

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: dinsdag 27-02-2024 om 19.30 uur

Locatie: Middenhof Dr. Willem Dreesweg 155

1. Opening van de vergadering

De voorzitter, Veronique Schaaf, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

Van de 292 stemmen zijn er 96 aanwezig of vertegenwoordigd. Dit aantal is onvoldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen volgens de geldende regels. Echter, in overleg met het bestuur wordt besloten om de vergadering toch te houden, maar een tweede vergadering uit te schrijven over 3 weken om de notulen van deze vergadering te bekrachtigen. Dit wordt gedaan omdat een tekort aan stemmen een jaarlijks terugkerend probleem is.

3. Ingekomen stukken / mededelingen

De offerte van Groenhart, wordt behandeld bij punt 7 c.

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

De notulen worden kort doorgenomen en er wordt opgemerkt dat op pagina 1 staat dat Alex Nienhuis aanwezig was, terwijl dit eigenlijk Arnold Nienhuis moet zijn. Verder zijn er geen andere op- of aanmerkingen, en worden de notulen van 3 april 2023 goedgekeurd. Het ontbreekt echter aan vermelding dat de vergadering door tijdsnood vroegtijdig is beëindigd en niet alle punten konden worden afgerond.

5. Financieel

a. Jaarrekening 2023:

Herman Valk licht de jaarrekening 2023 toe en verduidelijkt waar nodig. Het exploitatieresultaat bedraagt 6.838,00 euro negatief. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door kosten aan een standleiding, elektriciteitsverbruik en schoonmaakkosten. Arnold Nienhuis merkt op dat er mogelijk oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke elektriciteit plaatsvindt in de garages. De elektrische voorziening daar is alleen bedoeld voor verlichting en niet voor hobby's of verwarming. Het voorstel is om per garage een tussenmeter te plaatsen en jaarlijks de stroomkosten te verrekenen. De eigenaren stemmen hiermee in, en Arnold Nienhuis zal dit verder regelen met Valk VvE Beheer. Annette Baans zal de schoonmaakkosten nogmaals kritisch bekijken om te zien of hetgeen in het contract staat ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, en of er mogelijkheden zijn om hierop te besparen.

b. Verslag kascommissie:

Herman Valk meldt dat Bob de Neef heeft aangegeven de jaarrekeningen niet langer te controleren en zich terugtrekt uit de kascommissie. Op dit moment heeft de VvE geen kascommissie en zal er naar een alternatieve oplossing moeten worden gezocht. Veronique Schaaf zal bij Eigenhuis navraag doen over hoe dit probleem kan worden opgelost.

c. Dechargeverlening aan bestuurder:

De jaarrekeningen 2022 en 2023 worden niet goedgekeurd, omdat eerst moet worden bepaald hoe en door wie de jaarrekeningen zullen worden gecontroleerd.

d. Benoemen kascommissie 2024:

Er zijn geen eigenaren binnen de VvE die zich beschikbaar stellen voor de kascommissie van 2024.

6. Bestuurlijke zaken

a. Incassomandaat:

De vergadering mandateert de bestuurder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan- betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incasso uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-Lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers, die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

b. Verkiesbaarheid bestuursleden:

Aftredende bestuursleden Veronique Schaaf en Ric Engeler hebben al in de ALV van april 2023 aangegeven dat zij in 2024 zouden stoppen met hun bestuursfunctie. Arnold Nienhuis zal plaatsnemen in het bestuur als voorzitter naast Annette Baans. Herman Valk zal zorgen voor de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Er wordt gevraagd of er nog één of twee eigenaren zijn die tot het bestuur willen toetreden, aangezien twee bestuursleden te weinig zijn voor de te verwachten werkzaamheden. Op dit moment is er echter geen animo, maar er zijn wel vacatures binnen de VvE. Arnold Nienhuis zal Harry Timmer benaderen om te zien of hij interesse heeft om zitting te nemen in het bestuur. Arnold Nienhuis zal ook de technische portefeuilles blijven uitvoeren samen met de beheerder.

c. Gebruik van de afvoeren/riool:

In appartement nummer 16 is veel overlast geweest door een rioolverstopping, met als gevolg schade in het appartement. De oorzaak van de verstopping zijn vochtige doekjes die in het toilet zijn gegooid. Deze doekjes lossen niet op zoals toiletpapier en kunnen daardoor het riool verstoppen. De VvE verzoekt daarom om alleen toiletpapier te gebruiken en geen andere zaken zoals babydoekjes, maandverband, frituurvet en vochtige doekjes in het toilet te gooien. Arnold Nienhuis zal een flyer opstellen met een opsomming van wat absoluut niet in het toilet mag worden gedeponed en deze bij de bewoners bezorgen. Veronique Schaaf vraagt naar de opvolging van de eerste melding in de ochtend van druppels uit het plafond in de gang. Herman Valk zal dit navragen.

Bij deze calamiteit bleek ook dat niet alle telefoonnummers van eigenaren en huurders correct waren. Herman Valk zal dit controleren en bij de eigenaren nagaan of de gegevens

nog kloppen, dit geldt ook voor de huurders van de appartementen.

