

Notulen

VvE woningen "de Coligny"

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 19 september 2021, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 400; aantal stemmen vertegenwoordigd: 240 (60%)

Aanwezig

De heer E. Barendregt, De heer P.T.A. de Bie en/of Mevrouw F. de Bie-van der Spree, De heer D.A. van Duijn, De heer L.S. Hoekstra en/of Mevrouw M.J. Winter, De heer G. Kuijt, De heer B. de Leeuw, De heer J. van der Marel, Mevrouw G.A. Minnee, Mevrouw D. de Mooij, De heer D. van der Plas en/of Mevrouw G. van Klaveren, Mevrouw A.L. Schaap, De heer R. van der Spek

Volmacht afgegeven

De heer L. van Duijvenvoorde, Mevrouw G.H.M. van der Meij, De heer W. de Mol

Afwezig

Mevrouw L. van Dijke, De heer A. Dribergen, Mevrouw T.C. van Duijn-van der Plas, De heer M.P. van Egmond, De heer N. van Egmond / de Best, De heer J.A. Haasnoot, Mevrouw J.B.M. van der Ham - Koks, De heer J.J. Harteveld, De heer R. Nijgh en Mevrouw L.J. Nijgh-van der Luijt, De heer J. Zwanenburg en Mevrouw F.C. Zwanenburg-Haasnoot

Overig aanwezig

Mevrouw N. van Houwelingen - VvE Company BV

VvE parkeer -en motoropstelplaats gebouw 'De Coligny'

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 19 september 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 140; aantal stemmen vertegenwoordigd: 66 (47,14 procent)

Aanwezig

De heer E. Barendregt, De heer P.T.A. de Bie en/of Mevrouw F. de Bie-van der Spree, De heer L.S. Hoekstra en/of Mevrouw M.J. Winter, De heer G. Kuijt, De heer B. de Leeuw, De heer J. van der Marel, Mevrouw G.A. Minnee, Mevrouw D. de Mooij, Mevrouw A.L. Schaap, De heer R. van der Spek, De heer R. van den Toorn en/of Mevrouw M. Compeer, De heer en mevrouw Zwager / Zwager-Leidsman

Volmacht afgegeven

De heer L. van Duijvenvoorde, Gemeente Katwijk, Mevrouw G.H.M. van der Meij, De heer W. de Mol

Afwezig

Mevrouw L. van Dijke, De heer A. Dribergen, De heer D.A. van Duijn, Mevrouw T.C. van Duijn-van der Plas, De heer M.P. van Egmond, De heer N. van Egmond, De heer N. van Egmond / de Best, De heer J.A. Haasnoot, Mevrouw J.B.M. van der Ham - Koks, De heer J.J. Harteveld, De heer R. Nijgh en Mevrouw L.J. Nijgh-van der Luijt, Ouwehand Bouw Groep Valkenburg, De heer D. van der Plas en Mevrouw G. van Klaveren, Stichting Andreas College, De heer J. Zwanenburg en Mevrouw F.C. Zwanenburg-Haasnoot

Overig aanwezig

Mevrouw N. van Houwelingen - VvE Company BV

1. Vaststellen quorum en opening door de voorzitter

De heer B. de Leeuw (hierna: VZ) zit de vergadering voor. De VZ opent de vergadering om 19:37 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

In het bijzonder verwelkomt hij de nieuwe bewoners van de Louise de Coligny laan 13 te Katwijk. Zij hebben de sleuteloverdracht per 03-10-2022.

VvE woningen "de Coligny"

Van de 400 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 240 stemmen vertegenwoordigd (60%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

VvE parkeer- en motoropstelplaats gebouw 'De Coligny'

Van de 140 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 66 stemmen vertegenwoordigd (47,14%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt met toevoeging van de ingekomen stukken vastgesteld.

4. Bestuur en beheerder

4.a Mededelingen

- Datum vaststellen volgende ALV

Het streven is om de ALV volgend jaar te houden op 25 september 2023.

- Onderhoud privégedeelten

De VZ geeft aan dat het onderhoud van privé gedeelten de verantwoordelijkheid is van de individuele eigenaars. Hij attendeert de eigenaars er met name op het rooster en de putjes van de hemelwaterafvoer en het kit- en voegwerk te controleren en goed te onderhouden. Lekkages veroorzaakt door achterstallig onderhoud worden in de meeste gevallen niet gedekt door de verzekering, waardoor eigenaars de kosten zelf moeten dragen.

