

# Notulen

## VvE van het "Benelux" Flatgebouw te Heemskerk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 8 april 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 233; aantal stemmen vertegenwoordigd: 138 (59,23 procent)

---

---

### 1. Opening en samenwerking met RLD VvE Beheer

Op verzoek van het bestuur en met akkoord van de leden, opent de heer Dirven, om 19.42 uur, de vergadering met een hartelijk welkom aan alle aanwezigen.

De heer Dirven begint de vergadering met een mededeling over de samenwerking met de VvE, die sinds 2018 loopt. Medewerkers van RLD ervaren dat de toenadering van sommige eigenaars ronduit asociaal is en daarbij diverse bedreigingen worden geuit naar RLD. Hij acht dit, als eindverantwoordelijke bij RLD, onacceptabel. Indien RLD zaken niet goed zou oppakken of fouten maakt, dan is het in gesprek gaan met elkaar op een respectvolle wijze te allen tijde een pre.

De heer Dirven geeft te kennen de samenwerking het komende jaar te beoordelen op deze gebeurtenissen en indien dit in dezelfde hoeveelheid aanhoudt, zal RLD de overeenkomst opnieuw beoordelen. Diverse eigenaars geven aan niet achter de benaderwijze van deze eigenaars te staan en dit net als RLD spijtig te vinden.

### 2. Vaststellen aantal stemmen

Voor het nemen van rechtsgeldige besluiten dient de helft van het totaal aantal uit te brengen stemmen, al dan niet middels machtiging, aanwezig te zijn.

Er zijn 138 van de 233 stemmen, inclusief volmachten, vertegenwoordigd waarmee genomen besluiten bindend zijn voor alle eigenaars.

### 3. Vaststellen agenda

De toegezonden agenda wordt zonder wijzigingen geaccepteerd.

### 4. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Ingekomen stuk

- De heer Hoekstra heeft voorafgaand aan de vergadering een e-mail verzonden met diverse punten en documenten, die hij wenst te bespreken. Eén daarvan heeft betrekking op de nieuwe begroting 2024. De documenten zijn door RLD voorafgaand aan de vergadering verstuurd naar de eigenaars. De heer Hoekstra heeft deze geprint en deelt deze uit onder de aanwezigen.

Sinds augustus 2021 is de heer Hoekstra eigenaar van de bedrijfsruimte. Hij maakt bezwaar tegen de voorgestelde begroting en toepassing van diverse posten en de verdeelsleutel. De heer Dirven geeft het woord aan de heer Hoekstra om zijn bevindingen toe te lichten.

De heer Hoekstra geeft een toelichting op de ingekomen stukken en vult aan dat hij alleen bij hoeft te dragen aan zaken waar hij profijt van heeft. Volgens de heer Hoekstra betaalt de bedrijfsruimte voor meerdere exploitatiekosten die niet van toepassing zijn volgens zijn berekening en waar de bedrijfsruimte geen gebruik van maakt. De heer Hoekstra vindt dat er een duidelijke uitsplitsing dient te komen voor kosten woningen en kosten bedrijfsruimte.

Tevens is de bijdrage voor de eenkamer woningen te laag en niet in proporties. Dit zou tevens gelden voor de splitsing van de elektrakosten. De akte is volgens de heer Hoekstra onjuist opgesteld. Voorts wordt verwezen naar de door hem verstuurd ingekomen stukken, waarin hij met diverse berekeningen zijn toelichting bevestigt. Deze stukken zullen als addendum aan de notulen worden toegevoegd.

Na deze toelichting volgt en verhitte discussie en verlaat de heer Heuvel de vergadering, waarmee deze voor 5 minuten wordt geschorst.

Na de onderbreking neemt de heer Dirven het woord en weerlegt de beweringen van de heer Hoekstra. De

heer Dirven legt uit dat de akte van splitsing leidend is voor de begroting. De door de heer Hoekstra aangegeven bevinding over de kosten waarvoor hij zou betalen, kloppen niet. Binnen de begroting zijn **alle** exploitatiekosten onder de verdeelsleutel volgens akte berekend en betalen de bedrijfsruimten niet aan deze kosten mee. De kosten voor de eenkamer woningen, voorheen logeerkamers voor **alle** eigenaars, zijn in de akte vastgelegd middels breukdeel, daar mag niet van worden afgeweken. Dat dit bedrag laag is klopt, echter afwijken is zonder aanpassing van de akte niet mogelijk.

