



Notulen Algemene Ledenvergadering

VvE Moeflonstraat 1-15

Datum vergadering 14-07-2025
Aanvang 15:00

Opkomst

Aanwezig • Moeflonstraat 7; Moeflonstraat 13; Moeflonstraat 15; Moeflonstraat 1
Aanwezig met volmacht • Moeflonstraat 11

Stemmen (8)

Stemmen aanwezig 4
Stemmen met machtiging 1
TOTAAL 5

1. Opening

De voorzitter, de heer Meeboer, opent de vergadering en heet de aanwezige eigenaren van harte welkom bij de ALV VvE Moeflonstraat 1-15.

2. Vaststellen aantal stemmen

De Vereniging heeft 8 stemmen. Er zijn 5 stemmen aanwezig, waarvan 1 met afgegeven volmacht. Hiermee zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Ingekomen stukken en/of mededelingen

Er is een e-mail binnen gekomen van 1 van de leden en deze lijst is aangevuld met punten vanuit het bestuur. De ingekomen punten worden tijdens de ALV besproken en omvatten het volgende;

- Bespreken van het opgestelde onderhoudsrapport (MJOP)
Dit wordt besproken bij agendapunt 8.

- Verhoging service (onderhoudskosten)
Dit wordt besproken bij agendapunt 7/8.

- Kosten schoonmaak
Dit punt wordt toegevoegd als agendapunt 5.3.

- Voegwerk voor- en achterzijde
Dit wordt besproken bij agendapunt 8.

- Controleren van de muren/daken bergingen
Dit wordt besproken bij agendapunt 8.

De volgende punten zullen tijdens de rondvraag besproken worden:

- Stroomvoorzieningen bergingen
- Onderhoud bovenkant grote heg
- Controle waterafvoer balkons
- Lamp bij portiek (1 - 7) blijft branden

4. Vaststellen agenda

Met het toevoegen van agendapunt 5.3 en de toezegging dat de overige onderwerpen van punt 3 tijdens de ALV worden besproken wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

5. Algemene VvE zaken

5.1 Bestuur / commissies

Het bestuur wordt gevormd door de heer Elfers. Dit blijft ongewijzigd.

De kascommissie bestaat uit mevrouw Pasman en mevrouw De Man. Beide zijn bereidt om nog een jaar de controle uit te voeren. De vergadering stemt in met het aanblijven van zowel het bestuur als de kascommissie.

5.2 VvE verzekering + besluit schade uitkering

De heer Meeboer benoemd dat hij in contact is gekomen met een intermediair die zich richt op VvE-verzekeringen. Aan de vergadering wordt gevraagd of zij in kunnen stemmen met een overstap van verzekeraar wanneer er een voorstel van een andere verzekeraar voordeliger is. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal gelijke dekkingsvoorwaarden. De vergadering stemt hiermee in.

5.3 Kosten schoonmaak

Dit agendapunt leidt tot een emotionele discussie, waarna één van de aanwezigen de vergadering verlaat. Vanwege het vertrek van één van de leden is de vergadering niet meer besluitvaardig en wordt besloten om de vergadering te schorsen. Het lid komt terug nadat het andere lid in de discussie is vertrokken. Met het vertrek van dit lid komt de besluitvaardigheid niet in het geding omdat er nog een stemgerechtigde aanwezig is namens dit appartementsrecht.

Hoewel de discussie geen betrekking had op de vergoeding voor de schoonmaakwerkzaamheden is de conclusie dat de vergoeding voor de schoonmaakwerkzaamheden per 1 september 2025 komt te vervallen.

6. Vaststellen notulen

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

7. Bespreken en vaststellen financieel jaarverslag

7.1 Kascontrole

De kascontrole is uitgevoerd, waarbij geconstateerd is dat alle bedragen kloppen, behalve de openstaande vordering van 2 leden. Er is discussie over de incassoprocedure en het feit dat de betreffende persoon de incasso terugboekt. Er wordt benadrukt dat er actie ondernomen moet worden en dat de incassoprocedure streng aangehouden moet worden.