- Rookmelders verplicht vanaf juli 2022

Vanaf 1 juli 2022 is elke eigenaar verplicht om rookmelders te plaatsen, conform Bouwbesluit 2003 dat op dit punt algemeen van toepassing wordt verklaard. Rookmelders moeten voldoen aan de EN14604-norm, op elke woonlaag van een woning worden geplaatst, 10 jaar mee kunnen gaan en iedere 10 jaar worden vervangen. Koppelen van rookmelders of aansluiten op het lichtnet is niet verplicht. Dit betreft een verplichting voor de individuele eigenaren, de VvE en het bestuur zijn niet verantwoordelijk voor uitvoering of handhaving.

- Overlast huisdieren

Diverse leden hebben bij het bestuur en de beheerder klachten ingediend over hondenoverlast. Er zijn meerdere bewoners in het complex met honden. VZ geeft aan dat over het algemeen heel goed gaat. VZ geeft aan dat het bestuur de ontstane situatie lastig vindt, de eigenaar heeft een boete opgelegd gekregen van € 250,00 voor de veroorzaakte overlast. De huurders van het appartement hebben de boete betaald. Helaas blijft de overlast bestaan. Zelfs midden in de nacht slaan de 2 honden aan.

De leden discussiëren. Na overleg geeft VZ aan om in contact te gaan treden met de eigenaar van de woning om deze impasse op te lossen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

- Overlast jongeren

De trap bij de school wordt gebruikt door jongeren die daar regelmatig 's avonds en in het weekend rondhangen en geluidsvoerlast creëren, maar ook de trap als urinoir gebruiken. Mevrouw Minnee adviseert de leden te blijven bellen naar de politie. VZ zal een e-mail sturen naar de wijkagent.

4.b Voorwaarden verzekeraar

- Wijziging verzekeraar

De VvE is per 01-01-2022 overgestapt van verzekeraar vanwege stijgende verzekeringspremies. Het nieuwe polisblad en de verzekeringsvoorwaarden zijn terug te vinden op de eigenaarspagina.

De totale besparing bedraagt circa € 7.000,00 per jaar.

- Taxatierapport

Eind 2021 heeft Lengkeek de taxatie uitgevoerd. Het taxatierapport is aangetekend op de polis. De totaal verzekerde herbouwwaarde bedraagt € 12.925.000,00 inclusief de fundering.

De heer Van der Marel geeft aan dat hij door werkzaamheden van de gemeente, waarbij het fietspad is vervangen, de zware graafmachine de huisaansluiting heeft platgedrukt, waardoor het douche putje omhoog is gekomen en al het rioolwater de woning in liep. De inboedel verzekeraar heeft reeds delen van de schade uitgekeerd. De bewoner is van mening dat een groot gedeelte van de schade valt onder de opstalverzekering.

De heer Van der Marel is teleurgesteld in het optreden van de schade afhandelaar van VvE Company. De beheerder zal dit intern bespreken en zal er bij de heer Van der Marel op terugkomen.

5. Vaststellen notulen vergadering 27-09-2021 en ondertekening door het bestuur

5.a Notulen inhoudelijk

5.b Vragen en opmerkingen n.a.v. de notulen

De VZ neemt de notulen van de vergadering 27-09-2021 door.

Er zijn geen vragen of opmerkingen. Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 27-09-2021 ongewijzigd vast.

De vastgestelde notulen worden door de voorzitter en de beheerder ondertekend.

De actiepuntenlijst uit de notulen wordt kort doorgenomen.

VZ geeft aan dat de Gemeente Katwijk zou kijken naar de PV-panelen om te verduurzamen. Er wordt uitgegaan van PV-panelen voor de energierekening van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de lift en de verlichting. VZ geeft aan dat duurzaamheid er zeker aan zal komen, ook met betrekking tot warmtepompen. VZ geeft aan dat de Gemeente tezamen met BouAd circa 13 complexen heeft gescand op energieverbruik. De Gemeente geeft aan dat VvE woningen "de Coligny" en de VvE parkeer- en motoropstelplaats gebouw "de Coligny" volgend jaar op de planning staat bij de Gemeente.

Met de leden wordt afgesproken de ontwikkelingen van de Gemeente in 2023 af te wachten.

