

Notulen

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

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden maandag 24 juni 2024, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

Mevrouw J.C.M. Sijs en/of De heer M.B. Aartsen (140), De heer en mevrouw S.J.M. Commandeur (70), Familie A.N. Demmendaal-Reijne (98), De heer en mevrouw Geels / Geels-Bakker (128), Mevrouw J.W.T Kamps (128), F. Kat (94), De heer en mevrouw Kreijger / Molenaar (93), H.G. Moonen (70), M.A. Roozendaal-van Ijzerloo (103), De heer en mevrouw F. Rosenhart (94), Mevrouw J. Scholten (89), A.H.M. van der Kroon-Kouwen (98), De heer en mevrouw M. van der Lippe-de Gooijer (154), Mevrouw E. van der Zee-Smit (117), De heer A.J.M. Vermeulen / Lobbezoo (94), De heer en mevrouw WCF de Wijs / Postma (103), J.H. Wuite-Wiegman (157)

Volmacht afgegeven

A.A. den Nijs-Meijering (165), De heer en mevrouw C. Kay-Brink (94), De heer N. Moeijes (70), Zoeten/Duijker (96)

Afwezig

Mevrouw A.M. Luken-Groenveld (70)

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 19:35 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom op de tweede vergadering van de algemene ledenvergadering. Vanavond zijn er veel meer stemmen aanwezig of vertegenwoordigd dan op de eerste vergadering. Toen werd het quorum niet gehaald waardoor deze tweede vergadering nodig is. De voorzitter vraagt in het vervolg bij afwezigheid de volmacht af te geven zodat een tweede vergadering niet nodig is.

Er zijn 2255 van de 2325 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, daarmee worden vanavond rechtsgeldige besluiten genomen.

2. Ingekomen stukken / mededelingen

Er is een brief ontvangen van Dhr van der Lippe. Dhr van der Lippe zegt dat deze niet meer van toepassing is en kan vervallen. In de vorige vergadering is al gesproken over de aankleding van de hal. In een nieuwsbrief is al gevraagd aan de eigenaren of daar in interesse in is maar daar was zeer geringe belangstelling voor. Daarom is in de vorige vergadering besloten om alleen er mee verder te gaan met een commissie. Tijdens de vergadering melden Mevr. van der Kroon, Mevr. Wuite, Mevr. Sijs en Dhr Aartsen zich aan voor deze commissie.

3. Vaststellen agenda

De agenda is met de uitnodiging meegestuurd. Er zijn geen extra agendapunten binnengekomen en de agenda voor deze vergadering wordt onveranderd vastgesteld.

Besluit: De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Bestuur

Reeds behandeld op 21 mei 2024.

5. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van de vergadering gehouden op 17 oktober 2023 zijn in de vergadering van 21 mei al doorgenomen en vastgesteld.

6. Vaststellen jaarstukken 2023

De beheerder zegt dat de jaarstukken 2023 zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken. Er volgt een uitleg bij de jaarcijfers, om te beginnen met de conclusie: 2023 heeft een negatief resultaat opgeleverd van € 12578,25. Hoe dat resultaat tot stand gekomen is staat op pagina 16. Daar is te zien dat er aan klein onderhoud €7500 is gedaan. Er zijn tegels vervangen voor €3400, lekkage is opgelost voor €1000, noodverlichting is vervangen en voor €600 deurherstel. Bij de installaties was een post van €1000 aan kosten voor de intercom, Het schoonmaken is ook een stuk duurder geworden als begroot namelijk €5400 in plaats van de begrote €3600. Ook zijn de verzekeringskosten gestegen van €2100 naar €3400. Deels door premie verhoging maar het gebouw is ook recent hoger in waarde getaxeerd. In de verenigingskosten is er een stijging vanwege de kosten van technisch beheer.

6.1 Verklaring Kascommissie 2023 en decharge bestuur

Als vervolg op het uitbrengen van de jaarstukken heeft de kascommissie deze steekproefsgewijze gecontroleerd. De kascommissie geeft haar advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2023.

6.2 Exploitatieresultaat 2023

Het bestuur/de beheerder adviseert om dit resultaat te verrekenen met de algemene reserve.

