

Notulen

VvE Taatedam/hoek Voorstraat (blok 6)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden vrijdag 13 maart 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 22; aantal stemmen vertegenwoordigd: 15 (68,18 procent)

Aanwezig

Mevrouw T. de Dijk-de Mooij, De heer K. Guijt, De heer T. Krijgsman, De heer A.A. van der Lingen, Mevrouw C. Parlevliet, Mevrouw S. van der Plas, De heer M. van Rooijen, Westerkim BV / Groot / Groot, De heer F. van der Zwart en/of Mevrouw D.D. Haasnoot

Volmacht afgegeven

Mevrouw D. Heemskerk, De heer W.A. van Leeuwen en De heer A.C.J. van Delft, De heer en mevrouw P. Majdpour / Cheraghi, De heer G.M. Stanienda, Mevrouw E. Storm van Leeuwen

Afwezig

De heer R.F.W. de Jong, Katwijkse Exploitatie Maatschappij BV, Maatschap Jévier

1. Vaststellen quorum en opening door de voorzitter

De heer Van Rooijen (hierna VZ) zit de vergadering voor. De VZ opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen welkom.

Van de 22 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 15 stemmen vertegenwoordigd (68,18%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Ingekomen stukken

Er is één ingekomen stukken:

- De heer Van der Lingen heeft een ingekomen stuk ingediend inzake lekkage bij de kozijnen. Voorgesteld wordt dit te behandelen bij agendapunt 8. De vergadering gaat hiermee akkoord.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Bestuur en beheerder

4.a Mededelingen beheerder

- Datum volgende ALV

Voorgesteld wordt om de volgende ALV te houden op 18-02-2027 om 16:30 uur.

- Toeslag avondvergaderingen

Zoals in nieuwsbrieven van VvE Company reeds aangegeven is het aantal avondvergaderingen bij VvE's één van de struikelblokken bij het vinden van nieuwe accountmanagers. Vanaf 2023 hebben wij daarom al aangekondigd niet alle vergaderingen meer 's avonds te kunnen en willen houden. Veel vergaderingen kunnen prima worden georganiseerd van bijvoorbeeld 16:00 uur tot 17:30 uur. Voor de accountmanagers is dit prettig, maar de ervaring leert dat ook veel leden het waarderen om de avond vrij te kunnen houden voor andere zaken. Daarmee proberen we het vak aantrekkelijk te houden, zodat we onze collega's ook voor uw VvE kunnen behouden. Helaas slagen wij nog niet zo goed in onze uitdrukkelijke wens. Nog geen 40% van onze ALV's vindt overdag plaats, er is dus nog een grote slag te maken.

Steeds meer VvE beheerders stoppen helemaal met de avondvergaderingen, die kant willen wij vooralsnog niet op. Wat we vanaf 2027 wel gaan doen is het rekenen van een toeslag voor de ALV's die nog steeds in de avond plaatsvinden. We hopen het aantal avondvergaderingen daarmee drastisch te beperken, zonder de VvE's te kort te doen voor wie het écht van groot belang is om in de avond te vergaderen. Zij kunnen dat gewoon blijven doen, maar dan met een toeslag die voor een groot gedeelte ten gunste komt van de accountmanager. Tot slot willen we benadrukken dat overdag vergaderen niet betekent dat dit midden op de dag moet zijn. De enige eis die we hieraan stellen, is dat de vergadering om uiterlijk 17:30 uur wordt afgerond. Wij hopen onze VvE's middels deze aankondiging te inspireren om uiteindelijk allemaal overdag te gaan vergaderen!

In de vergadering zal worden gepeild of de eigenaren willen dat de vergaderingen in het vervolg overdag gehouden zullen worden, om de toeslag te voorkomen, of dat zij bereid zijn deze toeslag te betalen, om in de avonduren te blijven vergaderen.

- Jaarlijks terugkerende mededelingen vanuit de beheerder

De jaarlijkse terugkerende mededelingen vanuit de beheerder zijn terug te lezen in de bijlage behorend bij de agenda welke terug te vinden is op de eigenaarspagina, door in te loggen via www.vvecompany.nl.

5. Vaststellen notulen vergadering 12-06-2025 en ondertekening door het bestuur

De VZ neemt de notulen van de vergadering 12-06-2025 door.

Er zijn geen vragen of opmerkingen. Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 12-06-2025 ongewijzigd vast.