Het actiepunt inzake de inzet van Gevelbeheer inzake het hang- en sluitwerk geeft VZ aan dat de beheerder een complete naloopronde mag laten verzorgen door Gevelbeheer, zodat alle woningen worden nagelopen qua hang- en sluitwerk en aanvullend ook alle roosters worden schoongemaakt.

Alle overige actiepunten zijn afgehandeld.

6. Financieel

6.a Verslag en benoeming kascommissie

De kascontrole 2021 is uitgevoerd door de heer Haasnoot en mevrouw Minnee waarbij eventuele vragen zijn beantwoord door VvE Company. De kascommissie heeft de verklaring afgegeven inhoudende: De jaarrekening 2021 geeft een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en de financiële situatie. De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars derhalve om in te stemmen met de jaarrekening 2021.

VZ geeft aan dat er geen aanmeldingen zijn ontvangen en vraagt de leden of er geïnteresseerde leden zijn. Mevrouw Minnee geeft aan het graag te willen blijven doen. De heer Van der Marel stelt zijn kandidaat als lid van de kascommissie.

Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van mevrouw Minnee en de heer Van der Marel als lid van de kascommissie.

De leden van de vergadering bedanken de heer Haasnoot voor zijn inzet.

6.b Vaststellen jaarrekening 2021 VvE Multifunctioneel gebouw 'De Coligny'

De jaarrekening 2021 terug te vinden op de eigenaarspagina. Er is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van € 4.127,37. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

- De verzekeringskosten zijn hoger uitgevallen dan begroot;
- De elektrakosten zijn hoger uitgevallen dan begroot.

Het negatieve exploitatieresultaat is reeds afgerekend met de onder splitsingen.

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast.

De vastgestelde jaarrekening wordt door het bestuur ondertekend.

De leden uiten hun zorgen over de stijgende energiekosten. VZ geeft aan dat hij dit begrijpt. In de vergadering van de hoofdsplitsing is afgesproken om dit goed in de gaten te houden in het 1^e kwartaal van 2023 en indien nodig hiervoor een extra vergadering te beleggen.

De beheerder zal de Engie jaarafrekening met de notulen meesturen.

De heer Van der Spek geeft aan dat hij zich zorgen maakt over het spaarplan behorende bij het Meerjarenonderhoudsplan. Hij geeft aan dat hij verwacht dat er een flinke correctie moet komen op de bedragen genoemd in dit MJOP.

De leden discussiëren.

VZ geeft aan met een technische man van VvE Company en het bestuur een ronde te willen doen door het complex om kritisch te kijken naar het MJOP.

6.c Vaststellen jaarrekening 2021 VvE woningen “de Coligny”, ondertekening door het bestuur en bestemmen resultaat

De jaarrekening 2021 terug te vinden op de eigenaarspagina. Er is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van € 1.838,46. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

- De onderhoudskosten zijn hoger uitgevallen dan begroot;
- De kosten in de hoofdsplitsing zijn hoger uitgevallen dan begroot.

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast

Met algemene stemmen besluit de vergadering het negatieve exploitatieresultaat van € 1.838,46 te onttrekken aan de algemene reserve met een totaalbedrag van € 1.428,56 en het verschil van € 409,90 af te rekenen met de leden, in één bedrag.

De leden ontvangen een factuur voor het bij te betalen bedrag.

De vastgestelde jaarrekening wordt door het bestuur ondertekend.

6.d Vaststellen jaarrekening 2021 VvE parkeer- en motoropstelplaats gebouw ‘De Coligny’, ondertekening door het bestuur en bestemmen van het resultaat

De jaarrekening 2021 terug te vinden op de eigenaarspagina. Er is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van € 397,05.

Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

- De onderhoudskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De kosten in de hoofdsplitsing zijn hoger uitgevallen dan begroot.

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast.

Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve/negatieve exploitatieresultaat van € 397,05 te onttrekken aan de algemene reserve.

De vastgestelde jaarrekening wordt door het bestuur ondertekend.

6.e Decharge bestuur

Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2021.

6.f Vaststellen exploitatiebegroting 2023 hoofdvereniging

De begroting is vastgesteld in de vergadering van de hoofdvereniging.

De VZ licht de voorgestelde begroting 2023 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verlagen ten opzichte van het vorige boekjaar.

6.g Vaststellen exploitatiebegroting 2023 woningen

De VZ licht de voorgestelde begroting 2023 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2023 met een totaalbedrag van € 33.862,24 ongewijzigd vast te stellen.

