

Notulen

Vereniging van Eigenaars van het gebouw Ruysdaelstaete, gelegen aan de Ruysdaelstraat te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 21 mei 2025, aanvang 15:00 uur.

Aanwezig

Mevrouw J.C.M. Sijs en/of De heer M.B. Aartsen (140), De heer S.J.M. Commandeur (70), Familie A.N. Demmendaal-Reijne (98), De heer en mevrouw Geels / Geels-Bakker (128), De heer en mevrouw Groot / Loerakker (103), Mevrouw C.M. Kamps - Veken (128), F. Kat (94), De heer en mevrouw Kreijger / Molenaar (93), H.G. Moonen (70), Mevrouw M.A. Roozendaal-van Ijzerloo (103), De heer en mevrouw Sneek (94), A.H. M. van der Kroon-Kouwen (98), Mevrouw M. van der Lippe-de Gooijer (154), Mevrouw E. van der Zee-Smit (117), Mevrouw J.H. Wuite-Wiegman (157), Zoeten/Duijker (96)

Volmacht afgegeven

A.A. den Nijs-Meijering (165), De heer en mevrouw C. Kay-Brink (94), Mevrouw J. Scholten (89), De heer A.J. M. Vermeulen / Lobbezoo (94)

Afwezig

Mevrouw A.M. Luken-Groenveld (70), De heer N. Moeijes (70)

Overig aanwezig

Smart VvE Beheer BV (0)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Namens Smart VvE Beheer opent de beheerder, Paul Broomans, de vergadering. Van de 2325 uit te brengen stemmen zijn 2185 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- Mevr. Sijs heeft een email ingestuurd met het verzoek om een putschep te kopen zodat Henk Groot de afvoerputjes goed leeg kan scheppen. De schep kost €80,00. Er is recentelijk door iemand kalk in een put gestort, dat is niet te bedoeling. Met de schep blijven de putten goed functioneren en hoeft er geen partij te komen die schoonmaakt. De vergadering is unaniem akkoord met de aanschaf van de schep.
- Mevr. Sijs zegt dat het gangbaar maken van een deur door fa. Kamp er €90 aan voorrijdkosten wordt berekend. Het bestuur wil graag dat we alle niet spoedeisende klussen voor Kamp willen opsparen zodat we onnodige voorrijdkosten kunnen besparen. Voor urgente gevallen (bijv. lekkage) zal wel direct opdracht worden gegeven. De vergadering is het daar unaniem mee eens.

Mededelingen:

Er zijn nieuwe bewoners in de vereniging komen wonen:

- Dhr en mevr Groot/Loerakker stellen zich voor als de nieuwe eigenaren van het appartement nummer 53.
- Dhr en mevr Sneek stellen zich voor als de nieuwe eigenaren van het appartement nummer 2b.

Er wordt ook stil gestaan bij het overlijden van mevr. Commandeur en Dhr van der Lippe.

3. Vaststellen agenda

Met unanieme stemmen wordt de agenda onveranderd vastgesteld.

4. Vaststellen notulen voorgaande vergadering d.d. 21 mei en 24 juni 2024

De notulen van de vergadering gehouden op 21 mei 2024 worden kort doorgenomen en worden onveranderd vastgesteld. Het bestuur ondertekent de notulen.

De notulen van de vergadering gehouden op 24 juni 2024 worden kort doorgenomen. Mevr. Demmendaal vraagt naar de status van de hoes die bij punt 9 wordt genoemd. In de nieuwsbrief van augustus 2024 is door het bestuur geschreven dat de eigenaren in meerderheid hebben beslist dat het plaatsen van scoot-mobielen in de hal alleen is toegestaan in gecertificeerde hoes en pas na goedkeuring in de ALV. De notulen worden verder door genomen, er zijn geen aanpassingen en de notulen worden onveranderd vastgesteld. Het bestuur ondertekent de notulen.

Besluit: Notulen van 21 mei 2024 zijn vastgesteld.

Besluit: Notulen van 24 juni 2024 zijn vastgesteld.

5. Financieel

De beheerder geeft een korte toelichting op de jaarcijfers van 2024. Een jaar dat voor de beheerder in het teken stond van "stroomlijnen" van de administratie. Er waren veel verschillende reservefondsen deze zijn qua aantal naar splitsingsakte aangepast. In het jaar zijn behoorlijk meer in kosten geweest voor o.a. reparaties aan de deuren, ook zijn er veel kosten aan de lift geweest.

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. Het jaarverslag, balans en exploitatierekening 2024 worden met unanieme stemmen vastgesteld.

Besluit: De jaarcijfers van 2024 zijn vastgesteld.

