

Notulen 10038 - Algemene ledenvergadering - 21 juni 2025

Welke is gehouden op 2025-06-21 10:30, Café Marktzicht

1. Opening

De vergadering wordt om 10:30 geopend door de heer Johan Wagteveld. De heer Johan Wagteveld zal deze vergadering voorzitten. Hij heet de aanwezigen welkom en vraagt of iedereen de agenda heeft ontvangen, waarop bevestigend wordt gereageerd. De heer Johan Wagteveld merkt op dat de opkomst groter is dan ooit tevoren, wat hij als een positieve ontwikkeling beschouwt.

2. Ondertekening presentielijst en vaststellen van het aantal stemmen

De voorzitter constateert dat de presentielijst is ondertekend en dat alle stemmen, op één na, vertegenwoordigd zijn. De heer El Mimouni is niet aanwezig, maar verder zijn alle stemmen tegenwoordig. Dit betekent dat de vergadering rechtsgeldige besluiten kan nemen.

Een eigenaar vraagt naar een factuur van € 1.200,- die nog niet is ontvangen. De vergadering is het erover eens dat deze factuur 23 mei 2025 is verstuurd en dat andere eigenaars deze wel hebben ontvangen. De voorzitter zal ervoor zorgen dat de eigenaar de factuur alsnog ontvangt.

Actiepunt: Opnieuw versturen van de factuur van € 1.200,- naar de betreffende eigenaar.

Actiepunt: Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

3. Doornemen en vaststellen agenda

De vergadering gaat verder met het doornemen van de agenda. Er zijn geen opmerkingen of verzoeken tot wijziging van de agenda door de aanwezige eigenaars.

Besluit: De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

4. Doornemen en vaststellen verslag ALV vorige vergadering

De vergadering bespreekt het vaststellen van het verslag van de vorige vergadering.

Een eigenaar vraagt naar de actualiteit van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en of deze nog in lijn is met de huidige prijsstijgingen. De voorzitter geeft aan dat dit onderwerp later bij de begroting zal worden besproken. Hij licht toe dat de grootste uitgave voor de VvE het

schilderwerk betreft, dat tussen de € 30.000,- en € 35.000,- heeft gekost. Er is een besparing van € 10.000,- gerealiseerd door het inschakelen van Kamil Schilderwerken, wat de kosten aanzienlijk heeft verlaagd. De voorzitter benadrukt dat de lift een belangrijke kostenpost is en dat er extra gereserveerd moet worden voor toekomstige vervanging van de machinekamer. Hij wijst erop dat de meeste installaties privé zijn en tot de appartementen behoren.

Een eigenaar merkt op dat de zijwangen van de dakkapellen, die in onderhoudsvrije materialen zijn uitgevoerd, nu geen onderhoud meer vereisen. De vergadering is het erover eens dat dit een besparing is geweest.

Het verslag wordt verder besproken en zonder opmerkingen goedgekeurd.

Besluit: De vergadering besluit dat het verslag van de vorige vergadering is goedgekeurd.

5. Benoemen kascommissie leden

De vergadering bespreekt de noodzaak van een kascommissie en stelt voor om twee eigenaars aan te wijzen die jaarlijks de administratie controleert.

Arno Bouwheer (3e) en Teunis van Dooren (3g) stellen zich hiervoor beschikbaar. Alle eigenaren stemmen in met deze benoeming.

De KC zal ook het jaar 2024 beoordelen, het verslag zal aan de eigenaren worden toegezonden.

Besluit: De vergadering besluit Arno Bouwheer (3e) Teunis van Dooren (3g) en een andere eigenaar te benoemen als leden van de kascommissie voor het jaar 2024 en 2025.

Actiepunt: Dagvaarding voorbereiden en indienen bij de rechtbank voor de openstaande betaling van € 5.400,-.

Actiepunt: Kascommissieleden beoordelen de financiële stukken en stellen vragen indien nodig.

Actiepunt: Versturen van de financiële stukken van 2024 per e-mail naar de kascommissieleden.

6. Financieel

De jaarrekening 2024 wordt doorgenomen en door JW toegelicht. Er zijn geen inhoudelijke vragen en/of opmerkingen.

Daarnaast wordt de kwestie van een openstaande betaling van € 5.400,- door de eigenaar van 3f

besproken. De voorzitter informeert de vergadering dat er meerdere pogingen zijn gedaan om contact te leggen, zonder succes. De vergadering besluit formeel om de zaak naar de rechtbank te brengen, gezien de uitblijvende reactie van de betreffende eigenaar.

Verder bespreekt de vergadering de financiële situatie van de VvE, waarbij een eenmalige factuur van € 1.200,- aan alle eigenaars is verzonden om een tekort te dekken. De voorzitter legt uit dat deze factuur verband houdt met schilderwerkzaamheden die in 2023 en 2024 zijn uitgevoerd.

