

Notulen

VvE 't Bakhuus

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 9 april 2026, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 40; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10 (25 procent)

Aanwezig

De heer Z.R.J. Captein, De heer en mevrouw G.D.A.J. Klaassen

Afwezig met bericht

Mevrouw J. Ossendrijver

Afwezig

Mevrouw H. Boltjes, Kievhorst Real Estate B.V.

1 Opening

De heer André van Ark de beheerder zit de vergadering voor en heet iedereen van harte welkom op de ALV.

1.1 Presentielijst tekenen

Alle aanwezigen en gemachtigden tekenen de presentielijst.

1.2 Vaststellen quorum

Er zijn 10 stemmen aanwezig c.q. vertegenwoordigd. Dat is een percentage van bijna 25%. Er zijn voldoende stemmen en volmachten aanwezig om gevraagde besluiten te nemen.

1.3 Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Er worden ingekomen stukken benoemd van mevrouw Ossendrijver, die worden straks behandeld. Er is geen kascommissie. Dit onderwerp komt later in de vergadering aan bod.

2 Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3 Ingekomen stukken

Er is een opstalverzekering actief via Kievhorst. De kosten worden als hoog ervaren en er wordt opgemerkt dat circa € 8.000,- voor 2024 en 2025 lijkt te zijn gefactureerd. De polis is niet beschikbaar ondanks herhaaldelijke verzoeken per e-mail. Centraal Beheer wordt genoemd als geschikte verzekeraar. De vergadering stemt in om dit traject op te starten.

Mevrouw Ossendrijver verzoekt om vergaderingen in de middag te plannen. De vergadering stemt hiermee in.

Er is geen verlichting aanwezig op de trap en op de dakterrassen. Er wordt gekozen voor een lamp met sensor die vanaf de gevel het pad verlicht, om hinder in slaapkamers te voorkomen. De vergadering stemt in met plaatsing.

3.1 Uitgaande stukken

Er zijn geen uitgaande stukken verstuurd of verstrekt.

4 Goedkeuring notulen

De notulen van de laatste Algemene Ledenvergadering van 16-04-2025 worden inhoudelijk en tekstueel doorgenomen.

Er wordt bevestigd dat de conceptnotulen de standaardonderdelen bevatten zoals opening, presentielijst,

vaste agendapunten, financieel verslag en decharge. In de financiële paragraaf wordt een saldo van € 18.000,- op de rekening genoemd. Er worden geen tekstuele onvolkomenheden geconstateerd.

De heer Klaassen vraagt naar het onderdeel opstalverzekering en het eerdere voorstel om contact op te nemen met Wilco, makelaar van de vorige eigenaar. De vergadering besluit om geen contact op te nemen met Wilco.

Ten aanzien van de actielijst wordt gemeld dat de vlinderstruik nog aanwezig is en eerder is teruggesnoeid. Afgesproken wordt de struik volledig te laten verwijderen.

Daarnaast wordt afgesproken te verifiëren of het dakterras is schoongemaakt in verband met een eerdere lekkage en hierover terug te koppelen.

Er worden geen verdere opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering.

De notulen worden 2025 vastgesteld.

5 Financieel verslag

Het financiële verslag is aan u verstrekt en wordt nader toegelicht. In 2025 is er een tekort ontstaan van € 7.000,-. Voorstel is om dit aan de reserves te boeken. De jaarstukken worden akkoord bevonden en het negatieve saldo zal aan de algemene reserves worden geboekt.

De vergadering constateert dat de verzekeringskosten zijn gestegen van circa € 1.500,- naar circa € 8.000,-, hetgeen het tekort verklaart. De reservepositie bedraagt circa € 18.000,-. Er wordt bevestigd dat er dit jaar geen toevoeging aan de reserve plaatsvindt.

Er wordt toegelicht dat de huidige opstalverzekering via Kievhorst loopt en dat een beheervergoeding van € 660,- in rekening is gebracht, terwijl polis details ontbreken. De vergadering acht deze situatie onwenselijk en wil een eigen polis afsluiten om inzicht en kostenbeheersing te borgen.

De verdeelsleutel van bijdragen blijft conform de splitsingsakte. De aandelen voor trappenhuisen zijn verdeeld over de bovenliggende appartementen en blijven niet aan de begane grond toegerekend.

6 Verslag kascommissie

De kascommissie de heer D. Klaassen doet verslag van zijn bevindingen. geeft aan dat de stukken zijn doorgenomen en er geen bijzonderheden zijn waargenomen.

Er is geen formeel verslag van de kascommissie beschikbaar. Afgesproken wordt dat de heer D. Klaassen de financiële stukken nogmaals controleert en de bevindingen per e-mail bevestigt.

