

Notulen

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 20 april 2026, aanvang 19:15 uur.

Totaal aantal stemmen: 1228; aantal stemmen vertegenwoordigd: 938 (76,38 procent)

Aanwezig

De heer H.B.J. Bellers (19), De heer J. de Bock en/of Mevrouw de Bock (19), Mevrouw M.T. Cooper - Ooteman (19), De heer J.C. Gootjes en/of Mevrouw S. Gootjes-Smid (28), De heer J. van Groenigen en/of Mevrouw van Groenigen (19), De heer en mevrouw G. de Groot (19), De heer T.A.P.J. de Groot en/of Mevrouw A.A.M. de Groot-van der Geest (19), De heer F.M.H. Heckers en/of Mevrouw Z.M. Heckers (19), De heer P.J.C. Holtkamp (19), Mevrouw J.C. van Hommert (19), De heer C.J. Jak en/of Mevrouw A.G. Jak - Nolden (19), De heer D.P. Jimmink (19), Mevrouw E.C. de Jong- van der Hoeven (26), De heer S. Kamstra (19), Mevrouw M. Koetse (19), De heer M.J. Koetsier (19), De heer F.P. Kooijman en/of Mevrouw V.M. Vlaar (19), Mevrouw J. de Krijger - De Jong (19), De heer G. Leijen en/of Mevrouw I. Smit (19), De heer H.J. Lenting en/of Mevrouw M.J. Lenting-Seijts (19), Mevrouw M.H. van der Linde - Leek (19), De heer J.N. Maas en/of Mevrouw A.G. Maas- Hof (19), De heer C. van der Molen (29), De heer Y. van der Molen (19), De heer A.G. Pool en/of Mevrouw Pool (19), Mevrouw M. Proper- Ham (19), De heer H. Remiëns en/of Mevrouw A.N. Remiëns-Slop (19), De heer E.E.M. Reukers en/of Mevrouw M. Reukers - Boon (19), De heer N.W.J. Runderkamp en/of Mevrouw R. Runderkamp-De Bos (19), De heer H.W. Schaap en/of Mevrouw C. Schaap-Perlee (19), Mevrouw T. Schraa (19), De heer E. Sijsling en/of Mevrouw M.C. Sijsling- Kemner (19), Mevrouw L.V. Smith (19), Mevrouw B. Steunenbergh -Scheper (19), De heer en mevrouw G. Strijkers (19), Mevrouw A.J. van der Velden - Bakker (19)

Volmacht afgegeven

Mevrouw J.G. Beers- Burger (19), De heer H. Bosma (19), Mevrouw J. Bruijns-de Reus (19), Mevrouw C.C.G. Caminada- vd Zon (19), Mevrouw I. van Egmond- Maret (19), De heer W.J.A. van Gulden en Mevrouw W.A.M. van Gulden- van de Weiden (19), De heer S. Kaandorp (19), De heer N.C.M. Overman (19), Mevrouw P.J. Ringma - van Hulst (19), De heer J.P. Tromp en Mevrouw A.C.M. Tromp- Heddes (19), Mevrouw J. van der Vaart (19), Mevrouw van Weering- van Houten (19)

Afwezig met bericht

Mevrouw C.P. Duijn (19)

Afwezig

De heer R.P.M. Eeken (19), De heer H. Faas (19), Mevrouw A. Groen- Boots (19), De erven van Heijink (19), De heer A.C. van 't Hof en Mevrouw M.T. van 't Hof- Sitters (19), De heer M. Lubbers (27), De heer J.J. van den Nouwland (19), De heer T.J.C. Rosier (19), De heer J.A.F. Soels (19), De heer A. Steenbergen (19), De heer R. Visser (27), De heer P.A. Voorrecht en Mevrouw I. Geerlings (27), Mevrouw T. de Vries (19)

Overig aanwezig

Mevrouw W. Hayen - Pilaster (0), De heer V. Ramaekers - Pilaster (0)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter, meneer Heckers, opent de vergadering.

Meneer Heckers verwelkomt de nieuwe eigenaar(s) en vraagt een minuut stilte voor de bewoners die de afgelopen tijd zijn overleden.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De eigenaar van nummer 70 is wel aanwezig, maar heeft de presentielijst niet getekend. De presentielijst is leidend.