5.b Exploitatieresultaat 2024

De beheerder heeft een voorstel uitgewerkt om het negatieve resultaat van 2024 middels breukdeel door te belasten aan de eigenaar. De vergadering gaat met unanieme stemmen akkoord met het voorstel om het negatieve resultaat door te belasten aan de eigenaren.

Besluit: Doorbelasten van het exploitatieresultaat 2024 aan de eigenaren.

Actiepunt: Exploitatieresultaat 2024 doorbelasten aan eigenaren.

5.c Verlenen decharge 2024

De vergadering neemt unaniem het advies van de kascommissie over om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2024.

Besluit: Er is decharge verleent aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2024.

5.d Vaststellen begroting 2025

De beheerder geeft een uitleg over de begroting 2025. In samenwerking met het bestuur is deze begroting onder de loep genomen. Vanaf 2025 gaan we sparen voor de rookgasafvoerkanalen. Alle onderdelen zijn doorgenomen, zodoende gaan we ook een post van €2.000 voor klein onderhoud opnemen en de kosten voor schoonmaak stijgen ook. Er is door een aantal eigenaren de eerste maanden van 2025 al een hogere bijdrage betaald. Na het aannemen van deze begroting zal de beheerder gaan bepalen, per eigenaar, wat er nog resteert omdat de nu voorgestelde begroting terugwerkend van 1 januari 2025 in werking zal treden. Het verzoek is deze berichtgeving af te wachten. De voorgestelde begroting 2025, terugwerkend vanaf 1 januari 2025, wordt met unanieme stemmen vastgesteld.

Besluit: De begroting 2025 voor met unanieme stemmen terugwerkend vanaf 1 januari 2025 vastgesteld.

Actiepunt: Begroting 2025 terugwerkend vanaf 2025 vastgesteld

5.e (Her)benoemen kascommissie

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

- Mevr. van der Kroon
- Mevr. Demmendam

Beide dames worden bedankt voor de controle werkzaamheden over het boekjaar 2024. Mevr. van der Kroon gaat de kascommissie verlaten en zal worden vervangen worden door Dhr Commandeur, hij was al reserve lid. In de vergadering meldt mevrouw van der Lippe zich aan als reserve lid.

De vergadering benoemt als kascommissie 2025 :

- Mevr. Demmendam
- Dhr Commandeur
- Reserve lid Mevr. van der Lippe

Actiepunt: Kasscommissie 2025 instellen

6. Bestuur

Huidige samenstelling:

- Dhr de Wijs
- Mevr. Sijs
- Dhr Aartsen

Begin dit jaar heeft Dhr de Wijs zijn appartement verkocht en zal in deze vergadering aftreden. Het bestuur is daarom op zoek naar een voorzitter en een technisch bestuurslid. Dhr Aartsen geeft een uitleg over de beoogde werkzaamheden. Dhr Sneek meldt zich aan als voorzitter. Hij wil in samenwerking met de technische commissie ook het technische gedeelte op zich nemen.

De vergadering benoemd met unanieme stemmen Dhr Sneek tot voorzitter van de vereniging.

Besluit: Dhr Sneek is gekozen als voorzitter van de VvE.

Actiepunt: Bestuur aanpassen

Dhr de Wijs uitschrijven, Dhr Sneek inschrijven.

Actiepunt: Bestuurder inschrijven in KvK

7.a Onderhoud planmatig

In de vorige vergadering zijn er mandaten verstrekt:

- Herstel noodverlichting mandaat was € 2.595 dat is geworden € 2.829,25. Aanvullend mandaat van € 234,25 ten laste van Reservefonds Led lampen wordt met unanieme stemmen door de vergadering goed gekeurd.
- Val beveiliging mandaat was € 324,00 dat is geworden € 315,40. Terugboeken € 8,60 ten gunste van Reservefonds dakbedekking wordt met unanieme stemmen door de vergadering goed gekeurd.
- Renovatie lift uitgevoerd t.w.v. € 19.916,60. Mandaat aanvraag van € 19.916,60 ten laste van Reservefonds lift wordt met unanieme stemmen door de vergadering goed gekeurd.

Besluit: Mandaat noodverlichting van € 234,25 ten laste van Reservefonds Led lampen.

Besluit: Mandaat val beveiliging mandaat terugboeken € 8,60 ten gunste van Reservefonds dakbedekking.

Besluit: Mandaat Renovatie lift € 19.916,60 ten laste van Reservefonds lift.

Actiepunt: Aanvullend mandaat € 234,25 ten laste van Reservefonds Led lampen

Actiepunt: Mandaat renovatie lift € 19.916,60 ten laste van Reservefonds lift

Actiepunt: Terugboeken valbeveiliging mandaat € 8,60 ten gunste van Reservefonds dakbedekking

7.b Aankomend onderhoud volgens MJOP

Onderstaande punten staan benoemd:

- Reinigen van de dakgoten, is al uitgevoerd.
- Accu's vervangen van alle noodverlichting, eens per 3 jaar. Mandaat aanvraag € 1.100 ten laste van Reservefonds verlichting led lampen wordt met unanieme stemmen door de vergadering goed gekeurd.