6. Financieel

6.a Verslag en benoeming kascommissie

De kascontrole 2025 is uitgevoerd door de heer Van der Lingen en de heer Krijgsman, waarbij eventuele vragen zijn beantwoord door VvE Company. De kascommissie heeft de verklaring afgegeven inhoudende: *De jaarrekening 2025 geeft een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en de financiële situatie. De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars derhalve om in te stemmen met de jaarrekening 2025.*

Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van de heer Van der Lingen en de heer Krijgsman als lid van de kascommissie.

6.b Vaststellen jaarrekening 2025

De beheer geeft een toelichting op de jaarrekening 2025. Er is een positief exploitatieresultaat gerealiseerd van €6.221,95. Dit is het gevolg van:

- De onderhoudskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De nutsvoorzieningen zijn lager uitgevallen dan begroot;

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.

6.c Bestemmen exploitatieresultaat

Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 6.221,95 toe te voegen aan de algemene reserve.

6.d Decharge bestuur

Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2025.

7. Jaarlijks terugkerende besluiten

7.a Vaststellen incassobesluit

Wijziging wetgeving incassoprocedure:

De Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) is op 1 april 2024 ingevoerd om de kwaliteit en betrouwbaarheid van incassodiensten te verbeteren. Inmiddels is duidelijk dat ook VvE beheerders onder deze wetgeving vallen, per 1 april 2025 moet VvE Company voldoen aan de WKI-eisen die bestaan uit onder andere: registratie- en certificering, opleidings- en trainingsverplichtingen en de inrichting van compliance- en administratieve processen met ondersteunende systemen. Om de behoorlijke kosten die deze wetgeving met zich meebrengt beheersbaar te houden voor onze VvE's hebben we besloten om de handen ineen te slaan met andere beheerders en gezamenlijk het bedrijf VvE-Services op te richten. De medewerkers van VvE Company voeren nog steeds de volledige administratie, maar de communicatie met de leden met een betalingsachterstand zal worden verzorgd door VvE-Services. Nut en noodzaak van de diensten van VvE-Services is dus tweeledig;

1. We voldoen op deze manier aan de veranderde wet- en regelgeving op het vlak van debiteurenbeheer.
2. De additionele kosten die deze wet- en regelgeving met zich meebrengt voor de VvE worden op deze manier tot een minimum beperkt.

De incassomachtiging:

De vergadering machtigt VvE Services, namens het bestuur en de beheerder, tot het nemen en uitvoeren

van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk achten ter incassering van achterstallige ledenbijdragen. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau of gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen. De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. De kosten voor het verzenden van de herinneringsbrieven zullen in rekening worden gebracht van de VvE. Wettelijk gezien mogen deze kosten niet doorbelast worden aan het betreffende lid. VvE-Services zal de vordering van de VvE niet eerder aan een gerechtsdeurwaarder of advocaat uit handen geven dan nadat het in gebreke zijnde lid volgens de incassoprocedure van de beheerder in gebreke is gesteld.

De procedure:

De VvE-bijdrage dient voor de 1e van de betreffende maand betaald te zijn. Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen, conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten, de volgende stappen worden genomen:

- wanneer de bijdrage 10 werkdagen na de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door VvE-Services per dezelfde datum een herinnering verzonden. Voor deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. btw in rekening gebracht bij de VvE;
- is 10 werkdagen na de herinnering geen betaling ontvangen, dan wordt door VvE-Services per dezelfde datum een aanmaning verzonden, waarin het bedrag van de incassokosten wordt vermeld. Voor deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. btw in rekening gebracht bij de VvE;
- is 10 werkdagen na de eerste aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal een tweede aanmaning worden verstuurd, met daarbij een factuur voor de genoemde incassokosten. Deze bedragen 15% van het openstaande bedrag met een minimum van € 40,-. Voor deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. btw in rekening gebracht bij de VvE. De incassokosten worden wel in rekening gebracht bij het betreffende lid;
- is 10 werkdagen na de tweede aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau.

De vergadering stelt het incassobesluit vast.

7.b Uitkering door verzekeraar bij opstalschade

De VZ geeft aan dat wanneer een uitkering bij schade aan de opstellen een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,- = € 1.134,45) te boven gaat, dan dient de vergadering van eigenaars te besluiten op welke rekening deze schade uitkering overgemaakt dient te worden. Zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Om te voorkomen dat de VvE lang moet wachten op de uitkering, of speciaal daarvoor een extra ALV moet beleggen, wordt er voorgesteld om alle uitkeringen van de verzekeraar (ongeacht de hoogte daarvan) te laten storten op de bankrekening van de VvE. De VvE wikkelt de schade verder af met eventueel andere gedupeerde eigenaars.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de schade uitkeringen, ongeacht de hoogte hiervan, uit te laten keren op de bankrekening van de VvE.