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

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

Stemverhouding: unaniem

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Mededelingen

- Eind januari heeft iedereen een afrekening gekregen van het water. Deze bedragen worden niet

geïncasseerd zoals ook in de brief te lezen is. Een aantal eigenaars heeft tot op heden de afrekening nog niet betaald. Inmiddels zijn deze dossiers doorgestuurd naar het creditmanagement bureau. De kosten hiervan zijn voor de VvE. Iedereen betaald hier aan mee.

- Als u geen gebruik maakt van automatische incasso zorg er dan voor dat conform akte de bijdrage vóór het begin van de maand binnen is op de rekeningen van de VvE. Hou ook rekening met de verhoging na het vaststellen van een nieuwe begroting van de VvE. U bent zelf verantwoordelijk voor het betalen van de VvE-bijdrage.

- Alle meterkasten zijn inmiddels brandwerend gemaakt. Wanneer men aanpassingen doet in de meterkast is hiervoor in verband met brandveiligheid een meldplicht bij het bestuur.

- Het bestuur zou een barbecue willen organiseren. Hoe staat men hier tegen over? Ter vergadering is er weinig animo voor een gezamenlijke barbecue.

- De VvE is lid van VvE Belang, zij brengen elk kwartaal een magazine uit met wetenswaardigheden betreffende de VvE's. Zijn er nog meer bewoners die het leuk vinden om dit blad te lezen bij roulatie? Je kunt je aanmelden bij het bestuur en je wordt op de lezerslijst genoteerd.

- Dinsdag 3 februari was een informatieavond georganiseerd door de gemeente Dijk en Waard in samenwerking met Vverduurzamen. Eigenaren en besturen van Vve's in de gemeente Dijk en Waard waren uitgenodigd.

Het bestuur heeft Vverduurzamen vrijblijvend uitgenodigd om onze gebouwen te inventariseren wat er in de toekomst op ons afkomt als we van rijkswege van het gas af moeten. Wat zijn de opties, financiële consequenties etc. Dit voor de lange termijnplanning.

Het verzoek van Vverduurzamen is dat wij jullie als eigenaren een link toesturen met het verzoek dit in te vullen. Zij nemen deze antwoorden mee in hun rapportage voor aanbevelingen hoe wij in de toekomst van het gas af kunnen. Aan dit onderzoek zijn geen kosten verbonden voor de VvE, dit wordt aangeboden door de gemeente Dijk en Waard.

Graag jullie medewerking in deze, de link wordt jullie aankomende dagen toegestuurd.

Ingekomen Stukken:

Worden behandeld bij punt 9.

3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering op 26 augustus 2025

Tijdens de vorige vergadering is gesproken over fouten die zijn gemaakt door het vorige bestuur. Hiervan zou bewijs aangeleverd worden. Tot op heden is dit niet gebeurd. Er wordt een voorbeeld gegeven van een meningsverschil wat in de wandelgangen is besproken. Dit staat los van een aantijging tegen een vorig bestuur.

Een vorig bestuurslid vraagt om hiervoor een aanpassing te maken in de notulen. De zin waarin staat dat er bewijs geleverd zal worden is uit de notulen verwijderd.

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering op 26 augustus 2025 met bovenstaande aanpassing.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

4.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2025 en verlenen decharge

Bij het controleren van de balans-, 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.

Voorafgaande aan de vergadering zijn er vragen gesteld door een lid van de kascommissie. Deze zijn per mail beantwoord en ter vergadering toegelicht.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag 2025, de balans, de exploitatierekening alsmede verlenen decharge.

Besluit: De vergadering besluit het jaarverslag 2025, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en verleent decharge.

Stemverhouding: unaniem

4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2025"

Op verzoek van de vergadering wordt dit punt na punt 9 behandeld.

4.c Exploitatieresultaat 2025 - positief saldo

Er is een positief exploitatieresultaat. Het met de vergadertukken meegestuurde jaarverslag is niet helemaal correct. De post elektra wordt nog aangepast. Dit betekend dat het exploitatieresultaat iets lager zal uitvallen dan nu in het jaarverslag is te lezen.