Besloten wordt om de jaarrekening onder voorbehoud van een goedkeurende verklaring van de kascommissie vast te stellen en het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

De voorzitter bespreekt naar aanleiding van de resultaten 2024 de begroting en geeft aan dat er enkele bedragen zijn verhoogd vanwege indexering, waaronder kosten van de verzekeraar. Het voorstel is om de reservering voor groot onderhoud te verhogen, inclusief de lift. De totale begroting stijgt van €12.738,- naar €14.897,-. Een eigenaar vraagt naar de maandelijkse kosten, waarop de voorzitter aangeeft dat het bedrag varieert per appartement, met een voorbeeld van €181,- per maand voor een specifiek appartement.

De voorzitter stelt dat de maandelijkse bijdrage van €180,- per appartement een reële bijdrage is gezien de oppervlakte van de appartementen.

Besloten wordt om de eerder vastgestelde begroting 2025 niet te wijzigen.

Besluit: De vergadering besluit de voorgestelde begroting van €14.897,- goed te keuren en vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen onder voorbehoud positieve goedkeuring kascommissie en het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

7. Doornemen MJOP en vaststellen actiepunten

De vergadering bespreekt de planning voor het onderhoud van het gebouw, waarbij de focus ligt op het schilderwerk en het dak. Het voorstel is om na de volgende ronde van schilderwerk ook andere onderhoudsposten, zoals het dak, te evalueren.

Daarnaast wordt het schilderwerk besproken, dat over ongeveer twee jaar opnieuw bekeken zal worden. De voorzitter geeft aan dat er kleine onderhoudszaken zijn, zoals lampen en deurklinken, die regelmatig terugkomen, maar dat deze zaken goed worden bijgehouden.

Besluit: De vergadering besluit om na de volgende ronde van schilderwerk het dak en andere onderhoudsposten te evalueren.

8. Rondvraag

Ten eerste vraagt een eigenaar naar de exacte oppervlakte van het terras. De voorzitter verwijst naar de splitsingstekening voor de juiste afmetingen.

Een andere eigenaar meldt dat er problemen zijn met zakelijke inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel (KvK). De eigenaar heeft zichzelf uitgeschreven bij een VvE waar hij onterecht als zakelijke klant werd gezien.

Daarnaast wordt er een voorstel gedaan om deuren van een deur vastzetter te voorzien, zodat ze niet steeds open blijven staan. Er wordt besloten om zowel boven als beneden de deuren te voorzien van een deur vastzetter.

Een eigenaar brengt het probleem van ongewenste auto's op de parkeerplaats naar voren. Het voorstel is om een klappaaltje te plaatsen op het eigen gedeelte van de parkeerplaats om dit te voorkomen. De vergadering is het erover eens dat dit mogelijk is en dat er parkeerbeugels geplaatst kunnen worden.

Besluit: De vergadering besluit om zowel boven als beneden de deuren te voorzien van een deurvastzetter.

9. Sluiting

De voorzitter bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng, alsmede Adriaan Henzen voor zijn gastvrijheid. Waarna hij de vergadering rond 11.20 afsluit.

Besluitenlijst

3. Doornemen en vaststellen agenda

3.1: De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

4. Doornemen en vaststellen verslag ALV vorige vergadering

4.1: De vergadering besluit dat het verslag van de vorige vergadering is goedgekeurd.

5. Benoemen kascommissie leden

5.1: De vergadering besluit Arno Bouwheer (3e) Teunis van Dooren (3g) en een andere eigenaar te benoemen als leden van de kascommissie voor het jaar 2024 en 2025.

6. Financieel

6.1: De vergadering besluit de voorgestelde begroting van €14.897,- goed te keuren en vast te stellen.

6.2: De vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen onder voorbehoud positieve goedkeuring kascommissie en het resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

7. Doornemen MJOP en vaststellen actiepunten

7.1: De vergadering besluit om na de volgende ronde van schilderwerk het dak en andere onderhoudsposten te evalueren.

8. Rondvraag

8.1: De vergadering besluit om zowel boven als beneden de deuren te voorzien van een deurvastzetter.

Actielijst

2. Ondertekening presentielijst en vaststellen van het aantal stemmen

2.1: Opnieuw versturen van de factuur van € 1.200,- naar de betreffende eigenaar.

2.2: Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

5. Benoemen kascommissie leden

5.1: Dagvaarding voorbereiden en indienen bij de rechtbank voor de openstaande betaling van € 5.400,-.

5.2: Kascommissieleden beoordelen de financiële stukken en stellen vragen indien nodig.

5.3: Versturen van de financiële stukken van 2024 per e-mail naar de kascommissieleden.