

Notulen

VvE Argostraat 2 t/m 352, gevestigd te Alphen aan den Rijn (M95053)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 16 april 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 802; aantal stemmen vertegenwoordigd: 616 (76,81 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer Stikkelorum, opent om 19:45 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

- Bespreken eventuele boetes vanuit de VvE betreffende veroorzaken overlast.

De heer Stikkelorum meldt dat er steeds vaker geluidsoverlast wordt gemeld bij de beheerder. Hij licht toe dat eigenaren dit vooral ook bij de wijkagent en de buurtbemiddelaar moeten doen om een casus op te bouwen. Er volgt een korte discussie over het feit dat volgens eigenaren het weinig uithaalt of iets wordt gemeld of niet. De heer Stikkelorum meldt dat dit zeker zin heeft omdat er op deze manier dossieropbouw is. De vergadering spreekt af dat, als er een bestuur aantreedt, deze gaat kijken naar een aanpassing op het HHR zodat er boetes kunnen worden opgelegd. Deze aanvulling op het huidige HHR kan ter stemming worden gebracht in de aankomende ALV.

Ingekomen stukken

- Bespreken en besluiten overstap schoonmaak. In combinatie met het huidige schoonmaakrooster.

De heer Stikkelorum meldt dat hij klachten heeft ontvangen over de huidige schoonmaak. Hij licht toe dat deze klachten altijd moeilijk te bewijzen blijven omdat het ook net na de schoonmaak direct weer vuil kan worden gemaakt. De heer Stikkelorum meldt dat hij de schoonmaakpartij zal laten weten dat de VvE ontevreden is over het geleverde werk en dat de wens is te kijken naar andere partijen die het werk kunnen uitvoeren onder dezelfde voorwaarden voor dezelfde prijs maar het liefst goedkoper. Op die manier is er wellicht iets meer druk naar de schoonmaker. Indien er een andere schoonmaker wordt gevonden zal deze ter beslissing aan de vergadering worden voorgelegd.

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 €533.469,42. 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 €36.898,59

De kascommissie heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren.

Een van de aanwezigen heeft naar aanleiding van de jaarrekening nog een aantal vragen over facturen. Deze worden door de heer Atceken en de heer Stikkelorum naar tevredenheid van de aanwezigen toegelicht.

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 negatieve exploitatieresultaat naar breukdeel met de eigenaren af te rekenen.

Een van de aanwezigen vraagt of dit na teruggave van de TTB kan worden verzorgd. De heer Stikkelorum meldt dat hij de factuur voor het negatieve exploitatieresultaat pas in mei zal versturen zodat men wat meer ruimte heeft i.v.m. het vakantiegeld e.d.

5. Onderhoud gebouw

- Bespreken en besluiten cameraprotocol

De heer van der Laan heeft kort een cameraprotocol samengesteld welke bij de vergaderstukken is gevoegd. De heer van der Laan neemt kort het woord en legt uit dat dit slechts een ruwe schets is. Het nieuw aan te stellen bestuur zal zich hier nog verder over gaan buigen. De heer Stikkelorum meldt dat alle eigenaren hier goed naar moeten kijken en dat eventuele wijzigingen kunnen worden doorgegeven aan de accountmanager of de leden van het nieuw te vormen bestuur.

5.a MJOP

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP). De voorgestelde werkzaamheden voor 2024 zijn:

- werkzaamheden aan het dak.

De heer Atceken neemt het woord en meldt dat hij gezien de financiële middelen van de VvE een extra inspectie van het dak heeft laten doen. In deze inspectie is naar voren gekomen dat het dak maximaal nog anderhalf jaar mee gaat. Het voorstel is om de werkzaamheden aan het dak een jaar door te schuiven. De heer Atceken heeft overleg gehad met de meest gunstige aanbieder zijnde Patina. Deze partij heeft aangegeven dat indien de VvE dit jaar de beslissing neemt met Patina in zee te gaan zij een prijsgarantie willen afgeven zodat de prijs vast ligt. In ruil hiervoor wensen zij een aanbetaling van maximaal 6% van de aannamesom. Er zijn bepaalde voorwaarden aan deze afspraak welke worden bijgesloten door middel van een pdf print van het email contact met Patina.

De vergadering gaat met algemene stem akkoord met het doorschuiven van de werkzaamheden naar 2025 en het gunnen van de opdracht aan Patina conform bijgevoegde offerte.

