

1. Opening van de vergadering

De algemene ledenvergadering van de VvE wordt geopend door vergaderingsvoorzitter Erik van der Graaf.

2. Vaststelling aantal deelnemers en stemmen

Op basis van het registratieformulier dat door alle aanwezigen wordt getekend wordt het aantal aanwezigen vastgesteld op 24 deelnemers; er worden 2 volmachten ingeleverd en het maximum aantal uit te brengen stemmen wordt bepaald op 51 (van de 73 stemmen waarvoor de VvE bij voltalligheid beschikt).

In de bijlage van deze notulen is een presentielijst en een stemlijst als specificatie opgenomen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

VvE voorzitter Hans Hekman heeft verzuimd om vooraf ingekomen stukken en/of agendapunten te verzamelen en aan de vergaderingsvoorzitter over te dragen. Besloten wordt om dit punt mee te nemen in de rondvraag of in de eerstvolgende algemene ledenvergadering alsnog aan de orde te stellen.

Twee onderwerpen uit de algemene ledenvergadering van 11 januari j.l. – schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten en een eerste evaluatie rondom mogelijke vervanging van alle garagedeuren – worden als agendapunten naar voren gehaald en behandeld voorafgaand aan het verslag van de Kascommissie.

4. Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten

Aan de hand van een toelichting maakt Erik van der Graaf duidelijk dat het onderhoud en de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten een gedeelde verantwoordelijkheid is van de voltallige VvE. De basis hiervoor is gelegd in het op de VvE van toepassing zijnde Modelreglement Splitsing in Appartementsrechten versie 1983. In artikel 9 van dit document worden ook trappenhuizen aangeduid als gemeenschappelijke ruimten.

Het voorstel om schoonmaakbedrijf D.P.N. Cleaning de opdracht te gunnen om beide trappenhuizen wekelijks schoon te maken voor een bedrag van €375,= per maand wordt unaniem goedgekeurd.

Op verzoek vanuit de vergadering zal Erik van der Graaf een aanvullende offerte opvragen voor periodieke schoonmaak van de galerij en de portieken op de begane grond. Dit zal tijdens de volgende algemene ledenvergadering besproken worden.

5. Evaluatie (mogelijke) vervanging garagedeuren

Pieter Plate verzorgt via een presentatie een toelichting op het sinds januari uitgevoerde onderzoek naar de technische, praktische en financiële aspecten die betrekking hebben op toekomstige besluitvorming over de vervanging van de garagedeuren binnen de VvE.

Diverse opties van 10 verschillende aanbieders zijn onderzocht en worden kort toegelicht als eerste oriëntatie. Het voorstel om in de komende periode verder en gericht onderzoek te doen en te beperken tot maximaal 5 potentiële aanbieders wordt unaniem aangenomen.

In de eerstvolgende algemene ledenvergadering worden de resultaten van het aanvullende onderzoek gepresenteerd en besproken als voorportaal naar definitieve besluitvorming via de algemene ledenvergadering.

6. Verslag Kascommissie periode 2017-2020

Namens de Kascommissie (bestaande uit Ron van der Graaf en Peter 't Hardt) doet Ron van der Graaf verslag van het financieel beheer van de VvE over de periode 2017 t/m 2020 en vanaf het moment van de doorstart van de VvE na het faillissement van extern administratiekantoor Admipunt dat in de periode 2014 t/m 2016 actief was voor de VvE.

Het verslag van de Kascommissie is opgebouwd uit 5 onderdelen, te weten:

- A - Overzicht totale inkomsten en uitgaven VvE 2017 t/m 2020
- B - Analyse inkomsten VvE 2017 t/m 2020 (inclusief toelichting op ontvangen contributie)
- C - Analyse uitgaven VvE 2017 t/m 2020 (inclusief toelichting op uitgaven door VvE voorzitter)
- D - Bevindingen & conclusies Kascommissie
- E - Aanbevelingen Kascommissie (aan de algemene ledenvergadering)

A – Overzicht totale inkomsten en uitgaven VvE 2017 t/m 2020

Op basis van analyse van de mutaties op de rekening courant van de VvE is vastgesteld dat de VvE over de periode 2017 t/m 2020 ruim €152.000 heeft ontvangen uit (voornamelijk) contributies. Over dezelfde periode is vastgesteld dat de VvE een bedrag van ruim € 70.000 heeft uitgegeven. Het eigen vermogen van de VvE bedroeg op basis van analyse van het saldo van rekening courant en de spaarrekening van de VvE per 31.12.2020 een bedrag van ruim € 84.000

B - Analyse inkomsten VvE 2017 t/m 2020 (inclusief toelichting op ontvangen contributie)

De Kascommissie heeft een gedetailleerde analyse uitgevoerd van de individuele maandelijkse bijdragen van alle appartementseigenaren en eigenaren van garages die elders woonachtig zijn. Daaruit is per eigenaar/VvE lid een individueel overzicht opgesteld dat ieder lid inzicht geeft in zijn/haar betalingen en eventuele achterstanden.

