

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars van "Parktoeren1", gelegen aan Jade te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 23 mei 2024, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 2329; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1836 (78,83 procent)

---

#### Aanwezig

De heer H.A.J. van de Broek en/of Mevrouw A.T.M. Birekoven (100), De heer A.E. van Dijk en/of Mevrouw J. van Dijk - Bording (165), Mevrouw A.H. Fernhout (101), De heer G.J. Groot en/of Mevrouw A.M. de Klerk (154), De heer C. Halsema en/of Mevrouw C. Halsema-Glorie (100), Mevrouw T.C. Kalsbeek - Groot (101), De heer P.J.M. van Langen (12), De heer J.F.A. Legdeur en/of Mevrouw S.W.M Bakker (120), Mevrouw Nijman (109), Mevrouw M. Oostdijk- Schagen (156), De heer G.W.M. van Oostrom en/of Mevrouw H.C.M. Roekens (13), De heer J.G.A. van de Pavoordt en/of Mevrouw N. van de Pavoordt (156), De heer W.M. Polder en/of Mevrouw T. J. Polder- Huis (170), De heer D.L. Roth en/of Mevrouw M.W.G. Roth- van der Kleijn (147), De heer J.A.M. Verberne en/of Mevrouw M. Verberne- Weel (154), De heer R. Verhaaf en/of Mevrouw C.L. de Geus (13), Mevrouw B. van Riel - Pilaster VvE Beheer B.V. (0)

#### Volmacht afgegeven

Altera Vastgoed NV p/a Sweco Hoekstra Vastgoedmanagement (65)

#### Afwezig

De erven van C.W.J. de Boer - Kok (120), De heer A.W.E. Edel- Bloedt en Mevrouw L. Harnisch (121), De heer J.R. Kersting (119), De heer Klaver en Mevrouw Suoroch (120), De heer M. Pachon y Steur (13)

---

### 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter, de heer Groot, opent de vergadering. Er wordt een minuut stilte gehouden voor de leden die afgelopen jaar zijn overleden.

Van de 2329 uit te brengen stemmen zijn 1836 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig.

Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Besluit: De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster VvE Beheer te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

*Stemverhouding: unaniem*

### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken;

Er zijn twee ingekomen stukken met betrekking tot groot onderhoud. Deze zullen bij punt 8 en 9 worden besproken.

### 3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering

Er zijn geen vragen over de notulen.

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst.

Besluit: de vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.

*Stemverhouding: unaniem*

### 4. Bestuursverslag 2023

Het bestuursverslag is toegevoegd aan de vergaderstukken.

### 5. Financieel

#### 5.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening 2023

Bij het controleren van de balans- en exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. Zij adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid. Het jaarverslag wordt in grote lijnen doorgenomen. De grootboekrekening groot onderhoud wordt uitgelegd. Hierna zijn er geen vragen meer.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, de balans en de exploitatierekening 2023.

Besluit: De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening 2023 vast te stellen.

*Stemverhouding: unaniem*

#### **5.b Saldo Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2023**

Op de tussenrekening Groot onderhoud staat op 31 december 2023 nog een bedrag van € 88.996,40. Dit blijft staan en is gereserveerd voor gevelreiniging (€ 30.000,--) en lift onderhoud (€ 22.500,-- + € 24.500,--). Dit volgens het besluit van de ALV van 18 november 2021 en de ALV van 25 mei 2023.

Inmiddels is liftonderhoud gedaan en is per datum vergadering het saldo op de rekening nog € 52.905,72, waarvan € 30.000,-- is gereserveerd voor gevelreiniging.

#### **5.c Exploitatieresultaat 2023 - positief saldo**

Er is sprake van een positief exploitatieresultaat.

Ter stemming: het exploitatieresultaat wordt verrekend met de betreffende reservefondsen.

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

*Stemverhouding: unaniem*

#### **5.d Verlenen decharge 2023**

De vergadering neemt de verantwoordelijkheid over het gevoerde financiële beleid over van het bestuur.

Ter stemming: het bestuur wordt decharge verleend.

Besluit: De vergadering besluit decharge te verlenen.

