

Notulen

Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Pelikaanhof, gevestigd te Beverwijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 11 mei 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 72; aantal stemmen vertegenwoordigd: 40 (55,56 procent)

Aanwezig

Mevrouw E.M. Appel
De heer P. Blom en/of Mevrouw N.J. Bouhof
De heer F.W. Bos
De heer R.J. Dekker
Mevrouw H.J.C. Drent
De heer A. Fennema
De heer M.V. Garcia
De heer R. Koorn
De heer J. Prins
Stichting Woonopmaat
De heer M.H. Teunisse
Mevrouw D.J.M. Visser

Afwezig

De heer S.M. Aarnink
De heer S.T. Alders
De heer M.N. Altena en Mevrouw J.M.D. Altena
De heer R.C. Bon
De heer C.H.C. Bostdorp
Mevrouw M. Brouwer
De heer W.P.J. Cappelé en Mevrouw B. Ridzal-Cappelle
De heer D. Corbeek
De heer F.M. Dominguez Duran
De heer J. van Duivenvoorde
Mevrouw M. Felter
De heer E.M. Gozeling
Mevrouw B.M.M. Grapendaal
De heer A. Groot en Mevrouw M. Kramers
Mevrouw I.R. Grupstra
De heer M.D. Hartog en Mevrouw C.A.F.M. van Leijden
De heer C.D. Hendriks
De heer M.C.P. Hergarden
De heer P.A. Klaver
Mevrouw E. Kroon
De heer M.J. Kuijs
De heer I.J.M. Manshanden
De heer M. Meesters
De heer R.L.P. Neervoort
De heer E. Neve
Mevrouw A. van Nifterick
De heer P.L.M. Reuzenaar
De heer D.J. Schaap
De heer H. Schouten
De heer E. Sondorp
Mevrouw E.G.C. Tegeler
De heer J.V.J. de Weijer

1.1 Opening en vaststellen quorum

Jeroen Nyqvist van Woonopmaat opent de vergadering om 19:00 uur en heet alle aanwezigen van welkom. Er zijn 40 van de 72 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

1.2 Benoemen voorzitter van de vergadering

De vergadering stemt in met de benoeming van Jeroen Nyqvist tot voorzitter van de vergadering.

Besluit: De vergadering stemt in met de benoeming van Jeroen Nyqvist tot voorzitter van de vergadering.

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen vragen of opmerkingen over de agenda. De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

Besluit: De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Er zijn de volgende mededelingen of ingekomen stukken:

- een afwezigheidsmelding; en
- een verklaring van de kascommissie. Deze wordt verder behandeld bij agendapunt 5.

4. Vaststellen notulen ALV d.d. 15-03-2021

De notulen van de vorige vergadering op 15-03-2021 worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht. Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen. De vergadering stelt de notulen ongewijzigd vast.

Besluit: De vergadering stelt de notulen van **15-03-2021** ongewijzigd vast.

5. Financieel jaarverslag 2021

De beheerder geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van vorig boekjaar. Deze laat een negatief exploitatieresultaat zien van € 6.798,44.

Opvallende posten in het financieel jaarverslag van vorig boekjaar zijn:

- hogere kosten dan begroot voor klein dagelijks/ storingsonderhoud; en
- onderhoudscontract voor de lift was hoger dan begroot.

Alle overige kosten vielen binnen de begroting.

Vervolgens geeft de beheerder het woord aan de kascommissie. Deze heeft de stukken bekeken en adviseert de vergadering om de jaarrekening 2021 goed te keuren.

5.a Vaststellen en goedkeuren jaarrekening

De vergadering stelt de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast en keurt deze goed.

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast en keurt deze goed.

5.b Wijze van verrekenen exploitatieresultaat 2021

De vergadering besluit om het negatieve exploitatieresultaat á € 6.798,44 te verrekenen via een éénmalige bijdrage.

Besluit: De vergadering besluit om het negatieve exploitatieresultaat á € 6.798,44 te verrekenen via een éénmalige bijdrage.

Actiepunt: Verrekenen negatieve exploitatieresultaat á € 6.798,44 via een éénmalige bijdrage.

5.c Verlenen decharge aan bestuur

De vergadering verleent aan de bestuurder voor het over 2021 gevoerde financiële beleid.

Besluit: De vergadering verleent aan de bestuurder voor het over 2021 gevoerde financiële beleid.

6. (Her)benoeming bestuur- en commissies

De heer Altena legt zijn functie neer.