Ter stemming: exploitatieresultaat verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Stemverhouding: unaniem

€ 7.646,13 ten gunste van het reservefonds Algemeen

5.a Machtiging beschikken gelden reservefonds - herhaling

Conform het reglement van splitsing mogen slechts de voorzitter 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 gemachtigde(n).

De vergadering besloot eerder om de voorzitter en de penningmeester te benoemen inzake machtiging beschikken gelden reservefonds.

Ter stemming: de vergadering besluit de voorzitter en de penningmeester van het bestuur van de VvE te benoemen om te beschikken over de gelden binnen het reservefonds.

Besluit: De vergadering besluit de voorzitter en penningmeester van het bestuur van de VvE te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.

Stemverhouding: unaniem

5.b Incassobesluit

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen

Besluit: De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

6. Verzekeringen - algemene informatie

De VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Centraal Beheer: Opstal inclusief eigenaarsbelang, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuursaansprakelijkheid, Rechtsbijstand, Ongevallen. De polis is terug te vinden op de website van de VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades. Geadviseerd wordt 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.

7. Onderhoud planmatig / MJOP

Na het bestuursoverleg met Pilaster is Het Vastgoedbureau gevraagd namens Pilaster, het werk dat in het MJOP staat voor 2025, 2026 en 2027 voor te bereiden en de uitvoering te begeleiden.

Eind maart heeft Het Vastgoedbureau het bestuur een vergelijking van 3 offertes gestuurd. Het gunningsadvies dat gemaakt is door Het Vastgoedbureau en de vergelijking van de offertes vindt u bij de vergaderstukken.

Begin april heeft het bestuur een afspraak met de vertegenwoordiger van Het Vastgoedbureau om de zaken door te spreken en tot een voorstel voor de algemene ledenvergadering te komen. De kosten voor alle werkzaamheden zijn veel hoger dan wat de VvE in kas heeft. Daarom is gevraagd aan Etro om een aangepaste offerte te maken voor de hoogst nodige onderhoudszaken.

Het gaat hier om: Vervangen deurdrangers, vervangen scharnieren balkondeuren, schilderen binnen (kozijnen en deuren van het trappenhuis), schilderen buiten (balkondeuren, -kozijnen en de rabatdelen).

Ter vergadering vragen eigenaars waarom er kosten zijn opgenomen voor steigers. Dit is omdat de aannemer de werkzaamheden vanaf de buitenkant zal uitvoeren zodat zij niet door de woningen hoeven en geen overlast wordt veroorzaakt. Dit is per mail aan het bestuur bevestigd.

Tijdens de vorige ronde van onderhoud is er door Breed Schilderwerken wel vanuit de woningen gewerkt. Als dat veel geld scheelt vraagt de vergadering om na te vragen of dit een mogelijkheid is.

Deze twee bedrijven geven net als Etro aan dat de werkzaamheden niet van binnenuit gedaan worden. Dit in verband met logistiek, het moeten maken van verschillende afspraken, kans op claims in verband met schade en omdat sommige delen van de gevel niet vanaf balkons te bereiken zijn.

De kosten hiervoor worden geraamd op € 150.435,01 incl. BTW. Het is mogelijk dat er bij het schilderen verborgen gebreken worden gevonden het advies is om 10% extra te rekenen voor eventueel verborgen gebreken. Dit zou uitkomen op € 165.000,- Daarom vraagt het bestuur een budget van € 165.000,- ten laste van het reservefonds voor het laten uitvoeren van de werkzaamheden.

Voor het voorbereiden en begeleiden van projecten bij VvE 't Span hanteert Pilaster een vast percentage over de aanneemsom. Dit percentage is 7% excl. BTW over de aanneemsom excl. BTW. Na berekening van 7% komt er nog 21% BTW overheen.

Ter stemming: De vergadering gaat akkoord met het voorbereiden en begeleiden van de werkzaamheden

voor een vast percentage van 7% excl. BTW over de aanneemsom excl. BTW.

Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden conform opgave inclusief begeleiding door Het Vastgoedbureau. Budgetaanvraag is € 177.000,- ten laste van het reservefonds Algemeen onder de voorwaarde dat het bestuur eerst uitzoekt of de werkzaamheden binnendoor kunnen en of het scheelt in de kosten.

Besluit: De vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 177.000,- , ten laste van het reservefonds Algemeen nadat er onderzoek is gedaan naar het laten uitvoeren van de werkzaamheden van binnenuit en of het scheelt in kosten.

