

## Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 15 februari 2023, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 242; aantal stemmen vertegenwoordigd: 188 (77,69 procent)

---

#### 1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, meneer Stikkelorum, opent als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

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 en besluiten vergadering digitaal te beleggen. Vanuit Woonforte is er de vraag de vergadering in het vervolg digitaal te beleggen. Dit om zorg te dragen voor een betere opkomst. Hierbij willen wij vragen voor een mandaat aan het bestuur om de beheerovereenkomst op dit punt te wijzigen. Woonforte wil hierover nog in gesprek met de beheerder maar vraagt de aanwezigen om vooraf een mandaat te verlenen.

Mevrouw Hellmann meldt dat het ook haar wens is om op die manier de opkomst te verbeteren en met algemene stem wordt er mandaat verleend om in de toekomst digitaal te kunnen vergaderen.

##### Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 11-04-2022

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op-of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De notulen d.d. 11-04-2022 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.

#### 4. Jaarrekening 2022

- Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geconstateerd dat er meer is uitgegeven aan de werkzaamheden van den Dulk dan de bijgevoegde offerte in de vorige ALV. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening 2022 alleen vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid gedurende 2022, als er achteraf goedkeuring vanuit de vergadering komt voor de herziende offerte (bijlage 4 en 5)

- Bespreken en besluiten met terugwerkende kracht goedkeuring herziende offerte den Dulk (zie bijlage 4)

De vergadering gaat met algemene stem akkoord met de offerte. Mevrouw Hellmann wenst in de notulen opgenomen te hebben dat zij het een rare gang van zaken vindt. De heer Stikkelorum meldt dat dit ook niet is gegaan zoals MVGM wenst te werken. Er wordt afgesproken dat er na goedkeuring van de offerte alsnog een duidelijke uitleg van de kostenopbouw gedeeld zal worden. Mevrouw Hellmann meldt dat er een ruit kapot is gegaan en dat dit niet via de verzekeraar is gelopen. De heer Stikkelorum zal dit uitzoeken en indien mogelijk bij de verzekeraar indienen.

- Vaststellen jaarrekening 2022 (zie bijlage )

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen.

- Besluit exploitatieresultaat

De vergadering besluit het exploitatieresultaat ten laste van de geldende reserve(s) te laten vallen.

- Verrekenen verenigingsreserve met reservefonds

De vergadering besluit de verenigingsreserve te verrekenen met het reservefonds.

- Decharge bestuurder

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over haar gevoerde beleid in het boekjaar 2022.

- (Her)benoemen kascommissie.

De kascommissie wordt herbenoemd.

## 5. Onderhoud complex

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het (MJOP) meerjaren onderhoudsplan. De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de offerte vergelijking.

- Uitleg verschil meerjaren onderhoudsprognose (MJOP) / DMJOP en maatwerkenergieadvies (zie bijlage 3)

Meneer Stikkelorum neemt het woord en legt de vergadering het verschil tussen het MJOP en het DMJOP uit.

Om als vereniging op het gebied van duurzaamheid niet achter te blijven, heeft MVGM VvE geadviseerd om een DMJOP en maatwerkenergie advies op te laten stellen. Door het opstellen van een DMJOP en maatwerkenergie advies kan de vereniging in aanmerking komen voor subsidie. Om de subsidie te kunnen aanvragen dient de vergadering als eerste een besluit te nemen of zij wel of niet willen verduurzamen. Na deze stap kan er worden gekeken naar welk scenario de VvE wenst aan te houden en de manier van financiering.

Meneer Stikkelorum legt de volgende stemming bij de vergadering neer:

1. Ik stem voor het voortzetten van het MJOP (**deze optie is zonder verduurzaming**)
2. Ik stem voor het voortzetten van het DMJOP (**deze optie is met verduurzaming**) De meerderheid van de stemmen worden geteld voor het voortzetten van het DMJOP (**de optie met verduurzaming**).

Woonforte legt haar keuze en motivatie uit aan de aanwezige eigenaar. De eigenaar wenst opgenomen te hebben dat haar stem tegen is.

## 5.1 Regulier onderhoud

- Bespreken en besluit meerjaren onderhoudsprognose (zie bijlage )

De technisch manager de heer Bottse neemt het MJOP en bijbehorend uitvoeringsplan voor 2023 door met de vergadering. De vergadering gaat akkoord met het MJOP en de bijhorende werkzaamheden.

- Bespreken en besluit offerte/prijsindicatie digitaliseren bouwtekeningen (bijlage 8 Kosture ) Alphaplan: tekenwerk € 3825,- 3d scan €4200,-

De vergadering gaat met algemene stem akkoord met de offerte van Kosture.

- Bespreken inspectierapport Scope 10 (zie bijlage 9)

De heer Bottse bespreekt kort het Scope 10 rapport. Eigenaar merkt op dat een typ fout in het rapport

staat. De heer Stikkelorum meldt dat hij dit zal laten aanpassen.

- Bespreken en besluit omtrent offertes Scope 10 keuring (zie bijlage 9.1 en 9.2)

Met algemene stem wordt er gekozen voor de offerte van de firma HS totaal mits deze prijs wordt vastgelegd voor de benoemde werkzaamheden uit het Scope 10 rapport.

- Bespreken en besluit offerte gevelonderzoek Kosture (bijlage 10)

De heer Bottse licht toe dat er nog een tweede offerte is aangevraagd maar deze heeft MVGM nog niet ontvangen. Met algemene stem wordt een mandaat afgegeven tot € 3000,- incl. BTW. Als de andere offerte binnen is mag de opdracht worden verstrekt aan de firma die de laagste prijs heeft.

