



NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING 2020 VAN DE VvE JUSTUS VAN EFFENHOF

Datum : vrijdag 23 oktober 2020
Tijd: 19.35 – 22.00 uur
Plaats: Wijkcentrum Overdie
Van Maerlantstraat 8 – 10, 1813 BH Alkmaar
Bestuur: Joop Muijs, voorzitter
Tineke van der Leeden, lid
Anton van Nimwegen, lid
Eelkje Knol, lid, verslag
Aanwezig: 19 personen (zie bijgevoegde presentielijst)

Agenda

1. Opening
2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten
3. Vaststellen notulen ALV 20-03-2019 + notulen 2^e Ledenvergadering 04-04-2019
4. Financieel 2019
 - a. *Jaarrekening: balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 2019, exploitatieoverzicht – inkomsten / uitgaven*
 - b. *Verantwoording financieel mandaat 2019, dechargering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken*
5. Bestuur: rooster en samenstelling 2020
6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2019 – 2034
7. Begroting 2020
8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen
9. Voorstellen: informatie en stemming
10. Rondvraag
11. Sluiting

1. Opening

De voorzitter opent om 19.30 uur de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Het is in alle opzichten een bijzonder jaar: de Justus van Effenhof bestaat 20 jaar en er is een pandemie uitgebroken met verstrekende gevolgen voor iedereen. Na melding van deze feiten vraagt de voorzitter een moment van stilte voor de overleden Annie Gerssen. Vervolgens heet hij de (niet aanwezige) nieuwe bewoners van harte welkom: de familie Blokker en de heer Henk Boon.

Aan de bijlagen 8 en 9b van de agenda zijn enkele gegevens toegevoegd. Iedereen heeft die ontvangen, digitaal of in de brievenbus.

2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten

Er kan rechtsgeldig gestemd worden. Er zijn 19 stemgerechtigden en 9 volmachten. Dat geeft een totaal van 28. Het quorum van 26 geldige stemmen is in deze ALV dus gewaarborgd.

3. Vaststellen notulen ALV 20-03-2019 + notulen 2^e Ledenvergadering 04-04-2019

De notulen van beide vergaderingen uit 2019 zijn zonder wijzigingen goedgekeurd.

4. Financieel 2019

- a. *Jaarrekening: balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 2019, exploitatieoverzicht – inkomsten / uitgaven*



De stukken geven geen aanleiding tot vragen. De voorzitter merkt nog wel op dat in het exploitatieoverzicht bij de post 'Energie en waterkosten' een teruggave van € 400,00 ontvangen is in 2019.

a. *Verantwoording financieel mandaat 2019, dechagering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken*

Het bestuur heeft in 2019 geen gebruik gemaakt van het financieel mandaat. Er zijn geen uitgaven gedaan. De commissie financiële stukken (Afra Erkamp en Peter Korse) heeft de stukken in orde bevonden en decharge verleend. De commissie mag nog een keer aan de slag. Niemand meldde zich als reservelid van deze commissie.

5. Bestuur: rooster en samenstelling 2020

Het bestuur gaat met drie leden verder. Eelkje Knol treedt af. In overeenstemming met artikel 41.7 van het MRS bestaat het bestuur nu uit een oneven aantal leden.

6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2019 – 2034

De heer Rob Klop vraagt naar de post 'Dakbedekking'. Voor deze post staat een flink bedrag begroot voor 2030. De voorzitter geeft aan dat het bedrag gebaseerd is op kosten die anno nu gemaakt zouden moeten worden. Kosten die overigens jaarlijks geïndexeerd worden met 3 %. Rob vraagt zich af of het geld (deels) niet in te zetten is voor op een eerder moment urgentere zaken. Het is een post met een groeiende hoeveelheid 'dood' geld. De voorzitter zegt dat het MJOP 2019 – 2034 niet meer en niet minder is dan een leidraad. Besluitvorming over de aanpak van genoemde posten is aan de orde als noodzakelijk onderhoud zich daadwerkelijk aandient. Vernieuwing van de dakbedekking kan een complexer verhaal worden als we ook een keus maken voor zonnepanelen. Volgens Cor Laamers, die een dakinspectie heeft uitgevoerd, verkeert het dak momenteel in prima staat. Het grind is nog goed en het is materiaal dat uv-licht absorbeert. Nog een opmerking van de voorzitter over de post 'Beschoeiing + afscheiding tuin': na 2022 kan de reservering jaarlijks omlaag met ± € 1.000.

