



VERENIGING VAN EIGENAREN WILLEMSKADE 7-111 TE SCHIEDAM

Verslag Algemene ledenvergadering VvE Willemskade 7-111 Schiedam. 30 september 2021, 19.00 uur.
Gebouw Bewoners Vereniging Schiedam-Zuid (BVSZ) Leliestraat 10, 3114 NK Schiedam
Vz (alleen deze verg.): P. Plate Penn.mr.: R. van der Graaf Verslag: P. 't Hardt

Agenda

1. Opening
2. Mededelingen
3. Voortgang ontwikkelingen periode 2 juni jl. en heden
4. Actualisatie van de financiële positie van de VvE
5. Voorstellen vanuit het (interim)bestuur, KC en TC
6. Rondvraag.

1. Opening

Pieter Plate zal de vergadering voorzitten, vanwege opstappen E. van der Graaf, tijdens een commissie vergadering. Hij herinnert aan de resterende COVID-19 Maatregelen.

Doel vergadering: terugkoppeling uit subcommissies, terugkijken op periode sinds vorige vergadering.

Vanwege tijd vraagt hij het kort te houden en vragen te stellen aan eind van de presentatie.

1 Ordepunten.

Vaststelling aantal deelnemers & stemmen / volmachten. Van de 73 uit te brengen stemmen zijn er 41 stemmen aanwezig.

2 Goedkeuring verslagen 11 januari 2021 en 1 juni 2021. Niemand heeft bezwaar, deze zijn unaniem goedgekeurd.

2. Mededelingen

Erik van der Graaf en Ron van der Graaf hebben ontzettend veel werk verzet, zonde dat dit voor Erik geen vervolg kreeg. Beiden worden bedankt voor hun enorme inzet. Ron en Pieter zullen lopende zaken oppakken, zoals de contacten met D.A.S. en hij zal de verzekeringen bekijken. Als er mensen zijn die willen helpen, graag!

Veranderingen van strategie. Het plan is om zaken voor volgend jaar naar voren te halen, o.a. offertes aanvragen voor nieuwe Administrateur. De keuze kan dan begin december aan de ALV voorgelegd. Start dan per 1-1-2022.

3. Voortgang ontwikkelingen 2 juni jl. - heden. Omvang bestuurlijke malversaties:

1 Periode 2014 - 2016 (AdmiPunt) In totaal loopt het bedrag van de fraude op tot € 66.474,80.

2 Periode 2017 - 2020 (Hekman en De Ronde)

✦ VvE bijdrage Hekman t/m sept. '21 voldaan. Betaling overige bedragen verloopt voorspoedig.

Totale schuld van Hekman op 29 september: € 1.726,60

✦ De Ronde zou betaald zijn voor opstellen Jaarrekeningen. Dat is niet meer dan 3 A-4 tjes. Er is geen Grootboek of financiële administratie. Over deze periode alleen bonnetjes en facturen (niet zeker of dit compleet is). Vanuit de VvE is echter nooit opdracht gegeven aan de Ronde dit tegen een vergoeding uit te voeren.

Een deel van de schuld van de Ronde is betaald vanaf een rekening van een bedrijf Piecom, kort daarna ging bedrijf failliet. De vergadering geeft aan dat de curator van dat faillissement dat bedrag mogelijk nog terug kan eisen.

Schuld van de Ronde blijft: € 5.810,63

3 Voortgang juridische vervolging Hekman en de Ronde.

Omdat Hekman en de Ronde naar elkaar blijven wijzen v.w.b. de betaalde bedragen, is de vraag bij wie de openstaande bedragen te claimen. Hekman had het beheer over de bankrekening en heeft geld overgemaakt, de Ronde (die kijkrechten had op de rekening) heeft het geld geaccepteerd. Beiden wisten dat de VvE hiervoor nooit toestemming heeft gegeven. Ze kenden de statuten en vergaderverslagen. Er ligt een concept dagvaarding van D.A.S. Ron moet die nog controleren.

4 Betalingen (EX)eigenaren 2014 – 2020.

Op 2 na hebben alle leden inzage gegeven in betalingen. Van een enkele oud-bewoner/garage-eigenaar is bedrag achterstand niet inbaar. Ook een klein bedrag voorstand, persoon onvindbaar.

4. Actualisatie van de financiële positie VvE.

Jaarrekeningcontrole 2014 t/m 2020 is gecontroleerd. Voor- en Achterstanden zijn bijgewerkt.

Saldi van de rekeningen zijn, onder aftrek van diefstal door Admipunt weer (nagenoeg) sluitend.

Jaarrekeningcontrole 2017-2020 wordt nog gecontroleerd door de KasCie.

