

# Notulen

## VvE Aert van Neslaan IV (A5), gevestigd te Oegstgeest (i30128)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 11 juli 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 120; aantal stemmen vertegenwoordigd: 37 (30,83 procent)

---

### 1. Opening

- Welkom en voorstelronde MVGM en voorzitter

De heer Gostelie opent de vergadering en heet de aanwezige welkom. Hij deelt mede dat de zaal tot uiterlijk 22:00 gehuurd is. De heer Gostelie zal voor de laatste keer de vergadering voorzitten daar hij inmiddels geen eigenaar meer is binnen de VvE. Namens MVGM VvE zijn de heren Sergio Bottse (technisch manager) en Alex van Winden (accountmanager) aanwezig.

- Korte uitleg VvE structuur voor nieuwe bewoners

Er is een hoofdsplitsing waaronder de 5 VvE's vallen. Iedere ondersplitsing heeft een vertegenwoordiging in de CvT. De CvT komt maandelijks samen om de gemeenschappelijke zaken te bespreken.

### 2. Quorum

- Vaststelling aantal uit te brengen stemmen

Daar dit een tweede reglementaire vergadering betreft zijn er blijkens de presentielijst voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

### 3. Agenda

- Vaststelling agenda en in rondvraag te behandelen extra agendapunten

Met algemene stemmen wordt de agenda vastgesteld.

### 4. Notulen (zie bijlage 1a, 1b & 1c)

- Tekstuele en inhoudelijke bespreking notulen van laatste ALV 's te weten 13-12-2022, 18-10-2022 & 14-10-2021.

Over de notulen van 13-12-2022 wordt gevraagd naar de splitsingsakte en het onderzoek wat hiernaar gedaan zou worden voor wat betreft de financiën. De heer Van Winden licht toe dat dit onderzoek in overleg met de GKC (gezamenlijke kascontrolecommissie) en CvT is uitgevoerd. Het gestelde doel van de inrichting in Twinq per 01-01-2023 is niet gehaald in verband met de afronding van de voorgaande drie boekjaren. Het aangepaste doel nu is om na goedkeuring van deze jaarrekeningen de financiën in te richten zoals bedoeld in de splitsingakte van de hoofd en ondersplitsingen.

Over de notulen van 18-10-2022 wordt opgemerkt dat dit een chaotische vergadering was. Er is bij deze vergadering gesproken over de kwaliteit van de schoonmaak, ook zou het contract tegen het licht gehouden worden. De heer Bottse geeft aan dat dit iets is waar de technische commissie en de leden wat van moeten vinden, dit contract moet nog bekeken worden. De heer Van Winden geeft aan dat de afgesloten contracten op het portaal van de VvE terug te vinden zijn. Er wordt gevraagd naar een handleiding van het portaal, de heer Van Winden zal dit intern navragen en indien er een handleiding beschikbaar is deze rondsturen. NOOT: Er is geen handleiding voor het portaal van de VvE beschikbaar.

Over de notulen van 14-10-2021 wordt gevraagd naar het bedrag wat bij 5c. benoemd staat, €150,- voor het laten opstellen van een DMJOP. Geen van de aanwezige eigenaren weet meer waar dit betrekking op heeft.

- Vaststelling en ondertekening notulen

Met algemene stemmen worden de notulen d.d. 13-12-2022, 18-10-2022 en 14-10-2021, met inachtneming van de gegeven op/aanmerkingen, goedgekeurd.

## **5. Mededelingen en ingekomen stukken**

- Aanvragen financiële Tegemoetkoming Blokaansluiting

De heer Van Winden licht toe dat de aanvraag voor september ingediend wordt. Zodra de overheid hier wat van heeft gevonden en er specifieke informatie over beschikbaar is, wordt dit met de eigenaren gedeeld.

- Lopende zaken: warmtemeters Techem en afronding stookinstallaties (gereed)

De heer Van Winden deelt mede dat er duidelijke afspraken met Techem waren, namelijk dat alle meters vervangen moesten worden. Inmiddels is Techem al drie maal langsgeweest en hebben zij de werkzaamheden nog niet kunnen afronden door vreemde redenen.