Geconstateerd is dat niet in alle gevallen eigenaren/VvE leden stelselmatig werden geïnformeerd over hun eventuele (individuele) betalingsachterstand.

Eveneens is geconstateerd dat er bij sommige overdrachten van eigendom door de behandelend notaris geen contact is gelegd met de VvE om te verifiëren of er sprake is van achterstand in de maandelijkse contributie door de verkopende partij (eigenaar/VvE lid).

NB 1

Tijdens de algemene ledenvergadering hebben de aanwezige VvE leden een overzicht ontvangen m.b.t. de door hem/haar verschuldigde contributie over de periode 2017 t/m 2020 en ontvangen betalingen over deze periode, waarbij in sommige gevallen een betalingsachterstand is geconstateerd.

In die gevallen waar sprake is van een achterstand wordt vanuit de Kascommissie verzocht deze achterstand z.s.m. te voldoen en/of contact te leggen met Ron van der Graaf.

NB 2

De VvE leden die niet aanwezig waren bij de algemene ledenvergadering ontvangen het bovengenoemde contributie overzicht alsnog via Ron van der Graaf.

NB 3

De Kascommissie heeft vanuit de analyse van de rekening courant en ontvangen betalingen over de periode 2017 t/m 2020 ook diverse 'betalingsclusters' geëvalueerd; dit blijken gegroepeerde ontvangsten van betalingen te zijn die (nog) niet herleidbaar zijn tot betalingen van individuele VvE leden. Via de ING bank zullen deze clusters 'geopend' worden om alsnog te kunnen vaststellen van welke VvE leden deze afkomstig zijn geweest, waardoor achteraf mogelijk nog correcties kunnen worden doorgevoerd op de individuele contributie overzichten. De betrokken VvE leden zullen hierover nog individueel worden geïnformeerd door Ron van der Graaf.

C - Analyse uitgaven VvE 2017 t/m 2020 (inclusief toelichting op uitgaven door VvE voorzitter)

De Kascommissie heeft een gedetailleerde analyse uitgevoerd van de uitgaven van de VvE over de periode 2017 t/m 2020. Binnen deze analyse heeft de Kascommissie ook een aanvullende analyse uitgevoerd m.b.t. de uitgaven door de VvE voorzitter.

De Kascommissie constateert dat ondanks herhaaldelijke verzoeken de VvE voorzitter tot aan de algemene ledenvergadering geen inzage in en toegang tot de administratie van de VvE heeft verschaft, hetgeen wel een wettelijke verplichting is. Om die reden kan de Kascommissie louter voorlopige bevindingen en conclusies trekken en haar onderzoek pas definitief afronden nadat de VvE administratie alsnog ter beschikking wordt gesteld door de VvE voorzitter.

Ondanks het voorlopige karakter van het onderzoek door de Kascommissie heeft deze in dit stadium wel een aantal bevindingen opgesteld die betrekking hebben op uitgaven waarbij de VvE voorzitter direct betrokken is geweest en die om opheldering en toelichting vragen.

Voorafgaand aan de bevindingen, conclusies en aanbevelingen door de Kascommissie verklaart VvE voorzitter Hans Hekman fouten te hebben gemaakt en de VvE te hebben benadeeld en biedt hiervoor zijn excuses aan. Tevens verklaart hij alle financiële onrechtmatigheden te zullen rechttrekken en terug te betalen aan de VvE en treedt uit eigen beweging per direct af als VvE voorzitter.

D - Bevindingen & conclusies Kascommissie

Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Willemskade 7 -111 Schiedam
1 juni 2021 – 19.30-22.00 uur

De Kascommissie presenteert een aantal algemene bevindingen en conclusies aan de algemene ledenvergadering:

