

Datum : donderdag 03 april 2025

Locatie : Ridderzaal, te Ermelo

Start : 19.30 uur

Einde : 22.35 uur

Notulist : H. (Han) Boels

Modelreglement : 2006

NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda

De voorzitter van de VvE, de heer van der Stouw opent de vergadering en heet allen welkom. Het bestuur heeft de heer Boels gevraagd de vergadering voor te zitten. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Boels tot voorzitter van de vergadering. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen van het aantal stemmen

De vergadering heeft in totaal 44.595 stemmen. Hiervan zijn 23.710 stemmen vertegenwoordigd. Dit betekent dat er voldoende quorum is om alle besluiten rechtsgeldig te kunnen nemen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Zie bijlagen.

3.1. Ingekomen stukken:

Er zijn aantal ingekomen stukken.

- Brief van de heer de Vos over de jaarrekening 2024
- Brief van de heer Tempels o.a. over de lamp bij app nr. 21.
- Brief de heer van Garderen inzake verlichting (meegestuurd met de vergaderstukken ALV)

Op verzoek van de heer de Vos en de heer Tempels zullen hun brieven integraal in de notulen opgenomen. De heren De Vos en Tempel hebben beide vanuit Intrema uitvoerig een reactie met uitleg ontvangen. De heer van Garderen heeft een reactie ontvangen middels het voorstel van het bestuur.

3.2. Mededelingen:

De heer van der Stouw doet de volgende mededelingen:

- De renovatie van de rookgasafvoerkanalen (RGA) wordt in het najaar uitgevoerd.
- Er is op 9 april a.s. een inloopmiddag voor belangstellenden voor de vervanging van de cv-ketel.
- De voorzitter is blij met het vernieuwde initiatief van de technische groep. Verschillende klussen zoals schoonmaak omloop torenkamer en vijvers en ander buitenwerk worden nu ter hand genomen. Vanuit de VvE zal er met de technische groep een vrijwilligersverklaring worden getekend zodat de werkzaamheden ook verzekeringstechnisch zijn afgedekt. Er klinkt applaus vanuit de vergadering voor dit initiatief.
- De groencommissie zal op basis van de eerdere enquête komen met een voorstel voor de najaarsvergadering (november) voor het plein en de binnentuin. Samenstelling Groencommissie zal nog plaatsvinden.

- De heer van der Stouw maakt nog zijn excuses inzake een eerdere opmerking over dat niet alle vergadering ordelijk zijn verlopen. Daar is de laatste geen sprake van, vandaar de excuses. De laatste vergadering in 2023 en 2024 zijn ordelijk verlopen mede door de vragen vooraf te regelen.

Er zijn geen andere mededelingen.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 12 december 2024

De notulen van de vergadering van 12 december worden paginagewijs doorgenomen.

Punt 3.1. Er zijn geen inkomen stukken, behalve wat commentaren van de heer Tempels en de heer de Vos. Dat moet zijn: Er zijn ingekomen stukken van de heer Tempels en de heer de Vos. (Afspraak wordt gemaakt om die in het vervolg integraal in de notulen op te nemen). Punt 3.2. Derde bullet. De reactie van het bestuur op de brief van de heer Tempels is nog niet ontvangen door de heer Tempels. Graag reactie versturen naar de heer Tempels. Naar aanleiding van punt 6. Naar nu blijkt is het offertebedrag voor een nieuwe ketel hoger dan in de eerder is aangegeven. De voorzitter geeft aan dat het bestuur daar weinig aan kan doen. Naar aanleiding van punt 6. Controle waterputten moet permanent een actiepoint worden voor het bestuur. Het bestuur heeft een afspraak gemaakt met Luinstra voor jaarlijkse controle blusputten en met Safety-service voor 5-jaarlijks afpersen droge blusleidingen.

De notulen van 12 december 2024 worden vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2024

5.1. Toelichting op jaarrekening:

De heer Boels geeft een toelichting op de jaarrekening 2024 en loopt puntsgewijs door de posten heen. De vereniging had een overschot over het boekjaar 2024 van € 6.871,97. Er zijn geen vragen vanuit de vergadering.

a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Er zijn schriftelijke vragen van de heer de Vos. Deze schriftelijke vragen zijn reeds door het bestuur in afstemming met de heer P. Gortemöller van Intrema beantwoord. Bericht is verstuurd maar door de heer Vos nog niet ingezien.

b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de mevrouw en de heer Baars, heeft de kascontrole 2024 uitgevoerd. De kascommissie heeft op verzoek van de ledenvergadering, aan de hand van de door de administratief beheerder Intrema aangeleverde stukken te weten: de bankafschriften, crediteuren- en debiteurenfacturen als mede de uitdraai van de boekhouding, de jaarrekening over het boekjaar 2024 gecontroleerd.

