



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

## NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING 2023 VAN DE VvE JUSTUS VAN EFFENHOF

Datum: donderdag 23 maart 2023  
Tijd: 19.00 – 21.00 uur  
Plaats: Wijkcentrum Overdie Ontmoet  
Arcadialaan 250 Alkmaar  
Bestuur: Joop Muijs, secretariaat, financiën, voorzitter  
Afra Erkamp, lid  
Tineke van der Leeden, lid  
Notulist: Eelkje Knol  
Aanwezig: 21 personen

---

### **Agenda**

1. Opening
  2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten
  3. Vaststellen notulen ALV 6-4-2022
  4. Financieel 2022
    - a. Jaarrekening, balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 01-01-2022 en 31-12-2022, exploitatieoverzicht: inkomsten / uitgaven
    - b. Verantwoording financieel mandaat 2022, dechagering financiële stukken, aanstelling nieuwe commissie financiële stukken
  5. Bestuur: rooster en samenstelling bestuur 2023
  6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2023 – 2034
  7. Begroting 2023
  8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen
  9. Voorstellen: informatie en stemming
  10. Rondvraag
  11. Sluiting
- 

### **1. Opening**

De voorzitter opent om 19.00 uur de vergadering met een woord van welkom aan de aanwezigen. De agenda blijft ongewijzigd. Alleen bijlage 8 krijgt aanvullingen. De *Ingekomen stukken* worden aangevuld met de vraag van de familie Bruin slagbomen te plaatsen bij de entree van het parkeerterrein. Bij *Mededelingen* worden punten g.



(vervanging hekdeel) en h. (drankje Rob Blokker) toegevoegd. Bij *Vragen / bespreken* komen punten l. (voegen gevel) en m. (liftonderhoud) erbij.

Hierna vraagt de voorzitter een moment van stilte om de burens die ons ontvallen zijn te gedenken. Onze gedachten gaan uit naar Joop van Woosik en naar Anton van Nimwegen.

## **2. Vaststellen aantal stemgerechtigden + volmachten**

Er zijn 21 personen aanwezig waarvan 17 stemgerechtigd zijn. Met 15 volmachten erbij komt het aantal op 32 gerechtigde stemmen. Dit aantal is meer dan voldoende voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

## **3. Vaststellen notulen ALV 6-4-2022**

Bij agendapunt 2 zijn de aantallen niet correct. Het moet zijn: 23 aanwezigen waarvan 21 stemgerechtigd en 13 volmachten.

Bij agendapunt 6 meldt de voorzitter dat de verslechterde staat van het gevelvoegwerk niet te wijten is aan het impregneren. Men heeft destijds te 'zanderige' voegspecie gebruikt.

Met deze correcties worden de notulen goedgekeurd.

## **4. Financieel 2022**

### *a. Jaarrekening, balans, verenigingsreserve, jaaropgave aandeel per woning 01-01-2022 en 31-12-2022, exploitatieoverzicht: inkomsten / uitgaven*

De volledige jaarrekening bestaat uit de volgende onderdelen: de balans, de jaaropgave van ieders aandeel in de verenigingsreserve, de specificatie van de verenigingsreserve, het exploitatieoverzicht (inkomsten en uitgaven) en een toelichting op de balans. De voorzitter heeft de volledige jaarrekening doorgenomen met Marian Groot van administratiekantoor MGv. Er zijn geen vragen over deze onderdelen. Wel licht de voorzitter de energie- en waterkosten toe. De werkelijke kosten in 2022 zijn binnen de begrote bedragen gebleven. Het begrote bedrag voor de energie- en waterkosten voor 2023 kan bijgesteld worden (te zien op bijlage 7 Begroting).

### *b. Verantwoording financieel mandaat 2022, dechagering financiële stukken, aanstelling nieuwe commissie financiële stukken*

Van het financieel mandaat is in 2022 geen gebruik gemaakt.

De kascontrolecommissie, bestaande uit Marjan Blokker en Mart Gerards, heeft de boeken ingezien en akkoord bevonden. De penningmeester wordt décharge verleend.

Leden van de nieuwe commissie financiële stukken zijn: Yvonne van Nimwegen en Henk Boon.

## **5. Bestuur: rooster en samenstelling bestuur 2023**

De samenstelling van het bestuur verandert niet. Tineke van der Leeden wordt herkozen. De vergadering stemt hier van harte mee in.

