

NOTULEN ALGEMENE LEDEN VERGADERING (ALV) 2024

Aanwezig:	Jeroen (13b), Floris (3a), Yvonne & Valentine (13a), Stijn (13), Amani (13c), Ad (van Opstal, Winkelruimtes), Bien (voorheen 3), Jorrit (3c)
Niet aanwezig:	Rob (3b) (volmacht verleend aan Jorrit (3c))
Datum en tijd:	16 april 2024, 19.30 uur
Locatie:	Sol Y Sombra, Prinsenkade 1, Breda
Bestuur VVE:	Jorrit (3C) is de voorzitter en Bien (3) is de penningmeester
Notulist:	Kim (3)

Agendapunt 1: Opening en vaststelling agenda (door voorzitter)

- De voorzitter opent de vergadering en vraagt of er nieuwe agendapunten zijn. Er zijn geen andere agendapunten.
- Voorstelrondje in verband met nieuwe eigenaren nummer 3.
- Haagdijk 1: is verhuurd aan een marketing bedrijf, wordt eerst verbouwd.

Agendapunt 2: Vaststelling notulen vorige vergadering (door de voorzitter)

- Er zijn geen opmerkingen over de notulen van de vergadering 2023. De notulen zijn dus vastgesteld.

Agendapunt 3: Financiële verslaglegging 2023 (door penningmeester)

- De penningmeester licht de verslaglegging toe.
 - Er is een verdeling gemaakt in de kosten voor het dak en bijvoorbeeld alleen voor de woningen. Er zijn ook kosten alleen voor van Opstal. Er is een scheve balans gekomen tussen het potje van de woningen en het potje van van Opstal.
 - Recent is het Financieel overzicht aangepast om deze verdeling duidelijker inzichtelijk te houden.
 - Het idee is dat de penningmeester voortaan de financiën via Exact gaat beheren. Dit moet ook zorgen voor meer duidelijkheid en het correct uitgeven van het geld uit de juiste potjes. Er is een voorstel om bovenstaande uit te besteden. Dit kost ongeveer 500 euro inclusief btw per jaar (zie agendapunt 4).

- Grote kosten van 2023 is het dak geweest. Verder een grote kostenpost zijn verzekeringen.
- Er zijn geen uitstaande betalingen, ook hebben alle leden hun maandelijks verplichtingen voldaan.
- Financiële verslaglegging is bij deze vastgelegd.
- Ad (aanspreekpunt van Van Opstal) zal deze zomer met pensioen gaan. Er zijn onderhandelingen om het over te dragen naar een andere organisatie. Dit loopt nog niet naar wens. Van Opstal geeft aan dat huidige aanspreekpunt er pas mee stopt wanneer het netjes is overgedragen. Vanuit bestuur wel argument om de een externe boekhouder in te schakelen om de financiële administratie te waarborgen.

Agendapunt 4: Uitbesteding Jaarverslag + Verkiezing nieuwe Penningmeester

- Voorstel voor uitbesteding via boekhouder voor maximaal 500 inclusief btw is aangenomen.
- Alex (3) is benoemd als nieuwe penningmeester.

Agendapunt 5: Decharge van het bestuur

- Jorrit (3c) blijft aan als voorzitter van de VVE.
- Geen bezwaren over de decharge van het bestuur 2023.

Agendapunt 6: Meerjarenbegroting groot onderhoud (bestuur VVE)

- Er zijn meerdere grote kosten die er binnenkort aan zitten te komen:
 - De dakgoot van het monumentale pand. Er is een offerte binnengekomen. Hij is opgenomen voor dit jaar (2024). Huidige bedrag staat op 16.000 euro. Dit is inclusief 35% subsidie. Dit is inclusief zinkwerk en rondom.
 - In de huidige uitgave is rekening gehouden met een subsidie. Er is nog geen garantie dat we die subsidie krijgen.
 - Er staat voor 2026 nog een kosten voor de renovatie van het binnentuin dak voor 25.000 euro.
- Sinds 2021 wordt er al gesproken over het potentieel verhogen van de eigen bijdrage voor de VVE. De huidige stand van zaken is dat er in 2024 al 10.000 euro is uitgegeven en er gaan nog kosten bijkomen. Als we de huidige bedrag behouden betekent dat er een negatief saldo ontstaat.