7.2 Bespreken financieel jaarverslag

De heer Meeboer benoemd dat er nauwelijks afwijkingen zijn tussen de gemaakte kosten en de begroting van 2024. Er is zelfs minder uitgegeven dan begroot, wat resulteert in een positief exploitatieresultaat van €2.891,17.

De algemene reserve is ongewijzigd gebleven op een stand van €14.885,68.

De onderhoudsreserve is iets afgenomen van €15.166,62 naar €13.237,40, wat logisch is door uitgaven aan schilderwerk en het nieuwe MJOP.

Er is een vraag over betalingen aan een schildersbedrijf. Er is bevestigd dat er in totaal vier facturen zijn betaald, waarvan twee in het jaarverslag staan en de rest in 2025 zullen worden opgenomen.

7.3 Vaststellen financieel jaarverslag en exploitatieresultaat

Er is overeenstemming bereikt over het definitief vaststellen van het jaarverslag over 2024. Het exploitatieresultaat van €2.891,17 wordt toegevoegd aan de reserves van de Vereniging van Eigenaren. Er is officieel decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

7.4 Vaststellen begroting en VvE bijdrage

De onderhoudsreserve wordt verhoogd van €7.000 naar €15.000 per jaar om toekomstig onderhoud te kunnen dekken. Dit resulteert in een verhoging van de VvE-bijdrage van €137,80 naar €221,67. Er is discussie over de ingangsdatum van de nieuwe bijdrage. Er is besloten om de verhoging per 1 januari 2026 in te laten gaan, zonder terugwerkende kracht.

7.5 Vaststellen incasso procedure

De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld en zal streng worden gehandhaafd.

8. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

8.1 MJOP + liquiditeitsbegroting

Geactualiseerd MJOP

Het geactualiseerde MJOP is vorig jaar opgesteld na een inspectie door de firma GOOZ. Een samenvatting van het MJOP is gepresenteerd, inclusief de liquiditeitsbegroting, om inzicht te geven in de financiële situatie. Vanaf 2026 wordt de jaarlijkse onderhoudsreserve verhoogd naar €15.000, wat moet leiden tot een verbetering van de financiële positie.

Staat van de balkons

Er is besproken dat de betonproblemen aan de gevel en vloer van de balkons zijn opgelost, hoewel het oppervlak nog wat oneffen is. Steven Jansen heeft hiervoor een extern bedrijf ingeschakeld. Er is geen rapportage van dit herstel beschikbaar. De aanwezigen zijn van mening dat het noodzakelijk is om te onderzoeken hoe de schades zijn hersteld en of de constructie voldoende is verbeterd. Mogelijk is al een deel van de kosten, die in de begroting voor dit jaar zijn opgenomen, reeds gemaakt.

Hemelwaterafvoeren en gevel

De hemelwaterafvoeren (HWA's) en balkondoorvoeren lekken op meerdere plaatsen en zijn oud en broos. Vervanging wordt aanbevolen om verdere schade aan de balkons te voorkomen. Daarnaast is er vervuiling en zakwater op de gevel zichtbaar, wat kan worden verminderd door het aanbrengen van een afschot.

Schuren

De daken van de bergingen zijn vervuild met groen, wat op termijn kan leiden tot vochtproblemen. Er wordt voorgesteld om een schoonmaakbedrijf in te schakelen om de daken te reinigen en de klimop te verwijderen.

Voegwerk en betonherstel

Het voegwerk aan de voor- en achterkant van het gebouw is in slechte staat en moet worden aangepakt. Er is een grote scheur aan de zijkant van het pand bij dhr. Van Ewijk die eveneens moet worden onderzocht/hersteld. Er zal een prijsopgave worden aangevraagd voor het voegwerk en de reparatie van de scheur.

Prioriteiten en acties

De prioriteit ligt bij de constructieve zaken van het pand, zoals de balkons, het beton en het voegwerk.