8. Planmatig onderhoud

8.a Besluitvorming mandaat voor urgente herstelwerkzaamheden

Voorstel om het bestuur een voorwaardelijk mandaat te verlenen voor het laten uitvoeren van noodzakelijke herstelwerkzaamheden door Van Rhijn Bouw, specifiek gericht op:

- aanhoudende lekkageproblematiek rondom de HWA
- betonherstel in het steegje naast de Douglas

De heer Krijgsman geeft aan dat de lekkage waarschijnlijk meer aan blok 5 dan aan blok 6 is toe te wijzen, op basis van de kadastrale situatie. De lekkage bevindt zich op de helft van de brug. Er wordt aangegeven dat goed moet worden bekeken waar de splitsingsgrens ligt; dit dient te worden uitgezocht aan de hand van de splitsingstekening. Er wordt gesproken over betonherstel, waarbij wordt aangegeven dat de schade is ontstaan door water en daarom als gevolgschade moet worden gezien. Indien de oorzaak bij blok 6 ligt, dient een verdeling of gezamenlijke aanpak van beide blokken te worden opgesteld. Het bestuur zal de splitsingsakte nader bekijken. Er dient tevens een indicatie van de kosten te worden opgesteld.

De vergadering verleent een mandaat tot € 10.000 exclusief btw, onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de lekdetectie. Lekdetectie wordt alleen uitgevoerd bij vermoedelijke lekkages en niet

standaard, tenzij er concrete aanleiding is.

De gevelbekleding aan zowel de voor- als achterzijde wordt meegenomen; alle zichtbare delen worden hierbij betrokken.

8.b Besluitvorming collectieve werkzaamheden achtergevel – DW Kozijnen

Voorstel tot akkoord op de collectieve offerte van DW Kozijnen voor het vervangen van boeidelen, gevelbekleding en balkonplafonds aan de achtergevel.

Scope werkzaamheden (collectief):

- Vervangen van de gevelbekleding aan de achtergevel tussen de woningen Taatedam 35 t/m 38 en 40 t/m 43, inclusief de balkonplafonds bij de woningen die deelnemen aan de kozijnvervanging.
- Vervangen van de boeidelen aan de volledige achtergevel (Taatedam/HEMA-zijde). Inclusief het boeideel van de winkelstraatzijde van huisnummer 33. Uitvoering in onderhoudsarm kunststof, waardoor toekomstig schilderwerk niet nodig is.

Belangrijke uitgangspunten:

- De gevelbekleding tussen huisnummers 34 en 39 is momenteel uitgesloten, aangezien deze woningen niet deelnemen aan de kozijnvervanging. Het vervangen van deze delen zou nu kostbaar zijn en geen effectief resultaat opleveren.
- Individuele kozijnvervanging staat los van dit collectieve besluit, maar is wel relevant voor een nette en degelijke afwerking, met name om lekkages te voorkomen.
- De boeidelen aan de achtergevel zijn een collectief VvE-onderdeel waarvan het gehele blok profiteert.

Opmerking:

Geveldelen die op dit moment buiten beschouwing blijven, kunnen in de toekomst alsnog worden meegenomen wanneer bewoners besluiten hun kozijnen te vervangen. Op deze manier kan de afwerking later alsnog volledig, mooi en functioneel worden gerealiseerd, zonder dat nu onnodige kosten of werkzaamheden worden uitgevoerd

Kosten (incl. parkeerkosten / ontheffingen):- Gevelbekleding achtergevel + balkonplafonds: € 31.345,00-
Bekleden boeidelen achtergevel + winkelstraatzijde nr. 33: € 21.250,00- Totaal: € 52.595,00

De vergadering gaat akkoord met de offerte van € 52.595,00 en verleent het bestuur mandaat voor de uitvoering en verdere afhandeling van de werkzaamheden conform deze offerte.

9. Vaststellen exploitatiebegroting 2026

De beheerder licht de voorgestelde begroting 2026 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €66.585,- ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026. Het verschil over de maanden januari t/m maart zal worden afgerekend met de eigenaars.

10. Verzekeringen VvE

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat het voorstel niet voldoende is bekeken. Het bestuur krijgt het mandaat om het voorstel nader te onderzoeken en eventueel over te stappen.

11. Lift – gebruik en kostenverdeling

11.a Gebruik lift (fietsen)

Ondanks herhaalde communicatie wordt de lift nog steeds gebruikt voor het vervoeren van fietsen.

