



Verslag van de algemene ledenvergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren 'Het Groene Hart', gehouden op donderdag 6 juni 2024

Aanwezig: Fam. Silooy, fam. Heurter, fam. van Ballegooijen, fam. van Malten, fam. van Logten, fam. van der Wiel, fam. van de Griendt-van Hooft, fam. van Gent, fam. Vennings.

Afwezig: 10 adressen hebben zich afgemeld en 24 adressen zijn afwezig zonder afmelding.

1. Opening

Daar er geen huidige voorzitter is, neemt de secretaris der vereniging – Marc Vennings - de voorzittersrol op zich. De interim voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Aansluitend wordt het bestuur voorgesteld en wordt geconstateerd dat de opkomst, in lijn van de laatste jaren, laag is. Ondanks dat de ALV op het binnenterrein plaatsvindt en de insteek 'laagdrempelig' is, is de animo slecht te noemen. Er zijn meer bewoners niet dan wel op de ALV. In totaal (inclusief bestuur), zijn er 10 personen (9 woonadressen). In totaal zijn er 10 afmeldingen ontvangen (woonadressen). Merendeel van de bewoners (24 adressen) heeft niet de moeite genomen om zich af te melden, terwijl dit maar een kleine moeite is.

2. Ingezonden punten/ mededelingen

Vanuit de bewoners zijn geen ingezonden punten ontvangen.

Mededelingen vanuit de voorzitter:

- a) terugkoppeling v.w.b. ledenraadpleging begin 2024 v.w.b. uitbreiding tarief en uren huidige tuinman;
- b) discussie onderwerp: toekomst Vereniging van Eigenaren bij te weinig bestuursleden. Wat dan?

V.w.b. punt 2a: de leden hebben eerder dit jaar positief ingestemd met het voorstel van het bestuur. Destijds waren 21 leden het eens met het voorstel, 2 leden waren tegen het voorstel en 20 leden hebben geen stem uitgebracht waardoor zij stilzwijgend hebben ingestemd met het voorstel conform de toelichting in de begeleidende mail van destijds. Dit betekent dat het voorstel als 'hamerstuk' in de ALV is goedgekeurd en met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2024 van kracht is geworden.

V.w.b. punt 2b: het bestuur heeft zich de afgelopen tijd de vraag gesteld: wat als er door omstandigheden geen bestuur is voor de VvE, of wat als het aantal bestuursleden minder wordt dan de voorgeschreven bestuursleden, welke consequenties heeft dat? Dat dit geen eenvoudig antwoord geeft is duidelijk. De VvE moet – als juridische entiteit – blijven bestaan om uitvoering te geven aan de taken en verantwoordelijkheden die beschreven staan in de akte van oprichting (zie voor een aantal zaken de bijlage bij dit verslag). Het hoeft niet noodzakelijkerwijs een bestuur te zijn, het kan ook een combinatie zijn van een Notaris en daaraan gekoppeld een zogenaamde facilitair dienstverlener of (vastgoed)beheerder. Feit is wel dat – indien er geen of onvoldoende bestuur van de VvE is – dit forse financiële consequenties zal hebben voor de

jaarcontributie. Om de statuten bij de Notaris te wijzigen is ongeveer een bedrag tussen de € 1.100 tot € 1.500 ex. BTW gemoeid. Daarbij dient aansluitend een beheersmaatschappij (facilitair dienstverlener) in de arm genomen te worden, wat in de praktijk 'uurtje – factuurtje' zal betekenen. Als bestuur zullen we in de loop van 2024 verder dit vraagstuk onderzoeken en proberen om de kosten zo goed als mogelijk op papier te zetten met alle consequenties voor de leden van dien qua contributieverhoging. Wanneer we dit definitief uitgewerkt hebben, leggen we het voor aan alle leden met de vraag: wat gaan we doen?

Voorgaande geeft wel aan dat aanwas van nieuwe leden in het bestuur echt noodzakelijk is om de continuïteit van de VvE in de huidige vorm (met daarbij een lage jaarcontributie) te waarborgen. Onderwerp wordt vervolgd.

3. Notulen jaarvergadering 2023

De notulen kort doorlopen en worden ongewijzigd vastgesteld. Wel wordt een terugkoppeling gegeven op de rondvragen van het verslag over 2023:

- inzet en doelmatigheid tuinman: de penningmeester heeft dit onderwerp doorgesproken met de tuinman en er zijn nieuwe mondelinge afspraken gemaakt;
- Slagvaste armaturen: er is 1 slagvast armatuur niet meer aanwezig op het plein als lichtpunt. Als bestuur is dit onderwerp besproken in het bestuursoverleg einde 2023 en is besloten om dit onderwerp te laten rusten en geen verdere actie te ondernemen.

