

## Agenda 2de Algemene Ledenvergadering

### Vereniging van appartementseigenaars Woningen Winkelwaard

Datum: 18 januari 2023 om 19:30 uur

Locatie: Digitaal via Teams

[https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting\\_NWZlY2NjNDgtYzA5Mi00ZmE2LWlZyYmYtNzdhNjg4NjdlMzk0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a93a69d3-f128-40bb-8aad-8fa2749fb2a5%22%2c%22Oid%22%3a%22c5e272cd-d6ac-458c-b92f-337c80619ef0%22%7d](https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NWZlY2NjNDgtYzA5Mi00ZmE2LWlZyYmYtNzdhNjg4NjdlMzk0%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a93a69d3-f128-40bb-8aad-8fa2749fb2a5%22%2c%22Oid%22%3a%22c5e272cd-d6ac-458c-b92f-337c80619ef0%22%7d)

Namens Van der Borden Vastgoedprofessionals is aanwezig Aloys van Balen

A = actiepunt

B = besluit

VdB = Van der Borden

AvB = Aloys van Balen

### Agendapunten

#### **1. Opening en welkom**

Aloys van Balen opent de vergadering en heet iedereen welkom.

#### **2. Vaststelling aantal stemmen**

Er is een volmacht afgegeven door de familie Bakker en de heer of mevrouw P.M. Bunt. De heren Bons, Van der Eng, Groot en Konijn en mevrouw Waterhout zijn aanwezig. Gert Jan de Reus sluit later aan.

Het quorum is daarmee niet behaald maar de vergadering mag gewoon plaatsvinden omdat het een tweede vergadering is waardoor ook rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

#### **3. Mededelingen en ingekomen stukken**

Er is een mail gestuurd door mevrouw Tiny Tuinhout. Zij vindt het jammer dat de vergadering digitaal plaatsvindt omdat niet iedereen beschikt over internet. Zij vraagt hier aandacht voor.

#### **4. Vaststellen notulen ALV d.d. 23 december 2021**

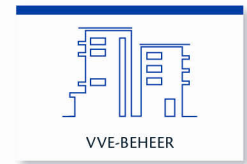
Bij de eerste vergadering zijn de notulen doorgenomen, er waren geen op- of aanmerkingen.

**B1.** De vergadering gaat akkoord met de notulen van de ALV van 23 december 2021.

#### **5. Onderhoud gebouw**

a. Voorstel vervanging/isoleren kozijnen aan de balkonzijde

Mats Groot licht dit toe. Dit is in de vorige vergadering besproken. Er is inmiddels een afspraak met partij gemaakt die op 3 februari bij hem en Lars van der Eng komt kijken zodat hij een offerte kan opstellen. Zodra de offertes (minimaal 2) zijn uitgebracht zal het in de vergadering



worden ingebracht. Er moet dan dus een ALV worden ingepland.

Er is een vraag gesteld over het eigenaarschap van de gevels. Men heeft de plicht om het qua onderhoud een beetje bij te houden maar het hoort bij de schil van het gebouw en is dus eigendom van de VvE. Kozijnen en gevels en dergelijke vervangen komt dus voor rekening van de VvE.

Er wordt gevraagd binnen welke termijn een en ander geregeld kan zijn. Dit is afhankelijk hoe snel een partij gelegenheid heeft. Het gaat om de balkonzijde, dit is één groot geveldeel. Dit wordt in de fabriek al kant en klaar gemaakt en wordt met een kraan in één keer gemonteerd. Ook de binnenkant moet netjes worden afgewerkt en dit kost tijd.

De gemeente verstrekt leningen en de subsidies lopen via RVO, dit is de rijksdienst voor ondernemers, en een deel gaat via de eigen middelen (hiervoor zijn de offertes nodig). De hoop is dat dit gered wordt zonder verhoging van de eigen bijdragen.