*Stemverhouding: unaniem*

#### **6.a Verzekeringen - algemene informatie**

Uw VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Raetsheren: Opstal, Eigenaarsbelang, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuurdersaansprakelijkheid, Rechtsbijstand, Ongevallen, Milieuschade. De polis vindt u terug op de website van uw VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades, waaronder op opstalschade. Wij adviseren u om de polis van de VvE goed door te nemen en indien gewenst zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt ter informatie.

#### **6.b Verzekeringen - machtiging**

De vergadering machtigt het bestuur om te wijzigen van verzekeraar bij een beter aanbod bij gelijkwaardige of betere voorwaarden dan de huidige verzekering. Gevraagd wordt of er niet twee offertes kunnen worden opgevraagd. Pilaster gaat hiermee aan de slag.

Ter stemming: machtiging aan bestuur wijzigen verzekeringspakket.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur te machtigen voor een eventuele wijziging van het verzekeringspakket.

*Stemverhouding: unaniem*

Actiepunt: Offertes voor verzekeringen opvragen

#### **6.c Vaststellen verzekerde waarde**

Conform reglement dient de vergadering de verzekerde waarde vast te stellen. Aan de verzekeringspolis is het taxatierapport gekoppeld voor een jaarlijkse indexatie van het verzekerde bedrag zodat er geen sprake kan zijn van onderverzekering. Het rapport is geldig tot 10-08-2029. De herbouwwaarde is getaxeerd op € 7.510.000,--.

Ter stemming: vaststellen verzekerde waarde(s) conform taxatie inclusief toekomstige indexaties.

Besluit: de vergadering besluit de verzekerde waarde(s) conform taxatie inclusief toekomstige indexaties vast te stellen.

*Stemverhouding: unaniem*

#### **7.a Vast te stellen beleid**

Het incassobeleid en incassobesluit zijn als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt en is ongewijzigd.

Ter stemming: vaststellen incassobeleid en incassobesluit.

Besluit: De vergadering besluit het incassobeleid en incassobesluit vast te stellen.

*Stemverhouding: unaniem*

#### **7.b Machtiging beschikken gelden reservefonds**

Conform het reglement van splitsing mogen slechts de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars welke daartoe door de vergadering is gemachtigd, beschikken over de gelden van het reservefonds. Deze

gelden staan grotendeels op de spaarrekening van de VvE. In de praktijk beheert Pilaster deze spaarrekening namens de VvE. Voor overboekingen is echter schriftelijke toestemming nodig van de voorzitter en het gemachtigde lid.

De vergadering besloot eerder om de voorzitter en de secretaris te benoemen inzake machtiging beschikken gelden reservefonds. Omdat dit strikt genomen in strijd is met de akte dient dit jaarlijks geagendeerd en vastgelegd te worden.

Ter stemming: machtiging beschikken gelden reservefonds door de voorzitter en de secretaris.

Besluit: De vergadering besluit de voorzitter en de secretaris te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.

*Stemverhouding: unaniem*

## **8. Onderhoud planmatig / MJOP**

Het uittreksel van het MJOP, gemaakt door Het Vastgoedbureau in 2023, is als bijlage toegevoegd. De volledige MJOP staat op de website van de VvE. Op basis van de MJOP en op basis van de huidige reserves en uitgevoerd werk is er een liquiditeitsprognose gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd.

Volgens de MJOP staan in 2024/2025 de volgende werkzaamheden gepland:

- Reinigen gevels

- Schilderwerkzaamheden

Gezien de financiële positie van de VvE is het verstandig dit in één keer uit te laten voeren in verband met de bereikbaarheidskosten. Voorstel is voorbereiding, begeleiding en nazorg door Pilaster uit te laten voeren. Zij zullen een verftechnisch advies op laten stellen en aan de hand hiervan drie offertes opvragen. Hierna zal er een vergelijk worden opgesteld waarna er in de ALV van 2025 een besluit kan worden genomen. Kosten Pilaster € 6.050,--.

Er is een ingekomen stuk waarin wordt aangegeven dat dit lid het reinigen van de gevel niet noodzakelijk acht. Daarnaast worden de kosten van het groot onderhoud zoals in het MJOP vermeld in twijfel getrokken. Een pittige discussie volgt. Het bestuur blijft van mening dat de gevel wel gereinigd dient te worden, niet alleen voor het aanzien maar ook om erger (en daarmee hogere kosten) te voorkomen.

