
VVE Reginahof

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 28 maart 2024

Aanwezig	Zie presentielijst (ter inzage)
Bestuur	S. Roozendaal – Lohman (voorzitter) W. Bruijnseels (bestuurslid) G. Brasser (bestuurslid) P. Piepers (bestuurslid)
Beheerder	L. Stam van Meerzicht VVE Beheer

Agenda

1. Opening vaststelling aantal aanwezige stemmen
2. Mededelingen van de voorzitter van de vergadering
3. Goedkeuring notulen vergadering van eigenaars d.d. 23 maart 2023 (zie bijlage)
4. Verslag en verkiezing kascommissie
5. Goedkeuring van de jaarstukken 2023
6. Goedkeuring van de begroting 2024
7. Aanpassing hoogte servicekosten m.i.v. 1 januari 2025 met 5%
8. Onderhoud
 - Besluitvorming verlenen toestemming (achteraf) voor plaatsing serre Hilbersplein 130 (zie toelichting)
 - Besluitvorming vervanging toplaag parkeerdek conform offerte Multi Protect (ter inzage bij bestuur - € 91.158,41)
 - Besluitvorming schilderwerken gevelkozijnen zon belaste zijden conform offerte Schong (ter inzage bij bestuur - € 55.927,90)
9. Bestuursverkiezing
 - Verkiezing nieuwe leden (*kandidaten kunnen zich melden bij Meerzicht VVE Beheer*)
10. Vaststellen incassoprocedure
11. Rondvraag
12. Sluiting

1. Opening en vaststelling aantal aanwezige stemmen

De vergadering wordt om 19.30 uur geopend door de voorzitter van het bestuur mevrouw S. Roozendaal – Lohman.

Het totaal uit te brengen stemmen bedraagt 2.225
Het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen bedraagt 1.844.

Aan de hand van de getekende presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigde leden ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd, zodat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Mededelingen van de voorzitter

De voorzitter van het bestuur heet eenieder van harte welkom en is verheugd over de opkomst. Ze staat stil bij de eigenaren die de Vereniging het laatste jaar zijn ontvallen.

De heer L. Stam zal de rol van voorzitter van de vergadering op zich nemen.

3. Goedkeuring notulen Vergadering van Eigenaren 23 maart 2023

Op de notulen van de Vergadering van Eigenaren van 23 maart 2023 worden inhoudelijk géén op- en of aanmerkingen gemaakt. De notulen worden conform vastgesteld en door de beheerder en de voorzitter van het bestuur ondertekend.

4. Verslag kascommissie

De heer L. Stam leest de verklaring 2023 van de kascommissie bestaande uit mevrouw M. Wesselman en mevrouw M. Huisman voor. Hierin adviseert zij de vergadering om het bestuur te dechargeren voor het financiële beleid. De vergadering neemt dit advies over.

De heer L. Stam bedankt de kascommissie voor het uitvoeren van hun werkzaamheden.

4. Verkiezing kascommissie

Mevrouw Doves stelt zich kandidaat en wordt unaniem gekozen. Samen met mevrouw M. Huisman vormt ze de kascommissie voor het boekjaar 2024.

Mevrouw M. Wesselman zal de rol van reserve lid op zich nemen.

5. Goedkeuring jaarstukken 2023

De vergadering gaat akkoord met de opstelling van de gepresenteerde overzichten met toelichting en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beheer. Het voorstel om het exploitatie resultaat ten laste van algemene reserve te laten komen wordt unaniem door de vergadering overgenomen.

6. Goedkeuring begroting 2024

De begroting voor het jaar 2024 wordt overeenkomstig vastgesteld.

7. Aanpassing hoogte servicekosten m.i.v. 1 januari 2025 met 5%

De vergadering gaat met 23 stemmen tegen en 1.821 stemmen vóór akkoord met de voorgestelde verhoging.

8. Onderhoud

- Besluitvorming verlenen toestemming (achteraf) voor plaatsing serre Hilbersplein 130 (zie toelichting)

De voorzitter informeert de vergadering over een nieuwe wending in deze zaak. De heer J. Doets heeft de beheerder voorzien van een verstrekte bouwvergunning door de Gemeente Beverwijk en geattendeerd op de onderstaande besluitvorming in de Vergadering van Eigenaren d.d. 26 september 2013:

2. Balkonbeglazing

De heer Leussink geeft een toelichting op dit agendapunt.

Het bestuur geeft nadrukkelijk aan dat de Gemeente een vergunning dient af te geven. Indien deze niet wordt afgegeven dan wordt er door de Vergadering ook geen toestemming verleend. Eventuele schade als gevolg van de balkonbeglazing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar. De VVE neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor eventuele aansprakelijkheid inzake schadelijke gevolgen van de balkonbeglazing.

De vergadering gaat met 1.953 stemmen voor en 28 stemmen tegen akkoord met het voorstel.

We gaan er hiervan uit dat de plaatsing van de serre gelijk gesteld wordt met de plaatsing van de balkonbeglazing daar het feitelijk een zelfde situatie betreft. Bij de balkonbeglazing is het dak het balkon van de bovenburen. Daar nummer 130 geen bovenburen heeft dient de balkonbeglazing van een dak te worden voorzien.

Op basis van de verleende toestemming van zowel de Gemeente als door de Vergadering komt het onderhoud voor rekening van de VVE.

De heer J. van der Waa stelt dat alleen door het besluit uit 2013 terug te draaien, nieuwe gevallen uitgesloten kunnen worden.

