

Notulen

Vereniging van Eigenaars appartementengebouw "Cassini" aan de Zonnehof (voorheen Dampkring) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 4 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 5029; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3388 (67,37 procent)

Aanwezig

Mevrouw G.J. Baarslag (72), Mevrouw N. Bosch (105), De heer W. de Bruijn en/of Mevrouw R.L. de Bruijn-Trommelen (105), De heer H.L. Dussenbroek en/of Mevrouw J. Dussenbroek-Vis (105), De heer M. Feelders (123), De heer en mevrouw Groenendaal / Buurs (72), De heer H.P. Hartong van Ark en/of Mevrouw M. Fakkell (126), Mevrouw F.M.L. Hettelder (105), De heer Hoebel en/of Mevrouw Kramer (105), De heer A. Jaffarian (105), De heer G.C.J. Jonker en/of Mevrouw F. Jonker-Stawarzová (89), De heer P.A. Kee en/of Mevrouw G.S.M. Kee-Kleij (105), Mevrouw C.J.A.M. Kieft (105), De heer T.J.L. van Kippersluis (106), Mevrouw L. Kuijper - de Boorder (106), De heer A.J. Leering en/of Mevrouw L. Sprokkereef (133), De heer R. Moesman en/of Mevrouw M.H. Moesman - de Groot (106), De heer J.C.M. van Overdam en/of Mevrouw T.H. A. van Tuinen (106), De heer R. Poelman (105), De heer J. Schol (106), De heer H.H. Schuur en/of Mevrouw C.J.M. Schuur (105), De heer T.W.J. Spapens (72), De heer J.J. Voskuil (72)

Volmacht afgegeven

De heer P. Bakker (126), De heer A.H. Beekhuis (122), De heer E.J. Bousema (104), De heer R. Claus en Mevrouw D.A. Claus- de Lang (105), De heer J.J. Geluk en Mevrouw J.H.M. Geluk-Baars (123), H & B Holding B.V. (89), De heer E. Hogaarts (72), De heer M. Koel en Mevrouw J.M. Koel-Slagter (126), De heer M.P.A. Weel (105), Mevrouw M.M.C. Wittebrood- van Zeijl (77)

Afwezig

Mevrouw S.A.T. Bakker (104), De heer P. Boersma (88), De heer J.J. Brink (72), De heer G.S. Engeln (72), De heer T. de Groot en Mevrouw S.T. de Groot- van Driel (88), Mevrouw Hoek (126), De heer H. Koel (105), De heer S.W. Kuijper (83), Mevrouw C.A.G. Kuilboer - Kootker (105), Mevrouw A.M.C. Nagel- Schulkes (106), Mevrouw M.D. Ooms (83), De heer H.W. Otte en Mevrouw J.C.M. Otte - Pepping (72), De heer R. Oud (78), De heer L.I. Rutte (106), Mevrouw A.E.R. Tromp - Brugman (105), De heer R. Veul (72), De heer Y. Yeniyay (72), De heer C.J. van Zeil en Mevrouw G. van Zeil-Sterkenburg (104)

Overig aanwezig

De heer E.J. Veeger - Pilaster VvE Beheer B.V. (0)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De vertegenwoordiger van Pilaster opent namens het bestuur de vergadering.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Besluit: De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster VvE Beheer te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Stemverhouding: unaniem

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken;

-MJOP (zie agendapunt 7)

-Er is een ingekomen stuk ontvangen van de heer Feelders, afgesproken wordt dat de vragen bij de betreffende agendapunten worden behandeld.

Mededelingen;

-Nieuwe kandidaat bestuursleden: te weten dhr en mevr Moesman, dhr Poelman en dhr Hoeben.

3. Vaststellen notulen voorgaande vergaderingen 5 en 25 maart 2024

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergaderingen en status actiepuntenlijst.

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

stellen.

Stemverhouding: unaniem

4. Financieel

4.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge

Bij het controleren van de balans-, 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. De heer Veeger licht het jaarverslag ter vergadering kort toe.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, de balans, de exploitatierekening alsmede verlenen decharge.