Ter vergadering wordt besloten een werkgroep op te richten en zelf offertes en begeleiding van het groot onderhoud te gaan regelen. De werkgroep bestaat uit dhr. Polder, dhr. V.d. Broek en dhr. Groot.

Voor verduurzaming zijn op dit moment geen gelden aanwezig in de VvE.

Ter stemming: Pilaster opdracht geven voor het voorbereiden, begeleiden en nazorg betreffende reinigen van de gevels en de schilderwerkzaamheden. Budgetaanvraag is € 6.050,-- ten laste van het reservefonds Algemeen.

Besluit: De vergadering besluit Pilaster geen opdracht te geven voor het voorbereiden, begeleiden en nazorg betreffende reinigen van de gevels en de schilderwerkzaamheden. Budgetaanvraag is € 6.050,-- ten laste van het reservefonds Algemeen.

*Stemverhouding: grote meerderheid tegen*

*De vergadering besluit akkoord te gaan met het oprichten van een werkgroep welke voorbereidende werkzaamheden zal gaan oppakken.*

## **9. Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2024/2025**

De begroting is aan de vergaderstukken toegevoegd. Indien er voor 1 januari 2025 geen vergadering meer wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2025. In 2025 kan, op basis van de dan actuele cijfers, een herziene begroting worden vastgesteld.

Het bestuur is van mening dat de VvE niet ontkomt aan groot onderhoud van het pand. Dit kan enigszins worden gestuurd in de tijd maar niet onbeperkt. Dit betekent dat de VvE hierop moet anticiperen. Er is door het bestuur dan ook gekeken naar oplossingen.

De eerste mogelijkheid is een flinke verhoging van de servicebijdrage waardoor er maandelijks gespaard wordt voor het groot onderhoud in 2025. Dit vindt u terug in de begroting.

De tweede mogelijkheid is de servicebijdrage lager te houden en te verhogen met ca. 25%, waardoor er minder gereserveerd wordt en de leden bij aanvang van het groot onderhoud een eenmalige extra bijdrage zullen moeten voldoen.

De derde mogelijkheid is dat de VvE een lening zal afsluiten voor het groot onderhoud. De kosten (rente en afbetaling) zullen dan worden verrekend in de servicekosten en deze zullen op dat moment gaan stijgen.

Mocht er vanuit de leden nog een alternatief voorstel zijn, deze kan uiterlijk 7 dagen voor de ALV worden aangeleverd bij het bestuur of Pilaster.

Een flinke verhoging van de VvE-bijdrage vindt de vergadering niet nodig. Zeker nu het groot onderhoud in eigen beheer zal worden uitgevoerd kan hiermee veel bespaard worden. De vergadering wordt erop gewezen dat er te weinig gespaard wordt (en zal worden) met een minimale verhoging. In de toekomst kan dit problemen veroorzaken voor onderhoud en zal er mogelijk een extra bijdrage aan de leden moeten worden gevraagd. Het bestuur geeft aan dat wanneer men niet volgens een MJOP spaart maar volgens de wet, 0,5% van de herbouwwaarde dan zou er € 37.750,-- jaarlijks moeten worden gespaard. Dit is een stuk meer dan dat er nu gespaard wordt.

Onlangs de mogelijkheid dat er een tekort in het reservefonds ontstaat in de toekomst wil de vergadering de begroting maximaal met 10% verhogen.

Ter stemming: vaststellen begroting met de bijbehorende VvE bijdragen ingaande per 1-1-2024

Besluit: De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen ingaande per 1-1-2024. Met dien verstande dat deze ten opzichte van 2023 met 10% wordt verhoogd.

*Stemverhouding: grote meerderheid voor 10% verhoging*

#### **10. Ventilatie trappenhuis**

Het bestuur wil in de houten beplating naast de trap twee ventilatieroosters laten plaatsen, één beneden en één boven om zo te kunnen ventileren. Op dit moment zit er onderaan één klein rooster. Deze zal vervangen worden door een grotere. Het betreft twee roosters van ca. 1 meter welke in iedere RAL kleur kunnen worden gespoten. Budget 2 roosters en plaatsing € 1.000,--. Ter vergadering wordt uitleg gegeven over de situatie en de uit te voeren werkzaamheden.

