

# Notulen

## VvE Grote Wittenburgerstraat 61 en Tweede Wittenburgerdwarstraat 4-54

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 5 juli 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 27 (100 procent)

---

### Aanwezig

De heer C.P. Charvet en/of Mevrouw I. van der Lans, Mevrouw M.W.E. van Dam en/of De heer M.J. van Wees, De heer N Hoekstra en/of Mevrouw D. van der Veen, Mevrouw E.J. Honig, De heer M. Knijnenburg en/of Mevrouw B.J.S. Meindersma, De heer E. Lieverst, Mevrouw R. Plukker, De heer T. Postma en/of Mevrouw E.A. van der Plas, Mevrouw T. Ronteltap, Mevrouw A.E.M. de Vries, De heer L.J. Wang, De heer M. A.J.H. Weber

### Volmacht afgegeven

Woningstichting Eigen Haard

---

## 1. Opening en vaststelling aantal stemgerechtigden (quorum)

Om 19:30 uur opent de voorzitter, de heer Lieverst de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Namens de beheerder zijn de heren Van Groningen en Baart vertegenwoordigd. De heer Van Groningen notuleert de vergadering.

De heer Van Groningen is de nieuwe accountmanager bij Minerva Vastgoedbeheer BV en het nieuwe aanspreekpunt voor de VVE.

Totaal aantal stemmen: 27

Totaal aantal stemmen vertegenwoordigd: 27

Het quorum is behaald. Zodoende kunnen er rechtsgeldige besluiten genomen worden tijdens de vergadering.

## 2. Vaststellen agenda

De agenda wordt door de voorzitter doorgenomen.

Op verzoek van de heer Wang wordt agendapunt 7 eerder behandeld.

Agendapunt 11 wordt gecombineerd met agendapunt 6.

Aan de agenda wordt toegevoegd, het plaatsen van een slot ter hoogte van de galerijdeur, na agendapunt 10.

De agenda wordt vastgesteld door de vergadering.

## 3. Mededelingen en ingekomen stukken

Het bestuur maakt bij de mededelingen gebruik om mevrouw Plukker van de kascommissie te bedanken voor haar inzet als lid van de commissie.

Zo ontvangt zij een mooie plant voor op haar balkon.

## 4. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van 20 december 2021 worden per bladzijde doorgenomen door de voorzitter.

Opgemerkt wordt dat mevrouw mevrouw Plukker en mevrouw De Vries, beiden wel aanwezig waren tijdens de ALV in 2021.

De notulen van 20 december 2021 worden vastgesteld door de vergadering.

Besluit: De notulen van de vergadering 20 december 2021 zijn vastgesteld door de vergadering.

## 5. Vaststellen jaarrekening 2021

### Verslag kascommissie

Mevrouw Plukker heeft voorafgaand aan de vergadering aan de hand van de beschikbare financiële documenten de jaarcijfers van 2021 gecontroleerd.

Zo heeft zij diverse vragen gesteld aan de beheerder en de meeste vragen zijn positief beantwoord. Vragen die niet zijn beantwoord, hebben geen invloed op de kascontrole.

Een verzoek van de kascommissie is om vaker een update van Minerva te krijgen en wordt wenselijk bevonden om dit jaar de begroting voor het volgende jaar vast te stellen.

Tijdens de controle zijn bepaalde documenten niet aangetroffen in Twinq, zoals bijvoorbeeld de jaarstukken van de bank en zijn bij reparatiemeldingen verkeerde verslagen aangetroffen.

De kascommissie adviseert de vergadering om decharge te verlenen aan het bestuur voor het financieel gevoerde beleid over 2021.

Op de vraag hoeveel er nu eigenlijk gespaard wordt, volgt een inschatting dat er € 30.000,- tot € 50.000,- vanuit dotatie wordt bijgedragen. In het reservefonds zit tussen € 109.000 en € 140.000,-. Dit jaar zal daar nog rond de € 30.000,- bijkomen, maar daar gaan ook nog kosten vanaf, zoals die van het houtonderzoek.

#### ***Decharge bestuur financieel boekjaar 2021***

De vergadering neemt het advies van de kascommissie over en verleent het bestuur decharge over het financieel gevoerde beleid 2021.

