



VVE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat : J.v.Effenstraat 19
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

NOTULEN VAN DE 1^e en 2^e ALGEMENE LEDENVERGADERING 2018 VAN DE VVE JUSTUS VAN EFFENHOF

Datum: woensdag 21 maart 2018
Tijd: 20.01 - 21.55 / 21.56 - 22.10 uur
Plaats: Wijkcentrum Overdie Ontmoet
Arcadialaan 250, 1813 KN Alkmaar
Bestuur: Joop Muijs, voorzitter
Peter Korse, lid, technisch adviseur
Eelkje Knol, lid, notulist
Aanwezig: 29 personen (zie bijgevoegde Presentielijst)
Afwezig: De heren D. en E. Paape en R. Klop, met bericht

Gewijzigde agenda 1^e Algemene Ledenvergadering

1. Opening
2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten
3. Vaststellen van de notulen van de ALV 22-3-2017
4. Financieel 2017
 - a. Jaarrekening, balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 2017, exploitatieoverzicht, inkomsten / uitgaven
 - b. Dechargering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken
 - c. Verantwoording financieel mandaat 2017
5. Bestuur
 - a. Rooster en samenstelling bestuur 2018
 - b. Oproep voor uitbreiding van het bestuur
6. MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) 2017 – 2034
7. Begroting 2018
8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen
10. Rondvraag
11. Sluiting

Agenda 2^e Algemene Ledenvergadering

1. Opening
9. Voorstellen
 - a. Informatie
 - b. Stemming
3. Sluiting

1^e Algemene Ledenvergadering

1. Opening

Voorzitter Joop Muijs, opent om 20.01 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom.
Hij vraagt een minuut stilte om de medebewoners die ons ontvallen zijn te gedenken: Ger Roetink en Mart Erkamp.



2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten

Er zijn 22 stemgerechtigden aanwezig en er is één volmacht afgegeven. Een totaal dus van 23 stemgerechtigden. Dat zijn er 3 te weinig om met het vereiste quorum te kunnen stemmen. De voorzitter stelt voor na het sluiten van deze vergadering direct een nieuwe vergadering te openen met als voornaamste agendapunt nummer 9 van deze vergadering. De heer Ton Lodewijks merkt op dat dit in strijd is met het HR (Huishoudelijk Reglement) artikel 6.3. De overige aanwezigen achten het echter niet nodig binnen 2 tot 6 weken nogmaals bijeen te komen en gaan akkoord met een aansluitende vergadering om rechtsgeldig te kunnen stemmen met een meerderheid van de helft plus een.

3. Vaststellen van de notulen van de ALV 22-3-2017

De notulen worden zonder wijzigingen goedgekeurd.

4. Financieel 2017

a. Jaarrekening, balans, verenigingsreserve, jaaropgave per woning 2017 exploitatieoverzicht, inkomsten / uitgaven

Blad 1 en 4: De voorzitter meldt dat de SNS-rekening is opgeheven in verband met de depositogarantieregeling.

Blad 2: De voorzitter geeft een korte toelichting bij de terugontvangen premie van Centraal Beheer. Na de taxatie vorig jaar zijn in de opstalverzekering veel correcties aangebracht en bleek dat er lange tijd teveel premie betaald was.

Pover heeft bij het groot schilderwerk gebruik gemaakt van kunststof neuslatten. Dit gegeven is ook opgenomen in het Logboek onder de term: glaslatten.

Blad 3: De energiekosten geven een enigszins vertekend beeld. In 2016 zijn 13 maanden berekend en in 2017 zijn er 11 maanden berekend. Waarom dit gebeurd is, is niet helemaal duidelijk. We gaan er vanuit dat in 2018 gewoon 12 maanden berekend zullen worden.

De glasbewassing is goedkoper uitgevallen. Door het schilderwerk kon er slechts 3 x een glasbewassing plaatsvinden in plaats van 6 x.

De kosten voor het tuinonderhoud zijn lager uitgevallen omdat de tuincommissie geen werk heeft uitbesteed.

De voorzitter ontvangt complimenten voor de aanzienlijke besparingen over het jaar 2017.

