

Notulen

Vereniging van Eigenaars De Drie Koningen, gevestigd te Zoeterwoude

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 30 november 2021, aanvang 13:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 136; aantal stemmen vertegenwoordigd: 114 (83,82 procent)

Aanwezig

De heer P.J. van Blijdenstein en/of Mevrouw A. Offerman, De heer P.J.M. van Hofwegen en/of Mevrouw J.M. Slingerland, Mevrouw I.M. Huwae, De heer N. Keijzer en/of Mevrouw T.F. Erenstein, Mevrouw M.A. Kleijberg, De heer H.M. Klein, De heer W. Kooreman en/of Mevrouw J. de Bes, Mevrouw P.M. Pieterse- Pennings, Mevrouw J.P. Slingerland, Mevrouw J.J. van Soest, De heer W. de Vogel, De heer P.A. van der Werff, De heer H.C. van den Wijngaard en/of Mevrouw D.G.A. Geel, De heer A.J.J. Wijsman en/of Mevrouw P.C.M. van Leeuwen, De heer N.W.M. Zwetsloot

Volmacht afgegeven

De heer F.C.M. Berg, De erven van M. Koole

Afwezig

Mevrouw A.G. Pieterse, De heer P. van Riet en Mevrouw M.N.T. van Riet - Boer, De heer W. Smit en Mevrouw C. van Zwieten, De heer J. Vreeken

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De heer J. Keijzer van Keijzer VvE Beheer, opent de vergadering om 13:00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Conform de bepalingen van de splitsingsakte dient de voorzitter of vice voorzitter van het bestuur de vergadering voor te zitten. De vergadering wordt voorgesteld dat Keijzer VvE beheer, de heer J. Keijzer de vergadering voorzit.

De vergadering stemt er mee in dat de heer J. Keijzer de vergadering voorzit.

Aan de hand van de getekende presentielijst en de ingeleverde volmachten kan worden vastgesteld dat er voldoende stemmen aanwezig zijn voor het nemen van rechtsgeldige besluiten (83,82%).

2. Vaststellen van de agenda

De agenda wordt onveranderd vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Er is een ingekomen stuk ontvangen van de heer van Riet. De heer van Riet is niet aanwezig. De heer Keijzer stelt dan ook voor om de opmerkingen niet nu te bespreken maar in een volgende vergadering zodat de heer van Riet zijn ingekomen stuk kan toelichten.

De heer Keijzer licht de SKW certificatie toe. Keijzer VvE Beheer wordt verzocht toestemming te verlenen voor onderzoek (bouwkundig) door de SKW. Bij de beheerovereenkomst zal daartoe een aanhangsel worden toegevoegd en dit zal ook jaarlijks terugkeren bij de formaliteiten.

4. Goedkeuring en ondertekening notulen vorige vergadering

Er zijn geen opmerkingen aanvullingen. De notulen worden unaniem definitief vastgesteld.

Onder genoemde wijzigingen worden de notulen unaniem vastgelegd.

5. Bespreking jaarstukken 2020

Verslag kascommissie:

Er zijn geen op- of aanmerkingen van de kascommissie op de jaarstukken 2020.

De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening 2020 goed te keuren en het exploitatieresultaat van € 17.815,03 toe te voegen aan de onderhouds reserve.

Goedkeuring balans- en exploitatieoverzicht 2020:

De heer Keijzer licht de jaarrekening 2020 kort toe.

De vergadering keurt unaniem de jaarrekening 2020 goed.

Bestemming exploitatieresultaat:

De vergadering besluit unaniem om het exploitatieresultaat van € 17.815,03 toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

Decharge bestuur 2020:

De vergadering besluit unaniem om het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2020.

Momenteel worden de overboekingen van de spaarrekening naar rekening courant door Keijzer VvE Beheer B.V. uitgevoerd.

Machtiging bestuurslid inzake overboeking van spaarrekening naar rekening courant:

De akte zegt formeel dat een bestuurslid deze actie dient uit te voeren indien noodzakelijk. Tevens is dit ook een vereiste vanuit SKW, vandaar dat dit geagendeerd staat.

De heer Keijzer licht toe dat er formeel conform de splitsingsakte een bestuurslid aangewezen dient te worden binnen de VvE teneinde eventuele overboekingen te doen vanaf de spaarrekening naar de rekening-courant of vice versa.