- Bespreken en besluit mandaat a € 6000,- ex. BTW aanbrengen kooiladder buitenzijde t.b.v. toegankelijkheid dak

De heer Stikkelorum licht de noodzaak van de kooiladder toe. De vergadering besluit met algemene stem akkoord te gaan met het mandaat tot € 6000,- excl. BTW.

- Bespreken en besluit omtrent (her)benoeming technische commissie

De heer Stikkelorum meldt dat er op dit moment geen technische commissie is. Mevrouw Hellmann wil toetreden tot de Technische commissie. De vergadering gaat hiermee akkoord.

## **5.2 Verduurzaming**

- Bespreken en besluit verschillende scenario's zoals voorgesteld in het DMJOP (zie bijlage 11)

Meneer Stikkelorum licht het volgende toe: In het DMJOP staan de duurzaamheidsmaatregelen en scenario's opgenomen waarvoor de vereniging kan kiezen. Bij iedere maatregel hoort een andere financiering. De scenario's zijn voortgekomen uit het maatwerk advies die eerder is opgesteld voor de VvE. De vergadering wordt nu gevraagd een keuze te maken tussen de voorgestelde pakketten. Hierbij stemt de meerderheid van de stemmen in om geen keuze te maken tussen de pakketten maar te kiezen voor de werkzaamheden die zorgen voor een energie label C of hoger.

Woonforte benadrukt het belang dat zij moeten voldoen aan de wettelijk gestelde eisen. Dit betekend dat voor Woonforte het belangrijkste is dat het gebouw energie label C krijgt.

*Over de financiering en de aanvraag van de subsidie wordt deze vergadering nog geen besluit over genomen, hiervoor wordt een tweede vergadering uitgeschreven.*

- Bespreken en besluit omtrent benoeming duurzaamheidscommissie

Er zijn helaas geen aanmeldingen binnengekomen. Er wordt besloten dat er vanuit MVGM een bericht wordt rondgestuurd naar alle eigenaren met de vraag toe te treden.

*Kandidaat leden voor deze functie wordt verzocht om zich uiterlijk zeven dagen voorafgaand aan de vergadering bij de accountmanager van MVGM VvE te melden.*

## **6. Begroting 2024**

De beheerder neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De begroting bekleed een verhoging ten opzichte van de laatst goedgekeurde begroting.

De vergadering stelt de begroting 2024 vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de begroting 2024 van totaal € 123.115,- vast te stellen ingaande per 1-1-2024.

## **7. (Her)benoemen bestuur**

- (Her)benoemen bestuur

De vergadering besluit met de meerderheid van stemmen om MVGM te herbenoemen tot bestuurder.

## 8. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om bijgaand 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."*

- Tot reservefondsbeheerder wordt benoemd MVGM.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

## 9. Rondvraag

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

- Portiek nummer 40 helpt verlichting brandt niet.

Dit zal worden opgepakt door de heer Bottse

- De intercom huisnummer 26 is defect

Aangezien de intercom recent is vervangen en er meerdere meldingen zijn geweest zal er worden nagegaan of het een en ander onder garantie hersteld kan worden.

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

### 1. Opening

1.1

#### 1. Agenda vastgesteld

2. Meneer Stikkelorum is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

2.1

De vergadering besluit met algemene stem mandaat te verlenen voor het wijzigen van beheerovereenkomst zodat er in de toekomst ook digitaal vergaderd kan worden.

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 11-04-2022

3.1

De notulen d.d. 11-4-2022 zijn vastgesteld

### 4. Jaarrekening 2022

4.1

1. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen.
2. De vergadering besluit het exploitatieresultaat ten laste van de geldende reserve(s) te boeken.
3. De vergadering besluit de verenigingsreserve te verrekenen met het reservefonds.
4. De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over haar gevoerde beleid in het boekjaar 2022.

### 5. Onderhoud complex

5.1

**Planmatig onderhoud conform tekst notulen  
Project begeleiding MVGM VvE akkoord**

#### 5.1 Regulier onderhoud

5.1.1

De vergadering gaat akkoord met de geprognoseerde werkzaamheden in het MJOP voor 2023.

5.1.2

Akkoord offerte bouwtekeningen Kosture

5.1.3

Akkoord offerte van de firma HS totaal mits deze prijs wordt vastgelegd voor de benoemde werkzaamheden uit het Scope 10 rapport

5.1.4

Akkoord mandaat gevelonderzoek € 3000,- incl. BTW. Opdracht gunnen aan laagste aanbieder.

5.1.5

Akkoord mandaat a € 6000,- ex. BTW aanbrengen kooiladder.

5.1.6

Akkoord aanstelling TC.

#### 5.2 Verduurzaming

5.2.1

Akkoord optie 5. In ieder geval label C.

### 6. Begroting 2024

6.1

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de begroting 2024 van totaal € 123.115,- vast te stellen ingaande per 1-1-2024.

### 7. (Her)benoemen bestuur

7.1

Benoeming bestuur en commissie leden conform tekst notulen.

### 8. Formaliteiten

8.1

Formaliteiten vastgesteld conform tekst notulen

## Actiepuntenlijst

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

**Beheerovereenkomst aanpassen i.o.m. Woonforte**

*Status: Vastgelegd*

**Het vervangen draadglas opgeven bij verzekeraar.**

Mogelijk valt dit onder de dekking van de glasverzekeraar.

*Status: Vastgelegd*

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

**Intercomproblemen inzichtelijk maken en huisnummer 26 laten repareren**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Davut Sarac)*

**Offerteopbouw doorsturen aan eigenaren**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Davut Sarac)*

**Opdrachten uitzetten conform notulen**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Davut Sarac)*

**Verlichting defect portiek huisnummer 40**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Davut Sarac)*