Blad 4: Geen verdere op- of aanmerkingen.

b. Dechargering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken

De financiële stukken over het jaar 2017 zijn gecontroleerd door de heren Ed Beemsterboer en Mat Gerards. Ed Beemsterboer vermeldt dat de energiekosten over 2016 en 2017 opgevallen waren door het aantal berekende maanden. Verder zijn er geen onjuistheden in de boeken gevonden en wordt over 2017 decharge verleend.

De nieuwe commissie financiële stukken gaat bestaan uit de heren Mat Gerards en Anton van Nimwegen. Mevrouw Tineke van der Leeden is bereid reservelid te zijn van de commissie.

c. Verantwoording financieel mandaat 2017

Er is een nieuwe automatische deurdranger geplaatst voor de toegangsdeur van de centrale hal. In oktober is hiervoor toestemming gevraagd aan de leden en verkregen. Het mandaat voor 2018 blijft gehandhaafd.



5. Bestuur

a. Rooster en samenstelling bestuur 2018

Volgens het rooster treedt de heer Peter Korse af. Hij heeft 14 jaar in het bestuur gezeten. De aanwezigen uiten hun waardering voor zijn jarenlange bijdrage. De heer Joop Muijs en mevrouw Eelkje Knol gaan nog een jaar door.

b. Oproep uitbreiding van het bestuur

Het bestuur heeft nu een minimale bezetting van 2 leden. Op de vraag van de voorzitter of er leden zijn die willen plaatsnemen in het bestuur meldt de heer Cor Laamers zich. Met 2 stemmen tegen treedt hij toe tot het bestuur.

6. MJOP (Meerjarenonderhoudsplan) 2017-2034

Bij de *Specificatie verenigingsreserve* geeft de voorzitter aan dat in de kolom *Toevoeging 2018* het bedrag van € 4.600,00 voor *Schilderwerk grootonderhoud* zo goed als zeker naar beneden bijgesteld kan worden. Bij de *Inkomsten servicekosten* stelt de heer Beemsterboer voor met de jaarlijkse verhoging van 2,5 % door te gaan tot over een paar jaar een maandbedrag van € 100,00 bereikt is. De onderhoudsreserve is ruim voldoende. De voorzitter is van mening dat een besluit hierover ook in een latere ALV genomen kan worden. De voorzitter spreekt nog zijn zorg uit voor uitgaven die voor de deurdrangers gemaakt moeten worden wanneer ze defect raken. De deurdrangers zijn prettige maar dure voorzieningen waar we met zorg mee moeten omgaan.

7. Begroting 2018

De glasbewassing gaat 6 x per jaar plaatsvinden, om en om: handmatig en tuckeren. Ook de beganegrondappartementen zullen worden gedaan. Het werkschema voor de glasbewassing zal in het infokastje in de centrale hal gehangen worden.

Het kitwerk op de vloer van de galerijen van de 2^e en 3^e verdieping zal vernieuwd worden. Er is geen lekkage, maar het ziet er dan weer netjes uit. De opdracht gaat naar de firma Hetakit.

De begroting wordt goedgekeurd.

8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen

Ingekomen stukken

- Geen

Mededelingen

- Ons complex is in 2011 en in 2017 getaxeerd voor de opstalverzekering.
- De taxatie van 2017 bracht de volgende veranderingen: sanitaire ruimte gaat van € 7.000,00 naar € 9.000,00. Het totaal van woningverbeteringen per woning gaat van € 25.500,00 naar € 27.500,00. De voorzitter geeft een uitgebreid verslag over de tijdrovende bestudering van de polis door hem en Peter Korse en de communicatie met Centraal Beheer. Al deze inspanningen hebben geleid tot een teruggave van totaal € 1684,64 aan teveel betaalde premie.
- Na het installeren van de nieuwe deurdranger voor de toegangsdeur van de centrale hal waren er al snel 2 opeenvolgende storingen. De voorzitter heeft de rekeningen hiervoor naar beneden weten te praten. We hebben nu een servicecontract van € 190,00 per jaar bij Kone. Dat blijkt voordelig te zijn. De deurdranger zal nu eenmaal per jaar nagekeken worden. Reparaties mogen met een servicecontract voordeliger zijn, het blijven toch behoorlijke uitgaven. De voorzitter doet dan ook een dringend beroep op de bewoners de deur te behandelen volgens de handleiding.
- Pover heeft beloofd deze zomer alle liggende delen van het complex na te zien. Dit schildersbedrijf geeft in verhouding tot de kosten (€ 31.599,00) een goede garantie met behoorlijke nazorg.