Stemverhouding: 919 stemmen voor, 19 stemmen tegen.

Besluit: De vergadering besluit akkoord met het laten voorbereiden en begeleiden van de werkzaamheden voor een vast percentage van 7% excl. BTW over de aanneemsom excl. BTW., ten laste van het reservefonds Algemeen.

Stemverhouding: unaniem

8. Balkonhekwerken

Vorige vergadering is er gesproken over het vervangen/behandelen van de balkonhekwerken. Hiervoor is een projectgroep in het leven geroepen. Zij hebben de afgelopen maanden onderzoek gedaan.

De opties zijn:

- de balkonhekwerken laten schilderen
- de balkonhekwerken eraf laten halen en coaten
- de balkonhekwerken laten vervangen

De projectgroep heeft contact gezocht met de architect. Hij geeft aan dat het balkonhekwerk moet blijven staan. Het mag wel een ander balkonhekwerk worden. Er mag glas achter gezet worden en de balkons zouden afgesloten mogen worden als de vergadering hiermee akkoord zou gaan.

De architect geeft geen toestemming om het balkonhekwerk van de balkons te vervangen door glazen wanden.

Het balkonhekwerk moet uniform blijven.

Aan het balkonhekwerk mogen alleen glazen doorzichtige panelen bevestigd worden zoals sommige bewoners in het verleden al hebben gerealiseerd.

De balkons mogen van de architect alleen dicht gemaakt worden met het PROLINE T systeem van Solarlux. Dit systeem mag over de volle hoogte vanaf de grond tot het plafond worden toegepast. Het is van belang dat de verdiepingshoge variant wordt gekozen en dat het balkonhekwerk blijft zoals het is. Daarmee is gewaarborgd dat elke eigenaar zelf kan kiezen of de beglazing wordt toegepast, maar dat het aanzien van het gebouw niet geschaad wordt. Het is van groot belang dat iedereen hetzelfde heldere glas toepast.

Hiervoor is een gebruikersovereenkomst gemaakt die eerst in de Algemene Ledenvergadering wordt besproken. De eigenaar moet altijd toestemming vragen aan de Algemene Ledenvergadering om zijn balkon dicht te maken. De gebruikersovereenkomst zoals deze overlegd moet worden met het bestuur vindt u in de vergaderstukken.

Bij het aanvragen van de offertes voor het onderhoud heeft het bestuur ook gevraagd om een offerte voor het laten coaten van de balkonhekwerken en het vervangen. Het verschil tussen coaten en vervangen was € 25.000,-. Bij het coaten van balkonhekwerken worden deze verwijderd en worden er veiligheidsmaatregelen getroffen. Ook blijven de steigers langer staan. Aan dit alles zijn ook kosten verbonden. Daarom heeft het bestuur zich gericht op een offerte voor het laten vervangen van de balkonhekwerken.

In de laatste offerte is de vervangen van de hekken ook opgenomen. De kosten op de offerte hiervoor zijn € 152.360,- excl. BTW. plus het verschil in bouwplaatskosten € 4.871,90 excl. BTW. Inclusief BTW zou dit uitkomen op € 190.250,60. Voor onvoorziene zaken en de begeleiding komt het budget op € 225.000,- incl. BTW.

De werkgroep die tijdens de vorige vergadering is gevormd om onderzoek te onderzoeken of de balkonhekwerken konden worden vervangen door glazen wanden en panelen heeft ook een offerte opgevraagd voor het laten coaten van het huidige balkonhekwerk. In de offerte wordt een indicatieve prijs gegeven. Niet alle punten staan hierin benoemd zoals die in de offerte van Etro te zien zijn.

De offertes die veel lager zijn, zijn daarom niet makkelijk met elkaar te vergelijken.

De werkgroep vraagt om meer tijd om de offertes beter op elkaar af te stemmen en samen met het bestuur de offertes opnieuw te laten beoordelen.

De VvE heeft niet het geld in kas om alle werkzaamheden uit te laten voeren. Om de kosten voor het

vervangen van de balkonhekwerken te bekostigen is het voorstel om aan de hand van de breukdelen de kosten te verdelen.

