



## Notulen

### Vereniging van Eigenaars Platte Ven/Westerstraat/Grasakker, gevestigd te Langedijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 9 maart 2023, aanvang 19:30 uur.

---

#### Aanwezig

De heer A. Otten (75), De heer en mevrouw Ton / Ton - Beemsterboer (124), De heer C. Vlug (131), Mevrouw C.M. Zuiddam (98), Mevrouw L. van der Neut (114), De heer en mevrouw Wijte (99), De heer D.E. Bruin (74), Mevrouw A.A.N. van Schooten-Hoogstraten (99), De heer P.J. Sijm (171), De heer en mevrouw Jonkman / Jonkman - Roos (131), Mevrouw M.A. Weel-Tamis (77), De heer H.F. Boersma (118), De heer P. Wokke (66), Mevrouw J.C. Jansen-Hendriks (84), Mevrouw C. van Meurs (84), Mevrouw M. van Barneveld (58), De heer J. E. Kooistra (80), De heer C.J. Swinkels (97)

#### Volmacht afgegeven

De heer G. Kerkvliet en Mevrouw T.C.M. Kerkvliet (118), Mevrouw M.D. van Lingen - Lunenburg (114), De heer A. Kater (118), Mevrouw J.M.G. Dekker (66), De heer J.W. Quax (66)

#### Afwezig

Mevrouw E.G. Waterhout (73), De heer R. Kos (57), Mevrouw C.M. Goedhart-Mul (89), Mevrouw A. Krijt (123), Mevrouw S.M. Kraakman- Plak (114), De erven van A.J. Jonker (107), De heer D.J. Schoenmaker (77), Mevrouw C. Borst-van de Pol (79), Mevrouw S.N. Stoel (65), De heer F.P. Rietveld (65), Mevrouw J. Kater (66), Mevrouw T. Ruiters (66), De heer M.A.J. Bruijn (58), De heer S. de Geus (65), De heer J.A. De Goede (65), De heer J. de Winter (65), Mevrouw S. Bron (97), De heer en mevrouw Hoogland / Hoogland-Rohde (97), De heer en mevrouw Stam / de Waal (73), Mevrouw M. Masteling-Groen (89)

#### Overig aanwezig

Smart VvE Beheer (0)

---

### 1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter opent de vergadering om 19.41 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Er zijn 2262 van de 3852 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

### 2. Vaststellen agenda

De agenda is met de uitnodiging meegestuurd. Er zijn geen extra agendapunten binnengekomen en toegevoegd aan de agenda van de vergadering.

Het voorstel "Het bestuur / de beheerder stelt voor om de agenda ongewijzigd vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2262

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De agenda wordt vastgesteld

### 3. Mededelingen / Ingekomen stukken

De volgende mededelingen worden tijdens de vergadering behandeld:

- Mevr. van Barneveld neemt het woord.
- Het aanvragen van de gasmeterstand wordt verzocht per mail te versturen naar [grasakkervve@gmail.com](mailto:grasakkervve@gmail.com)
- De fietsen dienen naar binnengebracht te worden via de achterkant. Het is niet de bedoeling om via de voorkant te gaan. Dit geldt uiteraard ook voor uw bezoek.
- Firma Rowinkel deed de glasbewassing in de algemene ruimte. Zij hebben aangegeven de overeenkomst te beëindigen. Mevr. Jansen geeft aan dat Evon graag de glasbewassing zou willen doen. Het bestuur is bezig met een offerte bij de firma die de prive glasbewassing nu doet en zal ook Evon vragen om een offerte uit te brengen.
- Het bestuur is in het weekend en in de avonden graag vrij. Bepaal zelf graag wanneer er echt nood is. Dhr. Kerkvliet heeft aangegeven op een prettigere manier aangesproken te worden dan met vingers wijzen en zwaaien.

Dhr. Wijte geeft hierbij aan het hier helemaal mee eens te zijn.

#### **4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**

De notulen van de vorige vergadering(en) worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht. Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen.

Het voorstel "Het bestuur / de beheerder stelt voor om de notulen van de vorige vergadering(en) vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2262

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering(en) wordt vastgesteld.

Actiepunt: De beheerder laat de notulen ondertekenen draagt zorgt voor de archivering van ondertekende documenten.