7 Decharge bestuur en administratie

Er wordt toegelicht dat decharge inhoudt dat het bestuur wordt gevrijwaard van toekomstige aanspraken.

Decharge wordt voorgenomen na ontvangst van de schriftelijke bevestiging van de kascontrole.

Afgesproken wordt dit schriftelijk af te wikkelen na de controle.

De leden dechargeren het bestuur en de administrateur nog niet.

8 Begroting

De conceptbegroting is aan u verstrekt en wordt doorgenomen. De verschillende posten worden per onderdeel nader toegelicht.

De onderhoudskosten worden verhoogd van € 700,- naar € 1.400,- vanwege extra werkzaamheden. De verzekeringen worden begroot op het maximale niveau inclusief indexatie. Indien de premie lager uitvalt, wordt het overschot toegevoegd aan het reservefonds. De lopende polis blijft dit jaar van kracht en wordt betaald. Er wordt aangegeven dat een nieuwe polis mogelijk wordt afgesloten bij Centraal Beheer, waarna het prijsverschil met de huidige kosten zal worden beoordeeld en zo mogelijk geclaimd. Er wordt aangegeven dat afspraken met Kievhorst schriftelijk moeten worden afgerond om toekomstige aanspraken uit te sluiten.

De maandbijdragen worden verhoogd. Een maandbijdrage wijzigt van € 117,- naar € 163,-. Een andere maandbijdrage wijzigt van € 112,- naar € 155,-. De verhoging wordt toegelicht als noodzakelijk door de toename van de verzekeringskosten.

9 Onderhoud en Groot Onderhoud

Het slot is vervangen. Er wordt teruggekoppeld dat Wim de Mik eerder heeft gesnoeid en glasbewassing heeft uitgevoerd, maar dat de frequentie wisselend is en facturen incidenteel en laag zijn. De ruimte bij de fietsenstalling is recent netjes gereinigd. Het voorstel is om structureel ook de trapopgangen mee te nemen vanwege vervuiling door zand en vuil. Er wordt verwezen naar een eerdere afspraak met Wim de Mik voor 6 keer per jaar glasbewassing over 8 maanden à € 108,- per beurt, maandelijkse reiniging van het traphuis en 6 keer per jaar onkruidverwijdering. De voorkeur gaat uit naar een vast schema waarbij hij eenmaal per twee maanden alle werkzaamheden uitvoert, inclusief glasbewassing, traphuisreiniging en onkruidverwijdering, met overeenkomstige facturatie. De vergadering geeft aan dat een reële prijs of indexatie bespreekbaar is. Onderhoudswerkzaamheden blijven bij Wim de Mik belegd.

Daarnaast is er een opmerking dat de status van het dak en de lekkage nog onduidelijk is.

De vergadering wil toewerken naar een vaste frequentie en duidelijke facturatie voor onderhoudswerkzaamheden.

Er wordt aangegeven dat prijsindexatie of aanpassing bespreekbaar is indien nodig.

10 Het bestuur

De voorzitter licht toe dat er weinig mogelijkheden zijn om het bestuur te wijzigen. De heer Captein geeft aan waarschijnlijk voor de volgende vergadering te verhuizen en overweegt de woning aan het eind van het jaar te koop te zetten. Later wordt aangegeven dat aanhouden van de woning ook mogelijk is. De vergadering houdt rekening met een mogelijke wisseling in het bestuur aan het eind van het jaar.

Er wordt benoemd dat het bestuurswerk beperkt is en vooral bestaat uit het fungeren als aanspreekpunt en het oppakken van enkele technische zaken. De naam mevrouw Ossendrijver wordt genoemd als mogelijke optie voor betrokkenheid, zonder afspraken of toezeggingen. Er worden geen besluiten genomen en er worden geen actiepunten vastgesteld.

11 Benoemen kascommissie

De kascommissielid is de heer D. Klaassen hij wil het volgend jaar ook wel doen. De leden gaan hiermee akkoord.

12 Rondvraag

De leden worden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

De heer Captein vraagt waar de post van € 2.000,- voor onderhoud in de begroting voor staat.

De voorzitter licht toe dat dit bestaat uit dagelijks onderhoud aan toegangstechniek € 200,- en begrote schoonmaak, glasbewassing en groenvoorziening. Deze posten sluiten aan op de offerte van Wim de Mik.

De heer Klaassen informeert of op basis van het MJOP nog werkzaamheden nodig zijn, in het bijzonder aan de goten.