- e. IB Trading verricht geen werkzaamheden meer in ons complex. De voorzitter schetst de moeilijkheden die er waren bij het maken van afspraken. De taken zijn overgenomen door schoonmaakbedrijf Helder. Het werkschema voor de glasbewassing komt in het infokastje. Het schoonmaken van het trappenhuis gaat niet helemaal naar wens. Het blijft te nat. Dat is onveilig. Tineke van der Leeden zal nogmaals contact opnemen met de leidinggevende van Helder om de klacht te melden en te vragen of gebruik van ander materiaal wellicht een droger trappenhuis geeft.
- f. De galerijvloer van de 3^e verdieping wordt snel groen. Cor Laamers en Dennis van IB Trading hebben het al eens schoongemaakt. De antisliplaag zou versleten zijn. Perter Korse legt uit dat de antisliplaag niets anders is dan een rijstekorrelmotief in het (omgekeerd) gestorte beton. Daar kan eventueel een laag op aangebracht worden van kwartszand. Het antislipeffect blijft dan wat langer intact, maar de vervuiling gaat gewoon door. Reinigen blijft nodig. Afra Erkamp zegt dat naast haar appartement (2^e verdieping) de vloer erg groen is. Het groene deel ligt in het verlengde van de galerijvloer van het huurdersgedeelte en is een vluchtroute. Het zou de zorg van Woonwaard moeten zijn, maar het lijkt een vergeten deel. Cor Laamers en Tineke van der Leeden gebruiken op de 3^e verdieping zo nu en dan 'Groen weg' voor het schoonmaken. Het is wenselijk de groene vloeren 2 x per jaar te (laten) reinigen.
- g. Het is zaak de deuren van de hallen naar het trappenhuis gesloten te houden. De deuren hebben brandwerend glas en dragen bij aan de veiligheid bij brand. (Zie ook punt d. bij *Vragen, besprekingen.*)
- h. Storingen aan de intercominstallatie moeten altijd gemeld worden aan het bestuur. Het bestuur roept een monteur op. Die bekijkt of de storing door eigen toedoen is ontstaan; in dat geval is de reparatie voor rekening van de eigenaar. Is er geen sprake van eigen schuld, dan is de rekening voor de VvE.
- i. Appartement nr. 57 is verkocht aan Duinmaeijer Beheer. Sinds 1 november 2017 is het verhuurd aan de heer M. Corver.
- j. Vanaf 5 april a.s. gaat de Tuingroep (Natasja Beemsterboer, Tineke van der Leeden, Maria Offereins) weer aan de slag. Frans Bruin is bereid het tuinafval af te voeren.
- k. Het zonneschermdoek dat in 2015 gekozen is, is niet meer leverbaar. De gegevens van het nieuw gekozen doek zijn: Dickson Sienne Yellow ORC D303 120. Dit zal in het Logboek vermeld worden.
- l. Aan bewoners van de 2^e verdieping die zonwering boven hun balkon laten installeren tegen de grotendeels glazen buitenwand van het complex wordt gevraagd een formulier te tekenen waarin staat dat zij ervan op de hoogte zijn bij schade aansprakelijk gesteld te worden door de VvE. Zij zullen zelf een schadeprobleem met hun installateur moeten regelen.
- m. Vanaf 25 mei is de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming) van kracht. Alle organisaties die persoonsgegevens verwerken moeten kunnen aantonen dat zij dat veilig en zorgvuldig doen. Dus ook VvE's. Eelkje Knol heeft over dit onderwerp informatie verzameld en zal aan de hand van een stappenplan (bijvoorbeeld van VvE Belang) nagaan op welke punten we onze werkwijze moeten aanscherpen.
- n. Peter Korse vertelt ons het een en ander over een toekomst zonder gas. In nieuwbouwprojecten is men al bezig met het aanleggen van andere warmtebronnen. Warmte- en luchtpompen vormen een alternatief voor gas. In Alkmaar kan het warmtenet een mogelijkheid zijn voor ons. In ons complex zijn schachten voor het huidige leidingwerk. Bouwtechnisch heeft dat voordelen omdat er ruimte is voor vervangend leidingwerk. De ontwikkelingen gaan echter langzaam. Wie aan een nieuwe cv-ketel toe is, kan die gerust aanschaffen. We hebben nog wel een flink aantal jaren voor we om moeten.
- o. We zullen ook aan het idee moeten wennen dat er oplaadpalen voor elektrische auto's op onze parkeerplaats verschijnen, aldus Peter Korse. Eelkje Knol heeft informatie verzameld. Een aanvraag