De vergadering besluit unaniem mevrouw Kleijberg te benoemen als verantwoordelijke inzake overboeking van spaarrekening naar rekening courant.

6. Verkiezingen

Verkiezing bestuur

Het huidige bestuur stelt zich opnieuw beschikbaar en wordt unaniem hernoemd.

Verkiezing kascommissie

De heer Klein en mevrouw Zwetsloot stellen zich niet meer beschikbaar en worden bedankt voor hun inzet. Mevrouw Huwae en mevrouw Kleijweg stellen zich beschikbaar en worden door unaniem gekozen als kascommissie 2021.

7. Incassoprocedure

De heer Keijzer licht de incassoprocedure kort toe.

Betaling: op de 1e van de maand dient de VvE bijdrage te zijn voldaan.

Herinnering: Bij het niet tijdig voldoen van de maandelijkse/kwartaalbijdrage zal er na 10 dagen een herinnering verstuurd worden aan de debiteur. Hiervoor geldt een betalingstermijn van 10 dagen.

Aanmaning: Na het verstrijken van de betalingstermijn van 10 dagen van de 1e herinnering zal er een 1e aanmaning worden verstuurd. Hiervoor geldt een betalingstermijn van 15 dagen.

Laatste aanmaning: Na het verstrijken van de betalingstermijn van 15 dagen van de 1e aanmaning zal er een laatste aanmaning verstuurd worden. Hiervoor geldt een betalingstermijn van 7 dagen.

Incassobureau: Na het verstrijken van de betalingstermijn van 7 dagen van de laatste aanmaning zal de vordering uit handen gegeven worden aan het incassobureau, na akkoord van het bestuur.

Voor alle vorderingen geldt: Bij het uitblijven van betaling worden, eventuele bijkomende en buitengerechtelijke incassokosten, bij de debiteur in rekening gebracht.

De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

8. Besluitvorming Planmatig Onderhoud

Klein onderhoud

Een aantal kleine onderhoudszaken zijn in overleg uitgevoerd in samenwerking met en goedkeuring van de technische commissie en bestuur. Een van die activiteiten is het afsluiten van een nieuw abonnement van de spreek/luister verbinding in de lift.

Groot onderhoud

Naar aanleiding van het verftechnisch rapport van Sikkens zijn er verschillende offertes opgevraagd. Hieruit kwam naar voren dat met betrekking tot het betonwerk de schilders niet kunnen garanderen dat hun aangeboden verfbehandeling (zij doen uitsluitend verflagen en geen impregnatie) dezelfde kwaliteit biedt als die van de betonreiniging van BB dienstverlening, die eerder een proefstuk heeft gemaakt. Er zijn wel duurdere verfsoorten die een muurdekker waardig is, maar de kans op vochtdoorlating blijft altijd bestaan, waardoor blazen komen op de originele betonmuren (die blijven poreus). Er zijn 3 offerten opgevraagd en de schilder die jarenlang het schilderwerk verzorgde heeft zich helaas terug getrokken. Het bestuur en de beheerder adviseren de vereniging de opdracht te gunnen aan Schaap voor het schilderwerk op basis van van

prijs (kwaliteit Schaap en vd Bosch zijn gelijk) en BB Dienstverlening voor de gevelreiniging op basis van duurzaamheid beton. De heer Keijzer licht de offerte toe van BB Dienstverlening. Het advies is om na het uitvoeren van de gevelreiniging de technische commissie controle te laten uitvoeren voordat er gestart kan worden met het verfwerk.

De vergadering gaat unaniem akkoord dat de offertes zoals nu bekend zijn goedgekeurd worden.

9. Goedkeuring begroting 2022

De heer Keijzer licht de begroting 2022 kort toe.

Er wordt vooral ingespeeld op de verwachte verhogingen van de nutsvoorzieningen. Er wordt voorgesteld de begroting te verhogen in totaliteit van € 40.744,50 naar € 44.800,- vanaf 01-01-2022.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2022.

10. Formaliteiten

Goedkeuring om een schade ontstaan aan de opstal, hoger dan € 11.344,00 uit te keren op rekening van de VvE.

