

Notulen van ALV VVE Progress

17 april 2023

Aanwezig

Carolus B.V., mevrouw Compier, heer Van der Ende, heer Van Erp en mevrouw Van Erp-Habes, mevrouw Gerretsen, heer Van der Hammen, mevrouw Van Kooi, heer en/of mevrouw Leviton, Ludo Nods Management B.V., heer Neven en mevrouw Van Viegen, mevrouw Nijs en heer Faas, heer Peer, mevrouw Reiners, heer Staaks, heer Suijker, heer Veldt en mevrouw Visser, mevrouw Vroon, mevrouw Wouda, heer Zegel en mevrouw Van der Steen, mevrouw Zwaan

Machtiging afgegeven

heer Botha, heer Doornekamp, heer en mevrouw Doornweerd, heer Van Eldijk, heer Heller, heer Hrynevych en heer / mevrouw Demydiuk, mevrouw Hunkar, heer Klein, heer Kosiorowski en mevrouw Kosiorowska, heer Krijnen en mevrouw Ultee, heer Lisser, M.J.Middelweerd B.V., mevrouw Naletova, mevrouw Porre, heer Ruijs, erven van mevrouw Van Santen-Martens, heer Schreiber en mevrouw Bekker, heer Schrijver, heer Stokla, mevrouw Struwer, mevrouw Tan-Winnemuller, mevrouw Tibboel, mevrouw Visser, heer Van Vulpen en heer Roozenburg, heer Wolfswinkel, mevrouw Wouters

Afwezig

heer De Bruijne, heer Dwivedi, heer Ebink en mevrouw Jonkvorst, heer Heinis, heer Herman, heer Honderd en heer / mevrouw Hilhorst, heer Khajo, heer De Kok, Milestone properties B.V., heer Möhlmann, mevrouw Uriot, mevrouw Van Veen, heer Verweij en mevrouw Verweij-Wakahara, mevrouw De Vries, mevrouw Van der Waal, heer De France

Verslagvorm

Notulen zijn opgesteld in samenvattende vorm op onderwerp (agendapunt) en bevat de meest relevante besproken zaken en genomen besluiten. Het betreft dus geen woordelijk verslag.

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter van de vergadering opent omstreeks 19.00 de vergadering en heet iedereen welkom.

Totaal aantal stemmen: 1100

Totaal aantal stemmen vertegenwoordigd: 839

Middels het aantal stemgerechtigden is het quorum behaald en kunnen er rechtsgeldige besluiten genomen worden.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

De heer Monte Veldt:

- De schuifpuien zijn geïnspecteerd. Er wordt gewacht op het vervolg van de inspecties, reparaties, vervangen en dergelijke.
- De waterkranen van de appartementen zijn vervangen.
- Er wordt dringend verzocht om alleen in uiterste nood in het weekend en op feestdagen bij liftbedrijf Livenco melding te maken van liftstoringen. Dit omdat er door het onderhoudsbedrijf hoge kosten worden doorberekend voor meldingen buiten kantooruren. Er wordt hierover een mededeling in de liften opgehangen. Daarnaast het verzoek om altijd het bestuur en G&E in te lichten bij een storing.

Mevrouw Arda Van der Steen:

- Er is op 18 maart meegedaan aan de landelijke opschoondag. Een klein team vrijwilligers heeft heel veel troep opgeruimd in de Fabrikeursstraat, Veerstraat en Kruissteeg.
- Er is een plan gemaakt voor het plaatsen van 40 m2 sedum op het binnenplein tussen de plantenbakken. Medewerking en subsidies van Gemeente en Waterschap zijn daarvoor toegezegd

3. Vaststellen notulen vorige vergadering (reeds in uw bezit)

De notulen worden besproken. De leden hebben verder geen opmerkingen en de notulen worden als zodanig vastgesteld door de ALV.

4. Jaarverslag boekjaar 2022

4.1 Verslag van de kascommissie

Tijdens de kascontrole zijn geen onregelmatigheden naar voren gekomen. Een van de leden heeft geen gelegenheid gevonden om de stukken in te zien. De jaarstukken waren compleet en verzorgd. De kascommissie adviseert de vergadering om decharge te verlenen en decharge is verleend.

4.2 Decharge bestuur en beheerder

De vergadering neemt met algemene stemmen het advies van de kascommissie over en verleent decharge over de jaarrekening en het gevoerde financieel beleid.

4.3 Bestemming van het resultaat

De vergadering besluit met algemene stemmen om het resultaat (€ 2.145,63) toe te voegen aan de reserves.

5. Benoemen kascommissie

Mevrouw Barbera Gerretsen stelt zich niet langer beschikbaar voor de kascommissie.

Haar plaats wordt ingenomen door de heer Koos Suijker.

Met algemene stemmen is aangenomen dat hij samen met de heer Roderik Neven de kascommissie zal vormen voor het komende jaar.

6. Exploitatiebegroting boekjaar 2023

De vergadering heeft besloten de voorgestelde begroting vast te stellen. De leden ontvangen separaat aan de notulen een bericht van de beheerder over de nieuwe maandelijkse VVE-bijdrage.

7. Onderhoud

Onderhoud Dak

- Het bestuur vraagt mandaat voor het besteden van € 240.000 voor het renoveren van de daken van de VVE.
- Opmerking heer van der Wal: deze plannen worden op een erg laat moment voorgelegd.

- Mark Portengen: G&E heeft hierbij steken laten vallen. Er wordt naar gestreefd om dit in de toekomst beter te plannen
- Vraag heer Van Erp: Wat als de kosten boven de € 240.000 uit gaan komen?
- Mark Portengen: dan wordt dit opnieuw aan de leden voorgelegd
- Opmerking mevrouw Suijker: Is € 11.000 voor het begeleiden van het werk niet te duur en kan dat bedrag niet gespecificeerd worden?
- Mark Portengen: het begeleiden van het project kan duurder of goedkoper uitvallen, maar het bedrag blijft hetzelfde. Risico ligt dan bij G&E.
- Besluit: Het mandaat voor het besteden van € 240.000 is aan het bestuur verleend.