De vergadering benoemt het bestuur en commissies in de volgende samenstelling:

- bestuur: Woonopmaat (bestuurslid bouwkundige zaken);
- kascommissie: mevrouw E.M. Appel;
- onderhoudscommissie: Woonopmaat en de heer M. Meesters.

Besluit: De vergadering benoemt het bestuur en commissies in de volgende samenstelling:

- bestuur: Woonopmaat (bestuurslid bouwkundige zaken);
- kascommissie: mevrouw E.M. Appel;
- onderhoudscommissie: Woonopmaat en de heer M. Meesters.

7. Onderhoudszaken

- vervangen water verbruiksmeters Techem a € 21.000.

Na een interne discussie tussen bouwkundigen was er een second opinion met betrekking tot de waterleidingen in het gehele complex. Die leidingen zijn goed en kunnen volgens de deskundige nog enkele tientallen jaren mee. Alleen aan de (grote) tussen kranen moet je niet draaien, want dan gaan ze lekken. Dat lekken stopt of door verkalking of door het vervangen van zo'n tussenkraan. Vervanging van de waterleidingen is niet nodig indien de VvE gebruik blijft maken van de huidige meettechniek, te weten één centrale verbruiksmeter voor het hele gebouw met tussenmeters in de woningen. Pas als alle woningen hun eigen aansluiting (en abonnement) zouden krijgen bij het waterbedrijf zou volgens de Waterwet de verbruiksmeter zich in de meterkast moeten bevinden. En om die reden zouden in het gebouw maar ook in de woningen waterleidingen moeten worden aangepast.

Door dit onderzoek is tijd verstreken en zijn de kosten van het vervangen van de Techem verbruiksmeters gestegen. Het bedrag van € 21.000 is exclusief BTW.

De vergadering gaat akkoord met het vervangen van de verbruiksmeters door Techem voor € 21.000 exclusief BTW plus het kraantje bij/ in de meterkast.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het vervangen van de verbruiksmeters door Techem voor € 21.000 exclusief BTW plus het kraantje bij/ in de meterkast.

Actiepunt: Opdracht verstrekken aan Techeam voor vervangen verbruiksmeters

7.a Rookmelders verplicht - aanbrengen en installeren

De beheerder geeft een toelichting op dit onderwerp. Het betreft een individuele verantwoordelijkheid, omdat het de eigen woning betreft. Maar de opstalverzekering kan consequenties verbinden aan het ontbreken van rookmelders, in geval van schade. Er zijn verder geen vragen over.

8. Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP)

De beheerder geeft een toelichting op het MJOP en het spaarbedrag. In principe is de liquiditeit van het reservefonds goed om de komende jaren al het geplande en begrootte groot-onderhoud te betalen. Vorig jaar in de vergadering gaven sommige eigenaren aan kunststof kozijnen aan de balkonzijde te verwachten rond het jaar 2023-2024. Hierover zou afgelopen september apart vergaderd worden. Helaas wegens de corona-maatregelen en door het vertrek van de heer Muurlink (technisch manager) is dit onderwerp niet apart besproken.

Besluit: De door de beheerder voorgestelde meerjarenonderhoudsprognose wordt met algemene stemmen goedgekeurd.

8.a Verduurzaming

Het onderwerp verduurzaming wordt besproken tezamen met de vervanging van kunststof kozijnen. Gevraagd wordt of dit een verbetering van het energielabel oplevert en zo ja, of de VvE in aanmerking kan komen voor subsidie.

Actiepunt: Nagaan of plaatsing van kunststof kozijnen verduurzamings subsidie oplevert

8.b Kunststof kozijnen en besluit over éénmalige bijdrage

De vervanging van de kozijnen door kunststof kozijnen zijn niet gedekt met de huidige bijdrage. Er zal dan of meer gespaard moeten worden of éénmalig een bijdrage in rekening worden gebracht. Hier ontstaat discussie over, maar voor de beheerder is het een vaststelling van "wat kosten kunststof kozijnen" en "hoeveel zit er in het reservefonds".

Een aantal scenario's wordt benoemd:

- het hele gebouw/ balkonzijde: daarvoor is te weinig geld in het reservefonds;
- per etage: dan ontstaat discussie over welke etage eerst. Alle eigenaren (en huurders) hebben een belang;
- eerst de kozijnen vervangen, die er het ergst aan toe zijn;
- ieder voor zich: dat is geen mogelijkheid, omdat daarvoor het gebouw te groot/ te hoog is. Je zal voor de hoogste etages waarschijnlijk een bouwkraan nodig hebben en die is kostbaar. Die kosten kunnen beter samen gedragen worden.