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

Stemverhouding: unaniem

4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"

Er staat een saldo van € 23.810,02 op de tussenrekening groot onderhoud. Er hoort een saldo van € 35.285,- (liftwerkzaamheden) op te staan. Onderstaande werkzaamheden zijn in 2024 uitgevoerd.

-Actualiseren MJOP € 1633,50

-Herstel koof € 1149,50

-Lekkage gevel herstel € 1177,48

-Deur bij garage € 2117,50

-Hekwerk plaatsen € 4858,50

-Herstel gevel € 3018,95

Voorstel om het saldo aan te vullen met € 11.474,98 en komt ten laste van het reservefonds algemeen.

De heer Veeger licht dit onderwerp kort toe. Een van de vragen ofwel opmerking was, dat het plaatsen van het hekwerk tweemaal in de tekst was opgenomen. Dit is gecorrigeerd.

Op de tussenrekening RGS staat een negatief saldo van € 15.226,37. Het voorstel is om dit saldo ten laste van het reservefonds RGS te brengen.

Ter stemming: het saldo tussenrekening Groot Onderhoud/Bijz. uitgave aanvullen met € 11.474,98 en komt ten laste van het reservefonds algemeen.

Ter stemming: het saldo tussenrekening RGS verrekenen met het reservefonds RGS.

Besluit: Ter stemming: het saldo tussenrekening Groot Onderhoud/Bijz. uitgave aanvullen met € 11.474,98 en komt ten laste van het reservefonds algemeen. Is aangenomen.

Stemverhouding: unaniem

Besluit: Ter stemming: het saldo tussenrekening RGS verrekenen met het reservefonds RGS. Is aangenomen.

Stemverhouding: unaniem

4.c Exploitatieresultaat 2024

Er is een positief exploitatieresultaat. De heer Veeger licht kort toe hoe het resultaat is behaald. Door de rente inkomsten van het afgelopen jaar is het jaar afgesloten met een positief resultaat van € 1.619,39

Ter stemming: exploitatieresultaat wordt verrekend met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

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

Stemverhouding: unaniem

4.d Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026

De begroting is aan de vergaderstukken toegevoegd. Als er voor 1 januari 2026 geen vergadering wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2026. In 2026 kan een herziene begroting worden vastgesteld. De begroting stijgt ten aanzien van de begroting van 2024 met gemiddeld 13%. De stijging zit voornamelijk in het sparen voor toekomstig groot onderhoud. De heer Veeger licht de begroting toe. Er is geprobeerd om werkelijk te begroten waar nodig is er indexatie van 5% genomen. Bankkosten zijn vermoedelijk iets lager, liftkosten op basis van berekening lager dan de werkelijke kosten 2024 en elektra begroot op de voorschotten die maandelijks in rekening worden gebracht.

Ter stemming: vaststellen begroting met de bijbehorende VvE bijdragen per 1-1-2025.

Besluit: De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen ingangsdatum

1-1-2025.

Stemverhouding: unaniem

5.a Machtiging beschikken gelden reservefonds

Conform het reglement van splitsing mogen slechts de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars welke daartoe door de vergadering is gemachtigd, beschikken over de gelden van het reservefonds. Deze gelden staan grotendeels op de spaarrekening van de VvE. In de praktijk beheert Pilaster deze spaarrekening namens de VvE. Voor overboekingen is echter schriftelijke toestemming nodig van de voorzitter en het gemachtigde lid. De vergadering besloot eerder om Pilaster te benoemen inzake machtiging beschikken gelden reservefonds. Omdat dit strikt genomen in strijd is met de akte dient dit jaarlijks geagendeerd en vastgelegd te worden.

Ter stemming: Pilaster machtigen beschikken gelden reservefonds.

Besluit: De vergadering besluit Pilaster te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.

Stemverhouding: unaniem

5.b Wki en incassobesluit

Voorgaande jaren werd bij dit agendapunt het incassobeleid ter stemming gebracht, maar inmiddels is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) ingetreden. Deze wet is bepalend voor de uitvoering van debiteurenbeheer en incasso. Pilaster verzorgt dit conform de wet in samenwerking met BoitenLuhrs. Het incassobeleid wordt daarom niet meer jaarlijks vastgesteld en oude besluiten vervallen. Meer informatie over de Wki staat op het portaal. De heer Veeger licht dit onderwerp toe aan de aanwezigen.