Bevindingen: De in het financieel verslag onder activa opgenomen banksaldi zijn in overeenstemming met de door de bank verstrekte bankafschriften over het betreffende jaar.

De overige posten activa en passiva zijn, evenals de geboekte exploitatiekosten en opbrengsten, op de juiste rekeningen geboekt en geven geen aanleiding tot verdere opmerkingen. Het advies van de kascommissie: Het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financieel beleid over het boekjaar 2024. De getekende kasverklaring is door de kascommissie al naar Intrema gestuurd. De voorzitter dankt de kascommissie voor haar werkzaamheden.

5.2. Vaststellen:

a. jaarrekening en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid

De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid.

b. bestemming van het exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat over 2024 van € 6.871,97 wordt toegevoegd aan de reserves.

5.3. Functie-aanmelding/verkiezing kascommissie

Er zijn vooralsnog geen kandidaten voor de kascommissie 2025. Er is momenteel dus geen kascommissie. Niemand meldt zich aan. Graag dit punt op de agenda van de volgende ALV zetten.

5.4. **Vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds**

Om een extra zekerheid in te bouwen bij grote uitgaven ten laste van het reservefonds is het verstandig een tweetal leden mee te laten kijken bij deze uitgaven. Dit komt slechts beperkt voor. De voorzitter vraagt aan de leden wie dat zou willen doen. De heer Tempels en De Vos geven aan dat wel te willen. De heer Tempels en de Vos worden benoemd als leden beschikking reservefonds van de VvE.

6. **Bestuurssamenstelling**

6.1. **Voorstel tot formeren van een nieuw VvE bestuur van Groot Horloo op basis van een Organogram**

Met het vertrek van de penningmeester dhr. De Vroom en algemeen lid mevr. Van der Velden bestaat het bestuur van de VvE uit de heer van der Stouw als enig bestuurder. De heer van der Stouw dankt mevrouw Van der Velden voor de inspanningen, een bloemetje namens de VvE zal nog persoonlijk aan haar worden overhandigd.

De oproep op de ALV van 12 december 2024 heeft geen kandidaten voor het bestuur opgeleverd. Mevrouw van de Kolk-Kraak presenteert haar voorstel tot een breder bestuur.

Ze heeft hierover ook al met Intrema gesproken die er ook wel over willen nadenken om eventueel een rol te vervullen om een gedragen bestuur te realiseren.

Er volgt een gedachten wisseling in de vergadering tussen verschillende leden. Resultaat van deze discussie is dat de vergadering het initiatief van mevrouw van de Kolk- Kraak steunt. (geen stemming). Samen met een aantal andere leden zal zij het voorstel voor een gedragen bestuur uitwerken voor de volgende ALV. De heer van der Stouw geeft aan dat als dat noodzakelijk is hij zijn bestuurdersrol ter beschikking zal stellen.

De heer Van der Stouw, nu enige bestuurder legt de vergadering voor dat de ALV moet willen weten wie naar voren treedt als de heer vd Stouw plotseling uitvalt, door wat voor een omstandigheden dan ook. De heer Peek steekt de hand op en hij is daarmee de plaatsvervanger. De heer van der Stouw zal er voor zorgen dat de heer Peek zijn rol in een voorkomende situatie daadwerkelijk ook kan vervullen. Ook Intrema wordt hiervan op de hoogte gebracht.

7. **Planmatig onderhoud 2025 (MeerJarenOnderhoudsPlan)**

7.1. **Toelichting uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

Voor 2025 zijn er geplande werkzaamheden.

De voorgestelde werkzaamheden zijn al in een vorige ALV besproken en voorzien van mandaat. Het bestuur zou graag een onafhankelijke partij willen laten kijken naar de technische staat van zeven liften die de VvE telt. Het gaat om het groot onderhoud dan aan de orde is na 15 á 20 jaar bedrijf.

Op basis van dit advies, dat vermoedelijk rond de € 7.000,- gaat kosten kan dan worden besloten welke werkzaamheden en in welke volgorde die zullen worden uitgevoerd.

Het bestuur vraagt hiervoor een mandaat van ca. € 7.000,- voor een adviesrapport voor de liften.