4. Jaarverslag secretaris

- Als bestuur zijn we al enkele jaren "in ruste" gegaan daar het bestuur niet voltallig is. Dit betekent dat de primaire taak het innen van de contributie is. Alle overige zaken staan "op een lager pitje".
- Overleg bestuur gedurende het lopende jaar 2023:
 - twee maal → voorafgaand aan de ALV van 2023 en 9 november 2023
 - Verder info delen en elkaar op de hoogte houden via de bestuursgroep-app
- Ledenraadpleging gehouden. Onderwerp 'actualiseren urencontract tuinman'. Twee voorstellen zijn in stemming gebracht:
- verhoging urenvergoeding
- verhoging maximaal te declareren bedrag op jaarbasis
 - De meerderheid van de leden heeft ingestemd met het voorstel
- Overeenkomst met een nieuwe tuinman zijn we aangegaan
- Twee bewoners zijn gedurende 2023 aangesproken op rommel en onnodig stallen van een aanhanger
- Huisbezoeken zijn niet afgelegd. Hiervoor in de plaats is een welkomst informatiepakket gemaakt. Deze is één maal gedeeld het afgelopen jaar
- Ondersteuning gegeven aan de penningmeester v.w.b. aanmaningen
- Website www.onspleinonline.nl aangemaakt en online "live" gegaan gedurende 2023
- Afscheid genomen van bestuurslid Peter Kuis (verhuizing)
- Contact gezocht met Huijbrechts Notarissen te Vlijmen voor informatie indien er geen bestuur van de VvE is (exit strategie). Vast staat dat de VvE als rechtspersoon moet blijven bestaan. Om dit te kunnen regelen dienen de Oprichtingsstatuten gewijzigd te worden. Verder dient een "beheerder" (externe marktpartij) gezocht te worden om alle beheerszaken van de VvE uit te voeren en te behartigen.

5. Jaarverslag penningmeester

Het financiële jaarverslag over 2023 en de begroting voor 2024 liggen tijdens de ALV ter inzage. De penningmeester licht de financiële (spaar)rekeningen toe. Qua uitgaven was 2023 financiële uitgaven een "rustig jaar". De grootste uitgaven betreffen de kosten voor tuinonderhoud en de aanschaf van een milieuvriendelijke onkruidbrander. Rentes op de zakelijke rekeningen zijn €0,00 over 2023 terwijl de kosten voor het zakelijke betalingsverkeer wel in relatieve zin toenemen (+/+ 30% t.o.v. 2022). De totale bankkosten voor de zakelijke dienstverlening zijn gedurende 2023 echter verder gestegen. Ook de

verzekeringskosten (aansprakelijkheid VvE) zijn gestegen met een meer dan gemiddeld inflatiepercentage. Nieuw vanaf 2023 zijn de kosten voor webhosting en jaarlijkse domeinnaam bijdrage voor de website www.onspleinonline.nl. Deze digitale kosten worden vanaf 2023 meegenomen in de jaarlijkse begroting.

Alle contributie over 2023 is voldaan. Het eigen vermogen is uiteindelijk over 2023 gestegen met 8,5% t.o.v. 2022. Dit komt daar er geen onvoorziene extra kosten waren. Daardoor hebben we “onze gezamenlijke spaarpot” goed stabiel weten te houden. Het eigen vermogen van de VvE is momenteel ver boven het 10 jaar gemiddelde (+/± 24%). Als VvE zijn we financieel gezond. Dat neemt niet weg dat we wel geconfronteerd worden met structurele jaarlijkse kostenverhogingen (banken, verzekering en de extra kosten voor de tuinman). Daardoor dient de contributie te stijgen naar **€ 60,00** op jaarbasis. Het financiële jaarverslag wordt goedgekeurd en begroting voor 2024 definitief vastgesteld en geaccordeerd. Het bestuur geeft aan dat er voor 2024 geen grote uitgaven gepland staan.

De elektravergoeding aan bewoners die – op eerder aangeven van het bestuur – een lamp op het binnenterrein hebben hangen, blijft op € 11,00 per jaar staan. Uitbetaling van de nieuwe vergoeding zal per eerste kwartaal 2025 plaatsvinden.