Ter stemming: akkoord verlenen voor het plaatsen van twee ventilatieroosters. Budget € 1.000,-- ten laste van reservefonds Entree.

Besluit: De vergadering besluit akkoord te gaan met het plaatsen van twee ventilatieroosters. Budget € 1.000,-- ten laste van reservefonds Entree.

*Stemverhouding: unaniem*

Actiepunt: Laten plaatsen van twee ventilatieroosters

#### **11. Plaatsen antenne KPN**

Het bestuur is benadert door KPN met de vraag of er een antenne op het dak van de VvE mag worden geplaatst. Het voorstel kunt u lezen in bijlage 1 van het vergaderboekje. Het bestuur heeft naar aanleiding hiervan kritische vragen gesteld aan de KPN;

- gaat een dergelijke antenne niet "gieren" bij harde wind, *dit is niet het geval volgens KPN*

- hoe hoog is de antenne, *deze is maximaal 5 meter hoog*

- is er al meer bekend over een eventuele straling die uit deze antennes komt, *radiogolven die uitgezonden worden voldoen aan alle Nederlandse normen. Zie <https://www.antennebureau.nl/> en <https://monet.nl/> en <https://antenneregister.nl/Html5Viewer/Index.html?viewer=Antenneregister%5Fextern>*

Vanuit de vergadering volgen nog wat vragen over straling en geluid van de antenne. Ook wordt er gevraagd wat er gebeurt met de antenne wanneer het overlast blijft geven en dit niet opgelost kan worden. Pilaster zal dit navragen en met het bestuur opnemen.

Ter stemming; het goedkeuren van het laten plaatsen van een antenne door KPN op het dak van de VvE.

Besluit: De vergadering besluit akkoord te gaan met het laten plaatsen van een antenne door KPN op het dak van de VvE.

*Stemverhouding: grote meerderheid voor*

#### **12. Aanleg glasvezel**

De VvE heeft de mogelijkheid om het complex te laten voorzien van een aansluiting tot glasvezel. Er zal tot in de individuele meterkasten een glasvezelkabel worden getrokken. De eigenaren/bewoners hebben de dan de mogelijkheid om individueel een aansluiting aan te vragen. Het schouwrapport met de opname op welke wijze

de aanleg in het complex geschiedt vindt u terug bij de vergaderstukken op de website.

Vorig jaar is hier al goedkeuring voor gegeven, het bestuur wilde dit punt toch nogmaals op de agenda hebben om de voortgang te bespreken. Vanuit de vergadering is er wel de wens dat het bestuur hier achteraan wil blijven gaan om glasvezel te realiseren in het pand. De voorzitter zal hiermee aan de slag gaan.

### **13. Verstoppingen**

Er zijn meerdere verstoppingen geweest in het pand waarbij de kosten aardig op kunnen lopen voor de eigenaar. Om dit in de toekomst te voorkomen wil het bestuur een abonnement afsluiten bij RRS, een gerenommeerd bedrijf, waarbij zij door de eigenaar gebeld kunnen worden wanneer er een verstopping is. Deze zal dan kosteloos worden opgelost, mits de oorzaak binnen het abonnement valt. Ter vergadering wordt uitgelegd wat dit inhoudt en dat wanneer het abonnement is afgesloten iedere eigenaar zelf het onstoppingsbedrijf kan bellen. De leden zullen hier te zijner tijd over worden geïnformeerd.

Ter stemming: het bestuur mandaat verlenen voor het afsluiten van een abonnement bij RRS ten laste van de exploitatierekening.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen voor het afsluiten van een abonnement bij RRS ten laste van de exploitatierekening.

*Stemverhouding: unaniem*

### **14. (Her)benoemen bestuur**

Huidige samenstelling: De heer Groot en mevrouw Van Dijk-Bording. Het bestuur wordt door de leden bedankt voor hun goede en vele werkzaamheden.

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

Besluit: De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.

*Stemverhouding: unaniem*

### **15. (Her)benoemen kascommissie**

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: mevrouw Oostdijk-Schagen en de heer Legdeur. Reserve lid de heer Botman.