Voorstel is om tijdens de ALV:

- het verbod op fietsen in de lift expliciet te herbevestigen
- de VvE beheerder te mandateren dit actief te communiceren (richting blok 5 en 7)
- het vaststellen van een boete van € 250,- per overtreding ten gunste van de VvE

Mevrouw geeft aan dat zij al 20 jaar gebruikmaakt van de fiets en het niet kan laten om haar fiets mee naar boven te nemen, ook in geval van nood.

De liftmonteur heeft aangegeven dat de lift beschadigd kan raken door het vervoeren van fietsen.

Binnen de vergadering is iedereen akkoord met het verbod op het vervoeren van fietsen in de lift, met uitzondering van mevrouw.

11.b Kostenverdeling lift

De lift valt formeel volledig onder blok 7. Blok 6 draagt al jarenlang uit coulance bij aan de liftkosten, zonder dat hierover vastgelegde afspraken bestaan.

De huidige situatie leidt tot een scheve verdeling:- blok 6 heeft minder woningen- blok 7 ontvangt een vergoeding vanuit blok 5- terwijl blok 6 hier geen compensatie tegenover heeft
Meldingen vanuit blok 6 met betrekking tot de lift, entree, brievenbus, intercom en toegangsdeur worden in eerste instantie gefactureerd aan blok 7 en vervolgens doorbelast naar de andere blokken.

De vergadering gaat akkoord met de nieuwe werkwijze, inhoudende dat er geen vooruitbetalingen meer plaatsvinden door blok 6, dat blok 7 jaarlijks op basis van werkelijke kosten zal doorbelasten, met een verdeelsleutel van 13/37e deel voor blok 6, en dat blok 7 verantwoordelijk blijft voor de afstemming met blok 5.

12. Rondvraag

Er worden geen vragen gesteld tijdens de rondvraag.

13. Sluiting

De VZ bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 20:30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Taatedam/hoek Voorstraat (blok 6)

- 5. Vaststellen notulen vergadering 12-06-2025 en ondertekening door het bestuur**
5.1 Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 12-06-2025 ongewijzigd vast.
- 6.a Verslag en benoeming kascommissie**
6.a.1 Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van de heer Van der Lingen en de heer Krijgsman als lid van de kascommissie.
- 6.b Vaststellen jaarrekening 2025**
6.b.1 Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.
- 6.c Bestemmen exploitatieresultaat**
6.c.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 6.221,95 toe te voegen aan de algemene reserve.
- 6.d Decharge bestuur**
6.d.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2025.
- 7.a Vaststellen incassobesluit**
7.a.1 De vergadering stelt het incassobesluit vast.
- 7.b Uitkering door verzekeraar bij opstalschade**
7.b.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering de schade uitkeringen, ongeacht de hoogte hiervan, uit te laten keren op de bankrekening van de VvE.
- 8.a Besluitvorming mandaat voor urgente herstelwerkzaamheden**
8.a.1 De vergadering verleent een mandaat tot € 10.000 exclusief btw, onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de lekdetectie. Lekdetectie wordt alleen uitgevoerd bij vermoedelijke lekkages en niet standaard, tenzij er concrete aanleiding is.
- De gevelbekleding aan zowel de voor- als achterzijde wordt meegenomen; alle zichtbare delen worden hierbij betrokken.
- 8.b Besluitvorming collectieve werkzaamheden achtergevel – DW Kozijnen**
8.b.1 De vergadering gaat akkoord met de offerte van € 52.595,00 en verleent het bestuur mandaat voor de uitvoering en verdere afhandeling van de werkzaamheden conform deze offerte.
- 9. Vaststellen exploitatiebegroting 2026**
9.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €66.585,- ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026. Het verschil over de maanden januari t/m maart zal worden afgerekend met de eigenaars.
- 11.a Gebruik lift (fietsen)**
11.a.1 Binnen de vergadering is iedereen akkoord met het verbod op het vervoeren van fietsen in de lift, met uitzondering van mevrouw.
- 11.b Kostenverdeling lift**
11.b.1 De vergadering gaat akkoord met de nieuwe werkwijze, inhoudende dat er geen vooruitbetalingen meer plaatsvinden door blok 6, dat blok 7 jaarlijks op basis van werkelijke kosten zal doorbelasten, met een verdeelsleutel van 13/37e deel voor blok 6, en dat blok 7 verantwoordelijk blijft voor de afstemming met blok 5.