
VVE Dalenbeek

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 23 oktober 2024

Aanwezig: Presentielijst en machtigingen ter inzage.

Bestuur: A. Jansen (interim-voorzitter)
D. van der Linden (bestuurslid)
A. van Heiningen (bestuurslid)

Gast: K. van Roon (technisch beheer)

Agenda:

1. Opening
2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen
3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 4 juli 2024
4. Afsluiten beheerovereenkomst met nieuwe beheerder
5. Aansluitingen balkonvloeren, lekkages
6. Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB)
7. Verkiezing bestuur
8. Benoeming kascommissie
9. Rondvraag en sluiting

1. Opening.

De vergadering wordt om 20.00 uur geopend door bestuurslid D. van der Linden met de vraag of de leden akkoord zijn met de voorzitter A. Jansen. Deze leden gaan unaniem akkoord waarna de voorzitter het woord overneemt en alle leden welkom heet met name de nieuwe bewoners de familie Kolder.

Primair doel van deze ALV is een besluit nemen over de nieuwe beheerder (agendapunt 4). Daarnaast wordt behandeld; aansluiting balkonvloer en lekkages (agendapunt 5) en het MJOB (agendapunt 6).

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen.

Het totaal uit te brengen stemmen bedraagt 28. Uit de getekende presentielijst blijkt dat het aantal aanwezige stemmen 20 bedraagt en dat het aantal vertegenwoordigde stemmen bedraagt 7. Totaal 27 zijn er dus 27 stemmen vertegenwoordigd.

Het aantal van 27 stemmen is 96% en is ruim genoeg om rechtsgeldige besluiten te nemen waar een gekwalificeerde meerderheid voor benodigd is.

3. Vastellen notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 4 juli 2024.

Op de notulen van de Vergadering van Eigenaren van 4 juli 2024 worden géén op- en/of aanmerkingen gemaakt en wordt unaniem vastgesteld en door de bestuursleden ondertekend.

4. Afsluiten beheerovereenkomst met nieuwe beheerder.

Meerzicht VVE Beheer heeft per 1 januari 2025 het contract opgezegd. Primair doel van deze ALV is om een besluit te nemen over een nieuwe beheerder. Hiervoor zijn 2 offertes aangevraagd, t.w. VT2000 en Munnik. De offertes zijn aan alle leden verstrekt, evenals een vergelijk tussen de beheerders.

Het advies van het bestuur om voor VT2000 te kiezen wordt unaniem overgenomen. Bestuurslid D. van der Linden licht gemotiveerd toe waarom het bestuurd voor VT2000 heeft gekozen. Uit de getekende stemlijst blijkt dat de vergadering unaniem voor VT2000 als nieuwe beheerder heeft gestemd.

5. Aansluitingen balkonvloeren, lekkages.

Kees van Roon neemt het woord over van de voorzitter en licht toe wat de bevinden zijn van het onderzoek van de lekkage terras appartement 21. Boko heeft onderzoek gedaan en de lage bloembak dient leeggehaald te worden waarna deze het na drogen opnieuw wordt bekleed en de afvoer wordt gemaakt.

De naden van appartement 4 dienen opnieuw gekit te worden. Hiervoor wordt een mandaat van € 5.000,00 gevraagd. Uit de getekende stemlijst blijkt dat 26 van de 27 stemmen akkoord gaan met het gevraagde mandaat van € 5.000,00.

Terrassen dienen preventief vervangen te worden. K. van Roon licht toe dat zodra dit zich voordoet het aangepakt wordt. Bestuurslid A. van Heiningen licht toe dat de nevenschade door de verzekering kan worden vergoed. E. van Bakkum meldt dat het schoonhouden van het terras ook de verantwoordelijkheid van de bewoner zelf.

F. Brust meldt zijn zorgen over de levertijd van de reparatie. K. van Roon heeft een dakdekker in zijn portefeuille waardoor het sneller verholpen kan worden. Er is een overzicht met welke terrassen er reeds zijn vervangen. Deze wordt door het bestuur verder uitgewerkt.

E. Hoekema stelt voor om aan het bestuur een mandaat van € 5.000,00 af te geven voor directe onderhoud. Dit stelt het bestuur in staat om bij acute nood direct actie te kunnen ondernemen. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van E. Hoekema.

6. Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB).

Elke VVE is wettelijk verplicht om voor het onderhoud te reserveren. Dit kan op twee manieren: 0,5% van de herbouwwaarde van de opstalverzekering of via een vastgestelde MJOB. De huidige MJOB is opgesteld door P. Duineveld en wordt herzien door K. van Roon. De conclusies hieruit worden nader uitgereikt aan de leden.

B. Versteeg geeft aan dat het dak onlangs gecontroleerd is en dat aan de noordkant tussen de 3 en 4 etage betonrot aanwezig is. Het bestuur zal de lopende zaken bij P. Duinveld opvragen.

In 2025 starten met het inventariseren van de 2^e, tevens laatste, standleiding. Door de leden die het betreft wordt duidelijk aangegeven dat zijn hierbij betrokken willen worden en blijven. Dit wordt toegezegd. Er wordt aan de vergadering voor de 2^e standleiding een mandaat van € 100.000,00 gevraagd. Uit de getekende stemlijst blijkt dat de vergadering unaniem akkoord gaat met het gevraagde mandaat van € 100.000,--.

7. Verkiezing bestuur.

Het bestuur bestaat op dit moment uit:

- Mevrouw Debbie van der Linden
- De heer André van Heiningen

Er dienen zich geen nieuwe leden aan voor het bestuur. Alternatief is het inschakelen van VT2000 wat extra kosten met zich meebrengt. De leden gaan hiermee unaniem akkoord.

8. Benoeming kascommissie.

De kascommissie bestaat uit:

- Mevrouw José Dames
- Mevrouw Anja van Koeveringe

Ronald van Leersum stelt zich kandidaat als reserve lid. Op deze manier is er een roulatiesysteem. Het reserve lid schuift het volgende jaar in en neemt de plaats in van een vast lid van de kascommissie. Dan wordt er weer een nieuw reserve lid benoemd. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

9. Rondvraag en sluiting.

Rondvraag.

E. Hoekema vraagt wat VT2000 kan betekenen voor het inzetten van bestuursleden. Aangeven wordt dat VT2000 gevraagd wordt een voorzitter aan te stellen.

E. Hoekema vraagt om toelichting over het advies voor de 2^e strang. K. van Roon geeft aan dat er een plan wordt opgesteld met de uitvoerder en de bewoners.

Sluiting.

De voorzitter bedankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng en sluit om 21.15 uur de vergadering.