7. Begroting 2020

De Begroting wordt goedgekeurd. De voorzitter vertelt dat hij heeft onderhandeld met Vattenfall. We hebben voor 3 jaar weer een gunstig energiecontract.

8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen

Ingekomen stukken

- Rob Klop verzoekt om te stemmen over de aanschaf van een AED
- Ed Beemsterboer vraagt de mening over een video intercominstallatie.
- De familie Dingerdis vraagt om stemming over de glasbewassing: graag 1 x per 6 weken in plaats van 1 x per 2 maanden.
- Tiny ten Dam, Ria Dingerdis en Tiny Leinarts vragen de mening over een elektrische deurdranger op de 1^e verdieping
- Ton Lodewijks heeft een voorstel / plan ingebracht voor gecombineerde vernieuwing van de beschoeiing en de tuin / grasmat rond het complex. Hij antwoordt hiermee op de toevoeging bij bijlage 8 betreffende het aanbrengen van een beregeningsinstallatie.
- Peter Korse en Ed Beemsterboer vragen de mening over vervanging van de bestaande draadglasafscheiding tussen hun terrassen voor trespa in de grijze kleur van het complex.

Mededelingen

- Druppels voor openen van de 2 toegangsdeuren weer verkrijgbaar bij het bestuur. Kosten € 14,00.
- In het infokastje hangt een lijst van vrijwilligers en hun taken. Zo verzorgt Frans Bruin bijvoorbeeld vervanging van kapotte lampen en kan men klachten over schoonmaakwerkzaamheden melden bij Tineke van der Leeden.
- Berichten aan het bestuur dienen voorzien te zijn van een afzender. Anonieme berichten worden niet behandeld.
- Met Vattenfall is een energiecontract voor 3 jaar afgesloten.
-



- Bij verkoop of verhuur van een woning is men verplicht een energielabel aan te vragen. Doet men dit niet dan volgt een boete.
- De aansluiting op het glasvezelnet start waarschijnlijk in het voorjaar van 2021. Er volgt een korte discussie over de bekabeling. Heeft ieder appartement zijn eigen 'lijntje' of zijn de bovenliggende appartementen gekoppeld aan de onderliggende? Volgens Peter Korse heeft ieder appartement zijn eigen kabel en ook een doorvoerpijp omhoog. De voorzitter vreest afhankelijk te zijn van de toestemming die zijn onderburen wel of niet aan KPN gegeven hebben.
- Er is een sticker geplaatst op de buitenkant van de deur van de binnenbergingen aan de Arcadialaan met camera bewaking. Camera's aanbrengen door de firma Kivit uit Heiloo zou een kostenpost zijn van ± € 1600,00. De schijnveiligheid en de hedendaagse privacywetgeving in ogenschouw nemend geeft Kivit een negatief koopadvies.

