

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 02-07-2025
Tijd: 19:00
Locatie: Nieuw Schoonoord 2 6881 TV VELP

1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen.

Notulen:

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.
Aanwezig zijn 11 leden, die samen 11 stemmen vertegenwoordigen.
Afwezig met machtiging zijn 3 leden, die samen 3 stemmen vertegenwoordigen.
In totaal zijn **14 stemmen** vertegenwoordigd van de 23 uit te brengen stemmen.

Hiermee is het quorum bereikt om regiliere besluiten te nemen. Voor het nemen van besluiten waarbij een zogenaamd gekwalificeerd besluit noodzakelijk is, zijn er onvoldoende stemmen aanwezig. Hiervoor zijn 16 stemmen noodzakelijk.

2. Vaststellen agenda.

Notulen:

Met de verzending van de uitnodiging heeft ieder lid tevens een conceptagenda ontvangen. Naar aanleiding hiervan wordt gevraagd bij de leden om te informeren of er nog aanvullende agendapunten gewenst zijn. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen extra punten zijn ingebracht.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde agenda volledig is en door de leden wordt gedragen. Daarmee is de agenda hiermee definitief vastgesteld en kan deze als zodanig worden gehanteerd voor de vergadering.

Besluit: Voorgesteld wordt om de agenda vast te stellen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	14	0	Positief

3. Mededelingen bestuur / ingekomen stukken.

Notulen:

Er is een stuk binnengekomen met betrekking tot de naambordjes bij de algemene entree.
De naambordjes die bij de algemene entree hangen blijken van oud eigenaren/huurders te zijn.
De leden gaan akkoord met het vernieuwen van de naambordjes door de VvE. Vastgoedbeheer Gelderland zal iedere eigenaar een mail sturen met het verzoek de juiste tennaamstelling door te geven zodat dit besteld en geplaatst kan worden.

Vastgoedbeheer Gelderland geeft aan dat in de toekomst de leden zelf verantwoordelijk zijn voor de juiste tennaamstelling op de naambordjes is.

4. Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering dd. 19-11-2024 (zie bijlage)

Notulen:

De notulen van de vergadering zijn pagina voor pagina zorgvuldig doorgenomen en besproken.
Tijdens deze doorneming zijn er geen op- of aanmerkingen naar voren gebracht door de aanwezigen. Gezien het ontbreken van opmerkingen of correcties, wordt geconcludeerd dat de inhoud van de notulen volledig en correct is.

weergegeven.

Op basis hiervan worden de notulen unaniem als definitief vastgesteld en goedgekeurd door de vergadering.

Besluit: Voorgesteld wordt om de notulen van dd. 19-11-2024 vast te stellen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	14	0	Positief

5. Verslag van de kascontrolecommissie over boekjaar 2024 en benoeming nieuwe kascommissieleden voor het jaar 2025.

Notulen:

Tijdens de vorige Algemene Ledenvergadering is afgesproken dat de kascommissie de jaarrekeningen over de boekjaren 2023 en 2024 zou controleren.

De controle van de jaarrekening 2023 is inmiddels afgerond. In dat kader heeft de kascommissie enkele vragen voorgelegd aan VBG, die naar tevredenheid zijn beantwoord.

De heer Jansen heeft tijdens de vergadering aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de jaarrekening 2023. Na afloop van de vergadering zal hiervoor een kascommissieverklaring worden afgegeven.

Ten tijde van de vergadering was de controle van de jaarrekening 2024 nog niet voltooid, waardoor de kascommissie haar oordeel nog niet kon uitspreken.

Aangegeven werd dat de controle na de vergadering zou worden afgerond en dat de bevindingen in de volgende Algemene Ledenvergadering besproken zouden worden.

Voor het jaar 2025 stellen Dhr. den Ouden en Janssen zich wederom verkiesbaar als kascommissielid. De aanwezige leden gaan hier unaniem mee akkoord en danken hen voor de inzet.

Update: Inmiddels is de controle van de jaarrekening 2024 door de kascommissie afgerond, en kan ook hiervoor goedkeuring worden gegeven.

Een kascommissieverklaring voor 2024 zal conform worden opgesteld en ondertekend.

Besluit: Voorgesteld wordt om een nieuwe kascommissie voor het jaar 2025 te benoemen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	14	0	Positief

6. Behandeling en vaststelling balans voor het afgelopen boekjaar en exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar (zie bijlage).

Notulen:

Door de kascommissie is aangegeven dat er voor boekjaar 2023 geen onvolkomenheden zijn geconstateerd.

Op basis van dit advies wordt door de aanwezige leden de jaarrekening over 2023 goedgekeurd.

