

Agenda

Vereniging van Eigenaars Paterswijk

Vergadering van eigenaars

Datum: maandag 7 juli 2025, aanvang 19:00 uur

Locatie: Elza Boules, Laan van Meerestein 1, Beverwijk

1. Opening en vaststelling aantal stemmen (3 min)

Bij de opening van de vergadering zal het aantal aanwezige stemmen worden geteld, waarna kan worden bepaald of het quorum (minimaal 100 stemmen) is behaald en daarmee rechtsgeldige besluitvorming mogelijk is.

Alle voorstellen dienen met volstrekte meerderheid (meer dan 50%) van de aanwezige stemmen te worden besloten.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

Er zal worden gevraagd of iemand de functie voorzitter van de vergadering op zich wil nemen. Indien er zich geen kandidaten aandragen zal er worden voorgesteld Twinss VVE Beheer te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

Het voorzitten van de vergadering is niet opgenomen in de beheersovereenkomst. Mocht de vergadering akkoord gaan met het benoemen van Twinss VvE Beheer tot voorzitter van de vergadering, dan zullen de vergaderuren op additioneel uurtarief van € 85,00 excl. BTW in rekening worden gebracht bij de VvE.

Eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Indien er stukken door leden zijn aangedragen, zullen deze worden voorgedragen aan de vergadering. Hier kan echter geen rechtsgeldig besluit over worden genomen, omdat het onderwerp niet is geagendeerd. Verder is er de mogelijkheid om vanuit het bestuur of de beheerder mededelingen te doen die betrekking hebben op de Vereniging van Eigenaars.

2. Het vaststellen van de agenda (1 min)

De agenda zal op volgorde worden vastgesteld en daarna kunnen er geen wijzigingen meer plaatsvinden.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 13-06-2024 (2 min)

De notulen van de vergadering van eigenaars zullen tekstueel worden vastgesteld. Indien u tekstuele opmerkingen heeft op de notulen kunt u deze tot 7 dagen voor de vergadering per mail aankondigen bij uw beheerder. Indien er vooraf geen opmerkingen zijn aangekondigd worden de notulen inhoudelijk verder niet meer besproken en direct in stemming gebracht. Na deze vaststelling volgt de ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering.

4. Financiën boekjaar 2024 (15 min)

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2024

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. De kascommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

4.b Bespreking jaarrekening 2024

De concept jaarrekening wordt tijdens de vergadering besproken en toegelicht.

Het vaststellen van de jaarrekening zal in stemming worden gebracht.

4.c Bestemming exploitatieresultaat 2024

Het exploitatieresultaat bedraagt per verdeelsleutel een positief resultaat.

- er is één verdeelsleutel algemeen met een positief saldo van € 24.505,55,-

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het exploitatieresultaat.

Het voorstel is om dit te bestemmen aan de onderhoudsreserve(s).

4.d Decharge bestuur boekjaar 2024

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening zal decharge - goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid - in stemming worden gebracht.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025

Voor controle van de kasstukken dient er jaarlijks een kascommissie te worden samengesteld. Deze bestaat momenteel uit:

- Mevrouw de Goed
- Mevrouw de Graaf

Eventuele kandidaten voor een functie als kascommissielid kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

5. Bespreking onderhoud gebouw (15 min)

5.a Plaatsen zonwering Hobbesteeg 141 en 157 en Peperstraat 108

Het plaatsen van zonwering door de betreffende bewoners van de Hobbesteeg 141 en 157. De aanvraag is door de eigenaar Woon op Maat ingezonden als voorstel voor besluitvorming.

Nummer 157 heeft de volgende gegevens aangeleverd,

De maten van de screen zonwering

240 breed en 150 hoog

Kleur houder wit en het doek grijs.

De bewoner van nummer 108 wil deze plaatsen ter hoogte van de keuken en de slaapkamer.

5.b Vervangen CV-Ketels laatste ronde.

Vanuit het verleden zijn alle cv-ketels vervangen. Tien woningen hebben nog geen nieuwe cv-ketel, waar nu een offerte voor ligt welke in stemming zal worden gebracht.

