

MEERZICHT

VVE BEHEER

VVE Prinsenhof I

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 25 september 2023

Aanwezig :	Zie presentielijst (ter inzage)
Bestuur :	J. Geldermans G. Zonneveld T. de Wit E. Gooijer E. van Noort
Beheerder :	Meerzicht VVE Beheer L. Stam

Agenda :

1. Welkom, opening vergadering en vaststelling quorum
 2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur
 3. Vaststellen notulen ALV 12 september 2022
 4. Verslag kascommissie
 5. Vaststellen en dechargeverlening jaarrekening 2022
 6. Verkiezing kascommissie
 7. Onderhoud
 - Toelichting nieuw MJOP door T. van Zijtveld
 - Goedkeuring nieuw MJOP
 - Goedkeuring aanschaf zonnepanelen (zie bijlage)
 - toelichting door T. van Zijtveld
 - Goedkeuring aanschaf camera's (zie bijlage)
 - toelichting door Z. Toth
 - Informatievoorziening ventilatieroosters ramen Noordzijde
 - toelichting door T. van Zijtveld
 8. Voorstel verhoging periodieke bijdragen (servicekosten) m.i.v. 1 januari 2024 met 5 %
 9. Begroting 2024 en vaststellen periodieke bijdragen
 10. Bestuursverkiezing
 - J. Geldermans is aftredend en niet herkiesbaar
 - A. de Wit is aftredend en niet herkiesbaar
 - E. van Noort is aftredend en niet herkiesbaar
 - T. van Zijtveld stelt zich kandidaat voorzitter
 - Z. Toth stelt zich kandidaat bestuurslid
 - A. van Leeuwen stelt zich kandidaat bestuurslid
 11. Rondvraag
 12. Sluiting
-

1. Welkom, opening en vaststelling quorum

De vergadering wordt om 19.30 uur geopend door de voorzitter van de vergadering de heer J. Geldermans. De voorzitter heet eenieder van harte welkom.

Het totaal uit te brengen stemmen bedraagt 40.

Het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen bedraagt 32.

Aan de hand van de getekende presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigde leden ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd, zodat er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

VVE Prinsenhof I

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 25 september 2023

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur

De voorzitter verzoekt de vergadering om een moment van stilte in acht te nemen ter nagedachtenis aan de heer T. van Coezand en de heer J. Leeuwerink.

De voorzitter meldt het bestaan van het "stroomteam" onder leiding van, de afwezige, heer J. Tiecken.

Mevrouw T. Boer vraagt of er vanuit de VVE contact opgenomen kan worden met de Gemeente Beverwijk over de beplanting die tegen de benedenverdieping en over het terras heen groeit. In verband met de stekels aan de beplanting is dit niet zelf weg te halen. Mevrouw W. Folmer geeft aan de Gemeente hierover al gebeld te hebben. Het bestuur, in de persoon van Ger Zonneveld, geeft aan hier actie op te ondernemen.

3. Vaststellen notulen ALV 12 september 2022

Op de notulen van de Vergadering van Eigenaren van 12 september 2022 worden inhoudelijk géén op- en of aanmerkingen gemaakt. De notulen worden conform vastgesteld en door de voorzitter en de beheerder ondertekend.

De voorzitter geeft aan dat de genoemde werkzaamheden m.b.t. de loopbrug zijn uitgevoerd en dat de herbouwwaarde van het appartementencomplex € 13.685.200,00 bedraagt.

Tevens geeft de voorzitter aan dat de werkzaamheden m.b.t. de aanleg van het glasvezelnetwerk zijn uitgevoerd al dient e.e.a. nog wel nagelopen te worden. Niet alles is nog aangesloten en de achtergelaten situatie in de centrale meterkast laat te wensen over.

Met betrekking tot de verkeerssituatie als vermeld door mevrouw Bakkum heeft de Gemeente Beverwijk aangegeven dat dit geen VVE aangelegenheid is en dat derhalve iedere eigenaar zelf foto's van de gevaarlijke situatie bij de Gemeente dient aan te leveren alvorens de zaak in behandeling wordt genomen.

De voorzitter bedankt mevrouw W. Folmer voor haar voorstel om het bestuur één keer per jaar uit eten te laten gaan op kosten van de VVE als dank voor verrichte werkzaamheden. Hij geeft aan dat het bestuur hier dankbaar gebruik van heeft gemaakt.

4. Verslag kascommissie

Mevrouw T. van Ommeren-Pepping leest de ondertekende verklaring van de kascommissie bestaande uit de heer J. Eekels en mevrouw T. van Ommeren-Pepping voor, Hierin adviseert ze de vergadering om het bestuur te dechargeren voor het financiële beleid. De vergadering neemt dit advies over.

5. Vaststellen en dechargeverlening jaarrekening 2022

De vergadering gaat akkoord met de opstelling van de gepresenteerde overzichten met toelichting en verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beheer.