#### ***Bestemming exploitatieresultaat 2021***

De VvE heeft over 2021 een positief exploitatieresultaat behaald van € 127,28, het is aan de vergadering om een bestemming te geven aan dit resultaat.

De vergadering besluit het behaalde exploitatieresultaat over 2021 van € 127,28 ten gunste van de algemene reserve te laten komen.

Besluit: Decharge aan het bestuur voor het financieel gevoerde beleid over 2021 wordt verleend.

Besluit: De vergadering heeft besloten het positieve exploitatieresultaat behaald in 2021 ad € 127,28 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

### **6. Verkiezing bestuur / kascommissie**

#### ***Verkiezing bestuur***

Tijdens de vorige vergadering hebben alle bestuursleden aangegeven nog een jaar als bestuurslid aan te blijven. De heer Weber, Lieverst en mevrouw de Vries merken op dat wanneer er gegadigden zijn onder de leden voor een bestuursfunctie, zij graag het stokje doorgeven. Echter zo staat de VvE aan de vooravond van renovatiewerkzaamheden en zijn zij op de hoogte van de huidige stand van zaken hieromtrent. Zo willen zij nog wel doorgaan totdat deze werkzaamheden zijn afgerond.

Opgemerkt wordt dat het wel fijn zou zijn als het bestuur wordt uitgebreid met iemand die cijfermatig inzicht heeft. Dit wordt ook geadviseerd door de kascommissie. Zeker nu er straks verschillende uitgaven gedaan moeten worden voor het planmatig onderhoud, is het goed als iemand binnen het bestuur daar controle op houdt en leden tijdig kan informeren wanneer budgetten overschreden of bijgesteld moeten worden.

#### ***Penningmeester***

De heer Knijnenburg biedt aan om het bestuur te versterken als penningmeester van de VvE. Het bestuur en de VvE staat hier positief tegenover. Zo zal de heer Knijnenburg gaan kijken naar de financieringsmogelijkheden voor het onderhoud- / verduurzamingsproject.

#### ***Kascommissie***

Mevrouw Plukker blijft aan als lid van de kascommissie

Verder merkt het bestuur op vaker bepaalde taken te zullen delegeren naar de overige VvE leden omdat het bestuur wekelijks veel tijd in de VvE moet stoppen. Het delegeren van taken ontlast het bestuur en zorgt ook voor meer betrokkenheid van de overige leden bij de VvE.

Besluit: De heer Knijnenburg treedt toe als penningmeester van de VvE.

Besluit: Mevrouw Plukker blijft aan als lid van de kascommissie.

Besluit: De bestuursleden Lieverst, Weber en De Vries blijven aan.

### **7. Toelichting MJOP / Groot onderhoud (zie nieuwsbrief 6 juni, infoavond 22 juni)**

Voorafgaand aan de vergadering hebben de leden een nieuwsbrief ontvangen met toelichting over het onderhoud wat uitgevoerd dient te worden. Zo is er een rapport opgesteld met daarin een houtrotinventarisatie van het pand. Tijdens de infoavond op 22 juni 2022, waarbij de heer M. Pooulis een voordracht hield, is het noodzakelijk onderhoud en de verschillende scenario's om dit te verhelpen toegelicht.

De voorzitter gaat alle eigenaren langs en vraagt hen om hun mening ten aanzien van het voorgestelde planmatig onderhoud.

De meeste eigenaren geven voorkeur aan een integrale aanpak. Mevrouw Plukker vraagt zich af hoe

omgegaan wordt met schadeherstel in de woning als de kozijnen worden gerepareerd. Zo vraagt zij zich af of dit gedekt wordt door de verzekering. De heer Baart merkt op dat dit niet gedekt wordt door de verzekering. Wanneer de kozijnen worden gedaan, zal men te maken kunnen krijgen met herstel van stuc- en schilderwerk.

Mevrouw Plukker merkt op dat er voor het dak geen steigers nodig zijn, wat zij uit de informatiebrief heeft kunnen opmaken.

Enkele leden merken op dat het dak, afhankelijk van alle kosten ook in een later stadium gedaan kan worden.