- Bespreken en besluiten offerte gevelonderzoek

De heer Atceken meldt dat er steeds meer meldingen binnenkomen met betrekking tot de gevel. Omdat er in de directe omgeving meerdere VvE's zijn die dezelfde problemen ervaren en die reeds een gevelonderzoek hebben laten uitvoeren heeft MVGM besloten dit ook voor de Argostraat te laten doen. De

beheerder vraagt dan ook achteraf goedkeuring voor de offerte van Kettlitz. Diverse aanwezigen melden deze problematiek te herkennen en geven aan dat het fijn is dat er reeds is gehandeld.

De vergadering dechargeert het bestuur en geeft als nog goedkeuring af.

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 TC zal bestaan uit:

1. J. van der Laan
2. J. Kaptein
3. M. Brokaar

6. Verduurzaming VvE

Gezien de grote uitgaven van afgelopen jaar en de aankomende werkzaamheden aan het dak wordt dit punt verder inhoudelijk niet besproken. De heer Stikkelorum vraagt de aanwezigen of er behoefte is aan een enquête vanuit de beheerder om inzichtelijk te maken wat de wensen m.b.t. het verduurzamen binnen de VvE zijn. De vergadering geeft aan dat hier interesse in is waarna de heer Stikkelorum toezegt deze te zullen rondsturen.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

De vergadering besluit een duurzaamheidscommissie te benoemen. De heer van der Laan en de heer Brokaar hebben zich beschikbaar gesteld voor zitting in de duurzaamheidscommissie.

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 € 594.970. Dit is een verhoging 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.

(Noot: Een van de eigenaren heeft de voorkeur voor 5% uitgesproken. De eigenaar wenst dit opgenomen te hebben in de notulen)

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 J. van der Laan, mevrouw Kaptein en mevrouw van Dissel tot bestuurslid te benoemen.

8.b (Her)benoemen kascommissie

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

- Mevrouw van Hulst
- Mevrouw van Leeuwen

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 met algemene stem akkoord BHO en mandateert de heer Stikkelorum namens hen te tekenen.

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 uit te laten voeren.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen Woonforte tot reservefondsbeheerder.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- een eigenaar meldt dat hij het geluid in de vergaderzaal erg slecht vindt. De heer Stikkelorum meldt dat hij de volgende keer een microfoon zal vragen.
- Er ligt veel zwerfvuil in de omgeving of men hier op wil letten.
- Of het glas van de toegang kan worden vervangen deze is reeds geruime tijd stuk. De heer Stikkelorum meldt dat dit bij de verzekering ligt maar dat hij opdracht zal verstrekken voor vervanging.
- Men parkeert slecht in de vakken of eigenaren hierop willen letten. De heer Stikkelorum meldt dat dit eigenlijk geen zaak voor de VvE is en dat dit moet worden gemeld bij de BOA's.
- Er is bij sommige woningen veel overlast van muggen. De hoop is dat dit na de renovatie van het dak minder is. De meldingen zullen in de gaten worden gehouden en indien nodig zal er onderzocht worden waar deze vandaan komen.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 22:00 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Argostraat 2 t/m 352, gevestigd te Alphen aan den Rijn (M95053)

1. Opening

- 1.1 1. De heer Stikkelorum wordt benoemd tot 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.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1
 - HHR aanpassen en ter besluitvorming leggen aankomende ALV.
- 2.2
 - Overstappen schoonmaker indien het voor de aankomende ALV niet is verbeterd.

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 De vergadering gaat akkoord met het voorstel van MVGM de werkzaamheden een jaar door te schuiven en de werkzaamheden in 2025 te gunnen aan Patina conform tekst notulen.

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 leden: van der Laan en Brokaar als verduurzamingscommissie aan te stellen. Indien er een latere wens is toe te treden kunnen mensen zich melden via de enquête.

7. Begroting 2025

- 7.1 Begroting 2025 vastgesteld op € 594.970. ingaande per 01-01-2025.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

- 8.1 Aanstelling bestuur conform tekst notulen.

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 Akkoord BHO

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.
- 10.2 Akkoord hertaxatie.

Actiepuntenlijst

VvE Argostraat 2 t/m 352, gevestigd te Alphen aan den Rijn (M95053)

Aanpassing HHR meenemen aankomende ALV

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rob Stikkelorum)

Bestuur melden KvK

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rob Stikkelorum)

Enquête verduurzamen versturen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rob Stikkelorum)

Glaslijn inschakelen ruit vervangen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)

Schoonmaakbedrijven offertes opvragen voor komende ALV conform tekst notulen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)

Tekenen BHO

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rob Stikkelorum)