- Besluitvorming vervanging toplaag parkeerdek conform offerte Multi Protect (ter inzage bij bestuur - € 91.158,41)

De voorzitter informeert de vergadering over de stemverhouding m.b.t. dit agendapunt.

De gemachtigde van Dreef Beheer B.V. heeft te kennen gegeven niet tegen de vervanging van de toplaag te zijn, maar geeft aan momenteel nog niet over de informatie te beschikken om akkoord te verlenen.

De heer A. Doves geeft zijn voorkeur aan met betrekking tot de kleurstelling van de toplaag. Hij ziet deze liever in een donkerdere en ruwere uitvoering dan de huidige lichtere uitvoering. De heer J. van der Waa antwoordt hierop dat dit een bewuste keuze is geweest daar een donkerdere uitvoering meer warmte oppakt en als gevolg hiervan meer onderhoud behoeft.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de besluitvorming met betrekking tot de vervanging wordt uitgesteld. Als voorwaarde wordt gesteld dat SBB schriftelijk zal worden gesommeerd om alsnog het onderhoud uit te voeren dat conform de overeenkomst op 2023 betrekking heeft. Mochten ze hier onverhoopt geen gehoor aangeven dan zal de rechtsbijstandsverzekering van de VVE worden ingeschakeld om hierin een bemiddelende rol te spelen.

De heer J. van de Waa geeft te kennen dat slijtage van de toplaag tot het onderhoud behoort als omschreven in de overeenkomst met SBB.

De heer G. Brassier geeft de vergadering mee dat de huidige offerte dan niet meer geldig is en de VVE vele malen duurder uit zal zijn.

- Besluitvorming schilderwerken gevelkozijnen zon belaste zijden conform offerte Schong (ter inzage bij bestuur - € 55.927,90)

De vergadering gaat unaniem akkoord met de werkzaamheden als omschreven in de offerte.

De heer A. de Boer vraagt of het balkon ook wordt geschilderd. Het bestuur geeft aan dat dit niet het geval is.

Mevrouw M. Zandbergen maakt melding van het feit dat bij de blauwe gedeelten de verf afbladdert. Het bestuur geeft aan dat dat schoongemaakt zal worden en van een nieuwe verflaag zal worden voorzien.

9. Bestuursverkiezing

- Verkiezing nieuwe leden (kandidaten kunnen zich melden bij Meerzicht VVE Beheer)

Mevrouw S. Roozendaal-Lohman verzoekt om ondersteuning van de aanwezigen voor de behandeling van bestuurstaken. De heer A. Doves ziet graag per onderwerp op het publicatiebord door het bestuur aangegeven waar ze de ondersteuning in willen hebben.

10. Vaststellen incassoprocedure

De vergadering gaat unaniem akkoord met de vaststelling van de incassoprocedure.

11. Rondvraag

De heer J. van Eerden verzoekt het bestuur vervolgactie te ondernemen op de lekkage van zijn schuifpui. Het bestuur zegt dit toe.

De heer G. Brassier verzoekt eenieder die lekkage bij de ramen ondervindt hier melding van te maken zodat er nieuwe rubbers geplaatst kunnen worden.

De heer A. Vuijk verzoekt het bestuur om de lekkage problematiek bij het dak bij blok 3 op te lossen. De vervanging van het dak, dat voor volgend jaar op de agenda staat, zou hier een einde aan moeten maken.

Mevrouw de Vries geeft aan dat haar voordeur krom is en dat ze hierdoor veel last ondervindt van tocht. Mevrouw A. Krom-Kanne geeft aan dezelfde problemen te ondervinden.

Mevrouw M. Zandbergen vraagt zich af waarom de mechanische ventilatie in de kelder altijd uit staat daar het hierdoor vochtig aanvoelt. Ze geeft aan dat dit niet het geval is aan de zijde van de bergingen.

Mevrouw M. Jansen-de Jong geeft aan dat ze al geruime tijd lekkage bij haar voorraam heeft. Het bestuur zal dit oppakken ten tijde van het schilderwerk.

De heer C. van Roon informeert de vergadering dat door een aanpassing aan de hemelwaterafvoer de zachte tegels bij de kelderboxen minder glad zouden worden bij regenval. Tevens vraagt hij de vergadering om een mogelijke oplossing tegen de meeuwenoverlast. Alle bewoners worden verzocht om ze in ieder geval niet te voeren.

De heer J. Doets vraagt zich af wat de VVE gaat doen m.b.t. de opgelegde verduurzamingsmaatregelen vanuit de overheid en/of gemeente. De heer L. Stam geeft aan dat VVE's hier veel al van worden uitgesloten omdat technisch gezien niet alles haalbaar zou zijn.

De nieuwe eigenaren van Hilbersplein 78, de heer M. Ilhan en mevrouw C. Ilhan, stellen zich aan de aanwezigen voor. Ze maken de vergadering deelgenoot van de vorderingen van de verbouwing en geven te kennen zonnepanelen te willen plaatsen op het gemeenschappelijk dak van de ruimte. Daar hier een vergaderingsbesluit over genomen dient te worden komt dit op de agenda van de eerstkomende vergadering te staan.

De heer A. Vuijk geeft aan dat de aanleg van de infrastructuur van de glasvezelbekabeling nog niet is afgerond is.

De heer A. Doves geeft aan dat indien de deur van de fietsenstalling 's nachts open en dicht gaat dit gepaard gaat met de nodige geluidsoverlast die volgens hem kan worden voorkomen door de bovenste laag van de kiezelstenen te verwijderen. De vergadering stemt hiermee in.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt eenieder voor de aanwezigheid en inbreng en sluit om 20.50 uur de vergadering.