- Er zal bij van Omme, of het bedrijf dat het betonherstel heeft uitgevoerd, worden opgevraagd wat er precies is gedaan.
- Indien nodig wordt een nieuwe inspectie uitgevoerd.
- De hemelwaterafvoeren krijgen aandacht.
- Ferri (kennis van 1 van de leden) zal worden gevraagd de heg te onderhouden en de daken van de schuren te reinigen.
- Er wordt een offerte opgevraagd voor elektra in de bergingen en de verlichting in het portiek.

9. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komt het volgende ter sprake.

Stroomvoorziening bergingen

Er is een discussie geweest over het aanleggen van elektra in de bergingen. Er is een stroompunt met 220V aanwezig tussen de bergingen van Van den Honert, waar vandaan een elektricien elektra kan trekken naar de schuren. Er is besloten om een offerte op te vragen voor het aanleggen van een lampje in alle bergingen. Het is niet de bedoeling om zware apparatuur zoals vriezers of wasmachines aan te sluiten.

Lamp portiek

De lamp bij portiek (1-7) blijft branden. Er is besloten om de elektricien die de offerte voor de stroomvoorziening van de bergingen opmaakt, ook naar de lamp in het portiek te laten kijken.

10. Sluiting

De voorzitter bedankte alle aanwezigen voor hun deelname aan de vergadering.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp
4	De agenda wordt vastgesteld met de toevoeging van punt 5.3, kosten schoonmaak, onder het agendapunt "Algemene VvE zaken".
5	Er is overeenstemming bereikt over een eventuele overstap van verzekeraar, op voorwaarde dat de dekkingsvoorwaarden gelijk blijven en de premie omlaag gaat.
6	De notulen van de vorige vergadering worden ongewijzigd vastgesteld.
7	De vergoeding voor de schoonmaak (€15) wordt per 1 september 2025 stopgezet.
7	De VvE bijdrage wordt verhoogd van €137,8 naar €221,67 per 1 januari 2026.
7	De incassoprocedure wordt ongewijzigd vastgesteld en streng gehandhaafd.
7	Het jaarverslag over 2024 wordt definitief vastgesteld.
7	Er wordt officieel decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.
7	Het exploitatieresultaat van €2.891,17 wordt toegevoegd aan de reserves van de Vereniging van Eigenaren.
7	De begroting wordt vastgesteld, waarbij de onderhoudsreserve wordt verhoogd van €7.000 naar €15.000 per jaar.
8	Er wordt een prijs opgevraagd voor het voegwerk aan de voor- en achterkant van het pand, inclusief de scheur in de zijgevel.
8	Er wordt prioriteit gegeven aan het onderhoud van de constructieve delen van het pand, waaronder de balkons en beton in het algemeen.
8	Er worden offertes opgevraagd voor elektra in de bergingen en reparatie aan de verlichting bij het portiek.
8	De hemelwaterafvoeren (HWA's) worden in orde gemaakt om de oorzaak van wateroverlast op de balkons weg te nemen.

Besluitenlijst

Vergaderdatum	Actie	Wie	Wanneer	Status
14-07-2025	Offerte t.b.v. VvE verzekeringen opvragen	NederVvE	ZSM	Open
14-07-2025	Stuur een mailbericht naar de bewoners over de verhoogde servicekosten.	NederVvE	ZSM	Open
14-07-2025	Offerte opvragen voor elektra bergingen + verlichting portiek	NederVvE	ZSM	Open
14-07-2025	Ferri vragen om de heg te onderhouden en het dak van de berging te controleren en schoon te maken	Mvr. Pasman	ZSM	Open
14-07-2025	Steven Jansen vragen of zij een rapportage hebben over het betonherstel aan de balkons.	NederVvE	ZSM	Open
14-07-2025	Offerte opvragen herstel voegwerk voor- en achtergevel	Bestuur	ZSM	Open
14-07-2025	Offerte opvragen vervanging HWA's	Bestuur	ZSM	Open