## **6. MeerJarenOnderhoudsPlan 2023 – 2034**

Enkele punten worden door de voorzitter toegelicht. De liftbegroting + onderhoud is voor de komende 20 jaar voldoende begroot.



Rob Klop vraagt naar de reserve voor het gevelvoegwerk. Joop schat in dat een jaarlijkse verhoging van 2 % voldoende moet zijn voor kostendekking bij hersteluitvoering in de nabije toekomst.

Bij het punt 'Beschoeiing' geeft Ton Hazes aan dat er in het houtwerk van de beschoeiing een flinke bocht zit. Kan dit hersteld worden en wat zijn dan de kosten ? Joop zegt dat de beschoeiing voldoende vastgezet is met grondankers. Hij zal toch gaan navragen of deze bocht 'kwaad' kan en eventueel te verhelpen is.

## **7. Begroting 2023**

Ook hier komen enkele punten aan de orde. Het begrote bedrag voor liftonderhoud is eveneens in het MJOP terug te vinden. Het begrote bedrag voor tuinonderhoud is voor een deel al besteed aan de aanschaf van een elektrische maaier inclusief mulcher (grasversnipperaar). Het is Rob Klop opgevallen dat aardig wat posten in de begroting verhoogd zijn. Volgens Joop ontkomen ook wij niet aan het inflatiespook. Al de posten zijn besproken met Marian van MGv.

## **8. Ingekomen stukken, mededelingen, vragen, besprekingen**

### *Ingekomen stukken*

De familie Dingerdis vraagt de elektrische deurdranger van de hal naar de binnenbergingen terug te plaatsen. Over dit onderwerp zal bij agendapunt 9 gestemd kunnen worden.

De familie Bruin verzoekt om slagbomen te plaatsen bij de 3 op- en afritten van het parkeerterrein. Of een andere belemmerende optie zodat bewoners tegenover ons complex geen (te grote)(bedrijfs)wagens op het parkeerterrein kunnen plaatsen. Het idee van slagbomen plaatsen vindt weinig weerklank. Plaatsing is prijzig; het vraagt onderhoud en er moet een pasjessysteem opgetuigd worden om toegankelijkheid te reguleren. Joop wil wel de overbuurman aanspreken. En wie het wil kan ook een parkeerbeugel plaatsen zodat de eigen parkeerplaats niet door anderen gebruikt gaat worden. Voorlopig laten we de situatie zo.

### *Mededelingen*

- Aangezien het quorum gehaald is in deze vergadering is een 2<sup>e</sup> vergadering op 7 april niet nodig.
- Bij de banken hebben we voor 3 jaar bedragen in deposito gezet. (ING € 90.000,00 1,25 %, Rabo € 50.000,00 1,30 %) Met de huidige rentestand levert dat € 1775,00 rente per jaar op, minus de kosten ± € 800,00. Dit is de moeite wel waard.
- Een elektrische grasmaaier is aangeschaft (€ 970,00) Rob Blokker gaat dit jaar het gras maaien.
- Eigenlijk zou dit jaar klein onderhoud aan het schilderwerk uitgevoerd moeten worden en volgend jaar groot onderhoud. Het is financieel handiger om alleen volgend jaar groot onderhoud te laten uitvoeren. (± € 40.000,00).
- Het is om veiligheidsredenen nodig een ladderborging te plaatsen aan de gevel op de 3<sup>e</sup> verdieping. Het dak zal wat vaker betreden gaan worden. Joop heeft Helder gevraagd offerte te maken voor de schoonmaak van de panelen en of het voor Helder



nodig is dat wij een ladderborging plaatsen en zo nee hoe het dan zit met de verzekering.

- f. Ter info. Vanaf 2026 worden voor vervanging van de cv-installaties voor woningverwarming duurzame alternatieven de standaard, zoals: een hybride warmtepomp of een volledig elektrische warmtepomp.
- g. Op 30 maart a.s. zal een beschadigd deel van het tuinhek vervangen worden. We ontvangen ook een potje verf om eventueel toekomstige beschadigingen te kunnen bijwerken.
- h. Rob Blokker is onlangs 70 geworden !! Hij biedt de aanwezigen een drankje aan. In de pauze van de vergadering wordt hier dankbaar gebruik van gemaakt.

