

Notulen

VvE Waterman 67 t/m 82, gevestigd te Hoorn

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 2 december 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 248; aantal stemmen vertegenwoordigd: 169 (68,15 procent)

Aanwezig

S.M. Batog / M.B. Gebicz (17), Mevrouw P.J.M. Beumer / J. Beumer-Boon (17), Mevrouw A.G. Bles (14), De heer D. van der Kogel (17), De heer J.H. Rikkelman (14), De heer G.G.H. Rosenboom (17), J.N.R. Tol (14), Mevrouw T. Wagenaar (14)

Volmacht afgegeven

De heer P.M. Kooyman (14), Woonfonds Nederland 4A B.V. (31)

Afwezig

De heer C.S. Fung (14), Mevrouw K. Kosynska (14), Familie O.B. Kunwar en D.K. Kunwar (17), De heer A.J. Mezas (17), A. Strieper (17)

1. Opening (kennismaking nieuwe leden)

Dhr. De Vries (ZDVV) opent de vergadering en heet de aanwezige leden van harte welkom. ZDVV is door de VvE aangesteld als bestuurder/administrateur van de Vereniging.

Blijkens de presentielijst is het quorum aanwezig, danwel vertegenwoordigd. Alle besluiten kunnen op rechtsgeldige wijze worden genomen.

(Noot; in afwijking van het modelreglement is in de akte artikel 37 lid 5 opgenomen dat er rechtsgeldig vergaderd kan worden mits 25% van de stemmen aanwezig is.)

Indien leden niet aanwezig kunnen zijn op de vergadering wordt hen **dringend** verzocht om een machtiging af te geven aan de bestuurder of een ander lid. Hierdoor wordt voorkomen dat er een tweede vergadering wegens een tekort aan stemmen nodig is. Dit brengt onnodige kosten met zich mee.

2. Mededelingen/ingekomen stukken

Er zijn een aantal machtigingen ontvangen waarvoor wordt verwezen naar de presentielijst. Tevens is de goedkeurende verklaring van de kascommissie ontvangen. Voor het overige zijn er geen ingekomen stukken.

2.1 Verzoek aanpassen (garage)deur

Dhr. Mezas (WM. 17) heeft een verzoek gedaan tot het aanpassen van zijn garagedeur. Dhr. Mezas is helaas niet aanwezig om dit verzoek nader toe te lichten. Er zijn geen garages en waarschijnlijk bedoeld dhr. Mezas zijn schuur. In principe stemmen de leden in met het verzoek en ZDVV krijgt het mandaat om dit verder af te handelen. Aan de plaatsing worden wel diverse voorwaarden verbonden, zodat de Vereniging nooit wordt geconfronteerd met extra kosten of aansprakelijkheid. Vooruitlopend op een mogelijke kleurwijziging bij de volgende schilderbeurt moeten de volgende kleuren worden gebruikt;

- kozijnen RAL 9010 (wit)
- deuren RAL 7016 (antraciet).

noot: ZDVV ontvangt graag eerst een tekening zodat er op basis hiervan een goedkeuring onder voorwaarden opgemaakt kan worden.

Besluit: De leden stemmen in principe in met dit verzoek en ZDVV krijgt het mandaat dit verder af te handelen.

3. Notulen vorige vergadering

Dhr. De Vries neemt de notulen blz. voor blz. door.

Vorige vergadering is gesproken over het mogelijk toepassen van diverse vormen van isolatie. Dhr. De Vries geeft aan dat dit ingewikkelder is, dan dat het lijkt. Spouwisolatie is reeds aanwezig en het is de vraag of er extra isolatie kan worden toegepast. De spouw heeft een bepaalde circulatie nodig en in bepaalde gevallen is aanvullende isolatie niet mogelijk want dan ontstaat er vochtdoorslag. Veelal worden wordt er eerst een onderzoek gedaan bij een complex welke vormen van verduurzaming technisch mogelijk zijn en welke financieel aantrekkelijk zijn. Dit betreft een zogenaamd groen MJOP. Op basis hiervan kan

worden gekeken wat de terugverdiendheid van bepaalde maatregelen is. Op de basis van een groen MJOP is het ook mogelijk om eventueel lening aan te vragen bij het Warmtefonds als de VVE onvoldoende middelen heeft. ZDVV zal offerte opvragen voor het opstellen van een groen MJOP zodat de leden in beeld hebben wat dit betreft en wat ze hiermee kunnen. Dit zal volgende vergadering worden geagendeerd.

