



Conceptverslag

van de algemene ledenvergadering van de VVE 'De Kolk' op 20 november 2023 in Huijgenhoove te Heerhugowaard..

Aanwezig:

het bestuur: J. Springveld (JSpr), voorzitter, J. Philipsen, penningmeester (JPh), N. Spaans (NS), secretaris.

leden: 19 leden, waaronder 5 volmachten

Afwezig:

9 leden

m.k. administrateur: C.W.M. Konijn namens Konijn VVE management (CK)

Het totaal aantal stemgerechtigden bedraagt 22.

1. Teken en presentielijst door de leden.

2. Opening en mededelingen.

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

De voorzitter staat stil bij de leden die in het afgelopen jaar zijn overleden; mevrouw M. Nijs en mevrouw A. de Geus-Schouten.

Hierna heet de voorzitter de nieuwe aanwezige bewoners van het complex welkom.

Vastgesteld wordt dat volgens de presentielijst het aantal aanwezige stemgerechtigde leden, conform artikel 34 van de Akte van Splitsing, voldoende is voor het nemen van besluiten.

3. Toe te voegen agendapunten.

Er worden geen nieuwe punten toegevoegd. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Ingekomen/verzonden stukken.

De ingekomen stukken, brieven van de notarissen i.v.m. overdracht appartementsrechten van Hellemondstraat 2, 14, 34 en 48, worden voor kennisneming aangenomen.

De voorzitter meldt voorts dat het bestuur een e-mail heeft ontvangen op 20 november 2023 van de heer Van Wouwe. Deze mail zal in de eerstvolgende bestuursvergadering worden besproken en een reactie zal daaropvolgend worden verzonden.

5. Vaststelling notulen ledenvergadering

De voorzitter stelt de notulen van de ledenvergadering, gehouden op 19 september 2022, aan de orde. Er zijn geen op- of aanmerkingen op het verslag.

Het verslag wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

6. Vaststelling quorum.

De voorzitter stelt vast dat het aanwezige quorum voldoende is voor besluitvorming,

7. Jaarstukken 2022.

- Exploitatierkening 2022.

Bij afwezigheid van de heer Konijn worden de cijfers toegelicht door de penningmeester, de heer Philipsen (JPh).

Met name de kosten voor de valbeveiliging en de reparatie aan de kozijnen, vervanging bovendorpels, worden extra genoemd.

De exploitatierkening sluit voordelig met een bedrag van € 1183,38. Voorgesteld wordt dit resultaat ten gunste te brengen van de algemene reserve.

- Balans 31-12-2022 met bijbehorende staat van reserves.

De balans over 2022 wordt kort toegelicht door JPh.

- Toelichting aandeel van de appartementsrechten in de reserves.

Het persoonlijk aandeel van de eigenaren appartementsrechten in de reserves wordt kort toegelicht.

Conform voorstel van het bestuur worden de balans met staat van reserves en exploitatierkening per 31-12-2022 door de leden goedgekeurd en vastgesteld.

8. Controle jaarstukken 2022.

De heer Wouters, kascontrolecommissie, meldt desgevraagd dat de jaarstukken 2002 steekproefsgewijze zijn gecontroleerd en dat advies is uitgebracht aan het bestuur. De heer Wouters complimenteert het bestuur met het door hen gevoerde beleid over 2022.

9. Voorstel van het bestuur aan de ledenvergadering, te besluiten de jaarstukken 2022 goed te keuren en het bestuur en penningmeester te dechargeren voor het exploitatiejaar 2022.

Conform voorstel gaat de vergadering akkoord en worden de jaarstukken goedgekeurd en vastgesteld.

10. Begroting 2024.

- Toelichting op de begroting 2024 voor de appartementsrechten wonen A1.

De penningmeester licht de begroting nader toe, met name de verhoging in de begroting voor Verzekeringen en de Nutskosten. Deze verhogingen zijn onontkoombaar en nopen derhalve tot een verhoging van de servicekosten voor 2024.

Kort wordt gesproken over de aanschaf van LED verlichting voor alle buitenlampen. Momenteel wordt voor elke buitenlamp die vervangen moet worden al overgegaan op een LED lamp.

