

## Notulen

### VVE Wijckerstate, gevestigd te Beverwijk (32099)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 2 april 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 156; aantal stemmen vertegenwoordigd: 87 (55,77 procent)

---

#### 1. Opening

De heer Perlon, opent om 19:34 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de heer Perlon tijdens deze vergadering de technische leiding zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

##### Mededelingen

- De heer J.W. (Jaap) de Wit stelt zich kort voor als nieuwe accountmanager voor VvE Wijckerstate namens MVGGM VvE;
- De heer Kooiman (Stationsplein 15) geeft aan dat de vochtschade aan de boxruimte nog steeds niet is opgelost. Het bestuur geeft aan dat dit probleem bekend is. Er is lekdetectie uitgevoerd en de oorzaak lijkt achterhaald. Het bestuur geeft aan te verwachten dit jaar de lekkage te verhelpen.

De vergadering verleent het bestuur mandaat van maximaal € 18.000 voor het herstellen van deze en andere lekkages/ vochtplekken aan/ bij de boxruimten.

##### Ingekomen stukken

De heer Thimo Waanders (Stationsplein 3) geeft een korte toelichting op zijn verzoek voor het vervangen van het windscherm. Het bestuur vindt het een goed plan en stelt voor om afspraken te maken over de kleurstelling - grijs of wit, net als bij de kozijnen en hekken - en materialen. Indiener deelt alle informatie met het bestuur zodat dit een standaard kan worden. De ALV gaat akkoord en verleent toestemming onder voornoemde voorwaarden.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 2 maart 2023

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter behandelt de notulen kort per pagina. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de notulen ongewijzigd vast te stellen.

#### 4. Financiën boekjaar 2023

##### 4.a Verslag kascommissie

Namens de kascommissie neemt mevrouw Kooiman het woord. In tegenstelling tot hetgeen vermeld in de uitnodiging is de controle nog niet afgerond. De heer De Wit geeft aan dat dit een fout is van MVGGM bij het opstellen van de agenda.

De kascommissie heeft de stukken uitgebreid gecontroleerd, maar er staat nog een aantal vragen open. Zo zijn we op zoek naar de jaarafrekening elektriciteitsgebruik 2021, 2022 en 2023. Het bestuur geeft aan dat de meterstanden jaarlijks via MVGGM worden doorgegeven. Omdat er steekzekeringen zijn is er geen slimme meter voor elektriciteit. Gezien het elektriciteitsverbruik (en de kosten) in relatie tot LED en andere maatregelen vraagt de kascommissie zich af waarom de energiekosten zo hoog zijn. Dit wordt nog verder uitgezocht door bestuur en beheerder.

Beschikt de VvE over inlogcodes van energieleverancier Engie? Nee, dit gaat MVGGM navragen.

Hoe zit het met de elektrakosten van Halve Maan (Brafoer)? Het bestuur geeft aan dat daar een tussenmeter zit. De vorige afrekening elektragebruik omvatte 3 jaren. Begin 2024 is er voor één jaar elektragebruik een

factuur gezonden. Ook dit punt zal het bestuur verder uitzoeken in samenhang met de energierekening. Mogelijk komt er nog een naheffing voor Halve Maan.

Daarom adviseert de kascommissie om nog geen decharge te verlenen. Er wordt mandatering gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de openstaande vragen naar tevredenheid zijn beantwoord en de kascommissie positief advies kan afgeven. Hierna zal tevens automatisch decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan het bestuur worden verleend. Het voorstel wordt met de benodigde meerderheid meerderheid goedgekeurd.

#### **4.b Jaarrekening 2023**

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 169.433,38 Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splittingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 1.857,89.

Let op: Op de agenda wordt gesproken over een negatief resultaat van € 10.523,93. Naar aanleiding van de vragen van de kascommissie tijdens de controle van de jaarstukken zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben een effect op de winst- en verliesrekening van de VvE. Hierdoor is het negatieve saldo bijgesteld naar € 1.857,89.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2023 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2023 vast te stellen.

#### **4.c Decharge bestuur**

Dechargeverlening vindt plaats zoals besloten is onder agendapunt 4a, verklaring van de kascommissie.

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

Aangezien er nog vragen openstaan over de jaarrekening heeft de vergadering de kascommissie gemandateerd om de jaarrekening op een later moment goed te keuren. Daarbij is met name van belang, dat het tekort van € 1.857,89 mede is ontstaan door de hogere energierekening. De meeste vragen van de kascommissie hebben hier betrekking op. Vervolgens besluit de vergadering met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat naar breukdeel aan te zuiveren vanuit de eigenaars.