#### **5. Goedkeuring financiële stukken 2022 en verklaring kascommissie 2022**

De jaarstukken van 2022 zijn opgesteld door Smart VvE Beheer en gecontroleerd door de kascommissie.

De kascommissie adviseert decharge te verlenen aan het bestuur.

Dit wordt unaniem akkoord bevonden.

##### **5.1 Bestemmen van het exploitatieresultaat**

Het bestuur stelt voor om het exploitatieresultaat ten laste te brengen van de reserve.

Het negatieve resultaat is vooral ontstaan door de stijging van de verzekeringspremie. Dit is ontstaan door de taxatie van de herbouwwaarde tegen onderverzekering.

Het voorstel "Het bestuur / de beheerder stelt voor om het exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds" wordt in stemming gebracht.

Voor: 2262

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: "Het bestuur / de beheerder stelt voor om het exploitatieresultaat ten laste te brengen van het algemene reservefonds" is aangenomen

##### **5.3 Begroting 2023**

De begroting voor boekjaar 2023 is bij de vergaderstukken gevoegd.

De beheerder adviseert om de begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2023 goed te keuren.

De wijziging in de begroting heeft te maken met de stijging van de verzekeringspremie en de stijging van posten door indexatie.

Dhr. Vlug vraagt hoe het is met het eigenaarsbelang van bij de verzekeringspolis. Dit is meegenomen in de polis.

Dhr. Ton geeft aan het bedrag aan schilderwerk erg hoog te vinden. Dhr. Bruins geeft aan dat het bedrag is ontstaan door het contract dat is aangegaan met Schildersbedrijf De Langedijk. Dit is dit jaar voor het laatst aangezien de overeenkomst is opgezegd. De voorkeur is om het op regiebasis te gaan doen.

Dhr. Ton geeft aan dat het schilderwerk van de bergingen door De Langedijk was geoffreerd voor € 10.000,-

Dhr. Ton heeft aangegeven dit voor €1.250,- te kunnen doen.

Mevr. Wijte geeft aan het schilderen bij de bergingen erg belangrijk te vinden. Dit heeft meer de voorkeur dan het plaatsen van deuropeners.

Dhr. Bruins heeft aan dat dit juridisch niet mogelijk is om hier nu over te stemmen. In samenspraak met het bestuur wordt hierop teruggekomen.

Dhr. Sijm vraagt wanneer de bijdrage in zal gaan. Dhr. Bruins licht toe dat het de voorkeur heeft om dit met terugwerkende kracht per 1 januari goed te keuren.

Dhr. Sijm vindt dit een onwenselijke systematiek en is het hier dan ook niet mee eens. Volgens Dhr. Sijm dient deze stemming schriftelijk te worden gedaan. Dit wordt door Dhr. Bruins onkracht.

Het voorstel "De begroting 2023 wordt met terugwerkende kracht per 1 januari goedgekeurd." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2091

Tegen: 171

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: "De begroting 2023 wordt met terugwerkende kracht per 1 januari goedgekeurd." is aangenomen

## **6. Bestuur en Kascommissie**

Dhr. Wijte heeft aangegeven zijn bestuursfunctie neer te leggen.

Mevr. van Barneveld neemt het woord en bedankt Dhr. Wijte voor zijn bijdrage binnen het bestuur en voor de VvE.

Dhr. Wijte bedankt iedereen en wenst het bestuur veel succes.

Dhr. Jonkman heeft zich beschikbaar gesteld als bestuurslid.

Dhr. Jonkman wordt unaniem benoemd tot bestuurslid.

Dhr. Kos heeft zich beschikbaar gesteld als kascommissielid. De VvE is op zoek naar nog een kascommissielid. Dhr. Jonkman geeft aan dat Dhr. Kos ervaring heeft aangezien hij werkzaam is binnen de financiële branche. Daarbij is het niet heel veel werk. Dhr. Boersma stelt zich beschikbaar als kascommissielid.

Dit wordt unaniem akkoord bevonden.

Actiepunt: Dhr. Jonkman toevoegen aan de KvK en Twinq als bestuurslid

Actiepunt: Kascommissie toevoegen aan Twinq

## **7. Onderhoud**

- Ledlampen, dit zal door Dhr. Kerkvliet en Mevr. van Barneveld vervangen worden. De kosten hiervan zijn ongeveer € 150,- totaal.
- Er is een flinke storing geweest aan de lift waar de printplaat uiteindelijk vervangen is. Hier zult u misschien wat overlast van hebben ondervonden, gelukkig werkt de lift weer.
- De dilatatievoegen zullen bij mooier weer gedaan worden, dit is aanvulling op wat reeds gedaan is.

