

Notulen

Vereniging van Eigenaren Rond de Wijkertoren, gevestigd te Beverwijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 3 oktober 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 157; aantal stemmen vertegenwoordigd: 115 (73,25 procent)

Aanwezig

De heer M. de Bie
Mevrouw C. Bos
Mevrouw Y.L.T. Botelho
Mevrouw M. Bouma
De heer R.S. Coret
De heer S.G.B. Davidson
De heer M.J. Dekker
De heer B.R. van Doodewaerd
Mevrouw I. Drijfhout
De heer Z.W. Dudek en/of Mevrouw M.A. Bujak
Mevrouw M. Duin
Mevrouw B.F.M. de Goede
De heer P.M. Gomes
Mevrouw W. de Graaff
Mevrouw L. Hamham
De heer A. Hernandez Jenema
De heer H. Huis en/of Mevrouw J.A.H. Huis-Lingerak
De heer M.H. Jansen
Mevrouw A. Jepma
De heer J.T. Klein Schiphorst
Mevrouw K.D. Lievense
De heer P. Manrho
Mevrouw I.A.M. Nijman
De heer D. Roos Hoefgeest
De heer P. Sanders
De heer S. Schipper
Mevrouw A. Schreefel
De heer R. Smith
De heer J.M. Snijder
De heer W. Snijders
De heer J.A. van Son en/of Mevrouw A.J. Stengs
Mevrouw J. Spaansen
Mevrouw C.J.W. Spronk
Stichting Woonopmaat
De heer P.R.E. Tax
De heer R. Zwart en/of Mevrouw L.E.M. Duin

Volmacht afgegeven

Mevrouw E.G.K. Blokker
Mevrouw M. Böhm
De heer S.D.J. Damstra en Mevrouw C.T. Bras
Mevrouw D. Doesburg
Mevrouw J.P. Johansen
Mevrouw F.L. Juffermans
De heer M. Sanders

Afwezig

De heer M.A. Bahadir en Mevrouw M. Wissenburg
De heer D. van Balgoyen
Mevrouw M. van Balgoyen
De heer R.B.M. ten Berge
De heer J.M. van den Bos
De heer M. Bos en Mevrouw D.C. Krijger
Mevrouw M.A. van Dijk
De heer R.F. Elfering
Mevrouw J.M.F. Filomena Canelas

De heer T. Goedemans
Mevrouw C.E. Gorter en De heer O.G.M. Vlaar
De heer N. Groen en Mevrouw A.C.M. Blokker
Mevrouw S. de Haan
De heer D.R.L. Heijnen en Mevrouw T. Admiraal
De heer R.A. Hommes
De heer S. van Hoolwerff
De heer M. Huisman
De heer S. Ibrahim
Mevrouw W.J.C. Kerssens
De heer W. Koers
De heer S.M. Kok
De heer B.F.C. Kolen
De heer B. Lammers
De heer Y.A. Lytvynyuk en Mevrouw N.M. Tatarchuk
De heer K. Marcinkowski en Mevrouw A.M. Cieslik
Mevrouw H.J.M. Martens
De heer W.Y. Miedema
Mevrouw L.H.O. Naarden
Mevrouw M.E. Perton en De heer Z.Z.S. Minguel
De heer D.B. Poll en Mevrouw L. van Aalst
P.V. Beheer B.V.
De heer E. Rood
De heer P.J. Salomon
Mevrouw B. Schellevis
De heer P. Schelvis
Mevrouw N. Snip
De heer F.G. van Someren
De heer P.R. van der Veen
Mevrouw Y.D. Veen
Mevrouw C. van der Werf
De heer R. van der Wiel
De heer J.P. Zonneveld

1 Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Mike Bormann, opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Er zijn 115 van de 157 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Dit is voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten. Namens Woonopmaat is ook aanwezig, Steven Yelkenci. Hij vervult de rol van technisch projectleider.