Opladen elektrische auto's in de parkeergarage

- Het bestuur wijst het plaatsen van oplaadpalen en het opladen van elektrische auto's in de parkeergarage af.
- Redenen zijn van technische, organisatorische, brandveiligheids- en verzekeringstechnische aard.
- Het bestuur zal de leden een voorstel voorleggen voor het aanpassen en up to date maken van het huishoudelijk reglement, waarin nu nog niet gesproken wordt over oplaadvoorzieningen
- Het bestuur geeft aan dat in het geval eigenaren en/of bewoners toch – tegen de regels in – elektrisch opladen in de garage, deze personen aansprakelijk worden gesteld voor eventuele gevolgschade.

Rookgasafvoeren

- Het bestuur biedt aan in samenwerking met G&E een inspectie te organiseren van de individuele rookgasafvoeren, om ervoor te zorgen dat elke eigenaar op de hoogte is van de staat en de kwaliteit van de rookgasafvoer van zijn of haar woning.
- In de splitsingsakte is bepaald dat CV-ketels en afvoeren individueel eigendom zijn en dus niet vallen onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Dat betekent dat aanpassingen of reparaties van rookgasafvoeren voor eigen rekening van de eigenaren zullen vallen.
- Mocht uit deze inspectie blijken dat er onderhoud nodig is aan de rookgasafvoer, doet het bestuur een dringend beroep op de eigenaren om dit tijdig (voorafgaand aan het beoogde dakonderhoud) op te laten lossen conform de huidige wetgeving door een kundige installateur.
- Ook wijst het bestuur de leden er nogmaals op dat bij het vervangen van de CV-ketel van VR naar HR het *Protocol plaatsings HR-CV* bij de installateur kenbaar gemaakt moet worden en de *Verklaring installateur bij vervanging VR CV-ketel voor HR CV-ketel* getekend dient te worden. Bij de documenten zijn te vinden in het portal van Gooi- en Eemland VvE Beheer onder 'Documenten' in de map 'HRVR - rookgasafvoer'.

8. Bestuurssamenstelling

- Het huidige bestuur stelt zich weer herkiesbaar voor het komende jaar en de vergadering heeft het bestuur daarop weer voor het komende jaar benoemd.

9. Mandateren van de bestuurder voor het treffen van incassomaatregelen in geval van achterstallige betalingen

- In het splitsingsreglement wordt bepaald dat het instellen van rechtsvorderingen de goedkeuring van de algemene ledenvergadering nodig heeft. In een vergadering moet de beheerder/administrateur worden gemachtigd tot het instellen van een dergelijke procedure. Bij het ontbreken van een dergelijke machtiging kan de kantonrechter besluiten de vordering niet ontvankelijk te verklaren. De vergadering verleent de VvE beheerder/administrateur toestemming te geven tot het nemen van incassomaatregelen en bijbehorende rechtshandelingen zodra een eigenaar in gebreke blijft bij de maandelijkse betalingsverplichting aan de VvE.
- G&E zegt toe eerder dan tot nu toe gebruikelijk aan de bel te gaan trekken bij het ontstaan van betalingsachterstanden.

10. Rondvraag

De volgende zaken komen tijdens de rondvraag aan de orde:

- Mevrouw Leonie Vroon: Kan er wat gedaan worden aan wiebelende tegels op de galerijen?
- Mevrouw Joke Zwaan: kunnen kleine klusjes aan het pand niet gezamenlijk gecombineerd worden?
- Afsproken is om reparatieverzoeken niet alleen op de website van G&E, maar ook aan Mark Portengen (via mark@gooieemland-vvebeheer.nl) en aan het bestuur (via bestuur.vveprogress@gmail.com) te melden.
- Mevrouw Barbera Gerretsen: Hoe zit het met de duurzaamheidscoaches die zouden worden ingehuurd?
- Mevrouw Arda van der Steen: daar wordt nog aan gewerkt, maar de coaches kunnen ook individueel worden uitgenodigd bij de gemeente.
- Mevrouw Karen Reiners: er is een kosten-baten afweging gemaakt door het bestuur voor het inhuren van z'n coach en die is negatief uitgevallen.
- De heer Roderik Neven: Waar kan ik vinden wat ik als eigenaar aan mij appartement mag verbouwen als het om isolatie en energievoorzieningen gaat?
- Mark Portengen: In de splitsingsakte is vastgelegd wat eigendom is van de VVE en wat van de eigenaar. Kozijnen zijn eigendom van de VVE en mogen niet zonder toestemming van het bestuur worden aangepast.
- Ingekomen vraag per mail: Is er overwogen om de reserves te spreiden over meerdere banken omdat het Nederlandse Depositogarantiestelsel slechts dekking geeft tot maximaal €100.000?
- De heer Ludo Nods geeft aan dat zijn ervaring is dat VvE's moeilijk een rekening kunnen openen en de kosten vaak hoog zijn (€35 per maand)
- Mark Portengen: Gezien de geplande uitgave voor het dakonderhoud komen de reserves lager te liggen. Afsproken wordt dat G&E aan het bestuur meldt wanneer het van belang is om de reserves te gaan spreiden.
- Kees Faas: Verzoek aan de eigenaren om hun huurders te informeren over het verplicht wachten in de garage. Bij herhaald negeren kunnen we dan de eigenaar aanspreken.

11. Sluiting van de vergadering

De voorzitter bedankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering omstreeks 21.00 uur.