Het voorstel om het positieve exploitatie resultaat ten gunste van de algemene reserve te brengen wordt unaniem door de vergadering overgenomen.

6. Verkiezing kascommissie

Mevrouw T. van Ommeren heeft twee boekjaren zitting in de kascommissie genomen en is derhalve aftredend en niet herkiesbaar.

Mevrouw L. de Hoop (nummer 66) vormt samen met de heer J. Eekels de kascommissie voor het boekjaar 2023.

De heer G. van der Vis (nummer 96) stelt zich kandidaat reserve lid en wordt unaniem gekozen.

VVE Prinsenhof I

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 25 september 2023

7. Onderhoud

- Toelichting nieuw MJOP door T. van Zijtveld

De heer T. van Zijtveld informeert de vergadering over de totstandkoming van het door hem opgestelde MJOP aan de hand van een PowerPoint presentatie. De presentatie zal als aanvulling op de notulen van deze vergadering in het webportaal beschikbaar worden gesteld.

De heer J. Eekels ondersteunt de bevindingen van de heer T. van Zijtveld die hij in een vooroverleg met hem heeft besproken.

- Goedkeuring nieuw MJOP

De vergadering gaat unaniem akkoord.

- Goedkeuring aanschaf zonnepanelen (zie bijlage) - toelichting door T. van Zijtveld

De heer T. van Zijtveld informeert de vergadering over de totstandkoming van de door hem opgestelde bijlage aan de hand van een PowerPoint presentatie. De presentatie zal als aanvulling op de notulen van deze vergadering in het webportaal beschikbaar worden gesteld.

De vergadering gaat met 30 stemmen vóór en 1 stem tegen akkoord met de aanschaf van de zonnepanelen onder voorbehoud van de uitwerking van de onderstaande aandachtspunten.

- De extra belasting door het gewicht van de zonnepanelen op de constructie van het appartementencomplex dient door een constructeur doorgerekend te worden.
- Er dient nog nadere informatie ingewonnen te worden teneinde het "zingen" van de zonnepanelen te voorkomen / uit te sluiten.
- Het mogelijk reflecteren van de zonnepanelen dient zo min mogelijk overlast te veroorzaken bij de omwonenden.
- De verankering van de zonnepanelen dient i.v.m. de heftige windstoten rondom het appartementencomplex goed geregeld te worden.

Het verzoek om een proefopstelling te maken wordt niet gehonoreerd daar dit geen representatief beeld zou schetsen van de toekomstige situatie.

Het verwachte rendement na de technische levensduur van ongeveer 25 jaar is 80%.

De verwachting is dat de plaatsing van de zonnepanelen in het eerste halfjaar van 2024 zou kunnen plaatsvinden.

- Goedkeuring aanschaf camera's (zie bijlage) - toelichting door Z. Toth

De voorzitter somt een aantal aanleidingen op die tot de totstandkoming van dit agendapunt hebben geleid en geeft vervolgens de heer Z. Toth het woord die een presentatie geeft.

De kosten voor de aanschaf bedragen rond de € 1.500,00 en de installatie zal in eigen beheer door het "stroomteam" worden uitgevoerd.

In het protocol cameratoezicht zal nog dienen te worden vermeld dat een tweetal met namen genoemde bestuursleden de toegang tot de camera beelden zullen krijgen.

- Informatievoorziening ventilatieroosters ramen Noordzijde - toelichting door T. van Zijtveld

De heer T. van Zijtveld benadrukt het belang van de aanwezigheid van gezonde lucht in een ieders appartement. Gezonde lucht bevat zowel een beperkte hoeveelheid CO2 als een beperkte hoeveelheid vocht. Om gezonde lucht in een appartement te krijgen dient er geventileerd te worden. De ventilatie in het appartement wordt onder meer geregeld door het openstellen van de roosters in de kozijnen.

VVE Prinsenhof I

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 25 september 2023

De mechanische ventilatie zorgt d.m.v. de diverse aanwezige ventielen in het appartement voor de afzuiging van lucht en de roosters in de ramen en kozijnen zorgen o.a. voor de aanvoer van nieuwe lucht. De heer T. van Zijtveld geeft te kennen dat deze combinatie geen toevalligheid is, hier is over nagedacht om zoveel mogelijk gezonde lucht te creëren.

Hij wil de eigenaren die de roosters in de ramen en kozijnen willen verwijderen ervan bewust maken dat het een eigen keuze is maar dat er dan op een alternatieve manier geventileerd dient te worden, b.v. door een deur open te zetten teneinde de gezonde lucht in het appartement te realiseren..

De voorzitter sluit hier op aan door aan te geven dat indien de ramen waar de roosters deel van uit maken, worden vervangen door grotere ramen zonder roosters, de grotere ramen geen deel uitmaken van de glasverzekering van de VVE maar gemeld dienen te worden bij de eigen verzekering.

8. Voorstel verhoging periodieke bijdragen (servicekosten) m.i.v. 1 januari 2024 met 5%

De vergadering gaat unaniem akkoord.

