

Notulen

VvE Piersonstraat te Katwijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 15 april 2025, aanvang 19:30 uur.

1. Opening

Minimaal dient de helft van de stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen (artikel 36 lid 4). Tijdens de vergadering kunnen alleen besluiten genomen worden over de geagendeerd onderwerpen. Elke eigenaar heeft tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering de mogelijkheid om agendapunten toe te voegen. Deze agendapunten dienen schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur.

a. opening

De heer Oostenrijk, aanwezig namens Fintec VvE Beheer, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

b. vaststellen aanwezige/vertegenwoordigde stemmen

Van de 92 stemmen zijn 52 stemmen al dan niet bij volmacht vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

c. benoemen voorzitter van de vergadering

De heer Oostenrijk wordt benoemd als vergadervoorzitter.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

a. dakonderhoudscontract

Om platte daken in goede conditie te houden en lekkages zoveel mogelijk te trachten te voorkomen, adviseert Fintec een onderhoudscontract af te sluiten. Dit zal met de bewonerscommissie besproken worden.

Er is een ingekomen stuk ontvangen van de familie Van der Bent met drie onderwerpen.

1. De kosten van Fintec zijn hoog, waar dient dit voor?

De heer Oostenrijk geeft aan dat de kosten een deel beheer van de administratie betreft, het andere deel betreft de onderhoudskosten en de begeleiding van de heer Kloos. Mevrouw Van der Bent geeft aan dat dit nergens gespecificeerd wordt. De heer Oostenrijk merkt op dat voor begeleiding van het onderhoud losse facturen worden gestuurd met een urenspecificatie. Deze facturen worden beoordeeld/geaccordeerd door de bewonerscommissie.

2. Een deel van de tegels van de bordesvloer zijn voor de kerst verwijderd, waarom?

Mevrouw van der Bent geeft aan dat het niet netjes is dat deze verwijderd zijn voor de kerst, omdat het aanzicht niet mooi is en zeker niet voor bezoek met kerst. De heer Kloos antwoordt dat de timing niet handig was. De bedoeling was dat er een aantal kapotte tegels zouden worden verwijderd, echter was de ondergrond nat en moest de ondergrond drogen. Dit probleem is nog steeds gaande, hier wordt een budget voor gevraagd bij agendapunt 6. Mevrouw Van der Bent geeft aan dat het een gevaarlijk stuk is, wie is er aansprakelijk als er ongelukken gebeuren? De heer Kloos antwoordt dat de VvE dat is. Opgemerkt wordt dat het wellicht handig is om een bordje als waarschuwing te plaatsen. Een voorbeeld wordt genoemd dat pakketbezorgers met karren, beter via de andere kant kunnen komen. De heer Oostenrijk geeft aan dat het voorstel met een bordje wordt besproken met de bewonerscommissie. Mochten eigenaren iets besteld hebben, kan de opmerking bij het desbetreffende bedrijf neergelegd worden zodat de pakketbezorgers van te voren op de hoogte zijn.

3. Het schoonmaken van de muren bij de entree na de renovatiewerkzaamheden zijn niet schoon opgeleverd.

De heer Kloos zal dit bespreken.

3. Notulen

a. bespreken en vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 16 april 2024

De notulen worden per pagina doorgenomen. Er zijn geen vragen en/of opmerkingen. De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

b. tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering en de bestuurder

De notulen dienen ondertekend te worden door de voorzitter van de vergadering en de administrateur indien deze vastgesteld worden door de vergadering (artikel 39 lid 1). De notulen worden ondertekend.

4. Jaarrekening

a. verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer Verhaegh en de heer Blom namens de bibliotheek heeft de kascontrole uitgevoerd. De kascommissie adviseert op grond van haar bevindingen de jaarstukken goed te keuren. De kascommissie wordt bedankt voor het uitvoeren van de kascontrole.

b. vaststellen jaarstukken 2024

De heer Oostenrijk geeft een toelichting op de jaarstukken 2024.

Naar aanleiding van de advocaatkosten wordt gevraagd of dit de standaardkosten zijn. De heer Oostenrijk bevestigt dit, er zijn in 2024 geen conflicten geweest waar een advocaat voor ingeschakeld moest worden.

Mevrouw Van der Bent vraagt of de VvE verzekerd is voor opstal. De heer Oostenrijk geeft aan dat de VvE voor de opstal- en aansprakelijkheid is verzekerd. Mevrouw Van der Bent geeft aan dat door een incident in de douchecabine de inboedelverzekering heeft aangegeven dat dit bij de VvE hoort. De heer Oostenrijk merkt op dat de douchecabine een grijs gebied is en de opstalverzekering dit eventueel afwijst.

De jaarstukken 2024 worden vastgesteld.

c. bestemmen exploitatieresultaat

Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserves. De vergadering gaat hiermee akkoord.

d. decharge bestuur(der)

Aan de bestuurder / het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2024.

5. Begroting, MJOP en liquiditeitsbegroting**a. begroting 2026**

De heer Oostenrijk geeft een toelichting op de begroting 2026.