Er wordt gesproken over de voor- en nadelen van deze scenario's, maar overeind staat dat er extra geld bij moet. Dat kan via een éénmalige bijdrage of door tijdelijk (voor een paar jaar) de maandelijkse bijdrage te verhogen.

Ondertussen is er een nieuwe technisch manager en de heer Nyqvist stelt dan ook voor dat deze manager met de onderhoudscommissie het gebouw gaat schouwen en een offerte gaat opvragen. Daarbij zal ook worden gekeken naar quantum korting als de andere twee VvE's aan de Wijkbaan meedoen. De beheerder zal zelf een paar financiële scenario's uitwerken om de kozijnvervanging te betalen. Bijvoorbeeld in geval van

een éénmalige bijdrage dat 20% van de eigenaren deze bijdrage ineens voldoet (en hiermee een aanbetaling aan de fabrikant kan worden gedaan), andere eigenaren daardoor tijd hebben om hun éénmalige bijdrage in termijnen te betalen tot de kozijnen gefabriceerd zijn en klaar zijn om te worden geplaatst. In september zal dit onderwerp in een aparte vergadering opnieuw worden besproken.

Besluit: De vergadering besluit om in september een aparte vergadering te beleggen over kunststof kozijnen.

Actiepunt: Extra vergadering uitschrijven in september

8.c Vaststellen éénmalige bijdrage voor kozijnvervangning in 2023-2024

Dit agendapunt wordt afgevoerd en wordt voor de extra vergadering in september opnieuw geagendeerd.

8.d Planmatig onderhoud 2022

Voor 2022 en 2023 staan een paar onderhoudszaken in het MJOP, waaronder aan de lift, schilderwerk aan de bergingen en balkon. Voor 2022 en 2023 gaat om achtereenvolgens € 72.242 en € 219.912.

De beheerder vraagt om een mandaat om deze werkzaamheden te mogen uitvoeren, onder voorbehoud van een schouw met de onderhoudscommissie en de technisch manager. Uit deze schouw moet dan blijken of de werkzaamheden noodzakelijk zijn. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het begroette planmatig onderhoud voor de jaren 2022 en 2023 en verleent hiertoe mandaat aan de onderhoudscommissie om dit te laten uitvoeren. Pas uitvoering bij gebleken noodzaak na schouw in samenwerking met technisch manager.

Actiepunt: Complex schouwen met onderhoudscommissie

9. Begroting 2022

De heer Nyqvist geeft een toelichting op de begroting voor 2022. Het gaat vooral om indexatie van de bedragen.

9.1 Begroting 2022

De vergadering stelt de begroting 2022 a € 194.089,40 ongewijzigd vast en keurt deze goed. De ingangsdatum van deze begroting is 1 juli 2022.

Besluit: De vergadering stelt de begroting 2022 a € 194.089,40 ongewijzigd vast en keurt deze goed.

Actiepunt: Activeren begroting a € 194.089,40 per 1 juli 2022

9.2 Vaststellen incassoprocedure

Conform de incassoprocedure wordt het bestuur / de bestuurder gemachtigd om na het niet succesvol doorlopen van de door Woonopmaat gehanteerde incassoprocedure de vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen of andere vorderingen van de Vereniging van Eigenaars ter incasso aan een incassobureau over te dragen. Tevens wordt het bestuur / de bestuurder gemachtigd om buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur / de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Om zekerheid te hebben dat nieuwe eigenaren eveneens op de hoogte kunnen zijn van de gehanteerde incassoprocedure wordt de vergadering van eigenaars jaarlijks gevraagd akkoord te gaan met deze incassoprocedure. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure.

10. Verzekeringen

b. Besluit schadepeningen De ALV wordt gevraagd in te stemmen met het mandaat om, na schade aan de opstal groter dan € 1.134,- de verschuldigde uitkering op de rekening courant van de VvE te storten. de vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: De ALV wordt gevraagd in te stemmen met het mandaat om, na schade aan de opstal groter dan € 1.134,- de verschuldigde uitkering op de rekening courant van de VvE te storten. de vergadering gaat hiermee akkoord.

