

Notulen

VvE Klompenmaker 2 t/m 154, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95011)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 20 februari 2024, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 242; aantal stemmen vertegenwoordigd: 179 (73,97 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer Stikkelorum, opent om 16:00 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

Een van de aanwezigen meldt een aantal dingen verduidelijkt te willen hebben. Gaande deze ALV worden deze besproken. Verder heeft eigenaar een brief geschreven welke zij wenst toegevoegd aan de notulen. De heer Stikkelorum zegt dit toe. De vragen zullen worden opgenomen in de rondvraag.

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. Een eigenaar heeft zoals gemeld een brief geschreven waarin wordt aangegeven dat er een aantal actiepunten niet zijn opgepakt. Deze zullen tijdens de vergadering verder worden besproken en in de rondvraag worden opgenomen.

Ook wordt er gesproken over het digitaal vergaderen. De heer Stikkelorum meldt dat dit conform wet en regelgeving nog niet mogelijk is.

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 € 404.061,81. 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 € 1.321,34.

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 negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

5. Onderhoud gebouw

Mevrouw Hellman meldt dat er een aantal zaken vanuit de actiepuntenlijst niet zijn opgepakt. De opsomming hiervan is te vinden bij de rondvraag. De heer Stikkelorum meldt dat hij dit samen met de TM zal verzorgen.

5.a MJOP

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

- Er staat niets gepland voor 2024

De vergadering gaat akkoord met de voor 2024 voorgestelde werkzaamheden.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- Scope 10 herkeuring

De vergadering gaat akkoord met de voor 2025 voorgestelde werkzaamheden.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

Gezien de geringe omvang van de werkzaamheden is extra begeleiding niet nodig.

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

Mevrouw Hellman wenst toe te treden als lid van de TC. De aanwezigen gaan hiermee akkoord.

6. Verduurzaming VvE

.

6.b Voortgang verduurzaming

De beheerder meldt dat het advies luidt om een maatwerkadvies op te laten stellen waarmee de VvE een eerste inzage heeft in de mogelijke maatregelen, investeringen, terugverdientijden en besparingen. Dit rapport is reeds opgesteld.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

De vergadering besluit een duurzaamheidscommissie te benoemen. 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 € 129.700,00. 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 maandelijks bijdrage ingaande 1 januari 2025. Mevrouw Hellman wenst opgenomen te hebben dat zij tegen een verhoging is.

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 MVGM tot bestuurder te benoemen en gaan akkoord met het hiervoor geldende tarief.

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 aanwezigen wensen een wijziging met betrekking tot het tijdstip van de vergadering. Zij wensen deze ook in de avond te kunnen doen. De heer Stikkelorum zegt dit toe waarna de aanwezigen akkoord gaan met de mandatering zoals voorgesteld.

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 MVGM tot reservefondsbeheerder.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- Alle niet opgepakte actiepunten van vorige ALV.

De heer Stikkelorum meld deze direct op te pakken met de TM en uit te zetten.

(Gevelonderzoek, Kooiladder, Scope 10 rapport aanpassen, glas doorbelasting)

- Brief van mevrouw Hellman toevoegen aan de vergaderstukken.

- Verduurzamingsmailing doorsturen naar de leden.

12. Sluiting

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

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Klompenmaker 2 t/m 154, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95011)

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.
- 2. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en opgenomen werkzaamheden voor 2025.

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 Reeds uitgevoerd.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

- 6.c.1 De vergadering besluit geen leden te benoemen tot duurzaamheidscommissie.

7. Begroting 2025

- 7.1 Begroting 2025 vastgesteld op € 129.700,00 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 Klompenmaker 2 t/m 154, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95011)

Actiepunten vorige vergadering nalopen en uitvoeren

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)

Nieuwe BHO tekening ncl. avondvergadering

Status: Vastgelegd

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

Scope 10 keuring 2025 uitzetten.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Remzi Atceken)