

MEERZICHT

VVE BEHEER

Vereniging van Eigenaren gebouw De Eik

Eikenstraat 2 t/m 60
1943 KZ BEVERWIJK

Vergadering van Eigenaren 17 maart 2025



Meerzicht VVE Beheer
Wijkerstraatweg 162
1951 EK Velsen-Noord



0251 - 261055



www.meerzichtvvebeheer.nl



info@meerzichtvvebeheer.nl

Bank: NL87 ABNA 0867 8869 00

KvK: 76776905

BTW: NL 00311 4349 B52

Aan de leden van de
Vereniging van Eigenaars gebouw De Eik,
gelegen aan de Eikenstraat te Beverwijk
Eikenstraat 2 t/m 60
1943 KZ BEVERWIJK

Velsen-Noord, 28 februari 2025

Geachte leden,

Hierbij nodigen wij u uit tot het bijwonen van de Vergadering van Eigenaren op maandag 17 maart 2025 om 20.00 uur in
Buurthuis Wijk aan Duin, Wilgenhoflaan 2C, 1944 TD Beverwijk.

De agendapunten van de vergadering :

1. Opening en vaststelling aantal aanwezige stemmen
2. Mededelingen van het bestuur
3. Goedkeuring notulen vergadering d.d. 11 maart 2024 (zie bijlage)
4. Verkiezing kascommissie
5. Verslag kascommissie
6. Goedkeuring jaarrekening 2024
7. Goedkeuring begroting 2025
8. Verhoging periodieke bijdragen (servicekosten) m.i.v. 1 januari 2026 met 7½%
9. Onderhoud gebouw
10. Rondvraag
11. Sluiting

Met vriendelijke groet,
Meerzicht VVE Beheer

L. Stam



Jaarverslag 2024 bestuur VvE gebouw de Eik te Beverwijk

Energie

Jaarafrekening Engie 13-04-2023 t/m 12-04-2024

	Inclusief BTW
Opbrengst na saldering elektriciteit	-4034,42
Netbeheerskosten elektriciteit	3002,24
Overheidsheffingen elektriciteit	-607,76
Totaal betaalde termijnbedragen	-110,00
	=====
Voordelig saldo	€ 1749,94

Op 1 juli 2024 zijn de leveringskosten (lees boete op het bezit van zonnepanelen) omhoog gegaan van €5,66/dag naar €8,53/dag. Per 1 januari 2025 is dit verhoogd naar €9,38./dag
Dit betekent dat het rendement van onze zonnepanelen zal afnemen en we in 2025 voor onze energie moeten gaan bijbetalen.

Volgens Engie zijn de kosten van het terug leveren gebaseerd op het aantal panelen wat de VvE bezit en dat het tarief per Kwh van onze teruglevering gelijk is aan het leveringstarief excl. BTW.

Met andere woorden het uitzetten van de panelen heeft geen zin, integendeel!

Op 4 april 2024 heeft het bestuur een bezoek gebracht aan de bewonersavond georganiseerd door de Gemeente Beverwijk met als thema het aardgas vrijmaken per 2030 van enkele wijken waaronder onze wijk de Plantage.

Er is een werkgroep opgericht. Voortgang van het project kan men volgen op de volgende site:
www.buurkracht-online.nl/warmte-beverwijk

Nieuwe bewoners

In het voorjaar hebben wij op nummer 54 Daniël Man en Floor Korten als nieuwe bewoners mogen verwelkomen.

In de zomer hebben wij op nummer 58 Jef van de Nes en Ruda van de Nes als nieuwe bewoners mogen verwelkomen.

MJOP

Op 25 juni heeft het bestuur, om onderverzekering te voorkomen, volgens het onderhoudsplan een taxatie van ons gebouw door VvE-Belang laten uitvoeren. Op 6 september 2024 is het definitieve rapport verschenen. De nieuwe herbouwaarde is getaxeerd op €7.250.000,-- . Inbegrepen is een bedrag van €17.000,-- voor dekking voor keuken, badkamer en toilet. Het eigenaarsbelang is niet meeverzekerd.