De balkonhekwerken worden vervangen voor dezelfde, maar nieuwere balkonhekwerken.

Een overzicht van de kosten per breukdeel vindt u in de vergaderstukken.

Ter vergadering wordt er een inventarisatie gedaan: het overgrote deel van de eigenaars geeft aan geen extra bijdrage te willen doen voor dit soort zaken. Dat betekent dus dat een project nu niet mogelijk is en alleen kan als er voldoende geld in kas is. In dit kader volgt een discussie over verhogen van de spaarbedragen. De voorzitter geeft aan voor de begroting 2027 een significante verhoging voor te stellen, te denken aan minimaal € 25,- per maand.

Een van de eigenaars benoemt een artikel over het afsluiten van een lening voor de VvE. De meeste leningen voor VvE's hebben te maken met verduurzaming en daar vallen de balkonhekwerken niet onder. Een lening kan aangegaan worden door een VvE bij een select aantal banken en de rente voor het afsluiten van een lening voor een VvE zijn hoog: 8 of 9% over een looptijd van 20 jaar.

De projectgroep gaat met het bestuur in gesprek over de verschillende offertes en zal een oplossing zoeken binnen de middelen die de VvE tot de beschikking heeft.

Ter stemming: De vergadering gaat akkoord met het voorbereiden en begeleiden van de werkzaamheden voor een vast percentage van 7% excl. BTW over de aanneemsom excl. BTW.

Dit punt komt niet ter stemming

Ter stemming: het laten vervangen van de balkonhekwerken conform offerte inclusief begeleiding door Het Vastgoedbureau. De kosten voor het laten vervangen van de balkonhekwerken á € 225.000,- zullen aan de hand van de breukdelen worden verdeeld.

Dit punt komt niet ter stemming

Actiepunt: verhoging dotatie begroting 2027

Significante verhoging dotatie in begroting 2027

9. Ingekomen stukken

Mevrouw Koetse heeft een mail gestuurd met een aantal punten die zij ter vergadering besproken wil hebben. Ter vergadering worden deze punten besproken en toegelicht. De technisch vergadervoorzitter geeft een reactie op de punten:

- Rookgasafvoer privatisering versus collectief.

Hier is al heel veel over gezegd. Men heeft in de laatste vergaderingen na het vaststellen van een nieuw huishoudelijk reglement dit in elke vergadering ter sprake gebracht. De vergadering is akkoord gegaan met het vaststellen van het huishoudelijk reglement dat is opgesteld aan de hand van het Modelreglement 1992 waar de splitsingsakte van uw VvE op gebaseerd is. De wet waar dit alles aan ten grondslag lag is ingegaan in 2018 en sindsdien blijven er nieuwe ontwikkelingen komen in de jurisprudentie.

Pilaster heeft met een aantal andere VvE beheerders aan Rijssenbeek Advocaten gevraagd om een advies te maken wat het betekend per voor een VvE met het Modelreglement 1992 en 2006. Hier weet Pilaster nu nog niet meer over omdat, op het moment van schrijven van de notulen, er nog een zaak loopt die invloed kan hebben op het advies dat gemaakt wordt.

- Nieuwe wet 2026 "behoorlijk bestuur"

Dit is niet een wet, maar een richtlijn die is opgemaakt door de brancheorganisatie die betrekking heeft op VvE beheer. Meer hierover is te vinden op de website van Pilaster, onder het kopje 'over ons' kunt u kiezen voor 'nieuwe standaard VvE beheer'.

- Aanstelling bestuurslid hr. P. Voorrecht. Onduidelijkheid over de voorwaarden die er gesteld zijn aan het terugkomen in het bestuur

Meneer Voorrecht is niet aanwezig tijdens deze vergadering en heeft van tevoren aangegeven dat zijn voorwaarden mogen worden gedeeld met de eigenaars. Zijn voorwaarden om toe te treden tot het bestuur zijn:

* Het contact met Pilaster loopt via voorzitter en penningmeester van het bestuur.

* Meneer Voorrecht heeft een adviserende rol binnen het bestuur

Meneer Voorrecht is door de vergadering benoemd en opnieuw herkozen om in het bestuur zitting te nemen.

