

Notulen

Vereniging van Ondereigenaars Koopwoningen Lapis Lazuli te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 2 april 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 7166; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3650 (50,93 procent)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter van de vergadering, dhr. Bruins, opent de vergadering. Van de 7.166 uit te brengen stemmen zijn 3.650 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig voor reguliere besluiten, maar niet voldoende stemmen voor besluiten m.b.t. agendapunt 9. Dit agendapunt zal dan ook niet behandeld worden.

De bankzaken voor de koopwoningen zijn helaas nog niet geregeld, waardoor ook de inloggegevens nog niet beschikbaar zijn voor de eigenaars. Zodra de bankzaken zijn afgerond, volgt verdere actie. Iedere eigenaar zal persoonlijk geïnformeerd worden.

Over de ledenbijdrage volgt binnenkort ook nadere informatie. Incasseren met terugwerkende kracht is namelijk niet mogelijk vanwege de hoogte van de bedragen in relatie tot de limieten van het incassocontract. Voorsnog dienen de betalingen handmatig te worden voldaan. Naar verwachting is automatische incasso per 1 juni 2025 weer mogelijk.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

- Wijziging VvE-beheerder.

De overdracht van de vorige beheerder naar Smart VvE Beheer is niet geheel vlekkeloos verlopen. Dit was mede reden voor het uitstellen van de vergadering.

Ook wordt ter vergadering toelichting gegeven op:

- Schilderwerk; komt aan de orde bij agendapunt 7.
- Energiecontract; nieuw contract afgesloten.

3. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda ontvangen.

Wijziging volgorde: Punt 8 (Kunstcommissie) wordt vooraf behandeld. En zoals eerder aangegeven zal punt 9 (Wijziging Huishoudelijk Reglement) niet worden besproken vanwege onvoldoende stemmen om rechtsgeldig een besluit te kunnen nemen.

De agenda wordt vastgesteld.

4. Vaststellen notulen voorgaande vergadering d.d. 10 juni 2024

Er zijn geen opmerkingen op de notulen van de vorige vergadering. Deze worden daarmee vastgesteld. Note voor beheerder: Bijlage voor nieuwe bewoners wordt nagezonden inzake HHR.

Het voorstel "Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.

5. Financieel - HS/Koop/Commercieel/Parkeergarage

De diverse jaarrekening worden gepresenteerd op het grote scherm ter vergadering.

5.a Verslag Kascommissie, vaststellen jaarverslag 2024

Bij het controleren van de balans- en exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. Zij adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening 2024.

Het voorstel "Ter stemming: vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening 2024." wordt in stemming gebracht.

Voor: 3468

Tegen: 182

Onthouden van stemmen: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening 2024 vast te stellen.

5.b Exploitatieresultaat 2024

Het voorstel "Ter stemming: het positieve/negatieve exploitatieresultaat 2024 wordt toegevoegd/onttrokken aan het desbetreffende reservefonds(en)." wordt in stemming gebracht.

Voor: 3468

Tegen: 182

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat 2024 te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

5.c Verlenen decharge 2024

De vergadering neemt het advies van de kascommissie over om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: het bestuur wordt decharge verleend over boekjaar 2024.

Het voorstel "Ter stemming: het bestuur wordt decharge verleend over 2024." wordt in stemming gebracht.

Voor: 3468

Tegen: 182

Onthouden van stemmen: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De vergadering besluit decharge te verlenen.

5.d Vaststellen begroting 2025

De begroting is bijgevoegd en wordt ter stemming aangeboden.

Er zijn diverse opmerkingen welke worden besproken, welke afdoende beantwoord worden door zowel dhr. Bruins, dhr. Visser en de heer de Boer.

Er is wat onduidelijkheid ontstaan over de hoogte van de contributie en betaling daarvan. Dhr. Bruins adviseert de leden even geen actie te ondernemen, behalve dan handmatig de reeds bekende bijdrage tot nader orde te blijven voldoen.

De begroting 2025 wordt vastgesteld.

Besluit: De begroting 2025 wordt vastgesteld.

5.e Vaststellen ledenbijdrage 2026

Het voorstel "Het voorstel is de huidige ledenbijdrage met 6% te verhogen voor 2026." wordt in stemming gebracht.

Voor: 3468

Tegen: 182

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: "Het voorstel is de huidige ledenbijdrage met 6% te verhogen voor 2026." is aangenomen

5.f (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE.

Huidige samenstelling: Mevr. E.S. Bolten-Pranger, Dhr. J.M. van Heugten en Dhr. Y. Vos
Ter stemming: (her)benoemen kascommissie

Het voorstel "Ter stemming: (her)benoemen kascommissie" wordt in stemming gebracht.
Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

6. Bestuur / commissies

Het bestuur is aftredend en herkiesbaar:

- Dhr. Marco Visser
- Dhr. Gjalb Roo

De VvE heeft wat dhr. Bruins betreft een erg kundig en betrokken bestuur.

Niemand maakt bezwaar tegen herbenoeming. Het bestuur blijft volgens het aftreeschema (twee leden per jaar) functioneren. Het schema zal in het portaal van de VvE opgenomen worden.

Besluit: Zowel dhr. Visser als dhr. Roo worden opnieuw benoemd als bestuurslid van de VvE.