De offertes kunnen vooraf gedeeld worden. Mats zal een compleet financieel plaatje aanleveren voor de ALV.

Mevrouw Waterhout vraagt of het niet beter is om 3 offertes op te vragen in plaats van 2. Er kan dan beter vergeleken worden. Mats Groot geeft aan dat het moeilijk is om offertes los te krijgen maar dat hij daarvoor zijn best zal doen.

#### b. Voortgang aanpassingen MJOP (zie toelichting)

Dit is inmiddels geregeld via de hoofd VvE en dit kan jaarlijks aangepast worden voor een gereduceerd tarief.

#### c. Ontwikkelingen warmtenet

Een klein jaar geleden is men begonnen dit door te trekken naar Alkmaar-Noord. Eerst zullen de bedrijven van Huiswaard worden aangesloten en vervolgens pas de woningen. Het is nog niet bekend of deze VvE hiervoor in aanmerking komt. Er komt dan een soort warmtewisselaar in huis en hieruit haalt men dan zijn warmte. De warmte komt van de huisvuilcentrale. Het is mogelijk hierop te worden aangesloten maar men komt dit niet voor 20 woningen doen. Dan wordt eerder gedacht aan hele nieuwbouwwijken.

#### d. Ontwikkelingen snel internet

Lars van der Eng heeft dit uitgezocht. Het zou zo kunnen zijn dat deze buurt binnenkort in aanmerking komt voor de aanleg van glasvezel. De planning is waarschijnlijk tussen nu en een jaar. Hij heeft zichzelf al aangemeld. Het grote voordeel kan zijn, als het glasvezelnet doorloopt tot aan het modem in de woning, dan kunnen er echt supersnelle snelheden behaald worden. Het glasvezel wordt in de woning gebracht zonder dat het iets kost. Later kan men beslissen wat men wil. Lars van der Eng heeft op dit moment geen toevoegingen.

#### e. Overig

## **6. Financieel 2020 (herzien rapport) en 2021**

### a. Behandeling financieel verslag 2020 en 2021

Mats Groot heeft nog een aantal aanpassingen die doorgevoerd moeten worden. Hij wil dat dit



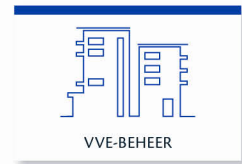
WONINGMAKELAARDIJ



BEDRIJFSMAKELAARDIJ



HUUR & BEHEER



VVE-BEHEER

nog door VdB wordt aangepast voordat de financiële verslagen van 2020 en 2021 kunnen worden goedgekeurd.

b. Rapportage kascontrolecommissie en verlenen decharge

De kascontrole commissie heeft goedkeuring verleend voor het financieel verslag 2020 en adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid. De kascontrole voor 2021 heeft inmiddels ook plaatsgevonden. (slechts de controle van de facturen).

c. Vaststellen definitieve bijdrage 2020 en 2021

Dit is gekoppeld aan het jaarverslag en zal daarom worden doorgeschoven naar de volgende vergadering.

## **7. Begroting 2023**

a. Vaststellen begroting 2023

**B2.** De vergadering gaat akkoord met de voorlopige begroting van 2023.

b. Vaststellen voorlopige VvE bijdrage 2023

**B3.** De vergadering gaat akkoord met de voorlopige VvE-bijdrage 2023.

c. Benoeming kascontrolecommissie 2022

Mevrouw Tuinhout en mevrouw Uiterwijk stellen zich beschikbaar voor de kascontrolecommissie 2022.

**B4.** De vergadering gaat akkoord met toetreding van de dames Tuinhout en Uiterwijk tot de kascontrolecommissie.

d. Debiteurenbeleid (mandaat ALV voor rechtsmaatregelen indien noodzakelijk)

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur om na verzending van twee vergeefse herinnerings- c.q. waarschuwingsbrieven vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-) bijdragen en door het bestuur opgelegde boetes ter incasso aan een incasso organisatie over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen en boetes te zetten, die het bestuur 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.