- Wijze waarop financiële posten in de MJOP worden veranderd, uitsluitend in overleg met de leden
Tijdens de vergaderingen worden de onderhoudszaken toegelicht. Hierover besluit u allen tijdens de vergadering. Door vele prijsstijgingen de afgelopen jaren is het ten tijde van het opvragen van een offerte niet zeker of de benodigde gelden ook aanwezig zijn binnen de VvE. Dit wordt ter vergadering ook besproken en gedeeld. Ook hier stemt u allen over.

Eerder is al afgesproken dat verschuivingen in een MJOP in de voorbereiding van een ALV altijd met

eigenaars gedeeld zullen worden.

- Mevrouw Proper heeft een bericht gestuurd met de volgende vragen:

Vraag 1: hoe is U ertoe gekomen de strengen die in de rookgaskanalen lopen te privatiseren. Hoe kunnen we daar controle ophouden is mijn angst die ik nog steeds heb. Een streng in een kanaal die ik niet kan zien. Het meest brandgevaarlijke van de hele flat en ik ben daar verantwoordelijk voor en met mij dus alle andere eigenaren.

Men is hiertoe gekomen nadat de RGA's zijn vervangen voor individuele afvoeren per appartement. Vorig jaar zijn de afvoeren op verzoek van de algemene ledenvergadering geïnspecteerd. Er is een advies gegeven wanneer er weer een nieuwe inspectie gedaan zou moeten worden. De rapporten hiervan staan op het portaal.

Vraag 2: Heeft U dit dan vastgelegd in de splitsingsakte ? En zo ja , daar is niets over gemeld in de afgelopen vergaderingen .

Dit is niet aangepast in de splitsingsakte. Het is vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

Vraag 3: Hoe staat het nu met onze brandverzekering??? We zijn nu als eigenaren verzekerd voor inboedel en alles wat lijm en nagelvast zit, maar moeten we nu ook een stukje opstal verzekeren omdat de streng nu van onszelf is???

Dit alles staat los van de brandverzekering. De VvE is hiervoor verzekerd, u kunt de opstal niet privé verzekeren.

4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2025"

Vorig jaar zijn er verschillende budgetten besproken in de ALV's. Alle werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd en daarna is er nog geld over. Dit heeft er ook mee te maken dat er nog een beginsaldo was aan het begin van 2025. In totaal is er ruim € 58.000,- bespaard. Het voorstel is om dit terug te zetten naar het reservefonds Algemeen.

Op verzoek van de vergadering wordt dit agenda punt na punt 9 behandelt in de vergadering.

Ter stemming: het saldo verrekenen met de het reservefonds Algemeen.

Besluit: De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

Stemverhouding: unaniem

€ 58.715,34 ten gunste reservefonds Algemeen

10. (Her)benoemen bestuur

Huidige samenstelling: voorzitter meneer Heckers, penningmeester mevrouw Jak en bestuurslid meneer Voorrecht

Er zijn geen nieuwe aanmeldingen voorafgaande aan de vergadering. Ook ter vergadering meldt niemand zich aan.

Het bestuur staan conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

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

Stemverhouding: unaniem

11. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: mevrouw Cooper en mevrouw Schraa. Zij geven beide aan herkiesbaar te zijn. Ter vergadering meldt meneer Holtkamp zich aan als reservekascommissielid.

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

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

Stemverhouding: unaniem

12. Rondvraag en sluiting

Besproken bij de rondvraag:

- Een nieuwe eigenaar stelt zich voor. Zijn vrouw is gehandicapt en heeft een rolstoel nodig. Gevraagd wordt hoe hij haar over de drempel kan helpen. De penningmeester geeft aan dat er al contact is geweest met de makelaar. Deze heeft meer informatie. De nieuwe eigenaars kunnen een helling, drempelhulp of drempelbrug laten maken die voor de drempel gelegd kan worden. Meneer neemt contact op met de makelaar.

- Pilaster heeft gevraagd van welk jaar de CV-ketel is. Dit is al eerder gevraagd. Waarom wordt dit opnieuw gevraagd. Dit is een inventarisatie van de CV-ketels van hoe oud de verschillende CV-ketels zijn.

Aangegeven wordt dat dit nog meermaals gevraagd zal worden om de inventarisatie accuraat te houden.