Mevrouw Meindersma en de heer Knijnenburg merken op, evenals dat bij mevrouw Honig het geval is, net op de Tweede Wittenburgerdwarsstraat te (gaan) wonen en dat de kostenafweging, mede vanwege de met de verbouw gemoeide kosten relevant is. Voor deze leden geldt overigens dat zij bij de aankoop niet zijn geïnformeerd over het MJOP en de noodzakelijke werkzaamheden.

Mevrouw De Vries merkt op dat wanneer de kozijnen vervangen worden, het verstandig is om ook de isolatie te doen, omdat men dan goed bij de spouwmuur kan en dat er anders speciaal daarvoor opnieuw een steiger moet komen.

De heer Wang merkt op dat de tussentijdse kosten van reparatieverzoeken enkel zullen oplopen als het een en ander nu niet wordt aangepakt.

Mevrouw Ronteltrap merkt op dat het voor haar nu een ongunstig moment is en dat zij voor de minimale investering wil gaan.

Mevrouw Van Dam, merkt op dat scenario 1 duur lijkt, maar echter op termijn goedkoper zal zijn. Ook is de subsidie nu aantrekkelijk en de inflatie in de toekomst zorgelijk. Mocht het energielabel door de aanpassingen verbeteren (misschien wel van C naar A) , dan is het voor nieuwe kopers makkelijker een hypotheek te krijgen. De heer Van Groningen wijst er ook nog (onder meer) op dat de grondstofprijzen stijgen en het verkrijgen van personele mankrachten steeds problematischer wordt.

De heer Weber merkt op dat wanneer alle werkzaamheden gedaan zijn, dit de verkoopbaarheid van de appartementen ten goede komt.

Mevrouw De Vries merkt op voor scenario 1 te kiezen. Je zou dan kunnen besluiten het dak in een later stadium aan te pakken.

De heer Lieverst sluit zich hier bij aan en belooft nog iets rond te zullen sturen over rendement/duurzaamheid.

Eigen Haard heeft aangegeven mee te gaan met de eigenaren die 75% van de stemmen vertegenwoordigen en hetzelfde scenario wensen. Wel heeft Eigen Haard wel een voorkeur voor scenario 1. Verder heeft Eigen Haard opgemerkt een groen dak te zien als eventuele extra en enkel voor een groen dak kiezen in combinatie met zonnepanelen.

De uitkomst van de verschillende meningen wordt geïnventariseerd.

Zo kiest de meerderheid voor een integrale aanpak (scenario 1) , waarbij het dak eventueel uitgesteld kan worden. Dit echter onder voorbehoud van financiering, waarbij expliciet aandacht is voor de individu.

Besluit: De vergadering kiest voor de integrale aanpak , scenario 1, integrale kozijnvervanging alle kozijnen, waarbij het dak eventueel uitgesteld kan worden. Dit echter onder voorbehoud van financiering, waarbij expliciet aandacht is voor de individu.

## **8. Vaststellen begroting 2022**

Er worden twee begrotingsvoorstellen gedaan. Beide begrotingsvoorstellen worden besproken.

### ***Elektrakosten***

Opgemerkt wordt dat de elektrakosten zijn gestegen. De beheerder zal het energiecontract nakijken en nagaan wat hier de oorzaak van is.

### ***Schoonmaak algemene ruimten***

Mevrouw Ronteltrap stelt voor om het schoonmaak van de algemene ruimten in eigen beheer uit te voeren. Dat scheelt kosten die nu in rekening worden gebracht door het schoonmaakbedrijf. Daarnaast is men ook niet tevreden over het schoonmaakbedrijf. De beheerder zal bij het schoonmaakbedrijf nagaan wat de opzegtermijn is en het contract namens de VvE opzeggen.

### ***Besluit begroting 2022***

De vergadering kiest voor begrotingsvoorstel versie II. Het begrotingsvoorstel zal met terugwerkende kracht ingaan per 1 januari 2022 zodat deze gelijk loopt aan het kalenderjaar. Dat betekent dat de dotatie dus met terugwerkende kracht verhoogd wordt, waarvoor de leden afzonderlijk een betalingsverzoek ontvangen en dat de maandelijkse overmakingen door de leden, na rato, moeten worden opgehoogd.