### *Vragen / bespreken*

- i. De datum waarop de zonnepanelen voor algemeen gebruik geplaatst gaan worden is nog niet bekend. Bij plaatsing van individuele zonnepanelen per appartement is het verstandig dit door één firma te laten doen.
- j. Eigen potten en planten plaatsen langs de rand van het grasveld wordt geen goed idee gevonden. Het gaat een rommeltje worden. 'Aankleding' van de eigen terrassen is voldoende.
- k. Er is niet een goede oplossing voor antislipcoating op de tegels van de centrale hal. Informatie van Helder voor het aanbrengen van een kwartscoating levert bedenkingen op. De vloer is niet goed schoon te krijgen op den duur en looppaden worden zichtbaar. We laten het zo.
- l. De gevels worden weer groezelig. Reinigen en opnieuw voegen moeten doordacht op elkaar worden afgestemd in de nabije toekomst.
- m. Het storende bonkende geluid van de lift is nog regelmatig te horen. Het geluid kan voorkomen worden door het plaatsen van een extra onderdeel: leidsloffen. Joop heeft hierover contact met Dennis van de firma Trust. Het zijn dure sloffen: € 12.000,00 die bij plaatsing vallen onder onderhoud.

### **9. Voorstellen: informatie en stemming**

Via het stembiljet kan een keus gemaakt worden betreffende de deurdrangers (1a. en 1b.) en de aanleg van kabelgoten voor appartementsgebonden aansluitmogelijkheden voor zonnepanelen (2a. en 2b).

Twee elektrische deurdrangers zijn destijds niet geplaatst onder zorgplicht van de VvE. Het bestuur heeft geen mandaat om deze te vervangen voor dezelfde deurdrangers.

*Vraag 1a.* Wenst u terugplaatsing van de elektrische deurdranger centrale hal – binnenbergingen ? (Momenteel is er een gewone deurdranger.)

Uitslag stemming: 18 ja; 14 nee.

*Vraag 1b.* Wenst u vervanging, indien defect, van de elektrische deurdranger binnenbergingen – containerruimte ?

Uitslag stemming: 14 ja; 18 nee.

Voor het plaatsen van de elektrische deurdranger binnenbergingen – Arcadialaan is positief gestemd op 02-06-2022. Eventuele vervanging valt nu onder gewoon onderhoud.



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

Voor de aanleg van kabelgoten voor het leidingwerk van zonnepanelen per appartement heeft men de keus uit twee opties. Lege kabelgoten kunnen geplaatst worden, betaald door de VvE vanuit de reserve voor de dakbedekking in het MJOP. Deze 'lening' wordt teruggestort in de reservering vanuit de opbrengst van de zonnepanelen. Kosten voor de VvE volgens prijsopgave van Dave van 'Ikwilschoneenergie' ± € 12.000,00. Het trekken van kabels is voor rekening van de appartementseigenaar.

*Vraag 2a.* Wenst u plaatsing van alleen de kabelgoten naar al de 39 appartementen ?

Uitslag stemming: 26 ja; 5 nee.

De VvE kan ook al de voorbereidingen betalen , exclusief de zonnepanelen en de btw.

Kosten voor de VvE ± € 55.000,00. Bijkomende kosten ( ± € 2.200,00 exclusief btw). zijn voor rekening van de individuele appartementseigenaren. Dit is prijsopgave van eind 2022.

*Vraag 2b.* Wenst u dat al de voorbereidingen betaald worden door de VvE ?

Uitslag van de stemming : 10 ja en 19 nee.

### **10.Rondvraag**

Er zijn geen vragen. De voorzitter bedankt de vrijwilligers voor hun inzet. Met elkaar kunnen we de servicekosten laag houden en het woongenot hoog.

### **11.Sluiting**

De voorzitter krijgt een welverdiend applaus voor zijn grote inzet. Vervolgens dankt hij de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit om 21.00 uur de vergadering.

### Commissies:

*Zonnepanelen:* Eelkje, Peter en Joop. De zonnepanelen zijn gearriveerd. Informatie over plaatsing en gebruik volgt t.z.t.

*Laadpalen:* Eelkje en Joop. We wachten o.a. ontwikkelingen en regelgeving af. Er zijn steeds meer 'openbare' laadpalen in de buurt van ons complex te vinden.