Bijdragen 2021, achterstanden worden eventueel via deurwaarder geïnd, kosten voor rekening (wan)betaler.

5. Voorstellen vanuit het bestuur, KasCie en Technische Cie.

1 Verhoging bijdrage VvE per 1-11-2021.

Pieter legt uit: zo kan een nieuwe Administrateur met een schone lei beginnen, hoeft niet eerst de verhoging uit te voeren en de noodzaak voor een verhoging is er toch al, vanwege de achtergebleven indexeringen in de afgelopen jaren.

Voorstel de bijdrage voor de appartementen te verhogen naar € 115,- p/mnd

Voorstel de bijdrage voor de garages te verhogen naar € 15,- p/mnd

Zonder tegenstemmen worden de voorstellen aangenomen. Bij betalingen a.u.b. App/gar. nr vermelden.

2 Benoeming Administrateur (beheerder) m.i.v. 1 januari 2022.

Wvd bestuur zal een aantal Administratiekantoren bekijken. Deze worden in december voorgelegd aan de ALV.

Erik had al enkele offertes, ook voor Taxatie woongebouw en opstellen MJOP.

Zowel taxatie als MJOP zou door een aan te stellen Administrateur kunnen worden gedaan.

Ed stelt voor te starten met een jaarcontract, waarna we kunnen zien of de Administrateur ons bevalt.

Ron: we gaan een aantal consulteren, dan in december een korte vergadering we een aantal voorstellen doen, dan kan gekozen worden, waarna mogelijk per 1 jan. 2022 gestart kan worden.

Ron stelt voor G.G. beheer. Is SKW gecertificeerd en staat goed bekend.

Zij sturen al na 1 mnd een herinnering, bij 2 mnd een deurwaarder. Voeren een strikt beleid.

De ALV geeft toestemming een Administrateur (beheerder) te gaan zoeken.

3 Gerechtelijke vervolging Hekman en De Ronde.

De vergadering voelt er wel voor vervolging te stoppen bij volledige betaling, voor eind van het jaar, door Hekman.

Wel eventuele advocaatkosten op hem verhalen.

Als blijkt dat Hekman toch verantwoordelijk zou zijn voor de kosten van de Ronde vervolging handhaven.

Dit moet in overleg met de juristen van D.A.S. Ron zal contact opnemen met de D.A.S. advocaat en die van Hekman, over welke weg te volgen, de Ronde heeft geen advocaat. Linda vraagt of Hekman's advocaat geen procedure tegen de Ronde kan beginnen. Pieter stelt dat we dan de vordering bij Hekman moeten neerleggen.

Voorstel Pieter: als Hekman de lopende vordering die we op hem hebben betaald, inclusief eventuele advocaatkosten, voor 31-12-2021, dan laten we de desbetreffende dagvaarding aan zijn adres vervallen, tenzij Hekman wel degelijk nog aansprakelijk blijkt te zijn voor de, niet door de leden goedgekeurde, betalingen aan de Ronde. Opgemerkt wordt: Anders verdwijnt dat alsnog in het putje. Op de vraag of iedereen het daarmee eens is komt geen tegenstem.

Vergadering gaat unaniem akkoord met dit besluit.

4 Renovatie garage deuren. (2024).

Er is inventarisatie gemaakt van de 16 garagedeuren. Dit zou representatief moeten zijn voor de andere deuren.

De meeste zijn nog in redelijke staat. Op een aantal punten moet er worden ingegrepen, zie overzicht:

Algehele staat: 4 matig 0 slecht

Montagepunten trekveren: 7 matig 2 slecht

Hoeklijn vloer: 4 matig 4 slecht

Betonstrip onder deur 7 matig 6 slecht

Algemene conclusie is dat uitstel vervangen tot zeker 2024 goed mogelijk is.

5 Kosten water garages.

Al een aantal jaren is het water niet doorberekend. Evides stuurde een nota voor € 90,84. Deze kosten komen ten laste van de 9 eigenaren met een aansluiting. Hierop volgt een discussie, mensen die geen water gebruiken willen niet betalen. Hr van Lienden stelt dat in het verleden de 9 eigenaars hebben besloten dat de kosten, vastrecht en verbruik met 9 gedeeld zouden worden. Dhr. Vogel stelt dat "als het aangetoond kan worden" neemt hij dit terug maar wil dan wel van het water af". In de ALV van 25 mei 2004 is het besluit genomen waarbij ook het HHR is aangepast (zie onderaan verslag). Rene stelt dat als alle 9 een meter hebben deze geregeld opgenomen moeten worden en gebruik doorberekenen. Meters moeten dan jaarlijks opgenomen. De ervaring met de elektrameters leert dat zoiets niet werkt, garages zijn niet toegankelijk en/of eigenaren geven de standen niet door. De huidige nota wordt alsnog doorgestuurd aan de 9 eigenaars.