bij de Gemeente Alkmaar neerleggen heeft weinig kans van slagen. De criteria die de gemeente hanteert zijn streng. Wellicht dat we in de nabije toekomst samen met Woonwaard kunnen optrekken voor de aanleg van een aantal laadpalen. Het geheel zelfstandig als VvE laten aanleggen is ook een optie. Nuon is een van de aanbieders. Zij zijn bereid een deel van de investering te doen als verwacht wordt dat er voldoende energie afgenomen wordt. Dit lijkt enigszins op een kip / ei situatie. Wat zal er eerder zijn: de oplaadpalen of de elektrische auto's? Ed Beemsterboer gaat samen met Eelkje Knol verder uitzoeken welke mogelijkheden er zijn.

Vragen, besprekingen

- a. De vlekken in de hallen vanuit de lift op de 3 verdiepingen kunnen verwijderd worden voor € 2.750,00 (Helder) of voor € 4.000,00 (Pover). Het is niet zo dringend; de vlekken zijn door regelmatig reinigen minder zichtbaar. We laten het even voor wat het is. Wel blijft de waarschuwing vooral niet met lekkende vuilniszakken door trappenhuis en lift te gaan.
- b. De voorzitter vraagt wie gebruik maakt van de mogelijkheid via ons lidmaatschap van de Vereniging Eigen Huis korting op verzekeringen te krijgen. Geen der aanwezigen maakt hier gebruik van. Lida Bruin stelt voor in een nieuwe Nieuwsbrief dezelfde vraag voor te leggen aan de niet aanwezigen. Als dan blijkt dat niemand gebruik maakt van de kortingsmogelijkheid, kan met ingang van januari 2019 het lidmaatschap opgezegd worden.
- c. De heer Rob Klop heeft een BHV-cursus (Bedrijfs hulpverlening) gevolgd voor het hanteren van een AED (Automatic External Defibrillator). Als we zo'n apparaat aanschaffen kan hij, indien aanwezig, hulp verlenen met de AED. Aangeraden wordt in noodgevallen altijd 112 te bellen. Astrid Bakker merkt op dat het in ons hofje om burenhulpverlening gaat en dat de term bedrijfshulpverlening niet op z'n plaats is.
- d. Ton Lodewijks doet verslag van de bevindingen van de Calamiteitencommissie. Samen met Astrid Bakker en Ton Hazes heeft hij een lijst met aandachtspunten opgesteld die in noodsituaties houvast kunnen bieden. Vervolgens is de lijst voorgelegd aan de Brandweer. Men adviseerde niet te veel vast te leggen. In geval van nood is de Brandweer via 112 binnen 8 minuten ter plaatse met materieel en kennis van zaken. Rookmelders plaatsen in de appartementen en de hallen is een goede voorzorgsmaatregel. De vluchtweg door het trappenhuis moet zo veel mogelijk rookvrij gehouden worden door de deuren dicht te houden en alleen te openen bij doorgang.
- e. Ed Beemsterboer doet verslag van de inspanningen van de Werkgroep Zonnepanelen (Ria Dingerdis, Peter Korse, Cor Laamers, Ed Beemsterboer, Anton van Nimwegen en Eric Paape). Men heeft gekeken naar enkele mogelijkheden. Alternatief 1 ($\pm$ 50 panelen voor algemene ruimtes en lift) bleek te kleinschalig. Het dak van ons complex heeft ruimte voor meer panelen. Alternatief 2 ($\pm$ 220 panelen voor algemene ruimtes, lift en 39 huishoudens) leek een ingewikkelde verrekening met zich mee te brengen. Toch wil de Werkgroep zich verder in deze mogelijkheid verdiepen omdat er voorbeelden bekend zijn waarbij een minder complexe verrekening te realiseren is. De Werkgroep werkt het idee van ledverlichting niet verder uit. Het verschil tussen de nu gebruikte spaarlampen en eventuele ledverlichting is te gering.