Hierbij wordt afgesproken dat het positief resultaat van € 1.617,80 zal worden toegevoegd aan de reserve van de VvE.

Aangezien de kasommissie nog geen conclusies kan trekken over boekjaar 2024 zal dit in de volgende ledenvergadering ter besluitvorming worden besproken.

Besluit: Voorgesteld wordt om de jaarrekening goed te keuren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

Besluit: Voorgesteld wordt om het exploitatiesaldo over het boekjaar toe te voegen/ten laste te brengen van het reservefonds.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

7. Voorstel decharge te verlenen aan het bestuur.

Notulen:

Naar aanleiding van het advies van de kascommissie wordt aan het bestuur decharge verleend over het boekjaar 2023. De kascommissie heeft de financiële administratie, de jaarrekening en de bijbehorende stukken zorgvuldig gecontroleerd en geen onregelmatigheden geconstateerd. Op basis van deze positieve bevindingen kan de vergadering met vertrouwen instemmen met het verlenen van decharge aan het bestuur voor de verantwoordingsstukken van het afgelopen jaar.

Voor het boekjaar 2024 is de controle door de kascommissie op dit moment nog niet afgerond. De kascommissie is momenteel bezig met het grondig doorlopen van de financiële gegevens en zal haar bevindingen in de komende periode afronden. Daarom zal aan de vergadering tijdens de eerstvolgende bijeenkomst decharge worden gevraagd voor het boekjaar 2024, zodra de controle volledig is uitgevoerd en de bevindingen kunnen worden gepresenteerd.

Besluit: Voorstel om decharge te verlenen aan het bestuur over het afgelopen boekjaar.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

8. Behandeling en vaststelling begroting exploitatie 2025 en vaststelling bijdrage maandelijkse servicekosten (zie bijlage).

Notulen:

De reguliere begroting voor het boekjaar 2025 is reeds in een eerdere fase van besluitvorming aan de orde geweest. Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 19 november 2024 is deze begroting uitvoerig besproken en vervolgens formeel vastgesteld. De begroting is officieel in werking per 1 januari 2025 getreden.

Om die reden is er in deze vergadering geen noodzaak om de reguliere exploitatiebegroting opnieuw te behandelen. Het desbetreffende agendapunt is uitsluitend opgenomen om, indien relevant, te kunnen dienen als basis voor een aanvullend besluit dat voortvloeit uit agendapunt 10, waarin de mogelijke verduurzaming van het complex ter bespreking staat.

Voor het nemen van een dergelijk besluit is echter een specifiek quorum vereist. Tijdens deze vergadering is gebleken dat er onvoldoende stemgerechtigde leden aanwezig zijn om rechtsgeldig tot besluitvorming over te gaan inzake dit onderwerp. Hoewel het punt over verduurzaming alsnog inhoudelijk besproken zal worden, kan er formeel geen besluit worden genomen.

Gelet hierop vervalt het agendapunt omtrent de begroting in relatie tot agendapunt 10 als besluitvormend onderwerp en wordt het derhalve niet verder behandeld in deze vergadering.

Besluit: Voorstel om de bijdrage servicekosten per 01-01-2025 in te laten gaan.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

Besluit: Voorstel om de maandelijkse bijdrage servicekosten per 01-01-2025 in te laten gaan.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

9. Regulier onderhoud / Jaarlijkse overeenkomsten.

De huidige schoonmaakster (Mevr. Grabas) heeft aangegeven per 1 april a.s. te stoppen met de schoonmaak van het complex.

Om de continuïteit te waarborgen is er door VBG bij 2 bedrijven een offerte opgevraagd.

Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Notulen:

Naar aanleiding van het feit dat de huidige schoonmaker haar werkzaamheden heeft beëindigd, heeft het bestuur van de VvE de taak op zich genomen om een passende opvolging te regelen. In dit kader zijn er twee offertes opgevraagd bij externe schoonmaakbedrijven, met als doel om de continuïteit en kwaliteit van de schoonmaak binnen het complex te waarborgen.

Tijdens de bespreking van de ontvangen offertes kwam naar voren dat er in het verleden negatieve ervaringen zijn opgedaan met firma Kristal, één van de aanbieders. Op basis van deze gedeelde ervaring hebben de leden de voorkeur uitgesproken voor SMB Willems als nieuwe dienstverlener.