Besluit: Begrotingsvoorstel II wordt goedgekeurd door de vergadering en gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari 2022, zodat deze gelijk loopt aan het kalenderjaar.

Actiepunt: Opzeggen schoonmaakovereenkomst algemene ruimten

#### **9. Incassoprocedure**

De voorzitter vraagt om de beheerder (opnieuw) te machtigen om in geval van achterstallige betaling van de VvE-bijdrage een betalingsregeling af te spreken of een procedure te (laten) voeren waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar.

De vergadering verleent de beheerder mandaat om in geval van achterstallige betalingen de betreffende debiteur te mogen aanschrijven danwel een incassoprocedure te mogen starten.

#### **10. Planning ALV (zie nieuwsbrief)**

Het bestuur stelt voor om voorlopig twee keer per jaar een vergadering te houden.

Voorgesteld wordt om in 22 november 2022 de tweede vergadering te houden, om de begroting voor 2023 te bespreken en de voortgang van het financieringstraject voor het planmatig onderhoud. Als dit financieringstraject geheel inzichtelijk is, kan tevens een besluit genomen worden.

#### **11 Rondvraag**

##### ***Overwoekering groen, waterkantzijde***

Bij één van de begane grond appartementen mevrouw Van der Plas aan de waterzijde, overwoekert het groen waardoor het lastig is om daar te passeren. Mevrouw Van der Plas merkt op dit te zullen aanpakken.

##### ***Documenten in Twinq***

Mevrouw Plukker verzoekt de beheerder de verschillende vergaderdocumenten in Twinq te zetten zodat die voor alle leden beschikbaar zijn.

##### ***Slot galerijdeur***

De heer Weber stelt voor om ter hoogte van de toegangsdeur naar de galerij een slot te plaatsen, zodat onbevoegden niet zomaar de galerij kunnen betreden. Hier zitten wat haken en ogen aan, bijvoorbeeld bij calamiteiten. De eigenaren van de galerij en het betreffende portiek zullen dit onderling oppakken.

Actiepunt: "Vergader" documenten toevoegen aan Twinq

#### **12 Sluiting**

De voorzitter bedankt de vergadering voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 21:45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....

# Besluitenlijst

## VvE Grote Wittenburgerstraat 61 en Tweede Wittenburgerdwarstraat 4-54

### **4. Vaststellen notulen vorige vergadering**

- 4.1 De notulen van de vergadering 20 december 2021 zijn vastgesteld door de vergadering.

### **5. Vaststellen jaarrekening 2021**

- 5.1 Decharge aan het bestuur voor het financieel gevoerde beleid over 2021 wordt verleend.  
5.2 De vergadering heeft besloten het positieve exploitatieresultaat behaald in 2021 ad € 127,28 ten gunste van de algemene reserve te brengen.

### **6. Verkiezing bestuur / kascommissie**

- 6.1 De heer Knijnenburg treedt toe als penningmeester van de VvE.  
6.2 Mevrouw Plukker blijft aan als lid van de kascommissie.  
6.3 De bestuursleden Lieverst, Weber en De Vries blijven aan.

### **7. Toelichting MJOP / Groot onderhoud (zie nieuwsbrief 6 juni, infoavond 22 juni)**

- 7.1 De vergadering kiest voor de integrale aanpak , scenario 1, integrale kozijnvervanging alle kozijnen, waarbij het dak eventueel uitgesteld kan worden. Dit echter onder voorbehoud van financiering, waarbij expliciet aandacht is voor de individu.

### **8. Vaststellen begroting 2022**

- 8.1 Begrotingsvoorstel II wordt goedgekeurd door de vergadering en gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari 2022, zodat deze gelijk loopt aan het kalenderjaar.

## Actiepuntenlijst

VvE Grote Wittenburgerstraat 61 en Tweede Wittenburgerdwarstraat 4-54

**Opzeggen schoonmaakovereenkomst algemene ruimten**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Joeri van Groningen)*

**"Vergader" documenten toevoegen aan Twinq**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Joeri van Groningen)*