### **5. Onderhoud gebouw**

#### **5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**

De heer Perlon licht toe dat er voor 2024 geen werkzaamheden gepland staan op de vorig jaar vastgestelde meerjaren onderhoudsplanning (MJOP). Voor 2025 zijn de voorgestelde werkzaamheden:

- Automatische deuropener vervangen, begroot a € 2.570
- Afzuigventilator (dakopstelling) vervangen De dakventilatoren, begroot a € 6.474
- Personenlift, diverse onderdelen vervangen, begroot a € 28.419
- Herinspectie / actualisatie MJOP, begroot a € 1.618

De totale begroting van de werkzaamheden voor 2025 bedraagt daarmee € 39.081.

Is onderhoud aan de elektronische deuropener echt al nodig? Nee, de technische levensduur is conform MJOP bereikt. Als dit kapot gaat, wordt het dan wel spoedig herstelt? Jazeker. Melden bij MVGM waarna er direct herstel zal plaatsvinden. In alle andere gevallen kijken we bij de herinspectie voor het MJOP of vervanging al nodig is.

Dit geldt ook voor het vervangen van de afzuigventilator. Zolang ze het doen kunnen we ze rustig laten staan. Daarbij wordt wel opgemerkt dat vervangen mogelijk een positief effect heeft op het elektriciteitsgebruik van de VvE.

De vergadering verleent toestemming om deze werkzaamheden i.s.m. de beheerder voor te bereiden en offertes aan te vragen. Daarbij gaat de vergadering akkoord met een maximale afwijking van 10% van de genoemde kosten. Zo nodig mag het bestuur in overleg met de beheerder direct overgaan tot gunning van werkzaamheden..

Voorts gaat de ALV akkoord met de begeleiding door MVGM a 6% van de kosten voor de volgende werkzaamheden:

- Automatische deuropener vervangen
- Afzuigventilator (dakopstelling) vervangen De dakventilatoren
- Herinspectie / actualisatie MJOP

Aangaande werkzaamheden aan en begeleiding bij de lift wil de vergadering graag bij een volgende ALV besluiten nemen. Het nu verstrekte mandaat voor het uitvoeren van deze werkzaamheden is vooral bedoeld om zo nodig snel te kunnen schakelen door het bestuur. Verder wil de vergadering graag afwachten of en zo ja welke werkzaamheden noodzakelijk zijn bij de lift.

De ALV stemt in met de werkzaamheden voor 2025 en vraagt bestuur en beheerder om werkzaamheden voor te bereiden in lijn met de beraadslagingen.

## **6. Verduurzaming VvE**

### **6.a Start verduurzaming**

De leden verlenen mandaat aan het bestuur voor het begeleiden van het onderzoek en advies voor verduurzaming door MVGM a maximaal € 3.000 inclusief BTW. MVGM VvE en het bestuur maken hier afspraken over waarbij ook nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de mogelijkheid van duurzaam verwarmen in samenwerking met VvE Wijckermolen en Gemeente Beverwijk.

Wanneer er over duurzaam verwarmen wordt gesproken volgt de vraag of het ISTA contract doorlopend is. Dat zoekt MVGM even uit en koppelt dat terug aan het bestuur.

### **6.b Benoemen duurzaamheidscommissie**

De vergadering besluit een duurzaamheidscommissie te benoemen. Saskia Brantjes en Hans Scheerman hebben zich beschikbaar gesteld voor zitting in de duurzaamheidscommissie. Zij worden door de vergadering benoemd.

### **6.c Energieprestatieadvies (EPA)**

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden van energiebesparing besluit de vergadering om € 7.500 mandaat te verlenen om EPA's op te laten stellen per appartement.

De uitkomsten van het energieadvies koppel je aan het MJOP om duidelijk te krijgen waar verbindingen zijn te leggen. Omdat uw VvE een collectieve verwarmingsinstallatie heeft is de relatie extra waardevol. Daarbij stelt de vergadering vast dat er recent energielabels zijn opgesteld voor verschillende appartementen. De duurzaamheidscommissie bekijkt of deze gegevens gebruikt kunnen worden zodat er kosten bespaard worden. Het is uiteindelijk aan het bestuur om samen met de duurzaamheidscommissie definitief te besluiten hoe dit punt in te vullen.

De kosten voor de begeleiding door MVGM en het energieadvies zijn op te voeren voor de SVVE subsidie. Zie [www.rvo.nl/svve](http://www.rvo.nl/svve) voor meer informatie over deze subsidiëring.

## **7. Uitvoeren brandveiligheidsscan**

De heer De Wit legt uit, dat sinds BouwBesluit 2012 elk (bestaand) gebouw dient te voldoen aan de brandveiligheidseisen gesteld in dat BouwBesluit. Er volgt een korte discussie waarna de vergadering besluit hier op dit moment geen nader onder naar te laten doen.