Sommige meters registreren opeens in de badkamer na vervanging, dit deden ze voorheen niet. De heer Van Winden zegt dat dit met de CvT besproken wordt, ook voor afronding van het project. Hiervoor is contact geweest met Fulco Jongsma, voorzitter van de CvT.

## **6. Financiën 2020 (zie bijlage 2)**

- Presentatie resultaten kascontrole

Mevrouw Bisselink geeft een presentatie over de resultaten van de kascontrole. De GKC heeft een rapport voor ieder jaar opgesteld, in het rapport van 2022 staat wat er nog verwacht wordt van MVGM VvE.

De exploitatieresultaten worden besproken. Uitgelegd wordt dat er gewerkt is met de begroting van 2018 voor de drie jaren.

De kascontrole commissie heeft toegang tot het portaal, deze digitalisering maakt het uitvoeren van de controle gemakkelijker. Dankzegging voor inzet GKC voor afronding van de drie boekjaren. Opgemerkt wordt dat Kacontrole.com op hoofdregels de controle heeft uitgevoerd en de GKC per regel heeft gecontroleerd.

Advies van de GKC is het goedkeuren en verlenen van decharge voor de boekjaren 2020, 2021 en 2022.

- Goedkeuring en ondertekening jaarstukken

Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

- Stemming over décharge boekjaar 2020

Met algemene stemmen wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

- Stemming over bestemming exploitatieresultaat

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€10.397,25 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

## **7. Financiën 2021 (zie bijlage 3)**

- Goedkeuring en ondertekening jaarstukken

Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

- Stemming over décharge boekjaar 2021

Met 1 stem tegen wegens het niet stroken van de uitgaven met de begroting en de rest van de stemmen voor, wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

- Stemming over bestemming exploitatieresultaat

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.084,78 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

## **8. Financiën 2022 (zie bijlage 4)**

- Goedkeuring en ondertekening jaarstukken

Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

- Stemming over décharge boekjaar 2022

Met 1 stem tegen wegens het niet stroken van de uitgaven met de begroting en de rest van de stemmen voor, wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

- Stemming over bestemming exploitatieresultaat

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.899,48 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

## **9. Begroting 2023 (zie bijlage 5)**

- Boekhoudsysteem en begroting in Twinq systeem

De heer Van Winden deelt mede, zoals al aangegeven in de presentatie van de GKC, dat de volledige boekhouding inclusief het opstellen van jaarrekeningen straks na de inrichting van Twinq via dit boekhoudsysteem zal gaan verlopen. Er zal dan geen gebruik meer worden gemaakt van Excel sheets.

De heer Vilder wenst zijn post niet meer per e-mail te ontvangen, de heer Van Winden zegt dat MVGM VvE wegens duurzaamheidsdoelstellingen zoveel mogelijk digitaal verzend. Hij zal het e-mailadres van de heer Vilder weghalen, zodat toekomstige correspondentie per post verzonden wordt.

- Stemming over verhogen maandelijkse VvE bijdrage

De heer Van Winden neemt de begroting door met de aanwezige eigenaren, dit betreft een verhoging van 22%.

De eigenaar van #246 heeft schade naar aanleiding van een defect in de standleiding, zij heeft de documentatie doorgestuurd naar de huismeester en hij reageert niet meer. De heer Bottse neemt contact op met de eigenaresse om het schadedossier door te nemen en af te wikkelen.

In tegenstelling tot het advies van MVGM VvE wordt de begroting met meerderheid van de stemmen goedgekeurd ingaande 01-08-2023, drie stemmen zijn het hiermee niet eens.

## **10. Website**

Het idee is om beneden in de gang een monitor op te hangen waar mededelingen gedaan kunnen worden via de website. De heer Vulder spreekt hier van een luxe uitgave die gezien de financiële situatie van de VvE niet verstandig is. De heer Stenfert Kroese licht de varia aan oplossingen voor de monitor voor. De huidige mededelingenborden met prikkertjes zijn verouderd, met deze modernisering zal de voorzitter van de VvE berichten op de website publiceren. Er wordt gesproken over privacy en het beheren van de website. Met algemene stemmen wordt besloten om geen besluit te nemen, maar dit punt tot nader order aan te houden.