Voor het overige zijn er zowel tekstueel als inhoudelijk geen opmerkingen op de notulen.
Besluit: De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Toelichting stand van zaken (groot) onderhoud

Er is afgelopen jaar geen groot onderhoud uitgevoerd en dit staat niet in opdracht.

Mw. Beumer (WM 73) heeft al langere tijd lekkage in de hoek van een van haar slaapkamers. Zij geeft aan dat dit door de beglazing komt. Dhr. De Vries geeft aan dat ook als de beglazing oud is, er geen water door de beglazing zelf kan komen. Deze kan wel lek zijn, waardoor er vocht tussen de ramen komt. Dhr. De Vries kent dit dossier niet inhoudelijk, maar verzoekt aan mevrouw om hierover nogmaals contact over op te nemen met de afdeling techniek. Zij kunnen opdrachten uitsuren.

5. Bespreking jaarstukken 2024-2025

5.1 toelichting balans en exploitatierekening

Dhr. de Vries geeft een toelichting op de balans. De balans is momentopname van de bezittingen en schulden aan het einde van het boekjaar. Omdat de Vereniging een gebroken boekjaar heeft, betreft het een overzicht per 30 juni 2024.

De belangrijkste posten op de balans betreffen de voorzieningen en de liquide middelen. Omdat er volgens de akte diverse verdeelsleutels zijn, is ook de voorziening gesplitst. In de voorzieningen moet zo mogelijk genoeg gespaard worden om het groot onderhoud zoals vermeld op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) over langere termijn te kunnen bekostigen. Door het groot onderhoud te laten lopen via een voorziening wordt voorkomen dat er pieken zitten in de bijdragen. Voor het overige staan er geen bijzondere posten op de balans en wordt voor de specificatie van deze posten verwezen naar de bijlagen in het jaarverslag.

Dhr. De Vries geeft tevens een toelichting op de exploitatierekening. Dit betreft een overzicht van alle kosten en baten gedurende het boekjaar. Conform de akte dienen de kosten volgens diverse verdeelsleutels te worden doorbelast aan de eigenaren. Er wordt dan ook een splitsing gemaakt in de kosten volgens de verdeelsleutels. De Vereniging heeft het afgelopen boekjaar een beperkt verlies behaald van € 737,72.

Vanuit de leden komt de vraag hoe de dekking van de keukens en badkamers is geregeld in de opstalverzekering. Dhr. De Vries zal dit nazoeken en opnemen in de notulen.

Noot: er geldt een standaarddekking van € 4000,- voor de keukens en € 8000,- voor de badkamers. Als de leden een luxere keuken en/of badkamer hebben kunnen ze het beste contact opnemen met hun verzekeringstussenpersoon om dit aanvullend te laten verzekeren.

5.2 verslag kascommissie

De kascommissie (dhr. Rikkelman, (W 80) heeft voorafgaande de vergadering inzage gehad in de administratie. Op basis hiervan is de goedkeurende verklaring afgegeven en adviseert hij om decharge te verlenen.

5.3 decharge bestuurder / administrateur

Besluit: Op basis van jaarstukken en de goedkeurende verklaring van de kascontrolecommissie besluit de vergadering om de jaarstukken 2024-2025 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

5.4 Bestemming exploitatieresultaat

Besluit: Het tekort zal worden verrekend met de reserves.

