder.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Wagenmaker 79 t/m 183, gevestigd te Alphen aan den Rijn

1. Opening

- 1.1 (....) wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
(....) wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

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 2024

- 4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en stelt deze definitief vast.

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2024.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren.

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 1. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2025.
2. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2026.

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 2026

- 7.1 Begroting 2026 vastgesteld op €116.970,00 ingaande per 01-01-2026.

8.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 8.a.1 De vergadering gaat ermee **wel/niet** mee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

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

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

9.b (Her)benoemen kascommissie

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

11. Formaliteiten

- 11.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
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.

12. Beheer

- 12.1 De vergadering gaat akkoord met het aangeboden beheerpakket en mandateert het bestuur om deze overeenkomst te ondertekenen. De nieuwe overeenkomst zal met ingang van 1-1-2025 ingaan.