Vragen / bespreken

- Plaatsing van een video intercominstallatie (vraag Ed Beemsterboer) kost ± € 23.400,00 en geeft slechts schijnveiligheid, aldus de firma Kösters. Ook in dit geval ontstaat een privacyvraagstuk.
- Het plaatsen van een elektrische deurdranger op de 1^e verdieping (vraag Tiny ten Dam, Ria Dingerdis en Tiny Leinarts) is zeer wenselijk. De deuren van en naar de lift en de galerij gaan zwaar. Peter Korse oppert het idee bij elektrische deurdrangers een sensor te plaatsen zodat de deuren automatisch open gaan. Dit is een idee voor meerdere deuren in het complex. In de ALV 2021 kan hierover gestemd worden op basis van een actuele kostenraming en vanuit een overzicht van meerdere mogelijkheden.
- Lida Bruin en Tiny ten Dam merken op dat het plaatsen van een prikbord in de containerruimte of in de gang net buiten de containerruimte een slecht idee is. In de centrale hal valt het veel meer op en zullen de mededelingen van de bewoners aan de bewoners beter gelezen kunnen worden. Dit onderwerp is hier verder besproken.
- De verzorging van de tuin rond het complex wordt Anton te veel. Wel is hij samen met Dirk, Rob en Henk loyaal doorgegaan. In het voorjaar staat het verticuteren, bemesten en het inzaaien van kale plekken op de rol. Anton is bereid samen met andere tot de ALV 2021 door te gaan.
- De voorzitter vraagt naar de mening over plaatsing van roosters onderin de ramen van de centrale hal: 1 naar de patio en 1 naar de parkeerplaatsen. Vocht kan dan sneller de hal uit. Aannemersbedrijf Nils kan het voor € 454,00 plaatsen. Men vindt dit een goed idee.
- Er is al enige tijd discussie over de vloer in de gang bij de bergingen. Wel of niet opknappen en zo ja met welk materiaal? Een coating is mogelijk evenals het aanbrengen van antislipmatten. Betegelen is mogelijk tenzij de vloer eerst geëgaliseerd wordt. Gewoon zo laten is ook een mogelijkheid. Zoals de vloer nu is, kan vocht opgenomen worden zonder zorgen over glibberigheid. Houden zo is de algemene mening.
- Het voorstel / plan van Ton Lodewijks voor een gecombineerde vernieuwing van beschoeiing en tuin / grasmat leidt tot discussie over de berekening van de grasmat. Dirk heeft dit een aantal malen gedaan, vaak met hulp van Anton. Het slepen met de slangen is zwaar werk. De verzorging van het gras is om moedeloos van te worden aldus Anton. Zeker nu de familie Mol huisvesting gevonden heeft in ons grasveld. Joop wil nogmaals contact opnemen met de gemeente om te vragen wanneer het opknappen van het pad naast ons grasveld aan de orde is. Kortom, het idee van Ton Lodewijks is de moeite waard om in overweging te nemen en in de volgende ALV verder te bespreken.

9. Voorstellen: informatie en stemming

Bijlage 9a geeft informatie over de onderwerpen die in stemming gebracht worden. Waar nodig vult de voorzitter deze informatie aan. Bijlage 9b is het stembiljet. De voorzitter loopt de onderwerpen even langs alvorens men het biljet invult. De resultaten van de stemming zijn een paar dagen na de ALV beschikbaar gekomen. Ze worden volledigheidshalve in deze notulen opgenomen. 18 voorstemmers waren nodig om een voorstel te kunnen aannemen.

Punt 1: niet aangenomen. (JA 12-Nee 15- Bl. 1) De glasbewassing blijft zoals die nu is: alle ramen waar we zelf niet bij kunnen met een frequentie van 1 x per 2 maanden.

Punt 2: aangenomen. (JA 19-Nee 5- Bl. 4) Het HR 2018 krijgt de volgende aanvullingen:



Artikel 3.9: *Het MR en de Splitsingsakte bieden geen basis voor zogenaamde 'natrekking'. Dat betekent dat na door de VvE toegestane aanschaf van zonwering het eigendomsrecht daarvan niet overgaat naar de VvE maar ligt bij de eigenaar die de zonwering aanschaf. De betreffende eigenaar is en blijft verantwoordelijk voor het functioneren en het onderhoud van de zonwering. Mocht na verwijdering van de zonwering schade aan de gevel geconstateerd worden dan zijn de herstelkosten voor rekening van de betreffende eigenaar.* (Artikel 3.9 uit het huidige HR (HR 2018) wordt 3.10)

Artikel 4.1b: *Indien een eigenaar de verplichting maandelijks de servicegelden te betalen 3 maal niet nakomt, is het bestuur gemachtigd een gerechtelijke procedure in gang te zetten op grond van en met inachtneming van het in het MR gestelde in artikel 41.4.*

Artikel 4.2c: De administrateur is bevoegd om een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen. Indien nodig geschiedt dit in overleg met het bestuur. (HR 2018 is met deze aanvullingen HR 2020.)

Punt 3: aangenomen. (JA 22-Nee 6- Bl. 0) 39 naamplaathouders zullen vernieuwd worden, net als de bordjes indien nodig.

Punt 4: aangenomen. (JA 27-Nee 0- Bl. 1) 39 armaturen zullen vervangen worden met vaste ledverlichting.

Punt 5: niet aangenomen. (JA 11-Nee 15- Bl. 2) Er zal niet een AED aangeschaft worden.

Punt 6: niet aangenomen. (JA 13-Nee 14- Bl. 1) Er komt geen boekenkastje in de centrale hal.