10. Rondvraag

Yvonne van Nimwegen vraagt wie de lampen vervangt nu Mart Erkamp er niet meer is. Voorlopig is er nog geen antwoord op deze vraag. Wie weet meldt een nieuwer vrijwilliger zich.

Verder zijn er geen vragen meer. De voorzitter maakt van de gelegenheid gebruik om afscheid te nemen van Peter Korse als lid van het bestuur. Hij vat kort samen hoe hij de samenwerking met Peter heeft ervaren en zegt blij te zijn dat er altijd nog een beroep gedaan kan worden op zijn bouwkundig expertise. Peter ontvangt een podiumcadeaubon voor de lange periode die hij als constructief bestuurslid gediend heeft. Astrid ontvangt voor haar bijdrage op de achtergrond een fraaie bos bloemen.



VVE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat : J.v.Effenstraat 19
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

11. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng. Een speciaal woord van dank gaat naar de vrijwilligers. Met elkaar houden we het hofje prettig leefbaar en de servicekosten laag. De voorzitter sluit de vergadering om 21.55 uur.

2^e Algemene Ledenvergadering

1. Opening

De voorzitter opent om 21.56 uur de vergadering.

9. Voorstellen

a. Informatie

Eelke Knol roept kort het parkeerprobleem van vorig jaar in herinnering. Om te voorkomen dat in de toekomst campers langdurig op een (genummerde) parkeerplaats staan, is een tekst opgesteld ter aanvulling van het HR (Huishoudelijk Reglement) deel 2. *Gebruik gemeenschappelijke ruimten*. De aanwezigen stellen geen tekstwijzigingen voor.

b. Stemming

Voor artikel 2.13 stemmen 18 stemgerechtigden, 3 stemmen tegen en 1 blanco. Eén stemgerechtigde heeft het stembiljet niet ingeleverd. Artikel 2.13 is aangenomen en zal worden opgenomen in het HR. De aangevulde versie van het HR zal op de website geplaatst worden als HR 2018.

Artikel 2.13

‘Het parkeren van voertuigen anders dan personenauto’s op een genummerde parkeerplaats is beperkt toegestaan. Voertuigen zoals campers, caravans, aanhangwagens en dergelijke, mogen 5 aaneengesloten dagen blijven staan. In overleg met het bestuur kan deze periode van 5 dagen met nog eens 2 dagen verlengd worden tot ten hoogste 7 aaneengesloten dagen. Permanent parkeren van genoemde voertuigen is niet toegestaan. Mocht door onvoorziene omstandigheden parkeren voor een periode van 7 aaneengesloten dagen niet toereikend blijken te zijn, dan dient de gebruiker van de genummerde parkeerplaats nogmaals in overleg te treden met het bestuur.’

3. Sluiting

De voorzitter nodigt de aanwezigen uit de consumptiebon in te wisselen voor een drankje. Hij sluit de vergadering om 22.10 uur.



VVE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat : J.v.Effenstraat 19
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

Presentielijst

Behorend bij de notulen van de 1^e en 2^e Algemene Ledenvergadering 2018
van de VvE Justus van Effenhof op 21 maart 2018

AANWEZIG	HUISNUMMER	AANTAL PERSONEN
E. Knol	19	1
A.G.H. Hazes	23	1
A.P.B. van Nimwegen	25	2
F. Bruin	29	2
E.G.M Laan-Feld	31	1
E. Vendel	33	2
M.W. Admiraal	35	1
A.M. Dingerdis	45	1
A.P. Lodewijks	49	1
M.J.G. Leinarts	51	1
C.T.J. ten Dam	53	1
J.M.A. Erkamp	55	1
Duinmaijer Beheer	57	1
E. Beemsterboer	65	1
P.I.M. Korse	67	2
T. de Ruiter	69	1
F. Offereins	73	2
A.Roetink-Houtenbos	79	1
J.M. Faber	83	1
J. Muijs	85	2
C. Laamers	91	2
M.B. Gerards	93	1

VOLMACHTEN	HUISNUMMER	AFGEGEVEN AAN
J.M. de Winter	77	Bestuur