- Meneer had de vergaderstukken per mail gekregen, maar wilde deze graag ook op papier. Dit verzorgt Pilaster op dit moment alleen voor de eigenaars die dit van tevoren hebben aangegeven of erom vragen.

Dit heeft te maken met duurzaamheid maar ook met het feit dat de post niet meer zo betrouwbaar is als deze in het verleden is geweest. Ook zijn alle stukken beschikbaar op het portaal.

In de toekomst zal het niet meer per post verstuurd worden.

- Een eigenaar vraagt om een richtlijn om een airco te laten plaatsen. Meneer heeft het gevoel dat hij van het kastje naar de muur gestuurd wordt. Uitgelegd wordt dat meneer een voorstel moet maken voor in de vergadering, de vergadering kan hier dan een besluit over nemen. Om een voorstel te kunnen heeft meneer offertes nodig van een airco en het plaatsen ervan, hoeveel geluid de airco zal maken, wat er gebeurt met de gevel van de VvE. Zo kan de vergadering zich een goed beeld vormen voordat zij hierover een besluit nemen. Pilaster adviseert dan ook, indien de vergadering ermee instemt, een gebruikersovereenkomst op te stellen tussen eigenaar en de VvE, zodat de afspraken goed vast liggen.

- Meneer geef ook aan dat hij al verschillende keren het bestuur erop heeft gewezen dat er nog veel kosten aankomen in de toekomst. Het bestuur legt dit, volgens hem, naast zich neer. Onder andere het punt over 'van het gas afgaan' haalt meneer aan. Hierover is in het verleden een besluit genomen, namelijk dat de investering op het moment te hoog was voor de VvE.

Op dit moment is er ook nog veel onduidelijk over wat de mogelijkheden zijn na een gasbrandende CV-ketel. In 2021 heeft de ALV besloten de rookgasafvoeren te vervangen door de mini-flex afvoeren om de aankomende 15 jaar te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om hierna van het gas af te gaan.

- Een van de eigenaars neemt het woord om aan te geven dat hij ontevreden is over hoe het binnen de VvE verloopt. Ook geeft hij aan dat het jammer is dat er zoveel onmin is tussen de eigenaars. Zijn inziens heeft dit te maken met het bestuur en met name door de acties van het bestuur rondom brandveiligheid en het inschakelen van de gemeente. Hij roept eigenaars op om zich aan te melden voor het bestuur om een goed bestuur te vormen.

De vergadering wordt gesloten om 22.15 uur, de voorzitter bedankt iedereen voor diens inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

- 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen**
 - 1.1 De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.
Stemverhouding: unaniem
- 3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering op 26 augustus 2025**
 - 3.1 De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2025 en verlenen decharge**
 - 4.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag 2025, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en verleent decharge.
Stemverhouding: unaniem
- 4.c Exploitatieresultaat 2025 - positief saldo**
 - 4.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).
Stemverhouding: unaniem

€ 7.646,13 ten gunste van het reservefonds Algemeen
- 5.a Machtiging beschikken gelden reservefonds - herhaling**
 - 5.a.1 De vergadering besluit de voorzitter en penningmeester van het bestuur van de VvE te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.
Stemverhouding: unaniem
- 5.b Incassobesluit**
 - 5.b.1 De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 7. Onderhoud planmatig / MJOP**
 - 7.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 177.000,- , ten laste van het reservefonds Algemeen nadat er onderzoek is gedaan naar het laten uitvoeren van de werkzaamheden van binnenuit en of het scheelt in kosten.
Stemverhouding: 919 stemmen voor, 19 stemmen tegen.
 - 7.2 De vergadering besluit akkoord met het laten voorbereiden en begeleiden van de werkzaamheden voor een vast percentage van 7% excl. BTW over de aanneemsom excl. BTW., ten laste van het reservefonds Algemeen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2025"**
 - 4.b.1 De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.
Stemverhouding: unaniem

€ 58.715,34 ten gunste reservefonds Algemeen
- 10. (Her)benoemen bestuur**
 - 10.1 De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem
- 11. (Her)benoemen kascommissie**
 - 11.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars van de gebouwen genaamd " 't Span" gelegen aan de Nelson Mandelastraat 2 tot en met 124 (even) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

verhoging dotatie begroting 2027

Significante verhoging dotatie in begroting 2027

Status: Vastgelegd