Het rapport is opgestuurd naar Centraal Beheer voor het bijstellen van de opstalverzekering van ons gebouw. Alle bewoners hebben op 23 september 2025 per mail een kopie van het rapport gekregen.

Onderhoud

- Aanbrengen inklim- beveiliging op dak van de bergingen
- Glasschade nummer 42 (Spanningsbreuk balkonraam)
- Glasschade nummer 4 (erfafscheiding, mogelijk vandalisme)
- Vervangen 2 zonnepanelen. (mogelijk veroorzaakt door steenslag)
- Reparatie intercom.-

VVE De Eik

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 11 maart 2024

Aanwezig :	Zie presentielijst (ter inzage)
Bestuur :	M. Konert (voorzitter) K. de Vries (bestuurslid) G. Highfield-Brown (bestuurslid)
Beheerder :	Meerzicht VVE Beheer L. Stam

Agenda :

1. Opening en vaststelling aantal aanwezige stemmen
 2. Mededelingen van het bestuur
 3. Goedkeuring notulen vergadering d.d. 13 maart 2023 (zie bijlage)
 4. Verkiezing kascommissie
 5. Verslag kascommissie
 6. Goedkeuring jaarrekening 2023
 7. Goedkeuring begroting 2024
 8. Verhoging periodieke bijdragen (servicekosten) m.i.v. 1 januari 2025 (zie bijlage)
 9. Verkiezing bestuurs- commissieleden
 - P. Mijnhijmer stelt zich kandidaat lid Technische Commissie
 10. Onderhoud gebouw
 - Uitvoering conform MJOP 2024
 - Besluitvorming aanschaf en plaatsing camerabewaking
 - Parkeerbeugels – verhoging servicekosten met € 1,00 per eigenaar per maand (onderhoud parkeerbeugels)
 - Parkeerbeugels – aanpassing Huishoudelijk Reglement (zie bijlage)
 11. Rondvraag
 12. Sluiting
-

1. Opening en vaststelling aantal aanwezige stemmen

De vergadering wordt om 20.00 uur geopend door de voorzitter van de vergadering de heer M. Konert.
De voorzitter heet eenieder van harte welkom.

Het totaal uit te brengen stemmen bedraagt 30.

Het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen bedraagt 25.

Aan de hand van de getekende presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigde leden ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd, zodat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Voor besluitvorming m.b.t. tot het wijzigen van het Huishoudelijk Reglement (Agendapunt 10) dient er een gekwalificeerde meerderheid aanwezig te zijn. Dit is eveneens het geval.

2. Mededelingen bestuur

De heer M. Konert informeert de vergadering over het feit dat de familie H. Korte (Eikenstraat 58) vanavond toch aanwezig is ondanks dat hun appartementsrecht te koop staat. Het toont de betrokkenheid die de eigenaren hebben.

Hij heet mevrouw E. van Soest (Eikenstraat 18) welkom op haar eerste Vergadering van Eigenaren.

Het appartementsrecht van mevrouw T. Pardo (Eikenstraat 54) is inmiddels verkocht. Ze heeft de nieuwe eigenaren gemachtigd om namens haar de vergadering bij te wonen en hun stem uit te brengen. De heer M. Konert heet de toekomstige eigenaren, de heer D. Man en mevrouw F. Korten, van harte welkom.

De heer M. Konert meldt dat de Tuingroep, die de plantsoenen en het parkeerterrein rond het appartementencomplex schoonhoudt, de werkzaamheden heeft verplaatst van de dinsdagochtend naar de woensdagochtend. De heer F. de Vries wordt bedankt voor al zijn inspanningen hieromtrent.

Tevens geeft hij te kennen dat de galerij niet door de firma TSB schoongemaakt wordt maar dat eenieder wordt geacht dit zelf te doen. Ondanks dat de meeste eigenaren dit al doen, zijn er toch nog een aantal die zich hier aan onttrekken.

De heer M. Konert meldt de afwezigheid van de heer G. Highfield.

De heer M. Konert informeert de vergadering over het éénjarig contract dat de VVE heeft gesloten en hierbij van energieleverancier is gewisseld, van Eneco naar Engie.