Een bijkomstigheid is het betalen voor de lift door de bedrijfsruimten. Dit geldt niet voor het dagelijks onderhoud, maar wel voor de bijdrage aan het reservefonds. De VvE is opgericht met 7 logeerkamers (bezit VvE en nu verkocht als recht) waar ieder lid van de VVE gebruik van kon maken tegen een vergoeding. Dit behelst dat bedrijfsruimten ook van de lift gebruik maakten en konden maken. Dat is echter niet meer actueel, wel het volgende: Er zijn diverse leveranciers die veelvuldig gebruik maken van de lift waar de bedrijfsruimten verplicht voor doteren aan het reservefonds. Te denken valt aan dakonderhoud, CV onderhoud (blokverwarming), collectieve ventilatie op dak, gevel/kozijn onderhoud, riool standleidingen enz. Bij mankementen en lekkages is het op en aan van leveranciers bij het pand. Derhalve logisch dat in het verleden maar ook in het heden de bedrijfsruimte mee moet betalen aan de lift. Een aanpassing van de kostenverdeling dient bij vergaderbesluit te geschieden.

Binnen de akte (23 lid 4) is tevens een verdeling van o.a. elektrakosten opgenomen tussen de woningen en de bedrijfsruimten. De heer Hoekstra vindt deze verdeling niet correct en stelt voor dit anders te doen, maar hij druist daarbij tegen de akte van splitsing in. Hij moet nu eenmaal een/vierde bijdrage aan elektraverbruik volgens akte.

Besluitvorming over dit onderwerp bij agendapunt Begroting 2024.

### **Mededelingen**

- Een opdracht verstrekking tot het herstel van de standleiding in de bedrijfsruimten valt binnen de opdracht verstrekking van het meerjarenonderhoudsplan en het bestuur. Deze kosten bedrage vooralsnog rond de ad. € 38.000,00 exclusief btw. Indien tijdens het werk tegen onvoorziene omstandigheden wordt aangelopen, kunnen deze kosten oplopen. RLD berekent contractueel 4% coördinatie kosten op groot onderhoudszaken.

De firma JMS Installatiebedrijf heeft ook alle woningen geoffreerd, hier dient eerst nog verdere onderzoek plaats te vinden. Voor nu geldt eerst de standleiding in de bedrijfsruimte (sportschool) waar momenteel de situatie het ergst is, planning wordt binnen een maand ingezet. De eigenaars, die boven de bedrijfsruimte op deze leiding aangesloten zitten, zullen vooraf bericht ontvangen wanneer er geen gebruik gemaakt kan worden van de leidingen.

- Een opdracht verstrekking voor het vervangen van deuren en kozijnen aan de achterzijde van het pand (berging). Inmiddels zijn hiervan twee offertes ontvangen en zal direct na de vergadering, in opdracht worden gegeven. Verwacht wordt dat dit binnen 6 á 8 weken wordt uitgevoerd.

- Overtollige opslag in de berging is een vastgesteld onderwerp geweest in voorgaande vergaderingen, maar door omstandigheden nog niet uitgevoerd. Het voorstel is de opschoonactie op korte termijn in te zetten. In samenspraak met het bestuur worden eigenaars vooraf geïnformeerd en **verplicht** hun overbodige opslag te verwijderen dan wel in een container te deponeren op een aantal vooraf kenbaar gemaakte dagen en tijdstippen.

## **5. Goedkeuring notulen**

### **5.a Goedkeuring notulen Vergadering van Eigenaars 15 juni 2023**

Mevrouw Embden komt terug op agenda punt 4. Dreef Beheer heeft bij de vergadering, 15 juni 2023, aangegeven bij de opbouw van het dak van de Lidl deze te voorzien van een groen Sedum strook. Helaas is gebleken dat dit niet helemaal correct is en dat het dak is voorzien van pijpen die het zicht van de onderste appartementen belemmerd. RLD Beheer is niet van deze aanpassing op de hoogte en wilt graag Dreef Beheer bij de volgende vergadering uitnodigen om dit punt opnieuw te bespreken.