7.2. **Vaststellen:**

Al besproken in punt 7.1

a. **uit te voeren (MJOP) werkzaamheden**

Al besproken in punt 7.1

b. **machtiging voor alle handelingen betreffende het uitvoeren van de werkzaamheden**

Al besproken in punt 7.1

7.3. **toelichting begroting 2025**

De begroting 2025 is op de vergadering van 12 december besproken en al vastgesteld.

8. **Enquête Tuin en Plein**

De groencommissie heeft een enquête gehouden over de aankleding c.q. vergroening van het centrale plein, door bv. plaatsing plantenbakken.

De heer van der Stouw geeft aan dat er een budget van € 15.000,- beschikbaar is. Het wel de bedoeling dat dat meerjarig wordt besteed.

De ALV ziet graag een concreet uitgewerkt voorstel tegemoet met een concreet plan, zodat daarover kan worden gestemd.

9. **Veiligheidsverlichting gang tussen gebouw A en B**

Er is een discussie ontstaan tussen het bestuur en de eigenaren van app. 21 over de plaatsing van verlichting in de gang. Beide standpunten worden in de vergadering nog door de partijen toegelicht. De voorzitter van de vergadering vraagt aan de ALV om een besluit te nemen om de situatie naar tevredenheid van de eigenaren van app. 21 op te lossen. Een klein deel van de nog aanwezige leden (een aantal leden vertrekken uit de vergadering omdat het voor hen te laat wordt. Het quorum is nu vermoedelijk onder de 50%) vindt dat er een aanpassing van de aangebrachte lampen nodig is. Er worden verschillende suggesties gedaan door diverse leden, die echter niet in stemming worden gebracht door de voorzitter.

Het bestuur zal nader afstemmen met de bewoners van nr. 21 over een oplossing voor hun klachten.

10. **Aanpassing Huishoudelijk Reglement**

Er is door een eigenaar ingebracht dat die graag ziet dat er in het HHR een artikel wordt opgenomen dat er geen vergoeding voor vrijwilligerswerk of voor het besturen en/of voor andere taken kan worden gegeven. Slechts vergoeding van de reële kosten wordt dan toegestaan. De commissie die zich bezig gaat houden met nieuwe bestuurssamenstelling wordt geadviseerd om HHR artikel over bestuur vergoeding mee te nemen in hun voorstel. De heer Boels raadt wel af om - helemaal geen vergoedingen - niet in een reglement te zetten.

11. **Jaarlijkse vaststelling**

11.1. **Vaststelling:**

a. **verlenen (of continuering) van een doorlopend mandaat aan het bestuur tot het verrichten van rechtshandelingen in voorkomende gevallen**

Ter informatie: In verband met een uitspraak van een Kantonrechter, die een debiteur gelijk gaf aangezien deze aandroeg dat hij als nieuwe bewoner in de VvE niet op de hoogte was van het feit dat hij de voorschotbijdrage verschuldigd zou zijn, adviseren alle juristen (waaronder Rijssenbeek Advocaten, incassobureaus en VvE Belang) de VvE-beheerders om dit punt jaarlijks op de agenda van de ALV te laten terugkeren. Dit om een eventuele rechtsgang met een nieuwe bewoner, die wellicht eveneens aandraagt niet op de hoogte te zijn van te betalen servicekosten, te voorkomen. De vergadering gaat akkoord en verleent het bestuur een doorlopend mandaat om in voorkomende gevallen rechtshandelingen te verrichten.

b. **incassoprocedure:**

De ALV gaat akkoord met de voorgestelde incassoprocedure.

12. **Aandachtspunten van/door de beheerder**

12.1. **Toelichting en mogelijkheden "Mijn Intrema" vanwege een beoordeling nieuwe eigen website.**

Een eigen website kost veel inspanning en geld en er is daar weinig te melden dat niet ook al bij Mijn Intrema al is te vinden.

De voorzitter geeft kort uitleg voor het gebruiken van Mijn Intrema voor dit doel. Het voordeel hiervan is dat je alles digitaal kan inzien en lezen. En het gebruik hiervan bespaard ook kosten voor de VvE.

In deze VvE ontvangen vrijwel alle leden de stukken al per e-mail.

12.2. **Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars najaar 2025 en 2026**

De tweede ALV van de VvE staat gepland op donderdag 6 november 2025.

- is de eerste donderdag in november. Naast de eerste donderdag in april, als vast ritme weer in te stellen.