### **7.1 Kosten Groot Onderhoud**

De kosten van het groot onderhoud van de afgelopen jaren betreffen:

- Reinigen gevels á € 665,50
- Noodverlichting á € 10.517,33
- Reparatie lift á € 3672,35

Totaal € 14.885,18

De beheerder adviseert dit bedrag ten laste van de reserve groot onderhoud te brengen.

Het voorstel "Het totaalbedrag van € 14.885,18 wordt ten laste gebracht van de reserve Groot Onderhoud." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2262

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: "Het totaalbedrag van € 14.885,18 wordt ten laste gebracht van de reserve Groot Onderhoud." is aangenomen

## **8. Fietsenberging**

In de gemeenschappelijke fietsenberging staan veel fietsen met lekke banden. Een ieder wordt verzocht om de fietsenberging op te ruimen.

Mevr. van Barneveld neemt hierover het woord.

Er zijn ook een aantal banden lek geprikt de laatste tijd, echter speelt dit agendapunt van de voor dit voorval.

Dhr. Wijte vraagt of het mogelijk om iedereen een mail te sturen om als de eigenaars niet melden, de fietsen worden verwijderd. Het bestuur geeft aan dat voor 1 april de berging opgeruimd dient te zijn of kenbaar gemaakt dient te zijn van wie de spullen.

Dhr. Bruin geeft aan dat de band van de motor ook al is lek gestoken. De kosten hiervan zijn erg hoog. Ook Dhr. en Mevr. Ton hebben hier al een aantal keer last van gehad bij de fietsen. Daarom is het wenselijk om het slot te laten vervangen.

Mevr. van Barneveld stelt voor om een slot erin te laten zetten, waar iedereen een sleutel van kan aanvragen en dat dan bijgehouden wordt wie een sleutel heeft.

Smart VvE Beheer geeft aan dit de enige optie is om de berging gemeenschappelijk te houden. Hier wordt zo snel mogelijk actie op ondernomen.

## **9. Schoonmaak**

Voor de schoonmaak is de VvE nog verbonden aan het huidige contract.

Inmiddels wordt de schoonmaak gecontroleerd door Mevr. Jansen. Zij is ook het aanspreekpunt voor de schoonmakers en voor de eigenaars als het de schoonmaak betreft.

Afgelopen jaar heeft het bestuur kennis genomen van het overlijden van de voorman van Evon. Dit heeft ook gevolgen gehad voor de continuïteit van de schoonmaak. Inmiddels is er een andere schoonmaker werkzaam voor de VvE.

Helaas heeft het bestuur samen met Mevr. Jansen het gevoel dat de schoonmaak nog steeds niet volgens wens gaat. Hierover zijn ook meerdere gesprekken geweest met Dhr. de Vries, eigenaar van Evon Services. Mevr. Jansen controleert daarom iedere schoonmaakbeurt en houdt het bestuur en Smart VvE Beheer hiervan op de hoogte.

## **10. Elektrische deuropeners fietsenbergingen**

Het gaat om deuropeners bij de twee fietsenbergingen. Deze deuren zijn zwaar en het zou fijn zijn om deze deuren, als je met de fiets staat, makkelijk te openen.

Omdat er nog wat kosten aankomen wil het bestuur hier graag over stemmen, maar dit nog niet direct uit laten voeren.

Er zijn te weinig stemmen aanwezig om hier een rechtsgeldig besluit over te nemen, om dit besluit te kunnen nemen dient twee derde van de eigenaars aanwezig te zijn bij de vergadering en twee derde akkoord te zijn met dit besluit. Tijdens deze vergadering is net de helft van eigenaars aanwezig en dus niet voldoende voor een rechtsgeldig besluit.

Dhr. Sijm geeft aan het een hoog bedrag te vinden. De deur is makkelijk op te houden middels een haak en daarmee

Mevr. Zuiddam geeft aan dat er ook een bijdrage vanuit de WMO kan komen aangezien er wat oudere mensen in het pand wonen. Dhr. Jonkman geeft aan dat dit al eens geprobeerd is en dat dit dan door de gemeente gedaan dient te worden en de gemeente bepaald dan ook de leverancier. De kosten zijn dan heel hoog en er is dan evengoed een hoog bedrag zelf betaald dient te worden.