Tevens is geconstateerd dat de vrachtwagen bij het laden en lossen niet volledig gebruik maakt van de sluis waardoor er nog steeds hinder en lawaai is. De heer Dirven zal ook dit punt gaan bespreken met Dreef Beheer.

De notulen wordt zonder verdere op- of aanmerkingen door de vergadering goedgekeurd.

### **5.b Goedkeuring notulen Extra Vergadering van Eigenaars 13 juli 2023**

De notulen worden zonder wijzigingen goedgekeurd.

## **6. Financieel 2023**

### **6.a Verslag kascommissie 2023**

De administratie is op 26 februari 2024 gecontroleerd door de kascommissie bestaande uit de heer R.J.J. Numan en mevrouw T. van Embden.

Voorafgaand de vergadering heeft de heer Numan kenbaar gemaakt dat dit het laatste jaar is geweest en dat hij aftreed als kascommissielid.

Uit de verklaring blijkt dat de administratie 2023 deugdelijk en naar behoren is uitgevoerd.

### **6.b Goedkeuring jaarverslag 2023**

De heer Dirven geeft een toelichting op het financieel verslag over het boekjaar 2023 en benoemt met name de scherpste in uitgaven van exploitatiekosten door het bestuur en de groei van de reserves, waardoor noodzakelijk planmatig onderhoud uitgevoerd kan worden.

Het financieel jaarverslag 2023 wordt met unanieme stemmen door de vergadering goedgekeurd.

### **6.c Decharge bestuur 2023**

Op advies van de kascommissie gaat de vergadering unaniem akkoord met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2023.

### **6.d Bestemming exploitatiesaldo 2023 en algemene reserve**

Het bestuur stelt voor het positief exploitatiesaldo ad. € 15.099,26 toe te voegen aan de Onderhoudsreserve. In de algemene reserve staat een bedrag ad. € 6.935,05 zonder doelstelling, het bestuur stelt eveneens voor dit bedrag toe te voegen aan de Onderhoudsreserve.

De vergadering gaat unaniem akkoord om de bedragen ad. € 15.099,26 en € 6.935,05 toe te voegen aan de Onderhoudsreserve.

## **7. Incassobesluit Vereniging van Eigenaars van het Benelux Flatgebouw te Heemskerk**

De Vereniging van Eigenaars van het Benelux Flatgebouw, gevestigd te Heemskerk, hierna te noemen VvE, machtigt RLD VvE Beheer, kantoorhoudend te Zaandijk, tot het nemen en uitvoeren van onderstaande incassomaatregelen, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Maatregelen:

Bij niet tijdige betaling van de periodieke VvE-bijdrage, zal RLD VvE Beheer een herinneringsbrief sturen. Indien er naar aanleiding van de herinneringsbrief geen betaling volgt, zal RLD VvE Beheer een tweede herinneringsbrief sturen. Indien ook naar aanleiding van de tweede herinneringsbrief geen betaling volgt, zal RLD VvE Beheer een aanmaningsbrief naar de in verzuim zijnde appartementseigenaar sturen. Hierin wordt de appartementseigenaar;

- gewezen op zijn verzuim en eerdere herinneringen die hij heeft ontvangen;
- aangemaand om binnen een nieuw termijn van 14 dagen tot betaling over te gaan;
- erop gewezen dat bij het opnieuw uitblijven van betaling de vordering uit handen zal worden gegeven aan een gerechtsdeurwaarder;
- kenbaar gemaakt bij het uit handen geven van de vordering daarover rente en incassokosten verschuldigd zijn, met een berekening van het concrete bedrag op dat moment. De incassokosten worden berekend zoals wettelijk is vastgelegd (conform staffel buitengerechtelijke incassokosten, waarbij het minimum bepaald is op € 40,00 excl. BTW). De Vereniging van Eigenaars besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid worden gebracht.

Eigenaars gaan hiermee akkoord.

## **8. (Her) benoeming bestuur**

De heer Heuvel en de heer Van der Zon hebben aangegeven hun functies als bestuur van de VvE neer te leggen.

De heer Heuvel heeft eerder de vergadering verlaten vanwege verhitte discussies en frustraties over de gang van zaken.