2 Besluit vervangen gevelpuien

De beheerder geeft aan dat de gevelpuien in zeer slechte staat verkeren. Deze moeten op korte termijn worden vervangen. Dit is uitgebreid besproken in de algemene ledenvergadering van d.d. 16 april 2024. De notulen van deze vergadering zijn meegestuurd met de stukken. De VvE heeft niet de financiële middelen om deze werkzaamheden te betalen uit de reserves. Er is een individuele bijdrage van de eigenaars nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het totaal te verdelen bedrag dat nodig is voor de individuele bijdrage bedraagt € 458.773,49. De verdeling van de individuele bijdrage is op basis van het aantal breukdelen van de woning conform de splitsingsakte. Het is uiteraard mogelijk om hier een betalingsregeling voor te treffen. De beheerder geeft aan dat het uitgangspunt is dat het slottermijn uiterlijk bij afronden van de werkzaamheden voldaan dient te zijn. De werkzaamheden zullen ongeveer 3 maanden in beslag nemen. De verwachte startdatum is medio januari/februari. Het verdeeldocument is meegestuurd met de agendastukken.

De heer Yelkenci, projectleider bij Woonopmaat, geeft aan dat voor de werkzaamheden vier partijen zijn gevraagd om een voorstel te doen. In overleg met de onderhoudscommissie en het bestuur is ervoor gekozen om het voorstel van de firma Cas Pronk voor te leggen aan de leden. Dit is tevens de voordeligste inschrijver op het project. Het voorstel is om de werkzaamheden in één keer uit te laten voeren.

Meerdere leden vragen zich af hoe het komt dat er niet voldoende financiële middelen aanwezig zijn om de werkzaamheden uit te voeren. De beheerder geeft aan dat dit te maken heeft met een combinatie van meerdere factoren. De schilder en gevelreinigingswerkzaamheden die vorig jaar zijn uitgevoerd zijn duurder uitgevallen dan verwacht. Ook heeft de inflatie van de afgelopen jaren ervoor gezorgd dat de kosten voor onderhoud flink zijn gestegen. In het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden de kosten voor planmatig

onderhoud opgenomen. Daarin kan men niet altijd rekening houden met deze extreme stijgingen. Mevrouw Hamham vraagt of er in de toekomst niet soortgelijke tekorten ontstaan. De beheerder geeft aan dat in de vorige vergadering is besloten om een conditiemeting te laten uitvoeren in combinatie met het opstellen van een nieuw MJOP. Hiermee worden de kosten van planmatig onderhoud zo goed mogelijk in kaart gebracht. Het is echter onmogelijk om het precieze verloop en kosten van planmatig onderhoud in kaart te brengen. Met de conditiemeting en het opstellen van het nieuwe MJOP voldoet de VvE aan zijn verwachtingen en verplichtingen om hier zo goed mogelijk inzicht in te krijgen. Jaarlijks zal bij het vaststellen van de begroting opnieuw moeten worden getoetst of de dotatie (sparen) van het groot onderhoud voldoende blijkt.

De heer Van Son geeft aan dat door wisselingen binnen Woonopmaat het planmatige onderhoud is uitgesteld. Hierdoor zijn volgens meneer de kosten flink gestegen. De beheerder geeft aan dat de VvE conform splitsingsakte verantwoordelijk is voor het planmatige onderhoud. Dit in de vorm van de onderhoudscommissie. Deze bestaat uit Woonopmaat en particuliere eigenaars. Daarnaast zijn het de leden die in de vergadering het besluit maken of planmatig onderhoud wordt uitgevoerd en wanneer dit is. De beheerder stelt dat de veronderstelling van de heer Van Son ongegrond, en niet direct herleidbaar is. Woonopmaat is immers als eigenaar van meerdere woningen binnen de VvE gebaat bij het tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud.

De beheerder geeft aan dat Woonopmaat de financiële situatie betreurd en geeft aan graag mee te denken. In de vergadering van april is het voorstel van Woonopmaat om de begroting aan te passen geaccordeerd door de leden. Hiermee is een begin gemaakt met een inhaalslag op financieel gebied. Daarnaast is Woonopmaat bereid om de VvE tegemoet te komen. Daarom zal Woonopmaat geen begeleidingskosten in rekening brengen bij de VvE voor het vervangen van de gevelpuien. Hiermee wordt een besparing van ruim € 20.000,- inclusief btw gerealiseerd.