12.3. Doorlopende machtigingen

Intrema biedt aan om eigenaren een doorlopende machtiging af te laten geven. Zo heeft de vergadering nooit meer onvoldoende quorum als een eigenaar onverwacht niet bij de vergadering aanwezig kan zijn. Dit scheelt de VvE hoge kosten voor het uitschrijven van een tweede vergadering. De doorlopende machtiging wordt overigens pas ingezet wanneer de eigenaar niet persoonlijk op de ALV verschijnt. Deze VvE heeft een goede opkomst op de ALV en is dus niet nodig.

13. Rondvraag

Er is een vraag over de volmachten.

Graag uitzoeken of er een limiet in het de splitsingsakte of HHR staat in relatie tot het aantal volmachten dat een eigenaar mag hebben op de ALV. Actiepunt voor Intrema.

Er is een vraag over de enquête schoonmaak van de MIK. Hoe staat het met de uitwerking van de resultaten: Er is een gesprek geweest met de directeur van De Mik door Jolanda van der velden en de heer Van der Stouw.

Er zijn geen andere vragen voor de rondvraag.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en hun inbreng!

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
4.	Een nader te zoeken eerdere brief voor 12/12/24 moet alsnog worden mee gestuurd	Bestuur
4.	Controle waterputten is inmiddels opgelost	Bestuur
5.1.a.	Er zijn schriftelijke vragen van de heer de Vos. Deze schriftelijke vragen zijn door het bestuur in afstemming met de heer P. Gortemöller van Intrema beantwoord.	Bestuur
5.3.	Er is momenteel geen kascommissie. Niemand melde zich aan. Graag dit punt op de agenda van de volgende ALV zetten.	Intrema
6.1.	Samen met een aantal andere leden zal zij het voorstel voor een gedragen bestuur uitwerken voor de volgende ALV.	Mevrouw van de Kolk- Kraak
6.1.	Bestuurssamenstelling agenderen op de volgende ALV.	Bestuur
8.	De ALV ziet graag een concreet uitgewerkt voorstel voor de najaar vergadering, tegemoet met een concreet plan, zodat daarover kan worden gestemd.	Groencommissie i.s.m. bestuur
10.	De commissie die zich bezig gaat houden met nieuwe bestuurssamenstelling wordt geadviseerd om HHR artikel over vrijwilligers/bestuur vergoeding mee te nemen in hun voorstel.	Mevrouw van de Kolk- Kraak
13.	Graag uitzoeken of er een limiet in het de splitsingsakte of HHR staat in relatie tot het aantal volmachten dat een eigenaar mag hebben op de ALV	Intrema

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
1.	De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Boels tot voorzitter van de vergadering	03-04-2025
5.2.a.	De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid.	03-04-2025
5.2.b.	Het positieve exploitatieresultaat over 2024 van € 6.871,97 wordt toegevoegd aan de reserves.	03-04-2025
5.4.	De heer Tempels en de Vos worden benoemd als leden beschikking reservefonds van de VvE.	03-04-2025
6.1.	De heer Peek zal als plaatsvervangend bestuurder optreden wanneer de heer van der Stouw om onvoorziene redenenen uitvalt. De heer van der Stouw zorgt wanneer nodig voor correcte overdracht. Intrema zal hierover geïnformeerd worden.	03-04-2025
7.2.b.	Het bestuur krijgt van de ALV een mandaat van ca. € 7.000,-. Voor een adviesrapport voor onderhoudsplan voor de liften.	03-04-2025
9.	De wens van de ALV de veiligheidsverlichting in de gang aan te passen zal worden gerealiseerd.	03-04-2025
11.1.a.	De vergadering gaat akkoord en verleent het bestuur een doorlopend mandaat om in voorkomende gevallen rechtshandelingen te verrichten.	03-04-2025
11.1.b.	De ALV gaat akkoord met de voorgestelde incassoprocedure.	03-04-2025

Doorlopende besluiten

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE Kasteel Groot Horloo			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Voorzitter	D. van der Stouw	Groot Horloo 76 3853 ML Ermelo	07-12-2023

Commissie VvE Kasteel Groot Horloo			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Aanspreekpunt als dhr. van der Stouw uitvalt.	G.H. Peek	Groot Horloo 87 3853 ML Ermelo 0651405057	17-04-2025
Lid beschikking reservefonds	A.G.W. Tempels	Groot Horloo 69 3853 ML Ermelo	03-04-2025
Lid beschikking reservefonds	B.M.R. de Vos	Groot Horloo 63 3853 ML Ermelo 0341-275798 / 06-14411201	03-04-2025