De voorzitter raadpleegt het MJOP van 2022 en geeft aan dat de planning tot en met 2027 loopt. Voor 2026 staat schilderwerk aan constructies gepland. Herstel van stucwerk is reeds uitgevoerd en verrekend. Groot schilderwerk aan kozijnen en ramen is bij oplevering van het beneden appartement uitgevoerd. Reinigen wordt voorafgaand aan schilderwerk meegenomen door de schilder.

Er is geen voorkeur voor een schilder. Er is positieve ervaring met Eco schilders vanwege afspraken, prijsniveau en beschikbare capaciteit. Afsproken wordt een inspectieronde te organiseren om de huidige staat te beoordelen en alleen urgente punten direct op te pakken.

13 Volgende vergadering

De volgende vergadering wordt gepland in maart/ april 2027.

De vergadering geeft aan dat de volgende vergadering in maart of april van volgend jaar wordt gepland aan het einde van de dag, na 16:00 uur. Daarnaast is er een opmerking dat de datum drie maanden vooraf bekend is. De vergadering stemt hiermee in.

14 Sluiting

Er wordt instemming bereikt over de ingangsdatum voor de VvE-kosten. Het voorstel om dit per 1 juli te laten ingaan.

Er wordt aangegeven dat een actieve verzekeraar wordt gezocht om de polis te verbeteren.

Er wordt besproken dat bij een toekomstige daling van de verzekeringspremie de begroting en bijdragen

kunnen worden verlaagd of dat een overschot kan worden terugbetaald.

De stand van betalingen wordt toegelicht. Kievorst heeft een achterstand van € 1.000,-, overeenkomend met twee bijdragen. De overige eigenaars zijn bij met betalingen. Mevrouw Ossendrijver heeft bij overdracht te veel betaald en dit komt conform verrekening door de notaris aan haar toe.

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor zijn inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE 't Bakhuus

3 Ingekomen stukken

- 3.1 De vergadering besluit de opstalverzekering voor de VvE aan te vragen bij Centraal Beheer.
- 3.2 De vergadering besluit de volgende vergadering in de middag te plannen.
- 3.3 De vergadering besluit een lamp met bewegingssensor te plaatsen bij de toegang naar de dakterrassen.

4 Goedkeuring notulen

- 4.1 De vergadering besluit de notulen van de laatste ALV vast te stellen.

5 Financieel verslag

- 5.1 De vergadering besluit de jaarstukken goed te keuren en € 7.000,- ten laste van de reserves te boeken.
- 5.2 De vergadering besluit de verzekeringsconstructie via Kievhorst te beëindigen en een eigen opstalverzekering af te sluiten.

7 Decharge bestuur en administratie

- 7.1 De vergadering besluit de decharge van het bestuur en de administrateur aan te houden tot na bevestiging door de kascommissie.

8 Begroting

- 8.1 De vergadering besluit dat alle leden akkoord gaan met de begroting. De begroting gaat in op 1 juli 2026.

11 Benoemen kascommissie

- 11.1 De vergadering besluit dat het huidig kascommissielid aanblijft voor controle van de jaarstukken 2026.

14 Sluiting

- 14.1 De vergadering besluit de ingangsdatum van de VvE-kosten vast te stellen op 1 juli 2026.

Actiepuntenlijst

VvE 't Bakhuus

Afspreken met Wim de Mik om eens per twee maanden glas, traphuis en onkruid uit te voeren.

Status: Vastgelegd

Afstemmen facturatie op tweemaandelijks onderhoudsbeurten.

Status: Vastgelegd

Bespreken eventuele prijsindexatie en nieuwe tariefafspraken met Wim de Mik.

Status: Vastgelegd

Contact opnemen met Wim de Mik over status dak en lekkage en terugkoppeling geven aan de vergadering.

Status: Vastgelegd

Indienen aanvraag opstalverzekering bij Centraal Beheer.

Status: Vastgelegd

Inplannen van de volgende vergadering in maart/april 2027 na 16:00 uur en communiceren van datum, tijd en locatie.

Status: Vastgelegd

Opvragen bevestiging schoonmaak dakterras en terugkoppelen status lekkage.

Status: Vastgelegd

Schriftelijk vastleggen en afronden van afspraken met Kievhorst.

Status: Vastgelegd

Taxeren van de herbouwwaarde als basis voor de nieuwe verzekerde som.

Status: Vastgelegd

Uitvoeren van de kascontrole over het afgelopen boekjaar en bevestigen van de bevindingen per e-mail.

Status: Vastgelegd

Uitvoeren van een inspectieronde door Schilderbedrijf Eco en oppakken van urgente onderhoudspunten, overige aanhouden tot 2027.

Status: Vastgelegd

Verwijderen van de vlinderstruik.

Status: Vastgelegd