**B5.** De vergadering gaat akkoord met het mandaat voor het debiteurenbeleid van VdB.

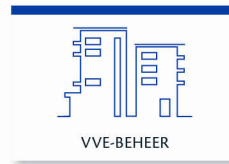
## **8. Rondvraag**

a. Benoemen nieuw bestuurslid

Duncan Bons heeft aangegeven plaats te willen nemen als 3e bestuurslid.

**B6.** De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Duncan Bons als 3e bestuurslid.

Duncan zal namens het bestuur zorgen dat er voortaan meer leden aanwezig zijn bij de vergaderingen.



Hij heeft inmiddels alle e-mailadressen verzameld en is ook bezig met de telefoonnummers. Wanneer men geen whatsapp groep aanmaakt maar iedereen via de verzendlijst een appje stuurt, blijft de privacy van de telefoonnummers gewaarborgd.

Mats Groot vindt het beter om nu even niet verder te praten over de hangjongeren die hier rondhangen. Er zijn veel klusmensen aan het werk en daarom is er momenteel minder overlast van hangjongeren.

De coating van de galerij zou vervangen moeten worden maar dat is niet gebeurd. Er was een aantal punten niet in orde. VdB heeft de inspectie gedaan van de coating van de galerij en heeft geconstateerd dat een aantal punten niet in orde was en dat dit verholpen moest worden. Men vond dat dit onder de garantie van het werk zou moeten vallen. Er is €136.000,- voor betaald. Men is het niet eens met de inspectie. Mats Groot geeft aan dat hij hier verder niets mee gedaan heeft en ook niet zelf bij de inspectie geweest is. Dit agendapunt wordt even doorgeschoven naar de volgende ALV. Stefan geeft aan dat hij dit soort dingen in de toekomst graag op zich zou willen nemen.

**A1.** Aloys van Balen zal de inspectie van de coating van de galerij ter sprake brengen bij VdB.

Er is een vraag geweest over de rookgasafvoerkanalen. De nieuwe c.v.-ketels kunnen niet op oude rookgasafvoerkanalen worden aangesloten. Er moet over nagedacht worden of deze RGA's individueel moeten worden vervangen of collectief. De afspraak hierover is in de splitsingsakte na te zien. Er wordt genoemd dat in de volgende ALV naar voren gebracht moet worden dat iedereen een koolstofmonoxidemeter bij de c.v.-ketel moet ophangen. Deze kosten ca. €20,- bij de Action.

Mats Groot geeft aan dat er door hem en Lars van der Eng uitgekeken wordt naar een andere beheerder voor de VvE. Men zou graag weer terug willen naar MVGM omdat deze aanzienlijk goedkoper is en alles verloopt strakker en daardoor soepeler. Hierover moet nog een officieel besluit genomen worden.

## **9. Vaststellen datum volgende vergadering**

april 2023.

## **10. Sluiting**

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor de aanwezigheid en sluit de vergadering.

## **Actiepuntenlijst**

**A1.** Aloys van Balen zal de inspectie van de coating van de galerij ter sprake brengen bij VdB.

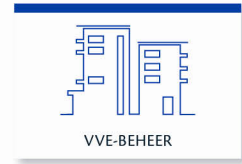
## **Besluitenlijst**

**B1.** De vergadering gaat akkoord met de notulen van de ALV van 23 december 2021.

**B2.** De vergadering gaat akkoord met de voorlopige begroting van 2023.

**B3.** De vergadering gaat akkoord met de voorlopige VvE-bijdrage 2023.

**B4.** De vergadering gaat akkoord met toetreding van de dames Tuinhout en Uiterwijk tot de kascontrolecommissie.



- B5.** De vergadering gaat akkoord met het mandaat voor het debiteurenbeleid van VdB.  
**B6.** De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Duncan Bons als 3e bestuurslid.