3. Goedkeuring notulen vergadering d.d. 13 maart 2023

Op de notulen van de Vergadering van Eigenaren van 13 maart 2023 worden inhoudelijk géén op- en of aanmerkingen gemaakt. De notulen worden conform vastgesteld en door de voorzitter en de beheerder ondertekend.

5. Verslag kascommissie

De heer L. Stam leest de ondertekende verklaring voor van de kascommissie bestaande uit mevrouw A. Heitzer en mevrouw C. Snee, waarin ze de vergadering adviseert om het bestuur te dechargeren voor het financiële beleid. De vergadering neemt dit advies over.

De heer L. Stam bedankt de kascommissie voor haar uitgevoerde werkzaamheden.

4. Verkiezing kascommissie

Mevrouw A. Heitzer stelt zich kandidaat lid en wordt unaniem gekozen.

Mevrouw de I. Snaijer stelt zich kandidaat lid en wordt unaniem gekozen.

Mevrouw C. Snee stelt zich beschikbaar voor de rol van reserve lid en wordt unaniem gekozen.

5. Goedkeuring jaarrekening 2023

De vergadering gaat akkoord met de opstelling van de gepresenteerde overzichten met toelichting en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beheer.

Het voorstel om het exploitatie resultaat ten laste van de betreffende reservefondsen te brengen wordt unaniem door de vergadering overgenomen.

6. Begroting 2024

De vergadering gaat unaniem akkoord.

8. Verhoging periodieke bijdragen (servicekosten) met 5% m.i.v. 1 januari 2025

De vergadering gaat met één stem tegen en 24 stemmen vóór akkoord met de voorgestelde verhoging.

9. Verkiezing bestuurs- commissieleden

- De heer P. Mijnhijmer stelt zich kandidaat lid Technische Commissie

De heer P. Mijnhijmer wordt unaniem gekozen.

10. Onderhoud gebouw

- Uitvoering conform MJOP 2024

De heer M. Konert meldt de opdracht die gegeven gaat worden voor de hertaxatie van het appartementencomplex die nodig is om de verzekerde waarde als vermeld in de polis van de opstalverzekering aan te passen teneinde onderverzekering te voorkomen.

De controle aan de droge blusleiding heeft inmiddels plaatsgevonden en het opgenomen aanharken van het grind op de dakbedekking zal niet worden uitgevoerd. Dit i.v.m. het twijfelachtige nut ervan.

In het MJOP staat in 2026 het schilderwerk van het gebouw opgenomen. Het bestuur geeft aan dat de eigenaren zelf een inspectie m.b.t. de kwaliteit ervan dienen te doen. Ze kunnen hun bevindingen melden bij het bestuur. Schildersbedrijf van der Ven Stigter zal worden benaderd om periodiek schilderwerk te gaan verrichten, hierbij rekening houdend met de verschillen van de weersinvloeden op de diverse zijden van het appartementencomplex.

- Besluitvorming aanschaf en plaatsing camerabewaking

De heer M. Konert geeft aan dat het de plaatsing van twee camera's betreft en wel bij iedere ingang één. Mevrouw E. van Soest vraagt of de insluipers door de eigenaren zijn binnengelaten of dat ze via het dak van de berging zijn binnengekomen. Dit zou beide het geval kunnen zijn.

De vergadering betwijfeld het nut van de plaatsing en stemt unaniem tegen het voorstel. De plaatsing van een dummy kan wel op steun rekenen.

- Parkeerbeugels – verhoging servicekosten met € 1,00 per eigenaar per maand (onderhoud parkeerbeugels)

De vergadering besluit unaniem tot de voorgestelde verhoging over te gaan.

- Parkeerbeugels – aanpassing Huishoudelijk Reglement (zie bijlage)

De vergadering besluit unaniem tot de voorgestelde aanpassing over te gaan.

11 Rondvraag

De heer D. de Snaijer oppert de mogelijkheid van de plaatsing van twee laadpalen op de grond aan de bergingszijde.

De heer E. Koelemeijer vraagt of er iets aan de werking van de dictator bij de deur aan de kant van de Vomar gedaan kan worden.

