



VVE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat : J.v.Effenstraat 85
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING 2022 VAN DE JUSTUS VAN EFFENHOF

Datum: woensdag 6 april 2022
Tijd: 19.11 uur – 20.48 uur
Plaats: Wijkcentrum Overdie
Van Maerlantstraat 8 – 10, 1813 BH Alkmaar
Bestuur: Joop Muijs, voorzitter
Afra Erkamp, lid
Tineke van der Leeden, lid
Notulist: Eelkje Knol
Aanwezig: 18 personen

Agenda

1. Opening
 2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten
 3. Vaststellen notulen ALV 10-06-2021
 4. Financieel 2021
 - a. jaarrekening; balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 01-01-2021 en 31-12-2021, exploitatieoverzicht – inkomsten / uitgaven
 - b. verantwoording financieel mandaat 2021, dechagering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken
 5. Bestuur: rooster en samenstelling bestuur 2022
 6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2021 – 2034
 7. Begroting 2022
 8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen
 9. Voorstellen: informatie en stemming
 10. Rondvraag
 11. Sluiting
-

1. Opening

De voorzitter opent om 19.11 uur de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij deelt mee dat er op nr. 65 nieuwe huurders zijn komen wonen.

2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten

Van de 18 aanwezigen zijn er 16 stemgerechtigd. Het aantal volmachten bedraagt 18. Bij elkaar zijn dat 34 gerechtigde stemmen. Dat is een ruim voldoende aantal om rechtsgeldige besluiten te nemen.

3. Vaststellen notulen ALV 10-06-2021

De notulen van de ALV 2021 worden goedgekeurd. De heer Klop tekent bezwaar aan bij het opstellen van een presentielijst. Bij de notulen van deze vergadering ziet hij om privacy-reden liever geen presentielijst meer toegevoegd. Het merendeel van de aanwezigen is het hier mee eens. Bij de notulen zullen alleen aantallen genoemd worden; geen namen meer.

4. Financieel 2021

a. jaarrekening; balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 01-01-2021 en 31-12-2021, exploitatieoverzicht – inkomsten / uitgaven



Er zijn geen vragen over de stukken die administratiekantoor MGv opstelde. Ook de andere stukken geven geen aanleiding tot vragen.

b. verantwoording financieel mandaat 2021, dechargering financiële stukken, aanstellen nieuwe commissie financiële stukken

Het bestuur krijgt voor 2022 weer hetzelfde financieel mandaat. De penningmeester wordt décharge verleend. Marjan Blokker en Mat Gerards willen nog wel een keer de kascommissie vormen. Reserve-lid is Henk Boon.

5. Bestuur: rooster en samenstelling bestuur 2022

Het bestuur bestaat uit 3 personen. In 2023 en 2024 staan er weer (her)verkiezingen op het programma.

6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2021 – 2034

De voorzitter attendeert de vergadering op de post: Voegwerk gevelonderhoud. Mede door het impregneren is de toestand van de voegen verslechterd. Het cement brokkelt eruit. In 2023 moet de post voor het reinigen en impregneren verhoogd worden. Voor de post voegwerk gevelonderhoud moet op termijn een substantiële bedrag gereserveerd worden. Theo Smit meldt dat naast zijn deurpost het cement al uit de voegen brokkelt.

7. Begroting 2022

Op de begroting staan de kosten van de werkzaamheden aan de tuin rond het complex. Op het stembiljet (zie agendapunt 9) kan men een keus maken voor of tegen de voorgestelde aanpak. De voorzitter geeft nog een kleine toelichting bij: Klein schilderwerk. Alleen de horizontale delen en plekjes zullen waar nodig bijgewerkt worden.

8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen

Ingekomen stukken

Er is een verzoek binnengekomen voor een antislipmat in de centrale hal. Zie *Vragen / bespreken* punt k.