## **8. Begroting 2024**

Namens MVGM geeft de heer De Wit een korte toelichting op de begroting 2024 . De begroting bedraagt in totaal € 83.075,01. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting waarop een tekort was.

Naar aanleiding van de verhoging vraagt de kascommissie nogmaals aandacht om de energierekening. Het bestuur geeft aan dat als (energie)kosten lager uitvallen over 2024 dit bedrag tijdens de volgende vergadering toegevoegd kan worden aan de algemene reserve.

Hoe zit het met de hogere verzekeringskosten? De verzekering loopt via Brantjes en wordt nauwkeurig gemonitort. Voor 2024 zal dat waarschijnlijk lager uitvallen dan begroot. De begroting is namelijk gebaseerd op de jaarrekening over 2023. Daarin zitten ook enkele claims alsmede de kosten van de hertaxatie verwerkt. Deze schadeposten moeten uit de jaarrekening om verwerkt te worden. Dit heeft mogelijk ook nog effect de jaarrekening 2024.

De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de

bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

## 9. Assurantien

De VvE heeft geen glasverzekering. Glasschade is voor de eigenaar zelf. Let op: een thermische breuk is niet inbegrepen in de verzekering. Met name als er luxaflex of gordijnen voor het raam zitten kan dit gebeuren. Er wordt gevraagd of de ramen niet tot de VvE behoren omdat deze collectief vernieuwd zijn door de VvE? Nee, de splitsingsakte is hierin leidend. De vergadering verzoekt de heer De Wit om het bestuur op dit punt te informeren over de akte.

Kunnen we als VvE een collectieve glasverzekering afsluiten? Een glasverzekering kost ca. € 1.000 per jaar zonder dekking voor een thermische breuk. Gezien de frequente van claims is het dan goedkoper om dit zelf te bekostigen.

Ten aanzien van schades door de plaatsing van de nieuwe kozijnen: is het zinvol om de rechtsbijstand in te schakelen om De Kozijnapotheek aan te spreken? Vervangen van een raam bedraagt nu € 3.500. Het bestuur zal dit meenemen bij de beoordeling van schades. Ook doet het bestuur navraag over klachten bij de afdhandeling.

De langlopende vochtklachten van mevrouw ten Westeneind -van Deelenkomen (Stationsplein 5) komen ook aan bod, Het betreft klachten over de voegnaad en een glasbreuk. De heer De Wit zegt toe om de dag na de vergadering contact op te nemen om de klachten nogmaals te beoordelen.

Waar staan de polissen? De beheerder geeft aan dat hij nakijkt of deze staan in Twinq staan. Het betreft opstal, bestuursaansprakelijkheid en rechtsbijstand.

### 9.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

### 9.b Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

- de badkamer;
- een dure vloer;
- inbouwkasten;
- de keuken.

## 10. Benoeming bestuur- en commissieleden

### 10.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om de heren Grapendaal, Perton en Teeling wederom tot bestuur te benoemen.

### 10.b (Her)benoeming kascommissie

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie benoemd:

- Mevrouw C.C. Kooiman-van der Ploeg
- De heer G.F. Brakenhoff

Tot reservelid wordt benoemd: de heer T. Waanders.

De vergadering, het bestuur en de beheerder danken de kascommissie voor hun uitstekende werk!

### 10.c Benoemen commissaris meterstanden (indien van toepassing)

Voor het registreren van de meterstanden van het algemene water-, elektra-, en eventueel gasverbruik is het voor de beheerder prettig om een contactpersoon in de VvE te hebben die de standen op verzoek op wil nemen. Dit voorkomt dat er met geschatte meterstanden wordt gewerkt. De heer Aad Teeling heeft zich hiervoor wederom beschikbaar gesteld en betrokkene wordt door de vergadering bij acclamatie benoemd.

## 11. Evaluatie MVGM VvE Beheer

Door de personele en organisatorische wisselingen bij MVGM in 2023 heeft het bestuur behoefte aan een

evaluatie van de samenwerking met MVGM. Het bestuur geeft aan op dit moment tevreden te zijn met de communicatie en ondersteuning door MVGM. Tegelijkertijd wil het bestuur de mogelijkheid houden voor het aanvragen van offertes voor een andere VvE beheerder. De vergadering geeft het bestuur mandaat om offertes aan te vragen en te vergelijken.

## 12. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*„Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.”*

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen de heer Perton tot reservefondsbeheerder.

## 13. Vaststellen datum volgende vergadering (indien gewenst)

In verband met het energieadvies is de kans groot dat er later dit jaar nogmaals vergaderd moet worden. Te zijner tijd ontvangt u vanzelf een aankondiging en uitnodiging.