Als alternatief op het inschakelen van een professioneel schoonmaakbedrijf stelde de heer Kramer voor om de schoonmaakwerkzaamheden in eigen beheer te nemen, uitgevoerd door een aantal betrokken bewoners. Dit zou een structurele kostenbesparing kunnen opleveren voor de VvE. Tijdens de vergadering is besproken dat er onder enkele bewoners bereidheid bestaat om zich in te zetten voor taken ten behoeve van het onderhoud van het gebouw. Hoewel dit initiatief positief werd ontvangen, werden er ook enkele belangrijke kanttekeningen geplaatst:

- Het is moeilijk om op een structurele en betrouwbare manier een planning te maken met vrijwilligers.
- De beschikbaarheid van bewoners is vaak wisselend en afhankelijk van persoonlijke omstandigheden.
- Voor bepaalde schoonmaakwerkzaamheden, zoals het reinigen van hoge en lastig bereikbare ramen, is het noodzakelijk om een hoogwerker in te zetten, wat additionele organisatie en kosten met zich meebrengt.
- De aansprakelijkheid en verzekering bij eventuele ongevallen of schade zou zorgvuldig geregeld moeten worden indien werkzaamheden door vrijwilligers worden uitgevoerd.

Na zorgvuldige afweging van bovengenoemde punten is er besloten om het voorstel van de heer Kramer op dit moment niet verder uit te werken, en in plaats daarvan in te stemmen met de offerte van schoonmaakbedrijf SMB Willems. Door met een professionele partij in zee te gaan, wordt de continuïteit van de schoonmaakwerkzaamheden gewaarborgd en is er duidelijkheid over de kwaliteit, frequentie en verantwoordelijkheden.

Het bestuur heeft VBG opdracht gegeven om zo spoedig mogelijk contact op te nemen met SMB Willems, zodat de werkzaamheden op korte termijn kunnen worden opgestart. Verdere details over de opstartdatum en werkplanning zullen met bewoners worden gedeeld zodra deze beschikbaar zijn.

Er wordt opgemerkt dat Prezzero zonder communicatie met de eigenaren de afvalcontainer leegt. De leden willen graag hierover afspraken maken met Prezzero. Vastgoedbeheer Gelderland zal contact opnemen met Prezzero om dit door te spreken.

Er wordt tevens verzocht om de leveranciers aan te spreken over het doorgeven wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd.

Besluit: Te nemen besluit: De offerte van Kristal wordt goedgekeurd.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

Besluit: Te nemen besluit: De offerte van SMB Willems wordt goedgekeurd.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	14	0	Positief

10. Groot onderhoud

Voor het jaar 2025 staat volgend groot onderhoud gepland:

Verduurzamen VvE:

- Besluit tot voorkeur voor optie 1, 2 of 3.

Toelichting van de diverse opties zal in de vergadering worden gegeven, alsmede de financiële mogelijkheden hiervoor.

In de afgelopen periode zijn er meerdere offertes opgevraagd en drie opties uitgewerkt.

Er is door de jaren heen geen onderzoek gedaan naar de scheuren/plekken in het beton en deze dienen eerst nagekeken te worden voordat er verdere verduurzaming gaat plaats vinden.

Tevens is er een nieuwe wet van kracht dat er een vleermuizen onderzoek uitgevoerd moet worden voordat er iets aan de spouw wordt gedaan.

Deze twee onderzoeken dienen als eerste uitgevoerd te worden en staan ook vermeld in het overzicht. De ALV besluit om beide onderzoeken alvast in gang te zetten.

Er zijn hierbij 3 opties uitgekomen om het gebouw te verduurzamen.

Er zal hieronder beschreven worden wat de verschillende opties inhouden.

Optie 1:

Bij deze optie is er gekeken naar het vervangen van het glaswerk naar dubbelglas in de bestaande kozijnen. Er blijft hierbij schilderwerk die ook vermeld is in het overzicht.

Tevens zijn er reparaties nodig aan de lift die we ook hebben meegenomen en het vernieuwen van de intercom.

Optie 2:

Bij deze optie is er gekeken naar het vervangen van de kozijnen naar kunststof waardoor er minder schilderwerk nodig is. De betondelen en de railing hebben een schilderbeurt nodig.

De lift, verlichting en de intercom hebben hun levensduur ook al bereikt waardoor zij meegenomen zijn in het overzicht.

Optie 3:

Is een vergelijkbare optie als nummer 2 alleen met een ander bedrijf.

Notulen:

Dit agendapunt is per optie toegelicht.

Er is geen gekwalificeerde meerderheid aanwezig waardoor er alleen per meerderheid besluiten genomen kunnen worden.

Tijdens de bespreking van dit agendapunt is gebleken dat de aanwezige leden de benodigde onderzoeken vóór aanvang van de werkzaamheden al willen laten starten, aangezien dit de doorlooptijd van de werkzaamheden in de toekomst kan verkorten.