De beslissing over het onderhoud berust bij de onderhoudscommissie (Akte van Splitsing , artikel 4 lid1). De onderhoudscommissie kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan (Akte van splitsing artikel 38 lid 2). De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor:

- Herstellen gevelpuien voor een bedrag van € 700.000,-

Het bedrag waarvoor het mandaat gevraagd wordt is inclusief btw maar exclusief 10% onvoorzien en voorbereidingen & toezicht op de werkzaamheden (conform beheerovereenkomst) geleverd door Woonopmaat. De instemming van de bovengenoemde werkzaamheden verleent de vergadering mandaat aan de onderhoudscommissie voor het verstrekken van de opdrachten.

Besluit: De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor het herstellen van de gevelpuien voor een bedrag van € 700.000- inclusief btw.

Actiepunt: De akkoord bevonden werkzaamheden m.b.t. herstellen gevelpuien uitzetten en begeleiden.

2.2 Besluit individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. vervangen gevelpuien

Om de akkoord bevonden werkzaamheden m.b.t. herstel gevelpuien uit agendapunt 2 uit te laten voeren is een individuele bijdrage van de eigenaars nodig. De verdeling voor deze kosten is uitvoerig getoond in de algemene ledenvergadering en meegestuurd met de stukken. De aanwezige leden gaan akkoord met het besluit voor de individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. herstel gevelpuien. De bedragen variëren tussen de € 1.676,05 en € 3.383,15 per woning. De leden ontvangen deze factuur van de beheerder conform het verdeeldocument. Het is mogelijk om een betalingsregeling hiervoor te treffen. Hierbij is het uitgangspunt dat het slottermijn uiterlijk is voldaan op het moment dat de werkzaamheden zijn afgerond.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. herstellen gevelpuien.

Actiepunt: De leden de factuur voor de individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. herstel gevelpuien doen toekomen.

3 Besluit plaatsing noodverlichting

De beslissing over het onderhoud berust bij de onderhoudscommissie (Akte van Splitsing , artikel 4 lid1). De onderhoudscommissie kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan (Akte van splitsing artikel 38 lid 2). De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor:

- Plaatsen noodverlichting voor een bedrag van € 8.250,-

Het bedrag waarvoor het mandaat gevraagd wordt is inclusief btw maar exclusief 10% onvoorzien en

voorbereidingen & toezicht op de werkzaamheden (conform beheerovereenkomst) geleverd door Woonopmaat. De instemming van de bovengenoemde werkzaamheden verleent de vergadering mandaat aan de onderhoudscommissie voor het verstrekken van de opdrachten.

Besluit: De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor plaatsen noodverlichting voor een bedrag van € 8.250- inclusief btw.

Actiepunt: De akkoord bevonden werkzaamheden m.b.t. plaatsing noodverlichting uitzetten en begeleiden.

4 Sluiting

De beheerder sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaren Rond de Wijkertoren, gevestigd te Beverwijk

2 Besluit vervangen gevelpuien

- 2.1 De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor het herstellen van de gevelpuien voor een bedrag van € 700.000- inclusief btw.

2.2 Besluit individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. vervangen gevelpuien

- 2.2.1 De vergadering gaat akkoord met de individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. herstellen gevelpuien.

3 Besluit plaatsing noodverlichting

- 3.1 De vergadering gaat akkoord en verleent toestemming voor plaatsen noodverlichting voor een bedrag van € 8.250- inclusief btw.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaren Rond de Wijkertoren, gevestigd te Beverwijk

De akkoord bevonden werkzaamheden m.b.t. herstellen gevelpuien uitzetten en begeleiden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Steven Yelkenci)

De akkoord bevonden werkzaamheden m.b.t. plaatsing noodverlichting uitzetten en begeleiden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Steven Yelkenci)

De leden de factuur voor de individuele bijdrage conform verdeeldocument t.b.v. herstel gevelpuien doen toekomen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Bianca Coenen)