De aanwezigen gaan akkoord met het ontslag van de heer Heuvel en de heer Van der Zon.

De heer Hoekstra heeft aangeboden de functie van voorzitter van het bestuur te willen vervullen, maar stelt

dat indien hij een procedure start tegen de VvE over zijn bijdrage en de verdeelsleutel, dat hij geen bestuursfunctie zal bekleden. Indien deze procedure niet ingezet hoeft te worden, zal hij wel een bestuurlijke functie gaan invullen.

De aanwezigen vinden dat een dergelijke eis niet gesteld kan worden.

De heer Dirven benadrukt dat de heer Heuvel op dezelfde wijze wordt benaderd en bedreigd zoals RLD dat door sommige leden ervaart, dit is onacceptabel.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven, dat een bestuur met aanvulling van een technische commissie voor de VvE, geen overbodige luxe zal zijn.

Tijdens de vergadering wordt gevraagd of het inhuren van een huismeester een optie kan zijn. De heer Dirven geeft aan dat dit een mogelijkheid is maar dat dit een aanzienlijke kostenpost zal zijn. De afgelopen jaren is de inzet van het bestuur juist leidend geweest voor een besparing op de uitgaven van diverse leveranciers.

Staan de vergadering stellen de heer Jansen en de heer Sminia zich beschikbaar als bestuur.

Het bestuur van de VvE is opnieuw samengesteld uit twee bestuursleden:

1. De heer R.S. Jansen - algemeen bestuurder
2. De heer R. Sminia - algemeen bestuurder

De volgende eigenaars tonen interesse om lid van een technische commissie te worden:

- De heer M.J. Gorter - technische commissie
- Mevrouw D.M. Geerdes - technische commissie
- De heer R.A. Goldschmeding - technische commissie

Eigenaars gaan hiermee unaniem akkoord.

De heer Dirven stelt voor het bestuur en technische commissie uit te nodigen op kantoor bij RLD VvE Beheer voor een kennismaking en het bespreken van de functies.

## **9. Financieel 2024**

### **9.a Goedkeuring begroting 2024**

De begroting €475.094,47 is geïndexeerd betreffende de diverse exploitatiekosten en de dotatie aan het reservefonds. De dotatie aan het reservefonds is aangepast, gelet op de CAO verhoging in de bouw met ± 10%.

Vanwege het aftreden van de heer Heuvel als voorzitter vervalt het besluit voor de kosten in de begroting ad. € 16.020,00. Deze kosten zullen in de huidige begroting blijven staan en worden volgend boekjaar bij een positief exploitatieresultaat toegevoegd aan de Onderhoudsreserve.

Zoals tijdens agendapunt 4 besproken vindt de eigenaar van de bedrijfsruimte, de heer Hoekstra, dat hij ten onrechte mee betaalt aan algemene kosten voor zaken waar de bedrijfsruimte geen gebruik van maakt. De akte zegt hierover het volgende:

*"De vergadering van eigenaars kan in de lastenverdeling in de leden 3 en 4 van dit artikel nader-uitgewerkt, wijziging brengen, indien blijkt, - dat aanpassing nodig is, omdat de appartementsrechten 1, 2 en/of 3 toch gebruik maken van de in lid 4 omschreven installaties, diensten en leveringen."*

De heer Dirven licht toe dat de vergadering een besluit dient te nemen in deze. Derhalve heeft RLD de dotatie aan het reservefonds gesplitst en betalen de bedrijfsruimten niet meer mee aan de dotatie voor de lift.

De bedrijfsruimten hebben echter, ondanks dat de heer Hoekstra dit wel aangeeft, nimmer meebetaald aan de exploitatie van dagelijkse zaken zoals onderhoud aan de lift, schoonmaak en dergelijke kosten.

De heer Hoekstra heeft aangegeven in beroep te zullen gaan tegen de hoge servicekosten die hem ten laste worden gelegd. Hiervoor zal hij een rechtszaak tegen de VvE aanspannen. RLD VvE Beheer gaat samen met het huidige bestuur deze zaak verdedigen en proberen met de juiste informatie en voorgaande besluiten de VvE in het gelijk te stellen.