11. Rondvraag

De volgende vragen worden gesteld:

- Wanneer worden de verbruiksmeters door Techem vervangen? Dit zal over 3-4 maanden gebeuren. Alle bewoners krijgen te zijner tijd bericht;
- de bewoner van nummer 52 hangt doeken voor het raam als zonwering. De beheerder zal de eigenaar aanschrijven;
- in de stalling staan oude fietsen met lekke banden e.d. Waarschijnlijk worden ze ook niet meer gebruikt. De beheerder kan ze laten weghalen. Om dit zorgvuldig te doen zal dit wel tijd kosten;
- bij nummer 120 is een scheur in de muur ontstaan na het plaatsen van de kozijnen. De technisch manager zal hier naar kijken.

Actiepunt: Eigenaar nummer 52 aanschrijven wegens doeken voor ramen.

Actiepunt: Beoordelen scheur in muur bij nummer 120.

Scheur zou zijn ontstaan na het plaatsen van de kozijnen.

Actiepunt: Oude fietsen laten weghalen.

12. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:15 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Pelikaanhof, gevestigd te Beverwijk

1.2 Benoemen voorzitter van de vergadering

- 1.2.1 De vergadering stemt in met de benoeming van Jeroen Nyqvist tot voorzitter van de vergadering.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

4. Vaststellen notulen ALV d.d. 15-03-2021

- 4.1 De vergadering stelt de notulen van **15-03-2021** ongewijzigd vast.

5.a Vaststellen en goedkeuren jaarrekening

- 5.a.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast en keurt deze goed.

5.b Wijze van verrekenen exploitatieresultaat 2021

- 5.b.1 De vergadering besluit om het negatieve exploitatieresultaat á € 6.798,44 te verrekenen via een éénmalige bijdrage.

5.c Verlenen decharge aan bestuur

- 5.c.1 De vergadering verleent aan de bestuurder voor het over 2021 gevoerde financiële beleid.

6. (Her)benoeming bestuur- en commissies

- 6.1 De vergadering benoemt het bestuur en commissies in de volgende samenstelling:

- bestuur: Woonopmaat (bestuurslid bouwkundige zaken);
- kascommissie: mevrouw E.M. Appel;
- onderhoudscommissie: Woonopmaat en de heer M. Meesters.

7. Onderhoudszaken

- 7.1 De vergadering gaat akkoord met het vervangen van de verbruiksmeters door Techem voor € 21.000 exclusief BTW plus het kraantje bij/ in de meterkast.

8. Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)

- 8.1 De door de beheerder voorgestelde meerjarenonderhoudsprognose wordt met algemene stemmen goedgekeurd.

8.b Kunststof kozijnen en besluit over éénmalige bijdrage

- 8.b.1 De vergadering besluit om in september een aparte vergadering te beleggen over kunststof kozijnen.

8.d Planmatig onderhoud 2022

- 8.d.1 De vergadering gaat akkoord met het begroote planmatig onderhoud voor de jaren 2022 en 2023 en verleent hiertoe mandaat aan de onderhoudscommissie om dit te laten uitvoeren. Pas uitvoering bij gebleken noodzaak na schouw in samenwerking met technisch manager.

9.1 Begroting 2022

- 9.1.1 De vergadering stelt de begroting 2022 a € 194.089,40 ongewijzigd vast en keurt deze goed.

9.2 Vaststellen incassoprocedure

- 9.2.1 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure.

10. Verzekeringen

- 10.1 De ALV wordt gevraagd in te stemmen met het mandaat om, na schade aan de opstal groter dan € 1.134,- de verschuldigde uitkering op de rekening courant van de VvE te storten. de vergadering gaat hiermee akkoord.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars ondersplitsing Pelikaanhof, gevestigd te Beverwijk

Opdracht verstrekken aan Techeam voor vervangen verbruiksmeters

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juni 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)

Activeren begroting a € 194.089,40 per 1 juli 2022

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 juni 2022

Behandeld door: Bianca Coenen (medewerker kantoor)

Complex schouwen met onderhoudscommissie

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 februari 2024

Behandeld door: Eric Visser (medewerker kantoor)

Eigenaar nummer 52 aanschrijven wegens doeken voor ramen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 februari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)

Verrekenen negatieve exploitatieresultaat á € 6.798,44 via een éénmalige bijdrage.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 juli 2022

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Bianca Coenen)

Extra vergadering uitschrijven in september

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 januari 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)

Nagaan of plaatsing van kunststof kozijnen verduurzamings subsidie oplevert

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 februari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)

Beoordelen scheur in muur bij nummer 120.

Scheur zou zijn ontstaan na het plaatsen van de kozijnen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 februari 2024

Behandeld door: Eric Visser (medewerker kantoor)

Oude fietsen laten weghalen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 februari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mike Bormann)