De heer J. Eekels stelt voor om in navolging van het gestelde stijgingspercentage van de reserveringen in het nieuwe MJOP voortaan 5% verhoging te realiseren dat 1 op 1 betrekking heeft op de jaarlijkse reserveringen groot onderhoud en dit los te koppelen van het inflatiecorrectie percentage dat op de rest van de exploitatie betrekking heeft. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Dit zal voor het eerst van toepassing zijn op de begroting van het boekjaar 2025. Voor het boekjaar 2024 zal de genoemde 5% betrekking hebben op zowel de reservering groot onderhoud als de overige exploitatiekosten, derhalve de totale servicekosten.

9. Begroting 2024 en vaststellen periodieke bijdragen

De vergadering gaat unaniem akkoord.

10. Bestuursverkiezing

- J. Geldermans is aftredend en niet herkiesbaar

De voorzitter maakt van de gelegenheid gebruik om de aftredende bestuursleden te bedanken voor de jarenlange goede en prettige samenwerking.

Mevrouw T. van Ommeren-Pepping bedankt eveneens alle aftredende bestuursleden voor hun inzet voor de VVE. De aftredende voorzitter en bestuursleden ontvangen hiervoor applaus.

- A. de Wit is aftredend en niet herkiesbaar

- E. van Noort is aftredend en niet herkiesbaar

Beide heren ontvangen bloemen als dank voor de bewezen diensten en zullen nog een aanvullende attentie namens de VVE ontvangen.

De heer A. de Wit bedankt namens de rest van het bestuur de heer J. Geldermans voor zijn rol als voorzitter. De voorzitter ontvangt namens de VVE eveneens bloemen en een attentie.

- T. van Zijtveld stelt zich kandidaat voorzitter

De heer T. van Zijtveld stelt zich aan de aanwezigen voor en wordt unaniem gekozen.

- Z. Toth stelt zich kandidaat bestuurslid

De heer Z. Toth stelt zich aan de aanwezigen voor en wordt unaniem gekozen.

- A. van Leeuwen stelt zich kandidaat bestuurslid

De heer A. van Leeuwen stelt zich aan de aanwezigen voor en wordt unaniem gekozen.

VVE Prinsenhof I

Notulen Vergadering van Eigenaren d.d. 25 september 2023

11. Rondvraag

Mevrouw N. Hoogestijn verzoekt om de hekken van de loopbrug mee te laten nemen bij de werkzaamheden van het schoonmaakbedrijf.

De heer J. Pirovano oppert om brandmelders in de schuren en de kelder te plaatsen. Het bestuur zal het idee in behandeling nemen. Tevens merkt hij op dat de kwaliteit van de Wifi slecht is de genoemde ruimten, hierop zal geen actie worden genomen. Hij vraagt zich eveneens af waar de kerstverlichting is gebleven en of dat weer geplaatst kan worden ten tijde van de feestdagen. De heer B. Haitsma gaat dit oppakken en de heer J. van den Booren biedt hiervoor zijn hulp aan.

De heer J. Otto maakt melding van de gebrekkige kwaliteit van zowel de beeld- als de geluidsverbinding van de intercominstallatie. De heer E. van Noort merkt op dat de installatie reeds 18 jaar oud is en dat de klachten derhalve te verwachten zijn. Hij zal echter nog langs komen bij de heer J. Otto om te kijken of hij een verbetering in het gebruik kan bewerkstelligen.

Daar het bestuur bevestigt dat er geen calamiteitenplan aanwezig is, stelt de heer J. Otto voor dat hij dit op zal gaan stellen. Het bestuur voelt hier wel wat voor. Tevens wordt er voorgesteld om de whatsapp groep te gebruiken in geval van calamiteiten maar dan uitsluitend in geval van calamiteiten en niet voor overige zaken.

De heer J. Otto stelt voor om tot de aanschaf en plaatsing van twee brandblussers over te gaan. Het bestuur zal dit in overweging nemen.

De heer G. van der Vis verzoekt het bestuur om tot plaatsing van een buitenlamp bij de entree fietsenstalling en parkeergarage over te gaan. Het bestuur zal dit voorstel in behandeling nemen en met het stroomteam bespreken.

Mevrouw A. Limmen stelt voor om de jaarlijkse BBQ spontaan bij mooi weer te organiseren en niet lang van te voren te plannen. De vergadering staat hier voor open.

De heer G. Zonneveld informeert de vergadering over het feit dat het schoonmaakbedrijf Clean by Keizer per direct haar werkzaamheden voor de VVE heeft beëindigd. Hij zal een offerte opvragen voor dezelfde werkzaamheden bij het bedrijf dat nu de glasbewassing voor de VVE verzorgt.

12. Sluiting

De nieuwe voorzitter bedankt eenieder voor de aanwezigheid en inbreng en sluit om 21.45 uur de vergadering.