Besluit: De vergadering besluit met algemene stemmen om het negatieve resultaat van 2023 te verrekenen met Reservefonds Algemeen.

Actiepunt: Exploitatieresultaat 2023 van € -12.578,25 verrekenen met Reservefonds Algemeen.

6.3 Samenstelling kascommissie

Reeds behandeld op 21 mei 2024.

De kascommissie bestaat uit de leden:

- Mevr. van der Lippe
- Mevr. van der Kroon

Conform schema is Mevr. van der Lippe aftredend. Het reservelid mevrouw Demmendaal treedt in haar plaats. Dhr Commandeur heeft zich aangemeld als reserve lid van de kascommissie. De beheerder bedankt mevrouw van der Lippe voor haar werkzaamheden in de kascommissie.

6.4 Begroting boekjaar 2024

De beheerder geeft een uitleg op de begroting voor 2024, welke is opgesteld door Smart VvE Beheer. Smart heeft als nieuwe beheerder de splitsingsakte en administratie bestudeerd en gezien dat 21 reservefondsen in uw vereniging bestaan, in de splitsingsakte zijn er een viertal verdeelsleutels benoemd. Het voorstel is om de reservefondsen samen te voegen die dezelfde verdeel sleutel hebben. In de voorgestelde begroting hebben de groen gemaakte reservefondsen dezelfde verdeelsleutel, namelijk algemeen. Deze 16 fondsen kunnen samengevoegd worden tot Reservefonds Algemeen. De jaarlijkse dotatie wordt op pijl gehouden middels het MJOP waarin alle afzonderlijke elementen staan benoemd die dan weer aan dezelfde verdeelsleutel hangen.

De beheerder heeft twee begrotingen meegenomen, de eerste is een begroting welke de dakbedekking verplaatst naar algemeen en een beperkte verhoging van een aantal begrotingsposten. Begroting V2 is een versie die op alle posten is aangepast waarvan nu al bekend is dat deze omhoog zijn gegaan. De vergadering kiest voor begroting V2 terugwerkend vanaf 1 januari 2024.

In de maand juli ontvangt u een losse factuur met de aanvulling over maanden januari tot en met juli voorzien van het verzoek deze zelf aan de vereniging over te maken. De nieuwe maandtermijn gaat dan in vanaf 1 augustus 2024.

Besluit: Met algemene stemmen kiest de vergadering om Begroting V2 terugwerkend aan te nemen vanaf 1 januari 2024.

Actiepunt: Reservefondsen samenvoegen zoals in vergadering aangeven..

7. Algemene zaken VvE Ruysdael Staete

Er is een opmerking over het aankondigen van de vergadering via de App. De voorzitter zegt dat de vergaderdata ook via de nieuwsbrief worden doorgegeven maar Jessica zal in vervolg er ook een App uit sturen.

De voorzitter legt uit hoe de communicatie binnen de VvE Ruysdaelstaete gaat. Als er iets kapot is, het slaapt, het tocht, kitwerk is slecht of een ruit die gebarsten is graag hiervoor een schriftelijke melding bij Jessica (secretariaat). Niet naar Smart Beheer mailen of bellen, alles naar Jessica. De voorzitter vraagt alle eigenaren om de sleutelijst en contactpersonen te actualiseren, het secretariaat gaat er vanuit dat wijzigingen worden doorgegeven.

8. Onderhoud

De voorzitter doet de melding dat de lift gerenoveerd gaat worden. De lift had volgens MJOP al vijf jaar geleden renoveert moeten worden, schatting is dat dit tussen de €16.000 en €18.000 gaat kosten. In de nieuwsbrief zal U worden geïnformeerd over de offerte en uit te voeren werkzaamheden. Het uitdrukkelijk verzoek voorzichtig te doen met de lift deze heeft echt z'n beste tijd gehad.

Actiepunt: Aanvullend mandaat camera inspectie € 108,90 ten laste van Reservefonds algemeen.

Actiepunt: Mandaat MJOP € 1.089,00 ten laste van Reservefonds algemeen.