Actiepunt: Mandaat € 1.100 ten laste van Reservefonds verlichting led lampen

7.c Renovatie eigen CV Ketel

Wanneer uw CV ketel aan vervanging toe is, dient bij plaatsing van de nieuwe ook het rookgasafvoer kanaal vervangen te worden door een kunststof-tube. Deze kunststof-tube dient (verplicht) te voldoen aan Burgerhout mini flex buis, of gelijkwaardig, voor een individueel rookgasafvoerkanaal met een diameter van 60 mm. De eigenaar kan op basis van een factuur met daarop de genoemde kunststof-tube, de kosten van de kunststof-tube vanuit de vereniging vergoed krijgen.

8. WKI

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.

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.

9. 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.

Met unanieme stemmen wordt incasso mandaat beheerder door de vergadering verstrekt.

Besluit: Incasso mandaat beheerder door de vergadering verstrekt.

10. Rondvraag

- Mevr Demmendaal biedt aan om het bestaande huishoudelijk reglement helemaal door te spitten en waar nodig te updaten. Mevr Wuitte en Dhr Aartsen bieden aan om hierin mee te willen werken.
- Er is een opmerking over de huisnummers in de lift, de cijfers zijn heel groot, de letters heel klein. Komt niet altijd duidelijk voor bezoekers over.
- Een eigenaar heeft vraag over de glazenwasser, wanneer komt deze weer eens. Mevr. Sijs geeft de verklaring dat Pro-schoon werknemers in dienst heeft met een afstand tot de arbeidsmarkt, er is nu toegezegd dat binnen twee weken de glazenwasser langs komt. De glasbewassing is voor de ramen op de eerste verdieping welke niet open kunnen. Ramen die open kunnen dienen zelf gewassen worden.
- Mevr Sijs vraagt de eigenaren goed op het gebouw te letten om daarmee de onderhoudskosten te drukken.

11. Sluiting

De vergadering wordt gesloten om 16:45uur, de voorzitter bedankt iedereen voor diens inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars van het gebouw Ruysdaelstaete, gelegen aan de Ruysdaelstraat te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

4. Vaststellen notulen voorgaande vergadering d.d. 21 mei en 24 juni 2024

4.1 Notulen van 21 mei 2024 zijn vastgesteld.

4.2 Notulen van 24 juni 2024 zijn vastgesteld.

5.a Verslag Kascommissie, vaststellen jaarverslag 2024

5.a.1 De jaarcijfers van 2024 zijn vastgesteld.

5.b Exploitatieresultaat 2024

5.b.1 Doorbelasten van het exploitatieresultaat 2024 aan de eigenaren.

5.c Verlenen decharge 2024

5.c.1 Er is decharge verleent aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2024.

5.d Vaststellen begroting 2025

5.d.1 De begroting 2025 voor met unanieme stemmen terugwerkend vanaf 1 januari 2025 vastgesteld.

6. Bestuur

6.1 Dhr Sneek is gekozen als voorzitter van de VvE.

7.a Onderhoud planmatig

7.a.1 Mandaat noodverlichting van € 234,25 ten laste van Reservefonds Led lampen.

7.a.2 Mandaat val beveiliging mandaat terugboeken € 8,60 ten gunste van Reservefonds dakbedekking.

7.a.3 Mandaat Renovatie lift € 19.916,60 ten laste van Reservefonds lift.

9. Incassomandaat beheerder

9.1 Incasso mandaat beheerder door de vergadering verstrekt.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars van het gebouw Ruysdaelstaete, gelegen aan de Ruysdaelstraat te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Bestuur aanpassen

Dhr de Wijs uitschrijven, Dhr Sneek inschrijven.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 15 juli 2025

Behandeld door: Puck Baltus (medewerker kantoor)

Bestuurder inschrijven in KvK

Status: In behandeling Afhandeling voor: 4 juli 2025

Behandeld door: Puck Baltus (medewerker kantoor)

Begroting 2025 terugwerkend vanaf 2025 vastgesteld

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 juni 2025

Kassacommissie 2025 instellen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Paul Broomans)

Aanvullend mandaat € 234,25 ten laste van Reservefonds Led lampen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Mandaat € 1.100 ten laste van Reservefonds verlichting led lampen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Mandaat renovatie lift € 19.916,60 ten laste van Reservefonds lift

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Terugboeken valbeveiliging mandaat € 8,60 ten gunste van Reservefonds dakbedekking

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Exploitatieresultaat 2024 doorbelasten aan eigenaren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)