6. Verslag kascontrolecommissie

Het kasverslag over 2023 ligt ter inzage De kas is gecontroleerd, goedgekeurd en voor akkoord getekend door de commissie. Vanuit de kascontrolecommissie is een mondelinge toelichting gegeven op de controle van 2023.

7. Verkiezing kascontrolecommissie

Rob van Ballegooien is aftredend en heeft aangegeven verkiesbaar te zijn indien geen andere kandidaten zich melden. Tijdens de vergadering geeft Johan van de Wiel aan dat hij eveneens graag in de kascontrolecommissie zitting wil nemen. Tijdens de vergadering is hierover overleg geweest en uiteindelijk is Johan van der Wiel hierin gestemd. Han Paquay blijft aan daar hij niet aftredend is.

8. Verkiezing nieuwe bestuursleden

Aftredend en herkiesbaar zijn Rita Silooy (bestuurslid), Olga Melis (bestuurslid) en Marc Vennings (secretaris). Alle zittende bestuursleden hebben eerder aangegeven aan te willen blijven. De kandidaatstelling van Rita, Olga en Marc wordt tijdens de vergadering ter stemming gebracht. Unaniem worden alle kandidaten als bestuursleden gekozen.

Wim van Gent (penningmeester), Eddie Heurter (bestuurslid) en Evelien van de Griendt-van Hooft (bestuurslid) zijn niet aftredend en zullen derhalve aanblijven in het bestuur. Het bestuur telt nu zes leden.

Aanwas voor de continuïteit is noodzakelijk. Daarom: bestuursleden gezocht!!!!

9. Tuin en Plein

Binnenterrein (groen en bomen) oogt goed, netjes en (deels) verzorgd. Conform de voorwaarden is eerder aan de nieuwe tuinman een overeenkomst van opdracht verstrekt. Deze hoeft niet ieder jaar verlengd te worden met specifiek één jaar, daar de overeenkomst omgezet is naar een stilzwijgende overeenkomst.

De Gemeentelijke veegwagen heeft verschillende malen gedurende 2023 het plein bezocht en geveegd. Dit wordt gewaardeerd.

Graag aandacht voor zwerfvuil op het plein en in de groenvoorziening. Probeer dit te voorkomen en waar mogelijk op te ruimen.

Aandacht gevraagd om de honden niet boven de putten te laten plassen of op het plein te laten poepen. Mocht dit wel het geval zijn, **ruim dan de poep op** zodat een ander hiervan

geen last of hinder heeft. Zeker voor de kinderen is het niet fijn spelen op het plein met poep overlast. Hou ook je hond aangelijnd, laat hem niet los lopen!

Vrachtwagens, campers of landbouwvoertuigen zijn verboden op het plein. Leden die vrachtwagens en/of landbouwvoertuigen (o.a. tractoren) zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur, het plein op laten komen en/of tijdelijk stallen, zullen volledig aansprakelijk gesteld worden voor het herstel van de gehele geconstateerde schade aan de bestrating (verzakking) en/of stoepranden. Indien dit geconstateerd wordt, en van toepassing is.

*Het (langdurig) stallen van **aanhangwagens** in parkeervakken of dagelijks plaatsen achter auto's of carport op het plein is verboden. Het niet naleven van deze regels kan leiden tot financiële sancties. Voorkomen is daarom beter dan genezen. In de ALV is afgesproken dat er meer gehandhaafd zal gaan worden.*

Het langdurig opslaan op het plein of achter je carport/ garage van bouwmaterialen en/of dakplaten en/of andere materialen is verboden. Deze dienen z.s.m. verwijderd dan wel gemonteerd te worden. Treed in overleg met het bestuur als je inschat dat het enkele dagen langer kan duren voordat het gebruikt of verwijderd wordt. Het niet naleven van deze regels kan leiden tot financiële sancties. Voorkomen is daarom beter dan genezen. In de ALV is afgesproken dat er meer gehandhaafd zal gaan worden.

De groenvoorziening op het binnenterrein is geen speelplaats of een zandbak voor kinderen, graag aandacht hiervoor. Indien gezien wordt dat een van uw kinderen toch in het binnenterrein speelt, controleer dan s.v.p. of er geen zwerfafval (blikjes, papier, houten latten e.d.) achterblijft en, mocht er sprake zijn van zwerfafval, ruim dit dan samen met je kind op.