- een (jaarlijkse) controle van het financieel beheer en de financiële positie van de VvE heeft in de periode 2017-2020 niet plaatsgevonden, hoewel dat een wettelijke verplichting is;
- de VvE voorzitter is als enige bestuurder namens de VvE ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel;
- de VvE voorzitter is als enige gemachtigd tot het verrichten van betalingen, overboekingen en (pin)opnames;
- in de periode 2017-2020 zijn er namens de VvE financiële verplichtingen aangegaan zonder voorafgaande toestemming door de algemene ledenvergadering (ALV);
- in de periode 2017-2020 is er een vergoeding betaald aan de administrateur zonder formele afspraak over vergoeding van VvE werkzaamheden of voorafgaande toestemming door de ALV;
- in de periode 2017-2020 zijn er pinopnames gedaan zonder duidelijke omschrijving van het doel;
- in de periode 2017-2020 zijn er (ogenschijnlijk) betalingen verricht aan leveranciers die in werkelijkheid werden gestort op de rekening van de VvE voorzitter;
- in de periode 2017-2020 is er in bepaalde gevallen schade geclaimd en voorgeschoten door een bewoner die dat vervolgens 'mocht verrekenen' door maandbijdragen niet te voldoen

E - Aanbevelingen Kascommissie (aan de algemene ledenvergadering)

De Kascommissie presenteert een aantal aanbevelingen aan de algemene ledenvergadering:

- voortzetting en afronding van het onderzoek door de Kascommissie in de periode juni-augustus;
- ontslag van de (huidige) VvE voorzitter Hans Hekman;
- benoeming en aanstelling van een interim bestuur voor de periode van juni 2021 tot aan 1^e algemene ledenvergadering in 2022;
- taakstelling interim bestuur: orde op zaken stellen op vlak van organisatie en financieel beheer;
- mandaat aan interim bestuur voor juridische stappen namens de VvE en via VvE rechtsbijstandsverzekering;
- voorbereiding (aanvullende) algemene ledenvergadering voor 2^e helft augustus: update acties van interim bestuur richting VvE leden en voorbereiding Plan van Aanpak (Begroting 2021 + Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP));
- instelling '4 ogen principe': iedere financiële transactie namens de VvE wordt voorafgegaan door dubbele controle – iedere betaling wordt vooraf goedgekeurd door de VvE voorzitter en de VvE Penningmeester;
- periodieke controle van alle VvE transacties door de Kascommissie – rapportage aan de algemene ledenvergadering;
- inzet extern (gecertificeerd) administratiekantoor naast VvE bestuur vanaf 01.01.2022;
- screening extern (gecertificeerd) administratiekantoor door branche organisatie VvE Belang;
- keuze administratiekantoor door stemming via de algemene ledenvergadering

Opvolging bevindingen, conclusies en aanbevelingen

Vanuit de bevindingen en conclusies worden de aanbevelingen in stemming gebracht in de algemene ledenvergadering in combinatie met de benoeming van VvE bestuursfuncties en leden van de Kascommissie en de Technische Commissie van de VvE.

Stemresultaten

De algemene ledenvergadering (in de vergadering bestaande uit 23 deelnemers na het vertrek van VvE voorzitter Hans Hekman tijdens de vergadering) stemt unaniem en op basis van 49 stemmen alsnog voor het ontslag van VvE voorzitter Hans Hekman. De vereiste absolute meerderheid van 37 stemmen (de helft van het maximaal van 73 beschikbare stemmen binnen de VvE + 1) is hiermee bereikt.

Notulen Algemene Ledenvergadering VvE Willemskade 7 -111 Schiedam
1 juni 2021 – 19.30-22.00 uur

De algemene ledenvergadering stemt eveneens unaniem voor de benoeming van Erik van der Graaf als interim VvE voorzitter en Ron van der Graaf als interim VvE Penningmeester en op basis van het mandaat zoals opgenomen in de aanbevelingen van de Kascommissie.

De algemene ledenvergadering stemt eveneens unaniem voor de benoeming van Pieter Plate, Linda van Leeuwen en Andretti van der Berg als leden van de VvE Kascommissie.

De algemene ledenvergadering stemt eveneens unaniem voor de herbenoeming van Ed van der Knaap als lid van de Technische Commissie van de VvE en de benoeming van zowel Frans van Marion als Omar Vural als lid van de Technische Commissie van de VvE.

Rondvraag & Sluiting

De niet behandelde punten uit de agenda voor de algemene ledenvergadering van 1 juni zullen op de agenda worden geplaatst van de volgende algemene ledenvergadering die gehouden zal worden in de 2^e helft van augustus 2021.

In deze vergadering zal een update aan bod komen van de acties door het interim bestuur van de VvE, de voorbereiding van een Plan van Aanpak (Begroting 2021 + Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), een (vervolg) evaluatie m.b.t. mogelijke vervanging van de garagedeuren en mogelijke aanschaf van AED apparatuur en een Plan van Aanpak voor de herziening van het Huishoudelijk Reglement van de VvE.

Schiedam, 2-3 juni 2021

Marga Akerboom & Erik van der Graaf