Agendapunt 7: Vaststelling (verhoging) nieuwe VVE bijdrage

- Het voorstel is dan ook om de eigen bijdrage voor de VVE verhogen. Het bedrag waar mee gerekend is in een voorbeeld is naar een eigen bijdrage van 175 euro per maand voor de woningen.
- Per 1 mei 2024 wordt de eigen bijdrage verhoogd met 50 euro tot 175 euro voor de woningen. Voor van Opstel en voor 3b (Monumentale pand) wordt dit naar rato berekend, volgens splitsingsakte. Hiervoor is gestemd en dit is aangenomen.

Agendapunt 8: Glasvezelaansluiting

- KPN is begonnen met de aansluiting van glasvezel in de buurt.
- Er is een voorstel gedaan door KPN dat het voor de woningen via de buitengevel zou moeten. Dit is erg complex en het klopte niet en er zijn veel fouten gemaakt bij de tekeningen.
 - Er is na overleg waarschijnlijk ook een mogelijkheid via binnen langs (berging / plafond winkelruimtes). Als het via deze weg gaat volgt het de huidige aansluitingen van bijvoorbeeld coax.
 - Er wordt een nieuwe aanlegvoorstel opgesteld door KPN en daar moet de VVE tegen die tijd akkoord op geven. Dit is er nu nog niet.
- Herinnering dat glasvezel afnemen niet verplicht is, maar als men er nu akkoord mee gaat, is aanleg gratis. Later zal aanleg wel geld kosten.

Agendapunt 9: Rondvraag en sluiting

- Yvonne (13a) Betreffende renovatie binnentuin dak, is daar een offerte van en wat is daarin meegerekend?
 - Dat betreft het compleet renoveren van de dakbedekking. Er komen geen nieuwe tegels. De doppen op de hoeken van de tegels hoeven ook niet vervangen te worden. Indien niet nodig, worden geen tegels vervangen. Mocht er meer vervangen moet worden, zullen de kosten hoger uitvallen. We kunnen eventueel een offerte aanvragen waarin bijvoorbeeld tegels of andere kosten mee berekend worden.
- Jorrit (3c) benoemt een van de actiepunten van de vorige vergadering waarin besloten is over te stappen naar een ander schoonmaakbedrijf (glasbewassing en schoonmaak entree en hallen). Ervaring is over het algemeen tevreden. Het wordt nu gedaan door HouseCare.
- Kim (3) Er was vorig jaar overlast van wespen aan de Haagdijk ingang bovenaan de trap. Jorrit (3c) zal binnenkort kijken of hier naar gekeken moet worden.
- Floris (3a) vraagt of het goedgekeurd is dat het dakgoot onderhoud uitgevoerd wordt, ook als de kosten hoger uitvallen van 16.000 euro. Mocht het duurder uitvallen, is dit goedgekeurd.

Voorzitter sluit de algemene vergadering en dankt Ad (Van Opstal) en Bien voor hun werkzaamheden voor de VVE. Ad (Van Opstal) verlaat de vergadering zodat de woning eigenaren nog over woning specifieke onderwerpen kunnen verder praten.

Agendapunt 10: Tuin onderhoud / airco

- Tuin algemeen: heeft wel een opfrisbeurt nodig. Er zijn wat plantenbakken waar nieuw groen in zou kunnen.
- Er is afgesproken dat er geen plantenbakken bij komen en ook dat de huidige plantenbakken niet groter of zwaarder worden. Wat er vervangen moet worden, komt eventueel in plaats van huidige bakken die aan vervanging toe zijn.
- Er is een bedrag van maximaal 250 euro afgesproken voor het oprissen van de tuin. Jeroen (13b) neemt dit op zich.

- Airco units zijn alleen mogelijk als de buiten units aan de tuinkant komen en als dit netjes weggewerkt kan worden. Jeroen (13b) heeft dit uitgezocht en gedeeld met de bewoners. Dit zal hij opnieuw rondsturen, zodat iedereen er opnieuw naar kan kijken.
 - Consensus is dat er niets op het dak kan worden geplaatst.

Actiepunten:

- Jeroen (13b) stuurt het voorstel voor de airco units opnieuw naar alle eigenaren.
 - Jeroen (13b) gaat namens alle eigenaren een offerte opvragen.
 -

Voorzitter sluit de vergadering en bedankt alle aanwezige eigenaren voor hun tijd en deelname.