5.c Onderhoudscontract Feenstra

Er is in januari een contract voor twee jaar afgesloten bij Feenstra, hier moet achteraf nog toestemming voor worden gegeven door de vergadering.

5.d Vervangen kozijnen en de wijze van

Er zijn 96 appartementen waarbij de kozijnen vervangen dienen te worden, het bestuur zal een mandaat vragen om offertes op te vragen waarbij er meerdere mogelijkheden zijn.

- Vervangen van de voorkant in hout en achterzijde aan de tuinkant in kunststof.
- De huidige stalen kozijnen verwijderen en in de bestaande houtenkozijnen isolatieglas plaatsen.
- Er zal afhankelijk van de offertes, de wijze van financiering worden besproken.

5.e Verduurzaming gebouwen binnen de VvE

Er zal een mandaat gevraagd worden aan de vergadering om te inventariseren hoe de VvE een verduurzamingstraject kan ingaan en op welke wijze dit gefinancierd dient te worden.

5.f Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De MJOB dient periodiek (3-jaarlijks) geactualiseerd te worden. Er zal worden voorgesteld om de huidige MJOB te actualiseren. Twinss VvE Beheer kan dit uitvoeren voor een bedrag van € ...,00 exclusief BTW. Het voorstel zal in stemming worden gebracht.

6. Begroting 2025 en 2026 (10 min)

6.A Goedkeuring begroting 2025

De begroting zal worden besproken in de vergadering.

Met de begroting is tevens een overzicht met het nieuwe termijnbedrag van de eigenaren meegezonden.

Indien u een doorlopende machtiging heeft afgegeven voor incasso van uw periodieke bijdrage, welke door de vergadering is vastgesteld, wordt uw bijdrage in de eerste week van elke periode geïncasseerd.

6.b Goedkeuren begroting 2026

De (concept) begroting bekleedt een verhoging van 3% ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting. Deze verhoging wordt over de eigenaren omgeslagen per 01-01-2026 en betekent dus een verhoging in de bijdrage. Met de begroting is tevens een overzicht met het nieuwe termijnbedrag van de eigenaren meegezonden. De begroting zal worden toegelicht en in stemming worden gebracht.

Indien u een doorlopende machtiging heeft afgegeven voor incasso van uw periodieke bijdrage, welke door de vergadering is vastgesteld, wordt uw bijdrage in de eerste week van elke periode geïncasseerd.

7. Verzoek om toestemmingen

7.a Beheerder: Schade uitkeringen

De VvE dient een formeel besluit te nemen dat schadevergoedingen die boven een bedrag van € 12.500,00 bedragen op bankrekening van de VvE gestort dient te worden.

Er zal worden toegelicht dat de verzekeraar van de VvE kan vragen om een afschrift van de notulen waarin de vergadering heeft besloten op welke wijze de uitkering dient te geschieden, boven het in de polisvoorwaarden dan wel reglement van splitsing bepaalde bedrag. Veelal heeft de verzekeraar in de polisvoorwaarden een bedrag ad. € 12.500,00 opgenomen. Het reglement van splitsing kan hiervan afwijken.

7.b Beheerder: Inzage administratie SKG-IKOB

Er wordt door de beheerder toegelicht dat toestemming tot inzage in de administratie door het SKG-IKOB benodigd is, zodat het SKG-IKOB jaarlijks steekproefsgewijs herhalingsonderzoeken ten behoeve van kwaliteitswaarborg en geldigheid certificering kan uitvoeren. De hiertoe aangewezen auditors hebben de verplichting tot geheimhouding voor wat betreft alle geraadpleegde (privacygevoelige) gegevens. De Wet van Privacy wordt hierbij in acht genomen.

De vergadering zal verzocht worden haar goedkeuring te geven aan het certificeringsbureau SKG-IKOB tot inzage van de administratie omwille de controle en certificering van Twinss VvE Beheer.