Na een discussie wordt door de heer Dirven voorgesteld, dat een onafhankelijke akte expert van VvE Belang de begroting en akte van splitsing zal beoordelen. Bij deze beoordeling wordt de heer Hoekstra en

de VvE/RLD in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op de zaak.  
De aanwezigen gaan unaniem akkoord met dit voorstel.

Hij stelt tevens voor de gepresenteerde begroting goed te keuren ten einde de lopende geïndexeerde kosten te kunnen blijven voldoen.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met de begroting ad. € 475.094,47.  
De heer Hoekstra gaat niet akkoord met de voorgestelde begroting.

### **9.b Goedkeuring maandelijkse bijdrage**

Het bestuur stelt voor de maandelijkse bijdrage, met terugwerkende kracht per 1 januari jl. volgens de begroting 2024 ad. € 475.094,47 in te laten gaan.

Met een meerderheid van stemmen gaan de aanwezigen hiermee akkoord. De heer Hoekstra gaat niet akkoord met de maandelijkse bijdrage.

De heer Dirven geeft aan dat er vanuit RLD Beheer een schrijven naar de leden wordt verstuurd over de verhoging van de maandelijkse bijdrage.

### **10. (Her) benoeming kascommissie**

Voorafgaand de vergadering heeft de heer Numan reeds aangegeven zijn functie als kascommissielid neer te leggen.

Met goedkeuring van de vergadering wordt de kascommissie voor het boekjaar 2024 benoemd:  
Mevrouw C.J.G. Embden - Houtenburg

De heer Dirven benadrukt dat een kascommissie bij voorkeur uit twee leden dient te worden samengesteld.

De eigenaars gaan hiermee akkoord.

### **11. Bouwkundige zaken**

1. Voortgang renovatie CV en waterleidingen - Het offertetraject is gaande en n'avijs afwijzingen op het werk heeft een zesde partij de aanvraag op zich genomen. De leden worden geïnformeerd zodra de kosten actueel zijn.
2. Renovatie dakopbouw in verband met lekkages- Bij deze dakopbouw (liftmachine kamer en CV ruimte) dient de renovatie plaatst te vinden die net als punt 1 reeds ingezet had moeten worden. Hierdoor moeten er meerdere verschillende zaken vervangen en vernieuwd worden (sanering, gevel, dak). De opbouw veroorzaakt een bij regen constante stroom aan hemelwater in een aantal appartementen en op de 7e etage. Het werk valt binnen het planmatig onderhoud en wordt het komende boekjaar indien planning aannemers dit toelaten uitgevoerd. De eigenaars gaan akkoord met de werkzaamheden.
3. Automatische schuifdeur entree - staat wederom op de planning voor 2024. Het verzoek van de eigenaars om de toegangsdeur na 20:00 te sluiten.
4. Tijdens de vergadering wordt aangegeven dat de rechterdeur van de bering niet goed sluit. Het verzoek aan de eigenaars bij het verlaten van de berging toe te kijken of deze zich sluit, zo niet deze alsnog te sluiten. RLD Beheer zal dit probleem na te laten kijken, echter worden de bergingsdeuren aan de achterzijde allen vervangen.

### **12. Rondvraag**

Er zijn geen vragen voor de rondvragen.

### **13. Sluiting**

Niets meer aan de orde sluit de heer Dirven om 22:00 uur de vergadering met een hartelijk dank aan de eigenaars voor hun aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

## VvE van het "Benelux" Flatgebouw te Heemskerk

### **3. Vaststellen agenda**

3.1 De agenda wordt conform voorstel vastgesteld.

### **5.a Goedkeuring notulen Vergadering van Eigenaars 15 juni 2023**

5.a.1 De notulen wordt met de besproken wijzigingen akkoord bevonden door de vergadering.

### **5.b Goedkeuring notulen Extra Vergadering van Eigenaars 13 juli 2023**

5.b.1 De notulen worden zonder wijzigingen goedgekeurd.

### **6.b Goedkeuring jaarverslag 2023**

6.b.1 De leden volgen het advies van de kascommissie op en gaan akkoord met het financieel jaarverslag 2023.

### **6.c Decharge bestuur 2023**

6.c.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het verlenen van decharge over het boekjaar 2023.