## **11. Onderhoud (zie bijlage 6)**

- Bespreking en stemming over MeerJaren OnderhoudsPlan

De heer Bottse licht het MJOP toe. Voor 2023 zijn er kleine zaken opgenomen. Er wordt gesproken over esthetische punten en de technische levensduur van gebouwelementen, de technische commissie zal dit nader bekijken. Indien er eigenaren zijn met specifieke eisen en/of wensen, dan kunnen zij dit aangeven bij de technische commissieleden van de VvE die dit mee zullen nemen in de plannen voor de toekomst. Hierbij wordt dan bedoeld op het combineren van bepaalde onderhoudswerkzaamheden in combinatie met het verduurzamen van de VvE.

Met algemene stemmen wordt besloten om de technische commissie leden tevens te benoemen als duurzaamheidscommissie.

## **12. Beheerpakket MVGM (zie bijlage 7)**

De heer Van Winden licht toe dat MVGM VvE beheerpakketten heeft ontwikkeld om de VvE beter te kunnen bedienen. In deze beheerpakketten krijgt de VvE een op maat gemaakt voorstel. Op basis van de wensen en de huidige dienstverlening die de VvE bij MVGM afneemt, wordt voorgesteld de dienstverlening voor het beheer van de VvE voort te zetten onder pakket "plus".

De heer Van Winden vraagt of de voorzitter van de VvE (CvT lid) mandaat mag krijgen voor de verdere afstemming met MVGM VvE in samenspraak met de andere CvT leden. Met meerderheid van stemmen wordt dit afgekeurd, de eigenaren willen dat het nieuwe contract bij de eerstvolgende VvE vergadering geagendeerd moet worden alvorens zij een besluit kunnen nemen.

## **13. Benoemingen**

- Benoeming lid Commissie van Toezicht

De heer Gostelie legt zijn functie neer als CvT lid. De heer Van Delft geeft aan de rol over te willen nemen, met algemene stemmen wordt de heer Van Delft benoemd tot nieuw CvT lid van de VvE.

- Benoeming leden Kascontrole Commissie

Met algemene stemmen worden mevrouw Bisselink en de heer Matheiu herbenoemd tot leden van de kascontrole commissie.

- Benoeming leden Technische Commissie, aftreden Bo Klaverstein. Voorstel toetreden Bas Withagen.

De heer Klaverstein treedt af. Met algemene stemmen wordt de heer Withagen herbenoemd als lid van de technische commissie.

- Benoeming leden Groen Commissie

Vanuit de ondersplitsingen A1, A2 en A3 zijn er groencommissieleden, het gaat dan om het grasveld. Het idee is om daar wat mee te gaan doen met bloemen of iets dergelijks, wie het leuk vindt om hier over na te denken mag aansluiten. Er zijn geen aanwezige eigenaren die wensen toe te treden.

#### **14. Reservegelden**

De heer Van Winden licht toe dat dit punt betrekking heeft op het hebben van beschikking over de reservegelden van de VvE en het doen van onttrekking aan het reservefonds. Met algemene stemmen wordt besloten dat de heren Van Delft & Vulder mee tekenen bij onttrekkingen uit het reservefonds. MVGM VvE is de beheerder van het reservefonds.

#### **15. Formaliteiten**

De heer Van Winden geeft een toelichting over jaarlijks te behandelen formaliteiten.

- Stemming over incassomandaat (zie bijlage 8)

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het incassomandaat vast te stellen.

- Stemming over Appartementenclausule

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

#### **17. Rondvraag**

Aangegeven wordt dat er meer 'huisjesmelkers' in de VvE zijn, naleving van het Huishoudelijk Regelement door huurders is gewenst. Dit betreft een taak van de huismeester. Daar de huidige huismeester, Cees Schadde binnenkort met pensioen gaat, wordt dit punt direct meegenomen in het toekomstige takenpakket van de nieuw aan te stellen huismeester.