## 14. Rondvraag

Na de reguliere vergadering vraagt de voorzitter een momentje stilte om de bewoners die afgelopen jaar zijn overleden te gedenken. Vervolgens is er nog tijd voor de aller laatste vragen.

Kan er iets gedaan worden aan het bellenbord? Bijvoorbeeld een panelenbord met namen en aparte belletjes? De vergadering vraagt het bestuur om te onderzoeken of en hoe dit opgelast kan worden., Wie werkt het bellenbord eigenlijk bij? Dat doet in principe de installateur. Het bestuur en MVGM zoeken dit voor de zekerheid nog even uit.

De vergadering dankt de klusjesmannen voor hun inzet!

## 15. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor de inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 21:28 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VVE Wijckerstate, gevestigd te Beverwijk (32099)

#### 1. Opening

- 1.1 De heer Perlon is gekozen als voorzitter van de vergadering.
- 1.2 De agenda is door de vergadering vastgesteld.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 *De vergadering verleent € 18.000 mandaat voor het herstellen van lekkages/ vochtplekken aan/ bij de boxruimten.*
- 2.2 De vergadering verleent toestemming aan Stationsplein 3 voor het vervangen van het windscherm.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 2 maart 2023

- 3.1 De notulen d.d. 2 maart 2023 zijn ongewijzigd vastgesteld.

#### 4.a Verslag kascommissie

- 4.a.1 De vergadering mandateert de kascommissie om de jaarrekening 2023 goed te keuren.

#### 4.b Jaarrekening 2023

- 4.b.1 De vergadering stelt de jaarrekening over 2023 met meerderheid van stemmen vast

#### 4.c Decharge bestuur

- 4.c.1 De vergadering mandateert de kascommissie om het bestuur decharge te verlenen over boekjaar 2023.

#### 4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat naar breukdeel aan te zuiveren vanuit de eigenaars.

#### 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 De vergadering gaat akkoord met de werkzaamheden voor 2025 en mandateert het bestuur conform de beraadslagingen.
- 5.a.2 De vergadering stemt in met de begeleiding van werkzaamheden door MVGM conform de beraadslagingen.

#### 6.a Start verduurzaming

- 6.a.1 De vergadering mandateert het bestuur á € 3.000 om afspraken te maken met MVGM over de begeleiding bij duurzaamheid.

#### 6.b Benoemen duurzaamheidscommissie

- 6.b.1 De vergadering benoemt Saskia Brantjes en Hans Scheerman tot duurzaamheidscommissie.

#### 6.c Energieprestatieadvies (EPA)

- 6.c.1 De vergadering mandateert het bestuur á € 7.500 voor het opstellen van individuele EPA's

#### 8. Begroting 2024

- 8.1 Begroting 2024 vastgesteld op € 83.075,01 ingaande per 01-01-2024.

#### 9.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 9.a.1 De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur wordt overgesloten.

#### 10.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

- 10.a.1 De vergadering benoemt de heren Grapendaal, Perton en Teeling tot bestuur.

#### 10.b (Her)benoeming kascommissie

- 10.b.1 Tot kascommissie worden benoemd, mevrouw C.C. Kooiman-van der Ploeg, de heer G.F. Brakenhoff en als reservelid de heer T. Waanders.

#### 10.c Benoemen commissaris meterstanden (indien van toepassing)

10.c.1 Er is een commissaris meterstanden benoemd door de vergadering.

**11. Evaluatie MVGM VvE Beheer**

11.1 De vergadering geeft het bestuur mandaat om desgewenst offertes aan te vragen en te vergelijken.

**12. Formaliteiten**

12.1 De vergadering stelt het incassomandaat vast

12.2 De vergadering stelt wederom de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast

12.3 De heer Perlon wordt benoemd tot reservefondsbeheerder.

## Actiepuntenlijst

**VVE Wijckerstate, gevestigd te Beverwijk (32099)**

**MVGM zoekt uit of het contract van ISTA doorlopend is**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 juni 2024*

*Behandeld door: Anique Clerx (medewerker kantoor)*

**MVGM neemt contact op met eigenaar Stationsplein 5 over langlopende klachten**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 juni 2024*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Anique Clerx)*

**MVGM beoordeelt de akte op het punt glas: wel of niet collectief?**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 27 juli 2024*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jaap de Wit)*

**Vergelijken onderhoudsbedrijven voor de lift**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 3 augustus 2024*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Anique Clerx)*

**MVGM informeert de kascommissie over de openstaande vragen voor kascontrole**

*Status: Vastgelegd*

**MVGM plaatst de meest recente verzekeringspolissen in Twinq.**

*Status: Vastgelegd*

**MVGM zoekt uit of de VvE inlogcodes voor de onlineportal van Engie kan krijgen.**

*Status: Vastgelegd*