Mededelingen

- Er is een voldoende aantal stemgerechtigden (+volmachten) dus is een 2^e vergadering niet nodig.
- Per 1 juli 2022 zijn rookmelders wettelijk verplicht in appartementen. Er is een korte discussie over de meest geschikte plaats. In de hal ? Er zijn geen richtlijnen bekend.
- De liftkeuringen door het Liftinstituut zijn stopgezet. In samenwerking met Trust zijn de kosten € 160,-- minder.
- De beschoeiing is rechtgezet; ankers zijn geplaatst. De kosten waren € 1655,--. De ankers liggen wel hoog. Daar moet bij het werk aan de grasmat wel rekening mee gehouden worden.
- De 2 poorten in het hekwerk rond het complex worden niet afgesloten. Het is wel zaak dat ze niet open blijven staan. Eef is bereid stootblokjes te plaatsen.
- De voorzitter dringt erop aan op te letten bij de deuren naar de parkeerplaatsen en Arcadialaan: laat geen ongewenste personen binnenglippen ! Het blijft lastig de tijd van open en dicht gaan van de deuren passend af te stellen. Met een rollator over de drempel vraagt tijd. Rob Klop en Henk Boon gaan samen de tegels verhogen bij de deur van de Arcadialaan. De hindernis van de drempel is dan door de rollatorgebruikers makkelijker en vlotter te nemen. Ze verhogen ook de tegels bij de deuren van de papiercontainer. Het in en uit rijden van de bak is dan ook wat beter te doen.
- De voorzitter geeft een overzicht van de gang van zaken met betrekking tot de zonnepanelen. Het lijkt erop dat bij sommige zonnepiekuren tijdelijk niet teruggeleverd kan worden. Het is wellicht zinvol een bijeenkomst te beleggen waarin we deskundig geïnformeerd kunnen worden.
De vergadering gaat akkoord met een (avond)bijeenkomst waarin de Zonnecoach ons informeert en vragen beantwoordt over de plus- en minpunten van zonnepanelen. De voorzitter stelt voor aan het eind van die avond te stemmen over wel of niet doorgaan met het zonnepanellentraject. De volgende fase in de begeleiding door de Zonnecoach kost € 1000,--.



De voorzitter neemt contact op met Niels (onze Zonnecoach) om een geschikte avond te kiezen. Het liefst eind april / begin mei. Als dat lukt zal bijtijds een brief naar de bewoners gaan met informatie over plaatsing van zonnepanelen zodat men zich in de materie kan inlezen en vragen kan stellen. Pijnpunt is het niet terug kunnen leveren bij Leander in de piekuren. Het is de vraag of een opslagmogelijkheid renderend is.

- h. Ieder appartement heeft een eigen rookgasafvoerkanaal. Die kanalen moeten zo nu en dan geïnspecteerd worden. Zie *Vragen / bespreken* punt l.
- i. Bij Stuifbergen zijn 10 druppels besteld. Er is gevraagd naar de kosten inclusief het inlezen. Zoals wel vaker kan het even duren bij Stuifbergen.
- j. De sensoren bij de deur van de centrale hal naar de parkeerplaatsen zijn met enige regelmaat stuk. Reparaties zijn prijzig en als ze vervangen moeten worden kost het $\pm$ € 1000,- per sensor. De voorzitter stelt voor de sensoren niet meer te repareren of te vernieuwen. Ze kunnen hun tijd uitdienen en vervolgens verwijderd worden. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Vragen / bespreken