Opgemerkt wordt dat er veel verlichting brandt in het complex, in verband met de kostenbesparing zou weleens overwogen kunnen worden de verlichting op sensoren te laten werken. De heer Kloos zal dit onderzoeken.

De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.

b. meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en liquiditeitsbegroting

De heer Kloos geeft een toelichting op het meerjarenonderhoudsplan.

Voor de liften is opdracht gegeven aan Otis. De heer Kloos geeft aan dat het contract met Schindler wordt opgezegd, de offerte van Otis is goedkoper en voor het jaarlijks onderhoud zijn de kosten ook lager. De werkzaamheden zullen in juni starten. Tijdens de werkzaamheden kan één lift in werking blijven. Er zal wel een moment zijn dat er overlap is en dat beide liften niet gebruikt kunnen worden. De bewonerscommissie zal dit op tijd communiceren naar de eigenaren. In de huidige liften zit draadglas, echter is dit niet meer toegestaan. Er zullen panelen worden geplaatst, een spiegel laten plaatsen is eventueel ook mogelijk.

Het vervangen van de cv-installatie, ketels en regeling staat op de planning. In de huidige installatie zijn gebreken geconstateerd, deze kunnen niet meer hersteld worden. Aangegeven wordt dat de vervanging van de regeling nog niet definitief is. Aan het vervangen van de regeling zitten hoge kosten verbonden. Door een nieuwe installatie verandert het stookgedrag ook. De vergadering wenst wel de regeling te vervangen, dit zal € 20.000,- meer kosten. De vervanging wordt in de zomer uitgevoerd, voordat het nieuwe stookseizoen start. Gevraagd wordt of de VvE een subsidie kan ontvangen vanuit de gemeente. De heer Oostenrijk geeft aan dat er subsidiemogelijkheden zijn echter moeten er dan meer zaken worden aangepakt en zo'n investering dient meer dan € 100.000,- kosten. De liquide middelen van de VvE zijn niet zo hoog en de wens is niet om een eenmalige bijdrage te vragen aan de eigenaren.

Verder staat het binnen schilderwerk gepland. De werkzaamheden staan gefaseerd gepland over drie jaar.

Het meerjarenonderhoudsplan wordt vastgesteld.

6. Onderhoud en algemene zaken**Entree bordesvloer voorzien van nieuwe waterdichte laag en afwerking**

Dit onderwerp is ook besproken bij agendapunt 2. Het budget is € 25.000,-. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Vervangen ketels en regeling

De vergadering geeft aan tegelijk met het vervangen van de cv-ketels de regeling te willen vervangen. In totaal is het budget dan € 150.000,-. De vergadering gaat akkoord met het budget.

Binnen schilderwerk

Voorlopig wordt het binnen schilderwerk on-hold gezet. Dit onderwerp zal verder met de bewonerscommissie worden besproken.

Wijziging gevel lift

De vergadering gaat akkoord met de wijziging van de gevel lift.

b. algemene zaken

Voorgesteld wordt om het contract voor een opstelpunt voor telecomapparatuur te verlengen. Aan de vergadering wordt mandaat gevraagd voor het verlengen van het contract. De vergadering gaat akkoord.

7. Besluitvorming plaatsen airco's

Van de eigenaar van Piersonstraat 29 is het verzoek ontvangen om een airco te laten plaatsen. De heer Oostenrijk geeft aan dat het voorstel reeds besproken is in de bewonerscommissie en dat de bewonerscommissie akkoord is, in algemene zin onder voorwaarden met een gebruikersovereenkomst. In de gebruikersovereenkomst worden de geluidsnormen opgenomen, verder wordt opgenomen dat de airco installatie door een erkend installateur moet worden aangebracht, schade veroorzaakt door de airco valt onder de verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar en de airco dient verwijderd te worden indien de omgeving overlast ondervindt van de airco installatie.

Er volgt een korte discussie over het plaatsen van airco's. Als deze aanvraag wordt goedgekeurd, mogen andere eigenaren dit ook toepassen onder dezelfde voorwaarden. Mevrouw Langmuur geeft een toelichting op haar aanvraag en geeft aan dat zij onder het platte dak woont en dat het in de zomer bloedheet is. Naar aanleiding van de discussie geeft de heer Oostenrijk aan dat dit onderwerp verder wordt besproken in de bewonerscommissie om te kijken of het een overweging is om enkel de bovenste verdiepingen toestemming te geven. Dit onderwerp zal tijdens de volgende algemene ledenvergadering opnieuw worden geagendeerd.

8. (Her)verkiezing bestuur en commissies

a. (her)benoeming bewonerscommissie

De leden van de bewonerscommissie worden herbenoemd.

De heer Oostenrijk geeft aan dat de leden van de bewonerscommissie vrijwilligers zijn en de leden gezamenlijke belangen behartigen. Op dit moment wordt er niet altijd vriendelijk per e-mail gecommuniceerd naar de bewonerscommissie. Het verzoek om hiermee rekening te houden en bij e-mails de toon vriendelijk te houden.

b. (her)benoeming kascommissie

De heer Van der Plas (51) is bereid de kascontrole uit te voeren, evenals de huidige kascommissieleden. De heer Verhaegh, de heer Blom namens de bibliotheek en de heer Van der Plas worden (her)benoemd als kascommissieleden.