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen.

Besluit: De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

6. Verzekeringen

De VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Raetsheren van Orden : Opstal inclusief eigenaarsbelang, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuursdadersaansprakelijkheid. De polis is terug te vinden op de website van de VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades. Geadviseerd wordt om de polis van de VvE goed door te nemen en indien gewenst, zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt ter informatie.

Rechtsbijstand is via een juridisch abonnement via Rijssenbeek advocaten afgesloten.

7. Vaststellen MJOP

Onlangs is er een MJOP gemaakt. Een samenvatting hiervan is toegevoegd aan de vergaderstukken. Het gehele rapport is in te zien op de site van uw VvE. Aan de hand van dit rapport is er ook een liquiditeitsprognose gemaakt die de te verwachte financiële situatie weergeeft voor de aankomende jaren. Het vaststellen van een MJOP houdt in dat deze als leidraad gebruikt wordt voor toekomstig onderhoud en het op peil houden van de liquide middelen. Het houdt niet in dat men akkoord geeft voor uitvoering. Indien er zaken daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden dan staat dat te allen tijde apart ter stemming op de agenda.

Ter stemming: vaststellen MJOP.

Besluit: de vergadering besluit het MJOP vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

8. Onderhoud planmatig / MJOP

Het uittreksel van het MJOP, gemaakt door Het Vastgoedbureau in 2024, is als bijlage toegevoegd. De volledige MJOP staat op de website van de VvE. Op basis van het MJOP en op basis van de huidige reserves is er een liquiditeitsprognose gemaakt. Deze is als bijlage toegevoegd.

Volgens het MJOP staan in 2025/2026 de volgende werkzaamheden gepland:

RGS Werkzaamheden, Breed Onderhoud heeft de offerte afgegeven en die bedraagt € 6.971,64

Liftwerkzaamheden staan ook gepland voor 2025, echter is bij agendapunt 4b al besloten om het mandaat voor liftwerkzaamheden die in een eerdere vergadering is gegeven te laten staan voor eventuele onderhoud.

Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden RGS, budgetaanvraag is € € 6.971,64 ten laste van het reservefonds RGS.

Besluit: Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden RGS, budgetaanvraag is € € 6.971,64 ten laste van het reservefonds RGS. Is aangenomen.

Stemverhouding: unaniem

9. Overig onderhoud niet MJOP

Het bestuur wil voorstellen om namens de VvE een metalen bankje in de hal te plaatsen als ook een metalen kastje voor de ruilbibliotheek. Kosten worden maximaal geschat op € 1.000,- en zal ten laste van het reservefonds algemeen komen.

Over dit onderwerp ontstaat een kleine discussie.

Ter stemming: instemmen met het plaatsen van een bankje en kastje in de hal voor een budget van maximaal € 1.000,-.

Besluit: Ter stemming: instemmen met het plaatsen van een bankje en kastje in de hal voor een budget van maximaal € 1.000,-. Is aangenomen.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: bestellen en plaatsen bankje en boekenkastje

10. (Her)benoemen bestuur

Huidige samenstelling: mevrouw Kieft en de heer Dussenbroek.

De heer en mevrouw De Graaf zijn formeel nog bestuursleden, maar treden af in verband met hun verhuizing.

De heer Dussenbroek heeft ook aangegeven zijn functie neer te leggen.

De aftredende bestuursleden worden bedankt voor de inzet voor de VvE van de afgelopen jaren.

De volgende kandidaten hebben zich al gemeld. Dat zijn: de heer Moesman en mevrouw Moesman, de heer Poelman en de heer Hoebe.

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

Besluit: De vergadering besluit de bestuursleden, bestaande uit dhr en mevr. Moesman, dhr Poelman, mevr Kieft en dhr Hoebe te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: Uit- en inschrijven bestuursleden.

Uitschrijven: dhr en mevr De Graaf en dhr Dussenbroek.

Inschrijven: dhr en mevr Moesman, dhr. Hoebe en de heer Poelman.

11. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: de heer Weel, de heer Feelders en de heer Spapens als reserve lid.