10. **Vaststellen begroting en contributie 2024**

De begroting ligt ter inzage en wordt goedgekeurd. De jaarcontributie daarentegen zal stijgen naar **€ 60**. Deze nieuwe contributie van **€ 60,00** zal ingaan per 2025 en dient in zijn geheel betaald te zijn einde februari 2025!

Pas je automatische bankoverschrijving hiervoor aan (van € 55 naar € 60 per 2025), dat scheelt ons (bestuur/ penningmeester) veel werk en je voorkomt aanmaningen!!!!

11. **Overige mededelingen/ activiteiten.**

- Gezien de beperktheid van het bestuur, worden geen activiteiten voor 2024 georganiseerd. Het staat bewoners natuurlijk altijd vrij om zelf in gezamenlijkheid plein brede activiteiten te organiseren

12. **Rondvraag**

- Geen vragen.

13. **Sluiting**

- De interim voorzitter sluit de vergadering en dankt eenieder voor zijn of haar aanwezigheid, inbreng, kandidaatstelling en vragen. De vergadering is zeer prettig en constructief verlopen.

Bijlage: 1^e inventarisatie taken / verantwoordelijkheden bij stoppen bestuur

Indien er geen bestuur meer is – of een te klein bestuur in aantallen bestuursleden - waar dient rekening mee gehouden te worden in de uitvoering van beheerszaken voor VvE 'Het Groene Hart' bij een exit-strategie:

- Wat te doen met de huidige financiële middelen van de vereniging die we in reserve hebben?
- Indien de tuinman actief blijft bij/of stoppen bestuur, hoe wordt deze betaald en vindt de verantwoording plaats van het uitgevoerde werk?
- Wie zal de contributies innen en actualiseren aan inflatie?
- Hoe verlopen de aanmaningen?
- Kascontrole commissie?
- Indien grote aanpassingen aan het plein nodig zijn, wat betekent dit dan voor de bewoners en de financiële kosten/ bijdragen?
- Nieuwe bewoners inschrijven en actualiseren?
- Toezicht op het plein?
- Wie controleert en spreekt aan of volgt op?
- Wat kost een extern bestuursorgaan?
- Gevolgen voor contributie?
- Inhuren extern bedrijf voor 5-jaarlijkse bomen inspectie, wie zal dit in gang zetten?
- Indien er door storm of wind schade ontstaat aan auto's door vallende takken, hoe wordt de schade dan afgehandeld en door wie? Waar kan men terecht om de schade in te dienen?
- Webbeheer van de website, wie en waar?
- Jaarlijkse verlengingen domein en webhosting?
- Waar wordt de ALV gehouden, wie zal dit organiseren?
- Welke kosten zijn er mee gemoeid indien een facilitair beheerden wordt ingehuurd en wat betekent dat voor de contributie?
- Wat zijn de Notariskosten éénmalig en welke kosten komen jaarlijks terug? Impact op contributie?
- Verzekeringen?
- Welke risico's worden verdisconteert in toekomstige contributies?
- Wat dient juridisch beschreven te worden in een nieuw Huishoudelijk Reglement en gewijzigde oprichtingsstatuten? Wie zal dit coördineren en/of begeleiden vanuit de bewoners?
- Contactpersoon richting Kamer van Koophandel voor noodzakelijke wettelijke beheerszaken, hoe qua uitvoering?
- Etc.....

Een 1^e grove en indicatieve contributie berekening per huishouden v.w.b. toekomstige contributie wanneer we volledig het bestuur en beheer zouden uitbesteden:

▪ Verdiscontering Notariskosten aanpassing statuten – per huishouden	€ 36,00
▪ Jaarlijkse administratieve Notariskosten – per huishouden	€ 20,00
▪ Beheerskosten facilitair dienstverlener (schatting) – per huishouden	€ 185,00
▪ Continuering huidige contributie (2025) – per huishouden	<u>€ 60,00</u>

Geschatte nieuwe jaarcontributie bij volledig uitbesteden – per huishouden € 301,00

Opmerking: dit is slechts een globale schatting op basis van enkele gegevens die bij bestuur bekend zijn. Met verschillende partijen dient uiteindelijk nog gesproken te worden qua uitvoering en definitieve kosten. Feit is wel dat – bij volledig uitbesteden – de jaarlijkse kosten voor onze VvE per huishouden fors zullen gaan stijgen. Daarom is continuïteit en nieuwe aanwas voor het bestuur noodzakelijk!!