9. Jaarlijks terugkerende besluiten

a. vaststellen incassoprocedure

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen 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 executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals 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 limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot innig 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 daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

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 incassoprocedure wordt vastgesteld.

b. bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds

Op grond van artikel 31 lid 3 kan er slechts over de voor planmatig onderhoud gereserveerde gelden beschikt worden door de voorzitter van de vergadering en één van de- door de vergadering aangewezen- eigenaren, indien de gelden gebruikt worden in overeenstemming met een vooraf vastgestelde begrotingspost (MJOP). Omdat voor betalingen van facturen toestemming van het bestuur nodig is of ingesteld kan worden en hiermee de controle op de reserves gewaarborgd is, wordt geadviseerd de administrateur te machtigen om over de reserves te beschikken. De vergadering gaat akkoord.

c. machtiging bestuurder

Op grond van artikel 37 lid 2 mag de bestuurder geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij deze daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. Voorgesteld wordt om de bestuurder te machtigen tot een maximaal bedrag van € 5.000,00 exclusief BTW per jaar voor noodzakelijk geachte uitgaven buiten de vastgestelde begroting.

De vergadering gaat akkoord.

d. vaststellen wijze van uitkering in geval van schade

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Voorgesteld wordt dat een schade-uitkering boven het gestelde bedrag zal geschieden op de rekeningcourant van de Vereniging van Eigenaars en dient te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen. De vergadering gaat akkoord.

10. Rondvraag

De heer Van Duyn (62) geeft aan dat de waterleiding klappt als de kraan aan staat. Er is een tussenschot gemaakt bij zijn buurvrouw, echter klappt het nog steeds. De heer Kloos zal dat nagaan.

Opgemerkt wordt dat er een nieuwe gasleverancier is voor de verwarming, zijn de kosten hoger dan voorheen? De heer Oostenrijk geeft aan dat de kosten hoger kunnen zijn, echter is dat nog niet bekend. Gevraagd wordt wanneer de afrekening komt. De heer Oostenrijk geeft aan dat dit ligt aan het warmtemeetbedrijf, eerder was aangegeven april/mei. De heer Oostenrijk geeft aan dat dit wordt nagevraagd en in het verslag wordt opgenomen.

Gevraagd wordt of de bibliotheek de plantenbakjes bij kan houden, het aanzicht ziet er momenteel niet mooi uit.

11. Vaststellen datum volgende ALV

De volgende vergadering van eigenaars wordt gehouden op dinsdag 14 april 2026.

12. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de heer Oostenrijk de vergadering om 20:36 uur en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Piersonstraat te Katwijk

- 1. Opening**
 - 1.1 De heer Oostenrijk wordt benoemd als vergadervoorzitter.
- 3. Notulen**
 - 3.1 De notulen d.d. 16 april 2024 worden ongewijzigd vastgesteld.
- 4. Jaarrekening**
 - 4.1 De jaarstukken 2024 worden vastgesteld.
 - 4.2 Het exploitatieresultaat wordt verrekend met de reserves.
 - 4.3 Aan de bestuurder / het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2024.
- 5. Begroting, MJOP en liquiditeitsbegroting**
 - 5.1 De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.
 - 5.2 Het meerjarenonderhoudsplan wordt vastgesteld.
- 6. Onderhoud en algemene zaken**
 - 6.1 De vergadering gaat akkoord met het voorgestelde onderhoud, met uitzondering van het binnen schilderwerk.
 - 6.2 De vergadering gaat akkoord met de verlenging van het contract voor een opstelpunt voor telecomapparatuur.
- 8. (Her)verkiezing bestuur en commissies**
 - 8.1 De heer Verhaegh, de heer Blom namens de bibliotheek en de heer Van der Plas worden (her) benoemd als kascommissieleden.
- 9. Jaarlijks terugkerende besluiten**
 - 9.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarlijks terugkerende besluiten.
- 11. Vaststellen datum volgende ALV**
 - 11.1 De volgende vergadering van eigenaars wordt gehouden op dinsdag 14 april 2026.

Actiepuntenlijst

VvE Piersonstraat te Katwijk

Besluitvorming plaatsen airco's agenderen voor de volgende algemene ledenvergadering.

Status: Vastgelegd

De mogelijkheden van verlichting op sensoren in het complex onderzoeken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Robbert Kloos)

Een waarschuwingsbordje voor de entree met betrekking tot de bordesvloer bespreken met de bewonerscommissie.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Robbert Kloos)

Het dakonderhoudscontract bespreken met de bewonerscommissie.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Robbert Kloos)

Het exploitatieresultaat wordt verrekend met de reserves.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Krystle Oostenrijk)

Het schoonmaakwerk aan de muren bij de entree na de renovatiewerkzaamheden zijn niet schoon opgeleverd bespreken.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Robbert Kloos)

Nagaan over het klappen van de waterleiding bij de heer Van Duyn (62).

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Robbert Kloos)

Nagaan wanneer de afrekening verwarming wordt verwacht.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Gert Oostenrijk)