### **6.d Bestemming exploitatiesaldo 2023 en algemene reserve**

6.d.1 De vergadering gaat unaniem akkoord om de bedragen ad. € 15.099,26 en € 6.935,05 toe te voegen aan de Onderhoudsreserve.

### **7. Incassobesluit Vereniging van Eigenaars van het Benelux Flatgebouw te Heemskerk**

7.1 De aanwezigen gaan akkoord met het incassobesluit.

### **8. (Her) benoeming bestuur**

8.1 Het bestuur van de VvE is opnieuw samengesteld uit twee bestuursleden:

1. De heer R.S. Jansen - algemeen bestuurder
2. De heer R. Sminia - algemeen bestuurder

De volgende eigenaars tonen interesse om lid van een technische commissie te worden:

- De heer M.J. Gorter - technische commissie
- Mevrouw D.M. Geerdes - technische commissie
- De heer R.A. Goldschmeding - technische commissie

Eigenaars gaan hiermee unaniem akkoord.

### **9.a Goedkeuring begroting 2024**

9.a.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting ad. € 475.094,47.

### **9.b Goedkeuring maandelijkse bijdrage**

9.b.1 De eigenaars gaan akkoord met de maandelijkse bijdrage ingaande met terugwerkende kracht per 1 januari 2024.

### **10. (Her) benoeming kascommissie**

10.1 De kascommissie 2024 bestaat uit de volgende kascommissielid:  
Mevrouw C.J.G. Embden - Houtenburg

## Addendum ingekomen stukken de heer Hoekstra

Bijlage bij Agenda vergadering VvE Benelux d.d.8 april 2024

Agenda punt 8 (Her) benoeming bestuur.

**Freek Hoekstra stelt zich beschikbaar als voorzitter van VvE Benelux omdat hij ziet dat een aantal zaken in de vereniging niet goed gaan.**

Hij is sinds 27 augustus 2021 eigenaar van de Bedrijfsruimte Beneluxlaan 205-207, welke hij van de Gemeente Heemskerk heeft gekocht en welke verhuurd wordt aan Fit4You2.

Freek Hoekstra was sinds 1978 werkzaam in de Makelaardij o.g., waarbij hij begin 1980 beëdigd is door de Rechtbank als Makelaar-Taxateur o.g.

Van 1980 tot 1990 was hij Directeur van een Makelaarskantoor en vanaf 1990 tot 2008 heeft hij zelf een Makelaarskantoor, alsmede een verzekerings- en hypotheekkantoor gehad. Daarna is hij gestopt met werken.

Bestuurlijk heeft hij diverse voorzitterschappen gehad, zoals 10 jaar van de afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en van diverse nieuw opgerichte VvE. Hij is dus zeer deskundig o.a. op het vlak van de VvE.

**Wat klopt er volgens Freek Hoekstra niet in VvE Benelux:**

**1.** Dat de voorzitter(nu fors) betaald word met € 16.020,--. Freek Hoekstra kent geen enkele voorzitter van een vereniging die betaald wordt. Hoog uit een vrijwilligersvergoeding welke per 1 januari 2024 maximaal € 5,50 per uur is, tot een maximum van € 210,-- per maand en tot een maximum van € 2.100,-- per jaar. Freek Hoekstra hoeft geen vergoeding voor het voorzitterschap en daardoor bespaart de vereniging al € 16.020,-- per jaar. Het zou mooi zijn als een paar leden een onderhoudscommissie zouden willen vormen om klein onderhoud te doen, waarvoor zij eventueel een vergoeding krijgen.

**2.** De financiële opzet van VvE Benelux klopt niet. Volgens de begroting van RLD hoeft een 1-kamerwoning maar € 16,12 per maand aan servicekosten te betalen en de Bedrijfsruimte van mij € 1.141,81 per maand. Iedereen begrijpt dat dit niet klopt. De Bedrijfsruimten hebben een eigen toegang vanaf de openbare weg en eigen aansluitingen van water, elektra en riolering. De Bedrijfsruimten maken dus géén gebruik van de rest van het gebouw, zoals de entree, bellentableau, liften, gangen, water, elektra algemene ruimten, naambordjes, schoonmaken etc. Dit in tegenstelling tot de woningen. De Bedrijfsruimten betalen daar nu wel aan mee en dat klopt niet. Een rechter zal dit ook bevestigen, omdat er geen profijt beginsel is voor de Bedrijfsruimten en

het dus ook niet redelijk en billijk is dat de bedrijfsruimten daar aan mee betalen. Er moet een duidelijke uitsplitsing komen voor de kosten voor de woningen en de kosten voor de Bedrijfsruimten. De Bedrijfsruimten hebben altijd teveel servicekosten betaald, dit tot wel vele honderd duizenden euro's in al die jaren en de 1-kamerappartementen veel te weinig.