Mevrouw Oostdijk-Schagen heeft aangegeven er mee te willen stoppen. Ook de heer Legdeur geeft ter vergadering aan ermee te stoppen.

De heer Botman en de heer Van de Pavoordt melden zich aan.

Een nieuw lid is nodig! Meldt u zich aan?

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie

Besluit: De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

*Stemverhouding: unaniem*

### **16. Rondvraag en sluiting**

Besproken bij de rondvraag:

- De verlichting bij de entree van de bergingen doet het niet en ook bij de toegang naar de buitendeur is het nu donkerder doordat de deur geen raam heeft. Gevraagd wordt of hiernaar gekeken kan worden of er oplossingen voor zijn. Het bestuur zal hiernaar kijken.

- De schoonmaak in de garage gebeurt dit wel? Er blijft veel onkruid en blad in de garage staan en liggen. Het bestuur zal dit met Hoekstra opnemen om ook dit deel schoon te maken en door te belasten aan de VvE.

- Het vervangen van de schoonloopmat staat in het MJOP maar dit is niet nodig toch? Dit klopt, een MJOP is een leidraad en jaarlijks wordt gekeken of wat er in staat echt nodig is of niet.

De vergadering wordt gesloten om 16.00 uur, de voorzitter bedankt iedereen voor diens inbreng en aanwezigheid.



Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars van "Parktoeren1", gelegen aan Jade te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

- 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen**
  - 1.1 De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster VvE Beheer te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering**
  - 3.1 de vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 5.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening 2023**
  - 5.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening 2023 vast te stellen.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 5.c Exploitatieresultaat 2023 - positief saldo**
  - 5.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 5.d Verlenen decharge 2023**
  - 5.d.1 De vergadering besluit decharge te verlenen.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 6.b Verzekeringen - machtiging**
  - 6.b.1 De vergadering besluit het bestuur te machtigen voor een eventuele wijziging van het verzekeringspakket.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 6.c Vaststellen verzekerde waarde**
  - 6.c.1 de vergadering besluit de verzekerde waarde(s) conform taxatie inclusief toekomstige indexaties vast te stellen.  
  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 7.a Vast te stellen beleid**
  - 7.a.1 De vergadering besluit het incassobeleid en incassobesluit vast te stellen.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 7.b Machtiging beschikken gelden reservefonds**
  - 7.b.1 De vergadering besluit de voorzitter en de secretaris te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.  
*Stemverhouding: unaniem*
  
- 8. Onderhoud planmatig / MJOP**
  - 8.1 De vergadering besluit Pilaster geen opdracht te geven voor het voorbereiden, begeleiden en nazorg betreffende reinigen van de gevels en de schilderwerkzaamheden . Budgetaanvraag is € 6.050,-- ten laste van het reservefonds Algemeen.  
*Stemverhouding: grote meerderheid tegen*  
  
*De vergadering besluit akkoord te gaan met het oprichten van een werkgroep welke voorbereidende werkzaamheden zal gaan oppakken.*
  
- 9. Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2024/2025**
  - 9.1 De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen ingaande per 1-1-2024. Met dien verstande dat deze ten opzichte van 2023 met 10% wordt verhoogd.  
*Stemverhouding: grote meerderheid voor 10% verhoging*
  
- 10. Ventilatie trappenhuis**

- 10.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met het plaatsen van twee ventilatieroosters. Budget € 1.000, -- ten laste van reservefonds Entree.

*Stemverhouding: unaniem*

**11. Plaatsen antenne KPN**

- 11.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met het laten plaatsen van een antenne door KPN op het dak van de VvE.

*Stemverhouding: grote meerderheid voor*

**13. Verstoppingen**

- 13.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen voor het afsluiten van een abonnement bij RRS ten laste van de exploitatierekening.

*Stemverhouding: unaniem*

**14. (Her)benoemen bestuur**

- 14.1 De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.

*Stemverhouding: unaniem*

**15. (Her)benoemen kascommissie**

- 15.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

*Stemverhouding: unaniem*



## Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaars van "Parktoeren1", gelegen aan Jade te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard**

**Laten plaatsen van twee ventilatieroosters**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 12 juni 2024*

*Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur*

**Offertes voor verzekeringen opvragen**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 26 juni 2024*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Babette van Riel)*