Eigenaren die in het bezit zijn van luxe keukens, badkamers, dure wand- plafond- en vloerafwerking e.d., doen er verstandig aan zelf een aanvullende opstal- en/of inboedelverzekering af te sluiten daar de opstalverzekering van de V.v.E. alleen schade vergoedt aan de casco van het gebouw.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de formaliteiten.

11. Rondvraag

De heer Wijsman vraagt of Keijzer VvE Beheer ervaring heeft met elektrische laadpalen. De heer Keijzer geeft aan dat hier in algemeenschap heel veel vragen over komen. De heer Keijzer licht toe dat dit afhangt van de mogelijkheden en de verzekering. Er is een wet (Notificatie Wet) die bepaald dat een VvE niet mag verbieden dat er laadpalen in een appartementencomplex worden geplaatst. Deze wet zal ingaan in 2023. Echter kan de hoeveelheid laadpalen bepalend zijn of het huidige stroomnet de hoeveelheid stroom kan leveren. Als het stroomnet dan verzwakt moet worden zal dit middels een vergadering moeten worden goedgekeurd door de leden. Ander punt zijn de verzekeraars. Op dit moment zijn deze terughoudend en geven aan dat de verzekeringspremies nog niet van invloed zijn op schades. Er is hier nog allemaal veel onduidelijkheid over. Voor nu is er vanuit de VvE geen animo voor het plaatsen van laadpalen.

Mevrouw Pieterse heeft last van lek en blindslaan in haar raam bij het balkon. De heer Keijzer stelt voor dat hier een foto van aangeleverd wordt.

De heer Kooreman heeft een vraag met betrekking tot de verlichting in de parkeergarage. Op zijn parkeerplekken komt er door een dwarsmuur niet genoeg verlichting bij waardoor het daar erg donker is. De heer Keijzer stelt voor dat hier door De Boer naar gekeken wordt om te kijken welke mogelijkheden er zijn om dit op te lossen. De heer Keijzer vraagt of hier meer mensen last van hebben zodat dit ook direct bekeken kan worden. De uitkomsten hiervan zullen later worden teruggekoppeld.

Een eigenaar geeft aan dat er het afgelopen jaar enorm veel overlast is geweest van meeuwen op het dak. Dit zorgt voor veel overlast van ontlasting op de balkons. De heer Keijzer stelt voor om te kijken wat de kosten zijn om eventueel mobiele vogelverschrikkers aan te schaffen. De uitkomsten hiervan zullen later worden teruggekoppeld.

12. Sluiting

De heer Keijzer dankt alle aanwezigen voor hun constructieve bijdrage en sluit de vergadering om 14:00 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars De Drie Koningen, gevestigd te Zoeterwoude

- 1. Opening en vaststellen aantal stemmen**
 - 1.1 De vergadering stemt er mee in dat de heer J. Keijzer de vergadering voorzit.
- 4. Goedkeuring en ondertekening notulen vorige vergadering**
 - 4.1 Onder genoemde wijzigingen worden de notulen worden unaniem vastgesteld.
- 5. Bespreking jaarstukken 2020**
 - 5.1 De vergadering keurt unaniem de jaarrekening 2020 goed.
 - 5.2 De vergadering besluit unaniem om het exploitatieresultaat van € 17815,03 toe te voegen aan de onderhouds reserve.
 - 5.3 De vergadering besluit unaniem om het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2020.
 - 5.4 De vergadering besluit unaniem mevrouw Kleiberg te benoemen als verantwoordelijke inzake overboeking van spaarrekening naar rekening courant
- 6. Verkiezingen**
 - 6.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de herbenoeming van het bestuur.
 - 6.2 Mevrouw Huwae en mevrouw Kleijweg worden unaniem gekozen als kascommissie 2021
- 7. Incassoprocedure**
 - 7.1 De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.
- 8. Besluitvorming Planmatig Onderhoud**
 - 8.1 De vergadering gaat unaniem akkoord dat de offertes zoals nu bekend zijn goedgekeurd worden
- 9. Goedkeuring begroting 2022**
 - 9.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2022
- 10. Formaliteiten**
 - 10.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de formaliteiten.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars De Drie Koningen, gevestigd te Zoeterwoude

Uitzoeken kosten aanschaf mobiele vogelverschrikkers

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Jolanda Steenvoorden)

Uitzoeken mogelijkheden betere verlichting in parkeergarage

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Jolanda Steenvoorden (medewerker kantoor)