Ook de mogelijkheid van een tijdsklok bij de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten, entree en galerij wordt kort besproken. Het bestuur geeft aan dat in de vorige ledenvergadering een oproep is gedaan om vanuit de leden input te krijgen over duurzaamheid binnen de VvE. Helaas heeft niemand gereageerd.

- Toelichting op de begroting 2024 voor de appartementsrechten garages A2.

De begroting wordt toegelicht.

Conform het voorstel van het bestuur wordt besloten de begroting 2024 vast te stellen en de servicekosten voor de appartementsrechten **per 1-01-2024** te verhogen met 7,5%, en de bedragen af te ronden op gehele euro's naar boven, voor zowel de appartementsrechten wonen alsmede de appartementsrechten garages.

De leden ontvangen in december een brief met daarin de nieuw verschuldigde servicekosten voor 2024.

De ledenvergadering machtigt het bestuur de begroting 2024 in uitvoering te nemen.

11. Uitgevoerde en uit te voeren onderhoudswerkzaamheden:

Geeft een korte toelichting over de in 2022 uitgevoerde werkzaamheden, waarbij voor de uitvoering van kluswerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van de diensten van Arnold Breed.

De voorzitter meldt nog dat er in de afgelopen zomer in eigen beheer is gewerkt aan het schoonmaken van galerijen en wanden op de 2^e en 3^e etage en het onkruidvrij maken van de omgeving van het complex. Hiermee is een flink bedrag aan extra schoonmaakkosten bespaard. Maar met oog op de toekomst wordt er, gezien de leeftijd van de meeste leden, voor deze kosten een extra reservering opgenomen in de begroting. Op deze manier is het mogelijk het gebouw en omgeving een opgeruimde uitstraling te blijven geven.

12. Mutaties in bestuur en commissies:

Er hebben zich geen nieuwe kandidaten gemeld voor de functies van de penningmeester en de secretaris. Beiden hebben aangegeven kandidaat te zijn voor herbenoeming.

De vergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Philipsen als penningmeester en mevrouw Spaans als secretaris van het bestuur voor een nieuwe zittingsperiode.

13. Rondvraag.

De heer De Ridder meldt dat hij en zijn echtgenote het wonen in het complex als fijn ervaren.

De heer Noordermeer vraagt aandacht voor een probleem met een dorpel op het balkon. De voorzitter zegt toe te komen kijken en actie te ondernemen.

Mevrouw Vertelman meldt dat er veel stof zit in de centrale afzuiginstallatie. De voorzitter geeft aan dat dit door de bewoners zelf moet worden opgepakt en adviseert Feenstra of andere installateur te vragen.

Mevrouw Patania meldt dat er vuurwerk wordt afgestoken in de garagestraat en is bang voor brandgevaar. De voorzitter zal dit kenbaar maken bij de Politie.

De heer Hop geeft aan dat een aantal garagedeuren inmiddels roestplekken vertonen. Hij vraagt offertes aan te vragen voor schilderwerk aan de deuren.

Gediscussieerd wordt over wie de kosten voor deze werkzaamheden moeten dragen en wie de opdracht moet verlenen, het bestuur of de eigenaren zelf.

Het bestuur zal de stukken erop nazien en de eigenaren hierover informeren.

De voorzitter stelt nog aan de orde het gebruik van elektra in de garages en bergingen. De kosten voor gebruikte elektra dragen, naar breukdeel, alle leden gezamenlijk. Dit geldt dus ook voor extra zaken, zoals vriezers en/of het opladen van accu's van elektrische fietsen in de garages en bergingen. In de vorige vergadering is hierover de vraag gesteld of dit toegestaan is. Het bestuur heeft e.e.a. nagezien en in de reglementen is hier niet in voorzien. Een verbod is derhalve niet te handhaven.

In de nieuwsbrief van oktober 2022 is gemeld dat in de ledenvergadering van 2023 de leden zullen worden gevraagd het gebruik te gedogen. Dit laat onverlet dat het beter is om geen vriezers in de garages te plaatsen en opladen van de accu van de fietsen in het eigen appartement te doen. Conform voorstel van het bestuur stemt de vergadering in met het gedogen en onderschrijft de vergadering het belang van de eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van het verbruik.

14. Sluiting.

Niets meer aan de orde zijnde dankt de voorzitter de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering d.d.

De voorzitter

de secretaris