- k. De vloer in de centrale hal kan soms glad zijn. Wat kan een oplossing zijn? Meer ventileren lost het probleem niet op. Matten neerleggen is onhandig bij het schoonmaken. Een coating aanbrengen is ook een optie. Rob Klop zal gaan informeren naar soorten coating, de voor- en nadelen en de prijzen. Dit onderwerp komt in de volgende ALV weer aan de orde. Dan kunnen er wellicht keuzes gemaakt worden.
- l. Ieder appartement heeft een eigen rookgasafvoerkanaal. De horizontale delen daarvan kunnen aangetast worden door condens waardoor corrosie kan ontstaan. Het is daarom zaak bij vervanging van de CV-ketel dit te laten controleren. Inspectie is zo nu en dan nodig. Volgens de uitspraak in hoger beroep door het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden zijn eigenaren verantwoordelijk voor het controleren en vervangen van de eigen individuele rookgasafvoerpijpen. We laten bij VvE Belang juridisch uitzoeken voor wie de kosten zijn. De kosten van een voor ons hofje gezamenlijke inspectie door een gecertificeerd bedrijf bedraagt € 1100,- voor 4 uur werk. Per extra uur komt er € 100,- bij. De vergadering gaat akkoord met een inspectie. De voorzitter onderneemt stappen voor de uitvoering.

9. Voorstellen: informatie en stemming

Over de voorstellen 'Grasmat' en 'Bestrating' kan gestemd worden.

Grasmat: de huidige grasmat verkeert in slechte conditie. Het advies van de hovenier luidt: het bestaande gazon frezen, egaliseren van de grond, gazonmest en graszoden plaatsen. Na het frezen wordt een dunne laag verse grond opgebracht (totale kosten $\pm$ € 7000,-). Robert Claus wil doorgaan met maaien als de grasmat verbeterd of vernieuwd is.

De grasmat is onderdeel van een groter tuinplan. Het is de bedoeling langs het hele hekwerk een smalle strook grond te houden gescheiden van de grasmat door een band van cortenstaal. Vrijwilligers zijn bereid in overleg met de hovenier deze band te plaatsen. Tiny ten Dam geeft nog de tip een mal te maken voor maatwerk bij de rondingen. In de strook grond kan op een later moment beplanting aangebracht worden (geschatte kosten: € 1000,-). In het verlengde van de scheidslijn tussen de woningen kan bij de cortenstaalband een halve cirkel aangebracht worden waarin een struik of laag boompje geplant kan worden. Dit voorstel wordt met 31 stemmen voor aangenomen.

Bestrating: In plaats van een (vernieuwde) grasmat kan ook bestrating aangebracht worden. Langs de bestaande bestrating van de terrassen zal een strook grond aangehouden worden om de overgang naar het nieuwe straatwerk wat ooglijker te maken. De bestrating wordt 'opgesloten' door stoepbanden (kosten € 31.000,-). Bij deze keus moet later bepaald worden welke steensoort het gaat worden en ook welke beplanting gekozen wordt voor de strook grond bij het hekwerk.



VVE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat : J.v.Effenstraat 85
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

Dit voorstel wordt met 20 stemmen tegen verworpen.

10. Rondvraag

Jopie Vendel vraagt of de lamp bij de deur van de binnenbergingen naar de centrale hal gerepareerd kan worden. Het is een donker hoekje achter de deur in de binnengang. De lamp zal nagekeken worden. Tiny ten Dam meldt dat de deur naar het dakterras niet meer sluit. Eef Vendel gaat er naar kijken. Geen vragen verder.

11. Sluiting

De voorzitter dankt al de vrijwilligers voor hun belangeloze inzet. Het zorgt ervoor dat we met elkaar prettig kunnen wonen in een verzorgd hofje. De vergadering geeft de voorzitter een zeer verdiend applaus voor zijn onvermoeibare inzet. De voorzitter dankt allen voor de komst en de inbreng en sluit om 20.48 uur de vergadering.

Commissies:

Zonnepanelen: Eelkje, Peter en Joop. Afhankelijk van de keuzes die gemaakt kunnen worden aan het eind van de geplande informatieavond met Niels, zal de commissie vervolgstappen zetten in het zonnepanelentraject of stoppen.

Laadpalen: Eelkje en Joop. Voorlopig onderneemt de commissie geen actie. Wel worden de ontwikkelingen op het gebied van laadpalen en elektrische auto's in de gaten gehouden. Ook heeft nog geen bewoner gemeld elektrisch te gaan rijden.