De heer D. de Snaijer vraagt of de werkzaamheden bij de berging van Eikenstraat 2 al klaar zijn. De heer M. Konert geeft te kennen dat dit niet het geval is en dat e.e.a. verzekeringswerk is.

De heer R. Vijsma meldt dat de brandtrap bij regen enorm glad is en dat dat vragen om problemen is. De Technische Commissie zal bekijken of ze hier iets tegen kunnen doen.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt eenieder voor de aanwezigheid en inbreng en sluit om 21.00 uur de vergadering.

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Balans per 31 december 2024

ACTIVA (in euro's)	31-12-2024	31-12-2023
VLOTTENDE ACTIVA		
Debiteuren	43	-
Overlopende activa	1.982	836
	<u>2.025</u>	<u>836</u>
LIQUIDE MIDDELEN		
ABN AMRO Rekening Courant	5.909	6.364
ABN AMRO Spaarrekening	125.000	100.000
	<u>130.909</u>	<u>106.364</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>132.934</u></u>	<u><u>107.200</u></u>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Balans per 31 december 2024

PASSIVA <i>(in euro's)</i>	31-12-2024	31-12-2023
VERENIGINGSKAPITAAL		
Reservefondsen	128.585	106.473
	<u>128.585</u>	<u>106.473</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	1.667	466
Overlopende passiva	1.807	-
Vooruitontvangen periodieke bijdragen	875	261
	<u>4.349</u>	<u>727</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>132.934</u></u>	<u><u>107.200</u></u>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Winst- en verliesrekening over 2024

	2024	2023
OPBRENGSTEN		
Servicekosten (alle eigenaren 1 / 30e deel)	5.405	5.148
Servicekosten (alle eigenaren naar breukdeel)	31.550	30.048
Servicekosten (26 eigenaren 1 / 26e deel)	8.964	7.092
Totaal	45.919	42.288
KOSTEN		
Algemene kosten (alle eigenaren 1 / 30e deel)	6.060	5.212
Huisvestingskosten (alle eigenaren naar breukdeel)	32.496	31.586
Kosten liftinstallatie (26 eigenaren 1 / 26e deel)	9.251	8.664
Som der kosten	47.807	45.462
Resultaat boekjaar (alle eigenaren 1 / 30e deel)	-655	-64
Resultaat boekjaar (alle eigenaren naar breukdeel)	-946	-1.538
Resultaat boekjaar (26 eigenaren 1 / 26e deel)	-287	-1.572
	-1.888	-3.174

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Toelichting op de winst- en en verliesrekening over 2024

	2024	2023
Algemene kosten (alle eigenaren 1 / 30e deel)		
Abonnementen & Contributies	120	114
Beheerkosten	4.678	4.463
Kantoor- Advieskosten	1.046	814
Vergaderkosten	156	187
Representatiekosten	60	246
Bankkosten	-	224
Rente opbrengsten	-	-836
	6.060	5.212
Huisvestingskosten (alle eigenaren naar breukdeel)		
Reparatie en onderhoud	4.787	2.167
Elektra	-1.630	107
Water en precario	80	76
Schoonmaakkosten	6.301	6.059
Glasverzekering	410	318
Opstalverzekering	2.605	1.923
Aansprakelijkheidsverzekering	343	287
Rechtsbijstandverzekering	439	350
Bestuurdersaansprakelijkheid	278	259
Ongevallenverzekering	40	40
Schade herstel opstal	2.057	2.096
Uitkering schade opstalverzekering	-2.057	-2.096
Eigen risico opstalverzekering	250	-
Bankkosten	236	-
Rente opbrengsten	-1.643	-
Reservering groot onderhoud	20.000	20.000
	32.496	31.586

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Toelichting op de winst- en en verliesrekening over 2024

Liftinstallatie (26 eigenaren 1 / 26e deel)

Liftonderhoud	5.251	4.864
Reservering groot onderhoud lift	<u>4.000</u>	<u>3.800</u>
	<u>9.251</u>	<u>8.664</u>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Toelichting op de balans per 31 december 2024