7. Onderhoud planmatig / Onderhoud lopende zaken / MJOP

Toelichting op schilderwerk tussen 2025-2028 o.b.v. offertes en advies. Dhr. Visser licht toe dat lokale partijen zijn benaderd. Beers komt als beste naar voren. Schade aan kozijnen wordt opgenomen. Eerste fase betreft de zonzijde, daarna volgt de schaduwzijde. Start vóór bouwvak. Uitvoering per gevel of deel daarvan. Er zijn enkele vragen n.a.v. dit agendapunt en hetgeen reeds is toegelicht.

- Firma Beers heeft tekortkomingen geconstateerd en zal het herstel uitvoeren. De Nijs betaald de kosten op dit punt.

- Wat betekenen de gekleurde vlakken? Dhr. Visser licht dit toe; concreet is dit de volgorde.

- Informatie over startmoment volgt uiteraard tijdig en zal via de beheerder aan iedere eigenaar persoonlijk medegedeeld worden.

8. Voorstel van de Kunstcommissie

Dhr. Plugge presenteert het voorstel en licht toe dat er schilderijen via prints in de hallen worden aangebracht. Deze beelden zijn gekozen door een representatieve groep bewoners (8 personen). Er zijn geen bezwaren vanuit de aanwezigen waardoor de vergadering met algemene stemmen akkoord gaat met het voorstel van de kunstcommissie, inclusief bijbehorende kosten.

Het voorstel "Het voorstel van de kunstcommissie is akkoord." wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: "Het voorstel van de kunstcommissie is akkoord." is aangenomen

9. Wijziging Huishoudelijk Reglement

Het agendapunt kan niet behandeld worden vanwege onvoldoende aanwezige stemmen. Er is namelijk geen gekwalificeerde meerderheid van stemmen aanwezig.

Het voorstel "De wijziging op het HHR wordt vastgesteld." wordt niet in stemming gebracht.

10. WKI

****Inleiding****

Op 1 april 2024 is de Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) in werking getreden. Deze wet bepaalt dat alle buitengerechtelijke incassowerkzaamheden alleen mogen worden verricht of aangeboden door bedrijven en personen die zijn ingeschreven in het register incassodienstverlening van de screeningsautoriteit Justis. Hierbij horen verschillende eisen en verplichtingen. Het doel van de wet is om incassopraktijken te verbeteren en de bescherming van debiteuren te versterken.

****Doel en Toezicht van de Wet****

Met andere woorden, er komt toezicht op hoe incassodienstverleners hun diensten verrichten. De wet moet onprofessionele, oneerlijke of agressieve incassopraktijken voorkomen. Deze wet is zo breed opgezet dat ook VvE-beheerders onder deze wetgeving vallen wanneer zij aan debiteurenbeheer doen. Dit betekent dat alle VvE-beheerders zich moeten inschrijven in het register incassodienstverlening, wat gepaard gaat met kosten en extra werkdruk, zoals verplichte scholing.

Door de beperkingen vanuit genoemde wet is het van belang dat iedere eigenaar zelf goed oplet dat men bij is met betalen.

11. Incassomandaat beheerder

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht voor zo ver die van toepassing en volgens wet- en regelgeving verhaalbaar zijn.

Het voorstel "De vergadering verleent mandaat voor het nemen van gerechtelijke stappen om een vordering te kunnen incasseren." wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: "De vergadering verleent mandaat voor het nemen van gerechtelijke stappen om een vordering te kunnen incasseren." is aangenomen

12. Rondvraag

- Verzoek om notulen voortaan binnen twee weken beschikbaar te stellen. Dhr. Bruins bevestigt dat dit ook zo in de akte staat.
- Moet er geen jaarverslag van het bestuur bij de agenda of op de vergadering beschikbaar zijn? Dit is geen verplichting, maar wellicht wel van meerwaarde voor de leden. Dhr. Bruins zal dit in samenspraak met het bestuur oppakken.
- Onderzoek naar beloften over koeling en energielabel loopt via VvE Belang. Men is nog in afwachting van een reactie.
- Mevrouw de Haan spreekt haar dank uit aan het bestuur voor hun inzet!

13. Vaststellen datum volgende ALV en sluiting

Dhr. Bruins gaat over tot sluiting van de vergadering. De datum voor de volgende vergadering zal op een later moment bepaald worden. De aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng. De vergadering wordt gesloten om 20:50 uur

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Ondereigenaars Koopwoningen Lapis Lazuli te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

4. Vaststellen notulen voorgaande vergadering d.d. 10 juni 2024

- 4.1 De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.

5.a Verslag Kascommissie, vaststellen jaarverslag 2024

- 5.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening 2024 vast te stellen.

5.b Exploitatieresultaat 2024

- 5.b.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat 2024 te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

5.c Verlenen decharge 2024

- 5.c.1 De vergadering besluit decharge te verlenen.

5.d Vaststellen begroting 2025

- 5.d.1 De begroting 2025 wordt vastgesteld.

5.e Vaststellen ledenbijdrage 2026

- 5.e.1 "Het voorstel is de huidige ledenbijdrage met 6% te verhogen voor 2026." is aangenomen

5.f (Her)benoemen kascommissie

- 5.f.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

6. Bestuur / commissies

- 6.1 Zowel dhr. Visser als dhr. Roo worden opnieuw benoemd als bestuurslid van de VvE.

8. Voorstel van de Kunstcommissie

- 8.1 "Het voorstel van de kunstcommissie is akkoord." is aangenomen

11. Incassomandaat beheerder

- 11.1 "De vergadering verleent mandaat voor het nemen van gerechtelijke stappen om een vordering te kunnen incasseren." is aangenomen