De nieuwe periodieke bijdrage gaat in per 01-01-2023 en is terug te vinden op de eigenaarspagina.

6.h Vaststellen exploitatiebegroting 2023 parkeerplaatsen

De VZ licht de voorgestelde begroting 2023 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2023 met een totaalbedrag van € 25.673,00 ongewijzigd vast te stellen.

De nieuwe periodieke bijdrage gaat in per 01-01-2023 en is terug te vinden op de eigenaarspagina.

7.a Vaststellen incassobesluit

VZ vult aan dat de VvE geen incassocontract heeft. De beheerder geeft aan dat het administratief eenvoudiger wordt om wel een incassocontract af te sluiten.

De vergadering gaat akkoord met het afsluiten van een incassocontract met als startdatum 01-01-2023.

De incassomachtiging:

De vergadering machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk achten ter incassering van achterstallige ledenbijdragen. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau of gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen. 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. De bestuurder/beheerder zal de vordering van de VvE niet eerder aan een gerechtsdeurwaarder of advocaat uit handen geven dan nadat het in gebreke zijnde lid volgens de incassoprocedure van de beheerder in gebreke is gesteld.

De procedure:

De VvE-bijdrage dient voor de 1e van de betreffende maand betaald te zijn. Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen, conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten, de volgende stappen worden genomen:

- wanneer de bijdrage 14 dagen na de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door de beheerder per dezelfde datum een herinnering verzonden;
- is 7 dagen na de herinnering geen betaling ontvangen, dan wordt door de beheerder per dezelfde datum een aanmaning verzonden, waarin het bedrag van de incassokosten wordt vermeld;
- is 15 dagen na de eerste aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal een tweede aanmaning worden verstuurd, met daarbij een factuur voor de genoemde incassokosten. Deze zijn 15% van het openstaande bedrag met een minimum van € 40,-;
- is 7 dagen na de tweede aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau.

De vergadering neemt het incassobesluit aan.

7.b HR in openbare registers

Artikel 59.6 van het MR2006 schrijft voor dat het bestuur verplicht is het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. Aan deze inschrijving zijn kosten verbonden, terwijl de toegevoegde waarde hiervan betwist kan worden. Van dit voorschrift mag worden afgeweken, mits de ALV daar (jaarlijks) toe besluit. Aan de vergadering wordt voorgesteld het huishoudelijk reglement niet in te schrijven in de openbare registers.

8. Planmatig onderhoud

Besluiten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Is minder dan twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd, dan zal een

tweede vergadering worden belegd. In de tweede vergadering kunnen besluiten met twee/derde meerderheid worden genomen ongeacht het aantal vertegenwoordigde stemmen. (*Artikel 52.5 van het modelreglement van splitsing, 2006.*)

8.a Toelichting uitgevoerde werkzaamheden in 2021

- Beproeving droge blusleiding;
- Herstel dilatatie kitvoegen;
- Led armaturen geplaatst.

8.b Toelichting werkzaamheden 2022

- Lift, vervangen van hoofdrelais, hulprelais en regeling pakket

De keuring door het liftinstituut heeft plaatsgevonden. De lift is goedgekeurd. Een aantal leden geeft aan dat de deuren problemen hebben. VZ geeft aan hiervan op de hoogte te zijn.

De beheerder neemt contact op met Otis om de noodzaak van bovengenoemde werkzaamheden te bespreken en daarnaast na te gaan of het probleem met de deuren hiermee te maken heeft.

Het jaarplan is terug te vinden op de eigenaarspagina.

8.c Toelichting werkzaamheden 2023

- Reinigen gevelafdekking aluminium;
- Reinigen gevelafdekking beton;
- Herstel loodaansluiting vliesgevel;
- Vervangen kitvoegen;
- Reinigen balkonconstructie prefab;
- Vervangen dilatatie kitvoeg galerij;
- Reinigen betonvloeren;
- Vervangen tapijt;
- Vervangen belijning parkeerplaatsen;
- Roldeur aluminium met loopdeur vervangen;
- Reinigen betonnen binnentrappen.

VZ geeft een toelichting op bovengenoemde werkzaamheden en geeft aan dat veel zaken in dit lijstje niet noodzakelijk zijn. VZ geeft aan een ronde te zullen lopen met een technische man van VvE Company of BouAd om zaken te beoordelen.