7.c Beheerder: Beheren gelden VVE

Twinss VvE Beheer is SKG-IKOB gecertificeerd. De beheerder licht toe dat Twinss volgens de richtlijnen van de SKG-IKOB officieel toestemming nodig heeft van de vergadering voor het beheren van de gelden van de vereniging alsmede het mogen verrichten van betalingen.

Er zal aan de vergadering verzocht worden om haar goedkeuring te geven aan Twinss VvE Beheer om de gelden te mogen beheren en betalen te mogen beheren.

7.e Voorstel: 's Middags vergaderen

Twinss VvE Beheer wil u graag informeren over een belangrijke wijziging in ons beleid met betrekking tot de planning van Algemene Ledenvergaderingen (ALV's).

Zoals u wellicht weet, zijn onze VvE-beheerders vaak in de avonden beschikbaar voor vergaderingen. Door de uitbreiding van ons klantenbestand en de wens van veel VvE's om twee keer per jaar te vergaderen, merken wij een toenemende impact op de werk-privébalans van onze medewerkers.

Als organisatie vinden wij het belangrijk om een aantrekkelijke werkgever te zijn, vooral in de huidige krappe arbeidsmarkt waarin talentvolle professionals steeds meer waarde hechten aan een goede balans tussen werk en privé.

Om de beste mensen aan te trekken en te behouden, willen we ons beleid aanpassen en streven naar het organiseren van de ALV's tijdens reguliere kantoortijden.

We begrijpen dat dit mogelijk enige aanpassingen van uw kant vraagt, maar we zijn ervan overtuigd dat dit op de lange termijn zowel voor onze medewerkers als voor de kwaliteit van onze dienstverlening positief zal uitpakken. Door te vergaderen tijdens werktijden kunnen onze beheerders beter voorbereid en gefocust hun werk doen, wat uiteindelijk bijdraagt aan een hogere servicegraad voor uw VvE.

Het voorstel zal in stemming worden gebracht om in het vervolg 's middags te vergaderen.

7.f Voorstel: Digitaal vergaderen

Er zal worden voorgesteld om de vergaderingen in de toekomst digitaal te beleggen, middels digitaal stemmen en videobeeld (TEAMS).

8. Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)

De vergadering zal jaarlijks worden verzocht in te stemmen met onderstaande mandatering aan Twinss

VvE Beheer om haar debiteurenbeheer voor de VvE te kunnen uitoefenen;

De vergadering mandateert Twinss VvE Beheer tot het nemen en uitvoeren van alle incasso-maatregelen 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 executie-maatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Onder derden wordt onder meer verstaan: 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 beperkend 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 en/of Twinss VvE Beheer daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering verleent eveneens mandatering 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 getracht te verhalen.

9. Benoeming bestuur- en commissieleden (10 min)

9.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Mevrouw augustijn
- Mevrouw Conijn
- Woon op Maat (contact persoon de heer M. Bormann)
- De heer Molenaars
- De heer pieterse

Zij onderhouden de communicatie met beheerder en nemen besluiten bij onvoorziene omstandigheden en o.a. het onderhoud aan het gebouw. Eventuele kandidaten voor een bestuursfunctie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

9.b Benoeming technische commissie

Voor controle op het onderhoud van gebouw zoals: begeleiding leveranciers, kleine reparatiewerkzaamheden (zoals vervanging lampen) en het eventueel doorgeven van reparatieverzoeken is het wenselijk een technische commissie aan te stellen.

De technische commissie bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Heer van der Eng
- Heer Pieterse
- Woon op Maat

Eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

9.c Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er 2 reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt.

De benoeming van de kandidaten zal in stemming worden gebracht. Eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

10. Rondvraag (10 min)

Er is gelegenheid voor de aanwezigen om vragen te stellen dan wel opmerkingen te maken welke VvE gerelateerd zijn. Technische mankementen, storingen of reparaties worden niet in de vergadering behandeld en dienen bij constatering direct aan Twinss VvE Beheer kenbaar te worden gemaakt via de bekende contactgegevens.

11. Sluiting