**3.** Er haast gemaakt moet worden met het vernieuwen van de leidingen van de riolering, water en cv. Dit omdat de VvE Benelux anders aansprakelijk kan worden gesteld voor de vele(meerdere malen per jaar) lekkages die deze veroorzaken in de Bedrijfsruimten. In 2015 was al bekend dat de leidingen vernieuwd moesten worden en in het inspectierapport van BBA van 2019 was hiervan nogmaals de noodzaak aangegeven. Het vernieuwen van de leidingen staat al jaren op de nominatie bij VvE Benelux, maar wordt nog steeds niet gedaan met vele lekkages en schades tot gevolg.



Bijlage bij Agenda vergadering VvE Benelux d.d.8 april 2024

Agenda punt 9.a Goedkeuring begroting 2024.

### **Freek Hoekstra maakt bezwaar tegen de begroting**

Hij is sinds 27 augustus 2021 eigenaar van de Bedrijfsruimte Beneluxlaan 205-207, welke hij van de Gemeente Heemskerk heeft gekocht en welke verhuurd wordt aan Fit4You2.

De Gemeente Heemskerk heeft die bedrijfsruimte verkocht, volgens Wethouder Aad Schoorl vanwege; het achterstallige onderhoud dat op korte termijn uitgevoerd moet worden en de hoge maandelijkse servicekosten(circa € 1.100,- per maand). Zie bijgaand krantenartikel d.d.9 september 2021.

Freek Hoekstra heeft op 7 oktober 2021 een gesprek gehad met Rob Dirven van RLD Beheer inzake:

1. De lekkage problemen. Er is alleen maar nadeel voor de Bedrijfsruimten om lid te zijn van VvE Benelux, omdat alle afvoeren van de boven gelegen woningen door de bedrijfsruimten komen en alleen maar lekkages veroorzaken. Toen bijna wekelijks door problemen met woning nr.223. RLD zou de problemen zo snel mogelijk oplossen(vernieuwen leidingen), maar dit is tot op heden nog niet gedaan met nog steeds diverse lekkages per jaar tot gevolg.

2. De verkeerd bepaalde servicekosten. De bijdrage voor de Bedrijfsruimten moet alleen zijn voor onderhoud aan de buitenschil(dak en gevels), verenigingskosten(administratie) en verzekering(opstal). Freek Hoekstra heeft(ondanks diverse verzoeken) nog steeds niet een correcte opgave voor de servicekosten van de bedrijfsruimten gekregen. De financiële opzet van VvE Benelux klopt niet. Er moet een duidelijke uitsplitsing komen voor; **de kosten voor de woningen** en **de kosten voor de Bedrijfsruimten**. De Bedrijfsruimten hebben een eigen toegang vanaf de openbare weg en eigen aansluitingen van water, elektra en riolering. De Bedrijfsruimten maken dus géén gebruik van de rest van het gebouw, zoals de entree, bellentableau/intercomsysteem, liften, gangen, water(hydrofoor), elektra algemene ruimten, naambordjes, schoonmaken, schilderwerk gangen/voordeuren woningen/(nood-)trappenhuizen etc. en hoeven daar dus ook niet aan mee te betalen. De Bedrijfsruimten betalen daar nu wel aan mee en dat klopt niet. Een rechter zal dit ook bevestigen, omdat er geen profijt beginsel is voor de Bedrijfsruimten.

Bijgaand doe ik een concept begroting voor de uitgaven in 2024 voor VvE Benelux, alsmede een toelichting op die begroting.

Hierbij zullen de totale kosten minder zijn, omdat er niets meer betaald hoeft te worden voor een voorzitter.

Vergelijk mijn begroting maar met die van RLD Beheer.