Het jaarplan is terug te vinden op de eigenaarspagina.

De beheerder geeft aan dat vanaf heden VvE Bouwkundig Advies B.V. geen MJOP's en bouwkundige begeleiding meer zal doen. De firma BouAd gaat deze werkzaamheden in de toekomst op zich nemen.

Een lid vraagt of er verwarming aanwezig is in de parkeergarage. VZ geeft aan dat alleen de hellingbaan verwarming heeft en er verder geen klimaatsysteem aanwezig is.

9. Rondvraag en sluiting

VZ geeft aan dat de heer De Bie een aanvraag heeft gedaan voor het plaatsen van zonwering op het balkon. De heer De Bie laat de leden een impressie zien. Mevrouw Minnee geeft aan dat de juiste kleur doek, conform de afspraken uit het Huishoudelijk Reglement toegepast dient te worden.

Mevrouw Minnee zal de juiste kleurcodering controleren.

VZ geeft aan dat er een complete aanvraag bij het bestuur moet worden ingediend, welke ook constructief is onderbouwd. Na toestemming zal er een gebruikersverklaring worden opgesteld.

Mevrouw De Bie geeft aan dat de vlagstokhouder van kunststof is afgebroken. De heer Van der Spek geeft aan dat er beter aluminium vlagstokhouders gemonteerd kunnen worden, maar dat voor montage een hoogwerker nodig is.

De heer Van der Marel bedankt het bestuur voor het organiseren van de BBQ. Tijdens de BBQ is gesproken over een What's app groep. De heer Van der Marel zal het mededelingen bord gebruiken om de What's app groep verder op te richten.

De nieuwe bewoners van huisnummer 13 geven aan dat zij op 03-10-2022 de sleutel overhandigd krijgen en dat zij de badkamer en het toilet gaan verbouwen en dat het mogelijk overlast kan geven. VZ attendeert de nieuwe bewoners op de tijden van het veroorzaken van geluid, genoemd in het Huishoudelijk Reglement. De leden wensen de nieuwe bewoners veel succes met de verbouwing.

Een lid geeft aan dat soms de bel gaat 's nachts. Een ander lid geeft aan dat de bel dan waarschijnlijk vastzit en adviseert om de bel schoon te maken.

Mevrouw Minnee geeft aan dat zij verantwoordelijk is voor de daktuin en dat zij regelmatig de planten water geeft. Door de extreme warmte verbranden veel planten. Twee keer per jaar komt er een tuinman om te snoeien. Op de tegels bevindt zich witte aanslag, een soort mos. Er komt een schoonmaakbedrijf een offerte maken om dit reinigen, alsmede de betonnen randen, de installaties op het dak, de brandtrappen, de hellingbaan en de afvoerbuisjes. Mevrouw Minnee zal aangeven wanneer deze werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. De leden dienen na deze werkzaamheden zelf hun ramen te zemen.

Mevrouw Minnee vraagt naar de inzameling van plastic. VZ geeft aan dat bij zijn weten er voorlopig niets veranderd en dat de leden dit zelf naar de brengparkjes dienen af te voeren.

De leden bedanken VZ voor het buiten zetten van de vuilcontainers. VZ vraagt de leden om nat vuil alleen in gesloten bakken in de containers te deponeren.

Een lid geeft aan dat er een deur is in het complex welke enorm is beschadigd. VZ geeft aan dit mee te nemen in de technische ronde die het bestuur gaat maken.

De heer Barendregt geeft aan dat de roosters van de kozijnen ook erg vuil zijn. VZ geeft aan dat Gevelbeheer deze werkzaamheden moet meenemen in de controle van het hang- en sluitwerk.

Een lid geeft aan dat zij moeite ervaart met de deur naast de hellingbaan, aangezien de deurdranger heel krachtig is. VZ geeft aan de dranger niet te willen verwijderen, gezien nare ervaringen uit het verleden. VZ adviseert de leden het complete hek te gebruiken met behulp van de sleutelschakelaar.

VZ geeft aan dat hij bij de opening van het Welzijnswartier is geweest en geeft aan dat je wekelijks op donderdag, tegen geringe kosten, daar een heerlijke maaltijd kan nuttigen. Aan het begin dwaalden de bezoekers, vaak met een beperking, door het complex. Dit is tevens vorige week besproken met de Gemeente Katwijk.

De VZ bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 21:37 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....