5.5 toelichting / besluitvorming MJOB

Dhr. de Vries geeft een korte toelichting op de MJOB. De MJOB geeft inzicht in het groot onderhoud en het verloop van de reserves voor de komende 10 jaar. De MJOB wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, nieuwe regelgeving en wensen vanuit de leden. Uiteindelijk beslissen de leden zelf wat prioriteit heeft en wat uitgevoerd moet worden.

Voor 2025-2026 staat er beperkte bedragen opgenomen, welke alleen worden uitgegeven bij technische noodzaak. Dhr. De Vries vraagt mandaat voor de opgenomen bedragen aan de leden.

Besluit: De leden gaan unaniem akkoord met de opgevoerde bedragen en het gevraagde mandaat voor 2025-2026.

5.6 begroting 2026-2027 / vaststellen bijdrage

Dhr. De Vries geeft een toelichting op de begroting 2025-2026. De begroting bestaat uit de jaarlijks terugkerende kosten zoals onderhoudscontracten, verzekeringen en schoonmaakkosten en het bedrag dat de Vereniging spaart voor groot onderhoud. De jaarlijks terugkerende kosten worden begroot op basis van de vorige begroting, de werkelijke kosten zoals te zien in de jaarrekening, prijsstijgingen en ervaringscijfers. Het bedrag dat Vereniging moet sparen voor groot onderhoud wordt vastgesteld op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

Mw. Bles (WM. 78) geeft aan dat de bijdrage de afgelopen jaren al behoorlijk is gestegen en stelt voor om deze niet verder te verhogen. Dhr. De Vries waarschuwt dat de kosten van onderhoud steeds hoger worden en dat de VVE hiermee mogelijk in de toekomst in de problemen komt. De meerderheid van de leden gaat mee met het voorstel van mw. Bles.

Besluit: De begroting 2026-2027 wordt niet aangepast en de bijdrage ingaande 1-7-2026 blijft hetzelfde.

5.7 verkiezing kascommissie

Besluit: Dhr. Rikkelman (WM. 80) en dhr. Van der Kogel (WM. 68) worden benoemd als de kascommissie.

6. Benoeming bestuursleden

De bestuursfunctie wordt momenteel vervuld door ZDVV en de Vereniging voldoet aan de wettelijke eisen. Er zijn geen kandidaten voor een bestuursfunctie.

7. Formaliteiten

7.1 Schade aan het opstal opstal

Besluit: De leden gaan ermee akkoord dat, uitkeringen van schades aan het opstel hoger dan € 11.250 op de bankrekening van de Vereniging worden uitgekeerd.

7.2 Incassomaatregelen bij achterstanden

Besluit: Toestemming aan bestuurder om, in geval van drie maanden achterstand, een deurwaarder in te schakelen om achterstallige bijdragen te innen.

Het in rekening brengen van alle kosten, zowel in als buiten rechte, bij de wanbetaler.

8. Rondvraag

Dhr. Van der Kogel (WM. 68) vraagt hoe het nu zit met de plannen voor verduurzaming. Hierover is afgesproken dat er eerst een offerte voor hun groen MJOP zal worden opgevraagd, welke komende ALV zal worden behandeld.

Dhr. Van der Kogel (WM. 68) vraagt hoe het zit met de watermeters. Er zijn een aantal woningen met hun watermeter in een gezamenlijke put voor het gebouw. De put zelf is eigendom van de Vereniging. De watermeters zijn eigendom van de PWN. Een van de leden heeft gevraagd bij het PWN of het mogelijk is om de watermeter te verplaatsen. Dit is mogelijk, het is erg duur.

Dhr. Wagenaar (WM. 75) geeft aan dat hij last heeft van houtrot. Het verzoek is om dit samen met een aantal foto's door te geven aan de afdeling techniek via het e-mailadres techniek@zdvv.nl.

9. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit dhr. De Vries de vergadering. Hij dankt alle leden voor hun inbreng en wenst allen wel thuis.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....