De bijdrage van de 1-kamer appartementen gaan omhoog, maar nog slechts € 26,45 per maand.

De bijdragen van de 2-, 3- en 4-kamer appartementen blijven nagenoeg gelijk aan de begroting van RLD Beheer.

De bijdragen van de Bedrijfsruimten gaan naar beneden, omdat zij niet meer bijdragen aan alle kosten waarvan de woningen alleen gebruik van kunnen maken.

Toelichting concept BEGROTING VvE Benelux voor 2024

**A. De VvE Benelux heeft 188 leden** die totaal eigenaren zijn van;

7 stuks één kamerwoning met breukdeel 4/10.000 per woning

161 stuks twee kamerwoning met breukdeel 52/10.000 per woning

7 stuks drie kamerwoning met breukdeel 58/10.000 per woning

8 stuks vier kamerwoning met breukdeel 61/10.000 per woning

1 Bedrijfsruimte Europaplein 2-A met breukdeel 110/10.000

1 Bedrijfsruimte Beneluxlaan 201 met breukdeel 85/10.000

1 Bedrijfsruimte Beneluxlaan 201-A met breukdeel 31/10.000

1 Bedrijfsruimte Beneluxlaan 203 met breukdeel 107/10.000

1 Bedrijfsruimte Beneluxlaan 205-207 met breukdeel 373/10.000

**De verenigingskosten(administratie en beheer) moeten in een gelijk deel door alle 188 leden betaald worden.** Volgens de begroting € 25.000,-- : 188 leden = € 132,98 aan lidmaatschapsgeld per lid per jaar.

**B. Verzekering – Opstal moet door alle leden betaald worden** volgens de verdeelsleutel met breukdeel 10.000.

**C. CV-installatie moet door alle leden betaald worden** volgens verdeelsleutel met breukdeel 10.000. Dit omdat wij blokverwarming hebben.

**D. Onderhoud aan de buitenschil(Dak en gevels) moet door alle leden betaald worden** volgens de verdeelsleutel met breukdeel 10.000.

**E. Overige kosten moeten alleen betaald worden door de eigenaren van de woningen** met breukdeel met de teller zoals er bij A staat en de noemer van 9.294.

Hierbij te denken aan alle kosten voor de algemene ruimten aan de binnenkant van het gebouw vanaf de entree.

Zoals; Entree, intercom, liften, beveiliging(camera/brandslang), schoonmaken, water, warmwater(boiler), hydrofoor, (nood)verlichting, elektra, schilderwerk, riolering, ventilatie, naambordjes, vloer- en wandafwerking tapijt/coating/natuursteen, systeemplafond, etc.

**Concept begroting voor de uitgaven in 2024 voor VvE Benelux**

		188										
<i>Aantal leden</i>												
<b>Uitgaven voor</b>	<b>Totaal bedrag</b>	<b>1-kamer</b>	<b>2-kamer</b>	<b>3-kamer</b>	<b>4-kamer</b>	<b>Eur. 2-A</b>	<b>Ben. 201</b>	<b>Ben. 201-A</b>	<b>Ben. 203</b>	<b>Ben. 205-207</b>		
<i>A. Verenigingskosten</i>	25.000	132,98	132,98	132,98	132,98	132,98	132,98	132,98	132,98	132,98		132,98
<i>B. Verzekering - Opstal</i>	22.845	9,14	118,79	132,50	139,35	251,30	194,18	70,82	244,44			852,12
<i>C. cv-installatie</i>	20.000	8,00	104,00	116,00	122,00	220,00	170,00	62,00	214,00			746,00
<i>D. Buitenschil(Dak en gevels)</i>	20.000	8,00	104,00	116,00	122,00	220,00	170,00	62,00	214,00			746,00
<i>E. Kosten voor de woningen</i>	370.000	159,24	2070,15	2309,02	2428,45							
<i>Totaal per jaar</i>	457.845	317,36	2529,93	2806,50	2944,78	824,27	667,16	327,80	805,42			2477,10
<b><i>Bijdrage per maand</i></b>		<b>26,45</b>	<b>210,83</b>	<b>233,87</b>	<b>245,40</b>	<b>68,69</b>	<b>55,60</b>	<b>27,32</b>	<b>67,12</b>			<b>206,42</b>