VLOTTENDE ACTIVA <i>(in euro's)</i>	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren		
Periodieke bijdragen	43	-
	<hr/>	<hr/>
	43	-
	<hr/>	<hr/>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	339	-
Nog te ontvangen rente	1.643	-
	<hr/>	<hr/>
	1.982	-
	<hr/>	<hr/>
LIQUIDE MIDDELEN		
ABN AMRO Rekening Courant	5.909	6.364
ABN AMRO Spaarrekening	125.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
	130.909	106.364
	<hr/>	<hr/>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Toelichting op de balans per 31 december 2024

VERENIGINGSKAPITAAL (in euro's)	31-12-2024	31-12-2023
Reservefonds algemeen (alle eigenaren 1 / 30e deel)		
Saldo per 1 januari	2.425	4.099
Bij : Resultaat boekjaar	-655	-64
	<u>-655</u>	<u>-64</u>
Af : Defibtech Lifeline AED	-	1.610
	<u>-</u>	<u>1.610</u>
Saldo per 31 december	<u><u>1.770</u></u>	<u><u>2.425</u></u>
Reservefonds algemeen (alle eigenaren naar breukdeel)		
Saldo per 1 januari	90.553	72.091
Bij : Dotatie reservering groot onderhoud	20.000	20.000
Resultaat boekjaar	-946	-1.538
	<u>19.054</u>	<u>18.462</u>
Af : Groot onderhoud	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u><u>109.607</u></u>	<u><u>90.553</u></u>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

Toelichting op de balans per 31 december 2023

VERENIGINGSKAPITAAL (in euro's)	31-12-2024	31-12-2023
Reservefonds lifinstallatie (26 eigenaren 1 / 26e deel)		
Saldo per 1 januari	13.495	11.267
Bij : Dotatie reservering groot onderhoud	4.000	3.800
Resultaat boekjaar	-287	-1.572
	<u>3.713</u>	<u>2.228</u>
Af : Groot onderhoud	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u><u>17.208</u></u>	<u><u>13.495</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Crediteuren	<u><u>1.667</u></u>	<u><u>466</u></u>
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen periodieke bijdragen	875	261
Ontvangen schade uitkering Centraal Beheer	<u>1.807</u>	<u>-</u>
	<u><u>2.682</u></u>	<u><u>261</u></u>

Vereniging van Eigenaren Flatgebouw "De Eik"

BEGROTING	2025	2024
OPBRENGSTEN		
Servicekosten (alle eigenaren 1 / 30e deel)	5.811	5.405
Servicekosten (alle eigenaren naar breukdeel)	33.917	31.550
Servicekosten (26 eigenaren 1 / 26e deel)	9.636	8.964
Servicekosten (onderhoud parkeerbeugels)	360	-
Totaal	49.724	45.919
KOSTEN		
Algemene kosten (alle eigenaren 1 / 30e deel)		
Beheerkosten	4.900	4.675
Overige beheerkosten	500	450
	5.400	5.125
Huisvestingskosten (alle eigenaren naar breukdeel)		
Reparatie en onderhoud	4.000	2.750
Onderhoud parkeerbeugels	360	-
Overige huisvestingskosten	6.500	6.375
Verzekeringen	4.250	3.750
Reservering groot onderhoud	20.000	20.000
	35.110	32.875
Liftinstallatie (26 eigenaren 1 / 26e deel)		
Energie lifinstallatie	-	-
Onderhoud liftinstallatie	5.625	4.900
Reservering groot onderhoud liftinstallatie	4.000	4.000
	9.625	8.900
Saldo der rente baten en lasten		
Bankkosten	225	225
Rente baten	-1.500	-806
	-1.275	-581
Resultaat boekjaar	864	-400

VVE De Eik

Machtiging Vergadering van Eigenaren d.d. 17 maart 2025

Ondergetekende,

Naam :

Adres :

Woonplaats :

verklaart bij deze last en volmacht te geven aan:

Naam :

Adres :

Woonplaats :

de te houden vergadering van de V.V.E. bij te wonen, daar een stem uit te brengen en het woord te voeren en voorts al datgene te dien zake meer te verrichten, wat lasthebber, noodzakelijk of wenselijk mocht oordelen.

Handtekening :

U kunt dit formulier inleveren bij de voorzitter (nr. 36) of ten kantore van Meerzicht VVE Beheer.