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

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

De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

12. Rondvraag en sluiting

Besproken bij de rondvraag:

-Graag klachten, onderhoud melden bij Pilaster. Dan is de registratie goed. Kern van het verzoek is, dat de bestuursleden niet het meldpunt is. Alle onderhoudszaken komen via Pilaster bij het bestuur.

-Schoonmaakactie van de parkeerplekken. Verzoek om weer een actie te houden. In principe is iedereen verantwoordelijk om zijn/haar parkeerplaats netjes te houden, maar het algemene gedeelte dient ook aandacht te krijgen. Verzoek aan het bestuur om een schoonmaakactie te initiëren.

-Overlast. In de vorige vergadering werd overlast ervaren van hangjongeren. Er is een hekwerk geplaatst bij de overhanging van het gebouw. Daar is het opgelost, maar het is verplaatst en bij de entree vindt het nu plaats. Verschillende eigenaren spreken de overlastgevers aan. Er hangt nu een bordje van privé terrein. Verzoek is overlast te melden via Fixi. Dit meldpunt kan bij zowel overlast door jongeren of andere vormen van overlast.

-Communicatie op het prikbord. Opgevallen is, dat als er een mededeling op het prikbord is geplaatst er kinderachtig op gereageerd wordt. Tekeningen, onvriendelijk commentaar en geen afzender. Verzoek om hier volwassen mee op te gaan.

De vergadering wordt gesloten om 20.55 uur, de heer Veeger bedankt iedereen voor diens inbreng en



aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars appartementengebouw "Cassini" aan de Zonnehof (voorheen Dampkring) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

- 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen**
 - 1.1 De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster VvE Beheer te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.
Stemverhouding: unaniem
- 3. Vaststellen notulen voorgaande vergaderingen 5 en 25 maart 2024**
 - 3.1 De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergaderingen en status actiepuntenlijst vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge**
 - 4.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en verleent decharge.
Stemverhouding: unaniem
- 4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"**
 - 4.b.1 Ter stemming: het saldo tussenrekening Groot Onderhoud/Bijz. uitgave aanvullen met € 11.474,98 en komt ten laste van het reservefonds algemeen. Is aangenomen.
Stemverhouding: unaniem
 - 4.b.2 Ter stemming: het saldo tussenrekening RGS verrekenen met het reservefonds RGS. Is aangenomen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.c Exploitatieresultaat 2024**
 - 4.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).
Stemverhouding: unaniem
- 4.d Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026**
 - 4.d.1 De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen ingangsdatum 1-1-2025.
Stemverhouding: unaniem
- 5.a Machtiging beschikken gelden reservefonds**
 - 5.a.1 De vergadering besluit Pilaster te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.
Stemverhouding: unaniem
- 5.b Wki en incassobesluit**
 - 5.b.1 De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 7. Vaststellen MJOP**
 - 7.1 de vergadering besluit het MJOP vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 8. Onderhoud planmatig / MJOP**
 - 8.1 Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden RGS, budgetaanvraag is € 6.971,64 ten laste van het reservefonds RGS. Is aangenomen.
Stemverhouding: unaniem
- 9. Overig onderhoud niet MJOP**
 - 9.1 Ter stemming: instemmen met het plaatsen van een bankje en kastje in de hal voor een budget van maximaal € 1.000,-. Is aangenomen.
Stemverhouding: unaniem
- 10. (Her)benoemen bestuur**

- 10.1 De vergadering besluit de bestuursleden, bestaande uit dhr en mevr. Moesman, dhr Poelman, mevr Kieft en dhr Hoebe te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem
- 11. (Her)benoemen kascommissie**
- 11.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.
De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars appartementengebouw "Cassini" aan de Zonnehof (voorheen Dampkring) te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

bestellen en plaatsen bankje en boekenkastje

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 april 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Uit- en inschrijven bestuursleden.

Uitschrijven: dhr en mevr De Graaf en dhr Dussenbroek.

Inschrijven: dhr en mevr Moesman, dhr. Hoebe en de heer Poelman.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 april 2025

Behandeld door: Verzender uitnodigingen vergadering (Front Office)