Actiepunt: €31.941,29 ten laste Reservefonds Schilderwerk buiten

9. Brandbeveiliging en B.B.L.

De voorzitter meldt de vergadering dat per 1 januari j.l. het niet meer is toegestaan om scoot-mobiels in de hal te parkeren. De gemeente gaat per 1 juli handhaven. Dhr van der Lippe zegt dat in de wet staat dat de VvE beslist. De VvE beslist niet over de uitvoering van de wet maar dient deze naar de letter op te volgen. Als iemand in de VvE zegt ik heb een probleem dan legt die gene dat voor aan de VvE. De voorzitter reageert hierop dat het bestuur het belangrijk vindt om u allen te informeren over de wetswijziging en de daarbij behorende regelgeving. Het bestuur bepaalt deze regels en wetten niet. Omdat het wetgeving is is het niet nodig een VvE besluit hierover te verkrijgen. In de vorige ALV is dit reeds duidelijk aan u uitgelegd. De wetgeving is echter nu zo dat er geen brandbare zaken op de vluchtroute mogen staan. Dhr van der Lippe stelt dat wanneer er een wet komt die tegen het langer thuis wonen is deze niet door de gemeente zal worden uitgevoerd. De vergadering reageert hierop dat het zo niet werkt.

Er is een vraag of een scoot-mobiel in de hal mag staan met een brandwerende hoes. De voorzitter antwoordt dat het de voorkeur geniet dezelfde tenten in de hal te zetten. Die er nu staat is vanuit de WMO neergezet en daar kan men niets tegen doen. Een andere hoes zal aan de vergadering ter goedkeuring moeten worden voorgelegd. Het verzoek is om een foto van de hoes en de specificatie door te sturen naar Jessica zodat deze verder rondgestuurd kan worden ter goedkeuring van de eigenaren, de hoes moet voldoen aan de brandwerende eisen en met gecertificeerd zijn.

Er is een vraag naar rookmelders in de hal en de overloop, zijn die er? De voorzitter zegt dat daar geen eisen voor zijn. Als iedereen van mening is dat deze er moeten komen, dan kunnen deze opgehangen worden. Deze suggestie zal in de nieuwsbrief aan u worden voorgesteld.

10. Onderhoud planmatig / MJOP

Bij de vergaderstukken is het nieuw opgestelde MJOP. De voorzitter geeft er een uitleg over en vraagt de vergadering om akkoord te gaan met het onderhoudsplan omdat dit de basis is waarop het bestuur verder kan werken. Er is een vraag of de genoemde werkzaamheden ook in het bepaalde jaar worden uitgevoerd. De voorzitter zegt dat er in het begin van het jaar gekeken zal worden welk onderhoud er benoemd staat, als het nodig is zal het uitgevoerd worden. Zo niet dan schuift het een jaar op.

Onderstaande MJOP mandaat aanvragen voor onderhoud benoemd in 2024 worden door het aannemen van het MJOP verstrekt:

- Reinigen Gevelbekleding € 5.324 t.l.v. Reservefonds Algemeen
- Vervangen kit-voeg en vloerafwerking € 694 t.l.v. Reservefonds Algemeen
- Verlichting € 2.595 t.l.v. Reservefonds LED Lampen
- Onderhoud valbeveiliging € 324 t.l.v. Reservefonds Dakbedekking

Besluit: De vergadering neemt met algemene stemmen het MJOP aan.

Actiepunt: Onderhoud valbeveiliging € 324 t.l.v. Reservefonds Dakbedekking

Actiepunt: Reinigen Gevelbekleding € 5.324 t.l.v. Reservefonds Algemeen

Actiepunt: Verlichting € 2.595 t.l.v. Reservefonds LED Lampen

Actiepunt: Vervangen kit-voeg en vloerafwerking € 694 t.l.v. Reservefonds Algemeen

11. Vervangen Rookgasafvoerkanaal

De voorzitter zegt dat volgens de regelgeving een CV ketel 15 jaar meegaat. Dus ook het rookgaskanaal, deze zijn aan elkaar gebonden. Er was een gedachte om collectief de rookgaskanalen te vervangen echter kan dat niet omdat de leeftijd van elke ketel te verschillend is. Daarom is besloten geen collectief te maken, het rookgaskanaal wordt immers vervangen bij plaatsing van een nieuwe ketel. De enig juiste optie is een kunststof-tube.