Dhr. Swinkels geeft aan dat de deuren enorm hard klappen en klem worden gezet. Dit heet ook zijn uitwerking op de scharnieren. Daarom is Dhr. voorstander van de deuropeners.

Dhr. Ton geeft aan, als de fiets neergezet wordt en de deur op de haak wordt gedaan, de deuropener niet nodig is.

Dhr. Bruins geeft aan dat het ook op een wat langer termijn kan. Voor nu is de financiële impact misschien zwaar.

Mevr. van Barneveld neemt namens het bestuur het woord en vraagt wie er nu voor is en wie tegen.

## **11. Incassomandaat beheerder**

Bij iedere VvE is vereist dat er een incassobesluit is genomen voordat de VvE naar de rechter kan om de vordering te innen. Dat wil zeggen dat de Vergadering van Eigenaars machtiging verleent aan het bestuur om het incassobureau toestemming te geven de vordering bij de rechter te innen. Als een dergelijk mandaat niet is verleend, bestaat de kans dat de rechter de VvE niet-ontvankelijk verklaart. Zoals besproken verdient het de aanbeveling jaarlijks het besluit door de vergadering te laten nemen.

Dit wordt unaniem akkoord bevonden.

## **12. Digitaal oproepen jaarvergadering**

Dankzij een wetswijziging in 2006 is het mogelijk geworden om leden via de digitale snelweg uit te nodigen voor de jaarlijkse Vergadering van Eigenaars.

Dit wordt unaniem akkoord bevonden.

## **13. Rondvraag**



De volgende eigenaren hebben een vraag tijdens de rondvraag:

- Mevr. Ton ingang fietsenberging aan de achterkant. Hier staan een hoop fietsen bij de deur en de muur. Dhr. Ton vraagt of er een bordje kan worden opgehangen voor verboden fietsen te plaatsen. Het bestuur zal hier
- Mevr. Jonkman voegt hieraan toe dat dit aan de voorzijde ook is. Met een rollator of met een rolstoel kan je hier niet langs. De oplossing is ook lastig omdat er niet echt plaats is voor het stallen van fietsen.
- Mevr. van Barneveld verteld dat het bestuur al samen zijn gekomen en er zijn een aantal zaken gebeurt zoals een flinke lekkage en het stukgaan van de lift. Het bestuur heeft hierbij aangegeven dat zij een nieuwsbrief rond willen gaan sturen.
- Mevr. Meurs geeft aan dat sinds een paar maanden moet de fietsendeur met een sleutel opengemaakt worden. Mevr. van Barneveld geeft aan dat dit met de sleutel dient te zijn aangezien dit voor de brandveiligheid zo dient te zijn

#### 14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.03 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....

## Besluitenlijst

### Vereniging van Eigenaars Platte Ven/Westerstraat/Grasakker, gevestigd te Langedijk

#### **2. Vaststellen agenda**

2.1 De agenda wordt vastgesteld

#### **4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**

4.1 De notulen van de vorige vergadering(en) wordt vastgesteld.

#### **5.1 Bestemmen van het exploitatieresultaat**

5.1.1 "Het bestuur / de beheerder stelt voor om het exploitatieresultaat ten laste te brengen van het algemene reservefonds" is aangenomen

#### **5.3 Begroting 2023**

5.3.1 "De begroting 2023 wordt met terugwerkende kracht per 1 januari goedgekeurd." is aangenomen

#### **7.1 Kosten Groot Onderhoud**

7.1.1 "Het totaalbedrag van € 14.885,18 wordt ten laste gebracht van de reserve Groot Onderhoud." is aangenomen

## Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaars Platte Ven/Westerstraat/Grasakker, gevestigd te Langedijk**

**Dhr. Jonkman toevoegen aan de KvK en Twinq als bestuurslid**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 maart 2023*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (S. Leitner)*

**Kascommissie toevoegen aan Twinq**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 maart 2023*

*Behandeld door: Front Office (medewerker kantoor)*

**De beheerder laat de notulen ondertekenen draagt zorgt voor de archivering van ondertekende documenten.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 17 maart 2023*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (S. Leitner)*