7. Onderhoudszaken

a. Dak vervanging/isoleren:

In het najaar van 2023 zijn drie bedrijven uitgenodigd om een offerte uit te brengen voor het vervangen en isoleren van het totale dak. Na zorgvuldige evaluatie van de ontvangen offertes, waarbij de offerte van het dakdekkersbedrijf Brommer als meest compleet en geschikt werd beschouwd, wordt voorgesteld om de werkzaamheden aan hen op te dragen. Tijdens de vergadering worden verdere details besproken en vragen beantwoord. Bij de stemming stemmen alle aanwezige eigenaren en degenen die een volmacht hebben afgegeven in met het opdracht geven van de werkzaamheden aan Brommer. Er zal nog worden onderzocht of er al doorvoeringen gecreëerd moeten worden voor eventuele toekomstige plaatsing van zonnepanelen. De werkzaamheden zullen nog voor de bouwvak worden uitgevoerd.

b. Update project renovatie balkons i.v.m. lekkages:

Er wordt gevraagd aan Herman Valk om het project van het vernieuwen van de balkoncoatings weer op te pakken. Dit jaar zullen de balkons van de nummers 76 en 50 als eerste worden uitgevoerd, waarbij ook naar de onderzijde van de betreffende balkons zal worden gekeken. Herman Valk zal nagaan welke partij dit in het verleden heeft uitgevoerd en contact met hen opnemen.

c. Sleutelsysteem SALTO 500 update:

Het bedrijf Groenhart heeft een offerte uitgebracht voor het updaten van het huidige sleutelsysteem Salto 500. Na een discussie over de wenselijkheid van traditionele sleutels versus een systeem dat met een app kan worden bediend, wordt voorgesteld om drie offertes op te vragen voor systemen met sleutels die alleen te dupliceren zijn met een sleutelpas en een systeem met druppels. Herman Valk zal deze offertes aanvragen.

d. Werkzaamheden vanuit het MJOP update:

Na het vervangen van het dak en het hervatten van de renovatie van balkonvloeren in 2025, zal worden gekeken naar het MJOP. Er wordt opgemerkt dat het nieuwe MJOP, afgegeven door de Vastgoedokter, moeilijk te lezen is voor leken in bouwtermen. Veronique Schaaf vraagt waarom het oude bestand niet meer wordt gebruikt en of dit weer in gebruik kan worden genomen. Herman Valk legt uit dat het huidige MJOP veel uitgebreider is, maar dat het oude bestand wel naast het nieuwe kan worden gebruikt. Hij zal dit bekijken in het archief.

8. (Concept)begroting

Concept begroting 2024 en vaststellen servicekosten:

Na het doornemen van de begroting voor het jaar 2024, wordt voorgesteld om de servicekosten te verhogen van 190,00 euro naar 202,00 euro, en de kosten voor garages van 6,00 euro naar 7,00 euro. Deze verhoging wordt voorgesteld om het negatieve exploitatieresultaat van 2023 te dekken. Echter, eigenaren geven aan dat zij na de verhoging in juli 2023 niet nogmaals een verhoging wensen. Besloten wordt om de servicekosten voor 2024 gelijk te houden. Voordat verdere beslissingen worden genomen, zal eerst worden onderzocht of er op elektriciteit en schoonmaakwerkzaamheden kan worden bezuinigd. Herman Valk zal hiervoor bij de huis elektriciën navragen wat de kosten zijn voor het aanbrengen van ledverlichting in de hal en het trappenhuis.

9. Rondvraag

Veronique Schaaf heeft nog contact gehad met de gemeente over de overlast die wordt ondervonden van de vele fietsen die her en der rond het pand staan/liggen en of hier wat aan gedaan kan worden. De gemeente geeft aan hier wel wat aan te doen, namelijk het plakken van labels op fietsen die op plekken staan waar het niet is toegestaan, en deze na een paar dagen te verwijderen. Echter, bij fietsen die tegen de flat staan, kunnen zij weinig doen, aangezien deze vaak op privéterrein staan.

De tweede vergadering zal op 19 maart 2024 om 15:00 uur gehouden worden.

10. Sluiting

Veronique Schaaf bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 21.45 uur.

STEMVOORSTELLEN:

Tijdens de vergadering is gestemd over onderstaande onderwerpen. Het resultaat is in de tekst van de notulen verwerkt.

- | | |
|---|------------|
| 1. De ALV wordt akkoord gevraagd in te stemmen met de dakrenovatie conform de ingebrachte offerte van de firma Brommer uit Amstelveen. Ter vergelijking zijn de dak offertes bijgesloten bij de vergaderstukken. De kosten voor de vervanging van het dak worden voldaan uit de onderhoudsreserve van de VvE. Het bestuur geeft opdracht om de werkzaamheden in 2024, zo spoedig als mogelijk, uit te voeren. | Aangenomen |
|---|------------|

Actiepunten VvE

-

Actiepunten Valk VvE Beheer

- Firma Brommer voor melding doen om de werkzaamheden in te plannen, na 19 maart komt de definitieve aanbesteding
- Elektriciën vragen kosten van led verlichting in hal en trappenhuis
- Kijken van e mogelijkheden tussenmeters elektra garage
- Offertes sleutels aanvragen

Datum opvolging: 20-03-2024

Datum opvolging: 10-03-2024

Datum opvolging: 01-04-2024

Datum opvolging: 15-03-2024