De eigenaar geeft zelf opdracht om de CV Ketel met rookgasafvoer te vervangen. Na installatie kan de eigenaar de kosten van het aanbrengen van de rookgasafvoer met de factuur bij de penningmeester declareren. Het is de bedoeling dat per 1 januari 2025 in de maandelijkse bijdrage verhoogd gaat worden met een spaardeel om de vergoeding van rookgasafvoer kosten mogelijk te maken. Deze bijdrage zal in een nieuwsbrief worden bekend gemaakt. Het bestuur heeft i.o.m. beheer reeds een opgave ter info aan u verstrekt. In de ALV is reeds mandaat gegeven op de hoogte van de bedragen.

12. Incassomandaat beheerder

Reeds behandeld op 21 mei 2024.

Bij iedere VvE is vereist dat er een incassobesluit is genomen voordat de VvE naar de rechter kan om de vordering te innen. Dat wil zeggen dat de Vergadering van Eigenaars machtiging verleent aan het bestuur om het incassobureau toestemming te geven de vordering bij de rechter te innen. Als een dergelijk mandaat niet is verleend, bestaat de kans dat de rechter de VvE niet-ontvankelijk verklaart. Zoals besproken verdient het de aanbeveling jaarlijks dit besluit door de vergadering te laten nemen.

13. Rondvraag

De volgende eigenaren hebben een vraag tijdens de rondvraag:

- De tegels buiten zijn spek glad, kan daar wat aan gedaan worden? Er zal opdracht gegeven worden om de gladheid te bespreken.
- Er is een vraag waarom de extra bijdrage van €10.000 niet ter sprake is gekomen. De voorzitter zegt deze inderdaad niet ter sprake is gekomen. Voortschrijdend inzicht heeft gebracht dat een eerste inleg nu nog niet nodig is mede door de verhoging van de maandelijkse bijdrage vanaf 1 januari 2025.
- Er is ook vraag over de zonnepanelen. De voorzitter zegt dat in de nieuwsbrief al is doorgegeven dat er geen zonnepanelen gaan komen vanwege te weinig dak oppervlak.
- Er is een verzoek om vanaf volgend jaar weer het schema bestuur wisseling mee te nemen in de vergadering.
- Er is spinnenoverlast, zit dit in het MJOP? Er is ooit een behandeling geweest door een schoonmaakbedrijf, zonde van de kosten. De schoonmaker zou het kunnen doen maar dat kost collectief meer, graag hiervoor een verzoek indienen bij Jessica.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:30 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

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

3. Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

6.2 Exploitatieresultaat 2023

- 6.2.1 De vergadering besluit met algemene stemmen om het negatieve resultaat van 2023 te verrekenen met Reservefonds Algemeen.

6.4 Begroting boekjaar 2024

- 6.4.1 Met algemene stemmen kiest de vergadering om Begroting V2 terugwerkend aan te nemen vanaf 1 januari 2024.

10. Onderhoud planmatig / MJOP

- 10.1 De vergadering neemt met algemene stemmen het MJOP aan.

Actiepuntenlijst

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

Aanvullend mandaat camera inspectie € 108,90 ten laste van Reservefonds algemeen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Exploitatieresultaat 2023 van € -12.578,25 verrekenen met Reservefonds Algemeen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Mandaat MJOP € 1.089,00 ten laste van Reservefonds algemeen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Onderhoud valbeveiliging € 324 t.l.v. Reservefonds Dakbedekking

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Reinigen Gevelbekleding € 5.324 t.l.v. Reservefonds Algemeen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Verlichting € 2.595 t.l.v. Reservefonds LED Lampen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Vervangen kit-voeg en vloerafwerking € 694 t.l.v. Reservefonds Algemeen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

€31.941,29 ten laste Reservefonds Schilderwerk buiten

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)

Reservefondsen samenvoegen zoals in vergadering aangeven..

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 februari 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financieel Beheer)