De leden hebben dan ook met meerderheid besloten om de vooronderzoeken te starten dit betreft het betonherstel en het flora en fauna onderzoek. Dit zijn onderzoeken die of een langere onderzoek tijd hebben of leveren belangrijke informatie op met het oog op de levensduur van het complex. Als deze onderzoeken zijn afgerond en de resultaten bekend zijn zullen de hieruit voortvloeiende kosten worden meegenomen in de opties die besproken zijn.

Ook is er uitvoerig besproken om de kozijnen in eigen beheer te geven. De voor en nadelen van het in eigen beheer geven van de kozijnen zullen worden besproken in de volgende algemene leden vergadering. Vastgoed beheer gelderland zal informeren bij de gemeente of het mogelijk is dat er verschillende soorten kozijnen in de gevel geplaatst worden.

In de uitgebreide opties die tijdens de volgende Algemene Ledenvergadering worden gepresenteerd, zal ook duidelijk worden wat deze maatregelen financieel betekenen voor de leden. Er zal een gespecificeerde toelichting worden opgesteld met betrekking tot de verwachte eigen bijdrage.

Daarnaast is het meerjarenonderhoudsplan besproken. De leden hebben de wens uitgesproken om een aanvullende versie van dit plan op te stellen. Dit aanvullende MJOP moet inzichtelijk maken wat de impact van de voorgestelde maatregelen is op zowel de toekomstige onderhoudskosten als de eigen bijdrage van de leden.

Besluit: Te nemen besluit: Voorgesteld wordt om optie 1 goed te keuren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

Besluit: Te nemen besluit: Voorgesteld wordt om optie 2 goed te keuren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

Besluit: Te nemen besluit: Voorgesteld wordt om optie 3 goed te keuren.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	0	14	Negatief

11. Machtiging tot het nemen van incassomaatregelen.

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassoafdeling over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Besluit: Voorgesteld zal worden om VBG te machtigen om namens de VvE over te gaan tot incassomaatregelen.

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	14	0	Positief

12. Rondvraag.

Notulen:

Tijdens de rondvraag wordt afgesproken om de volgende Algemene Ledenvergadering op 8 oktober a.s. te organiseren.

De aanvangstijd zal om 19.00 uur zijn.

Er wordt opgemerkt door een lid om het huishoudelijk reglement na te kijken of deze nog up to date is.

Vastgoedbeheer Gelderland zal dit verder oppakken met dit lid. Mochten er zaken zijn die aangepast diene te worden zal dit in de volgende algemene leden vergadering worden besproken.

13. Sluiting.

Notulen:

De voorzitter dankt eenieder voor zijn/haar inbreng en sluit de vergadering om 21.06 uur.

ALV Presentielijst 02-07-2025

Lid nr.	Eigenaar	Huisnummer	Stemmen	Deelneemt	Gemachtigd
10020-130	D. van Ramshorst	1	1	Ja	Nee
10020-102	M.A.W. van den Berg	3	1	Ja	Ja
10020-129	T.R.A Jansen	5	1	Ja	Nee
10020-137	S. Hoogink	7	1	Ja	Nee
10020-138	D.L.I. Arts	9	1	Nee	Nee
10020-131	M. van Hunen	11	1	Ja	Nee
10020-107	H.C. Vredenberg	13	1	Ja	Nee
10020-139	L.S. Aquin	15	1	Nee	Nee
10020-133	I.K. Lau		1	Nee	Nee
10020-111	Erven R.H. Kramer / R.H. Kramer	19	1	Ja	Nee
10020-112	A.H.G.M van Son	21	1	Ja	Nee
10020-113	M. Merts	23	1	Nee	Nee
10020-136	A. van de Kracht	25	1	Ja	Nee
10020-115	Stichting Familiefonds Hessengoed	27	1	Ja	Nee
10020-132	B. Hunya	29	1	Nee	Nee
10020-117	J. Terpstra		1	Nee	Nee
10020-118	I. Jansen	33	1	Ja	Nee
10020-119	S.N. Dijk	35	1	Ja	Ja
10020-120	W. Weender	37	1	Nee	Nee
10020-121	I.T. Busch	39	1	Ja	Nee
10020-135	S. den Ouden / E. den Ouden	41	1	Ja	Ja
10020-123	T. Aardema / W. van Roij	43	1	Nee	Nee
10020-124	M. van Wijngaarden / Melse & Wassink	45	1	Nee	Nee

Totaal:

Stemmen: 23
Nodig: 12
Deelnemen: 14