Punt 7: niet aangenomen. (JA 15-Nee 12- Bl. 1) Er komt geen raam in de deur naar de binnenbergingen.

Punt 8: aangenomen. (JA 21-Nee 6- Bl. 1) In de containerruimte mogen scooters gestald worden. Wel is er een prioriteit voor scootmobielen. Aan gebruikers zal wel een sleutel van de buitendeur gegeven moeten worden.

Punt 9: (niet over gestemd) Opknappen van bordessen bij lift en trappenhuis is niet in stemming genomen. Er zal met een volgende deskundige met een nog niet uitgetoet product gekeken worden of een hoopgevend resultaat te bereiken is.

10. Rondvraag

Peter Korse vraagt of ook de armaturen in de centrale hal vervangen worden als al de buitenarmaturen vernieuwd gaan worden. De voorzitter antwoordt dat de verlichting in de hal en ook de noodverlichting in de binnenberging punten zijn voor de ALV 2021. Dan kan besproken worden of er wellicht wat sterkere verlichting aangebracht moet worden. Als er een raam in de deur naar de binnenberging aangebracht gaat worden, zal het daar vermoedelijk ook wat lichter zijn.

Lida Bruin vraagt of ook de buitenarmaturen voor de ingang van de centrale hal vervangen kunnen worden. Vervanging van lampen begint daar een ondoenlijke klus te worden. De armaturen zijn verouderd en kwetsbaar geworden. Ook een punt voor de ALV 2021.

Ria Dingerdis verwoordt haar teleurstelling over het opheffen van de vorige commissie *Zonnepanelen*. Er is heel hard en prettig gewerkt, maar het heeft niet geleid tot een voorstel aan de bewoners.

11. Sluiting

Het lukt niet de uitslag van de stemming in deze vergadering te vermelden. De voorzitter zegt de aanwezigen toe na het weekend zo snel mogelijk met de uitslag te komen. Gezien de vereiste eindtijd moet de vergadering gesloten worden. De voorzitter spreekt zijn dank nog uit voor het werk dat al de vrijwilligers verricht hebben. Hij overhandigt Eelkje Knol een attentie voor haar administratieve werkzaamheden. Ze is inmiddels geen bestuurslid meer maar notuleert nog wel. De voorzitter spreekt vervolgens de hoop uit dat we in 2021 onze ALV weer gewoon in het voorjaar kunnen houden. Om 22.00 uur dankt hij de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

Commissies:

- *Zonnepanelen*: Peter, Joop, Eelkje, Anton en Cor.
- *Laadpalen*: Joop en Eelkje en ? In oriënterende fase. In afwachting van EU-maatregelen die in 2025 verwacht worden voor VvE's als de onze.



PRESENTIELIJST

Behorende bij de notulen van de Algemene Ledenvergadering 2020
Van de VvE Justus van Effenhof, gehouden op vrijdag 23 oktober 2020

AANWEZIG	HUISNUMMER	AANTAL PERSONEN
E. Knol	19	1
A. G. H. Hazes	23	1
A. P. B. van Nimwegen	25	1
R. Klop	27	1
L. Bruin	29	1
E. G. M. Laan-Feld	31	1
J. Vendel	33	1
E. Paape	41	1
R. Dingerdis	45	1
T. Leinarts	51	1
T. ten Dam	53	1
A Erkamp-Berkhout	55	1
P. I. M. Korse	67	1
T. de Ruiter	69	1
F. Offereins	73	1
Th. Smit	75	1
J. Muijs	85	1
G. J. van der Werf	89	1
T. van de Leeden	91	1

VOLMACHTEN	HUISNUMMER	AFGEGEVEN AAN
M. W. Admiraal	35	29
R. Blokker	43	85 (Bestuur)
A. P. Lodewijks	49	19
Duinmaijer Beheer	57	85 (Bestuur)
W. Smit	59	85 (Bestuur)
R. H. Claus	63	85 (Bestuur)
E. Beemsterboer	65	67
J. E. Wouters	71	53
M. B. Gerards	93	85 (Bestuur)

Totaal aantal aanwezigen: 19 waarvan 19 stemgerechtigden

Totaal aantal volmachten: 9

Totaal aantal gerechtigde stemmen (inclusief volmachten): 28