#### **18. Sluiting**

De heer Gostelie dankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 22:01. De heren Bottse en Van Winden worden namens de eigenaren bedankt voor de constructieve vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

## VvE Aert van Neslaan IV (A5), gevestigd te Oegstgeest (i30128)

### 3. Agenda

- 3.1 Met algemene stemmen wordt de agenda vastgesteld.

### 4. Notulen (zie bijlage 1a, 1b & 1c)

- 4.1 Met algemene stemmen worden de notulen d.d. 13-12-2022, 18-10-2022 en 14-10-2021, met inachtneming van de gegeven op/aanmerkingen, goedgekeurd.

### 6. Financiën 2020 (zie bijlage 2)

- 6.1 Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

Met algemene stemmen wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€10.397,25 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

### 7. Financiën 2021 (zie bijlage 3)

- 7.1 Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

Met 1 stem tegen wegens het niet stroken van de uitgaven met de begroting en de rest van de stemmen voor, wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.084,78 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

### 8. Financiën 2022 (zie bijlage 4)

- 8.1 Met algemene stemmen wordt besloten de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen. De heer Van Winden ondertekent de jaarrekening.

Met 1 stem tegen wegens het niet stroken van de uitgaven met de begroting en de rest van de stemmen voor, wordt besloten de bestuurder te dechargeren.

Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.899,48 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.

### 9. Begroting 2023 (zie bijlage 5)

- 9.1 In tegenstelling tot het advies van MVGM VvE wordt de begroting met meerderheid van de stemmen goedgekeurd ingaande 01-08-2023, drie stemmen zijn het hiermee niet eens.

### 10. Website

- 10.1 Met algemene stemmen wordt besloten om geen besluit te nemen, maar dit punt tot nader order aan te houden.

### 11. Onderhoud (zie bijlage 6)

- 11.1 Met algemene stemmen wordt besloten om de technische commissie leden tevens te benoemen als duurzaamheidscommissie.

### 12. Beheerpakket MVGM (zie bijlage 7)

- 12.1 De heer Van Winden vraagt of de voorzitter van de VvE (CvT lid) mandaat mag krijgen voor de verdere afstemming met MVGM VvE in samenspraak met de andere CvT leden. Met meerderheid van stemmen wordt dit afgekeurd, de eigenaren willen dat het nieuwe contract bij de eerstvolgende VvE vergadering geagendeerd moet worden alvorens zij een besluit kunnen nemen.

### 13. Benoemingen

- 13.1 De heer Van Delft geeft aan de rol over te willen nemen, met algemene stemmen wordt de heer Van Delft benoemd tot nieuw CvT lid van de VvE.

13.2 Met algemene stemmen worden mevrouw Bisselink en de heer Matheiu herbenoemd tot leden van de kascontrole commissie.

13.3 De heer Klaverstein treedt af. Met algemene stemmen wordt de heer Withagen herbenoemd als lid van de technische commissie.

**14. Reservegelden**

14.1 Met algemene stemmen wordt besloten dat de heren Van Delft & Vulder mee tekenen bij onttrekkingen uit het reservefonds. MVGM VvE is de beheerder van het reservefonds.

**15. Formaliteiten**

15.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het incassomandaat vast te stellen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

## Actiepuntenlijst

VvE Aert van Neslaan IV (A5), gevestigd te Oegstgeest (i30128)

### **Externe fiat bij onttrekkingen reservefonds**

Met algemene stemmen wordt besloten dat de heren Van Delft & Vulder mee tekenen bij onttrekkingen uit het reservefonds. MVGM VvE is de beheerder van het reservefonds.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ilknur Dagli)*

### **Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€10.397,25 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Ilknur Dagli)*

### **Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.084,78 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ilknur Dagli)*

### **Met algemene stemmen wordt besloten het exploitatieresultaat ad. -€17.899,48 te verrekenen met het verenigingsreserve groot onderhoud.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Ilknur Dagli)*