6 Kosten elektra garages.

Al sinds het begin blijkt het moeilijk de kosten van elektra door te berekenen aan de gebruikers. Niet alle garages hebben een tussenmeter, of deze is simpel te omzeilen. Op de laatste nota van Eneco moest ruim 3100,- bijbetaald worden, dat is € 68,90 p/garage. De (meeste) garages die aan de eigen tuin grenzen hebben elektra op de eigen meter, maar betalen wel mee aan dit gebruik. Ron zal onderzoeken of en met welk soort meters alle garages een meter kunnen krijgen. Vooruitlopend zal de Kwh meter voor de garages, vervangen worden door een zgn 'slimme meter'.

7 Samenstelling nieuw bestuur z.s.m. (VZ)

Van het interim bestuur is de helft al weg. Ed vd Knaap is bij de KvK toegevoegd als tekenbevoegd.

Het huidig interim bestuur wil zijn taken neerleggen, dan moeten er wel mensen zijn die het stokje overnemen.

We zoeken een voorzitter, eventueel eensecretaris en eventueel een penningmeester, ter ondersteuning van de beheerpartij. Gevraagd wordt wat die laatste dan doet als er al een vz is in de VvE.

(noot verslaglegger: Het VvE bestuur wordt gevormd door één of meer personen (meestal bepaalt de [splitsingsakte](#) dat dit een oneven aantal moet zijn) en wordt benoemd door de [VvE vergadering](#). Indien het bestuur uit meer dan één bestuurder bestaat, wordt een van hen tot voorzitter benoemd en wordt een secretaris en penningmeester (al dan niet één en dezelfde persoon) benoemd. Een vereniging moet een bestuur hebben. Een Administrateur (beheerder) is in dienst van de VvE.)

Ron: een bestuur is er ook om de Administrateur te controleren. De vz moet vooral de vergadering leiden en is aanspreekpunt voor de VvE. Pieter vraagt de leden om na te denken over de vz functie en zich op te geven voor de volgende ALV in 2022. Een Kascie en Techn Cie zijn er al, moeten in ALV 2022 alsnog gekozen (herkozen) worden.

Gevraagd wordt de vacature in het verslag te zetten en apart per mail rond te sturen.

8 De volgende onderwerpen worden doorgeschoven naar 2022.

1. Meerjaren Onderhouds Planning (MJOP) en bepalen herbouw waarde.
2. AED apparatuur.
3. Laadvoorzieningen.
4. Aanpassing HHR. (Garages en Appartementen)

6 Rondvraag & Sluiting Vergadering

1 Marco, voorstel per mail regelmatig te informeren over o.a. werkzaamheden, glazenwasser enz. Dan ook meer betrokkenheid eigenaars. Pieter stelt dat het hard nodig is de boel heeft de afgelopen jaren op z'n gat gelegen. Aandachtspunt voor een nieuwe Administrateur.

2 Pieter vraagt of het is opgevallen dat terrein schoon is, Rick van Lienden wordt hiervoor bedankt.

3 Verzoek van Ron, als penn.mr. het bedrag over december uiterlijk 15 dec. te voldoen. Dan kan hij de boeken sluiten en per 1 jan. 2022 overdragen aan een Administrateur.

Pieter bedankt iedereen voor de aanwezigheid en sluit de vergadering.

Verslag goedgekeurd in de ALV dd:

Wvd vz

Penn.mr.

P.H. Plate

R. van der Graaf

VERENIGING VAN EIGENAREN WILLEMSKADE 7 T/M 111 TE SCHIEDAM

Notulen van de vergadering van de Vereniging van Eigenaren, welke is gehouden op dinsdag 25 mei 2004 om 20.00 uur in het gebouw van de Bewonersvereniging, Leliestraat 10 te Schiedam.

1. Opening.

De voorzitter, de heer R. van der Graaf, opent de vergadering met een woord van welkom. Er zijn dit jaar veel nieuwe mensen komen wonen namelijk dhr. Boonstra (nr. 29), dhr. Bruinsel en mevr. de Bie (nr. 21), dhr. A.E. Hoogendijk (nr. 105a), dhr. Hoorman en Mevr. Kerssemeijer (nr. 57), dhr. Vervloet en mevr. de Groot (nr. 7)
Namens Dynamis ABC Vastgoedmanagers is aanwezig de heer R.M. Gladpootjes en mevrouw Y.S. Bekker.

Van de 73 uit te brengen stemmen zijn er 44 vertegenwoordigd, zodat rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

Agenda punt nr. 10 Huishoudelijk Reglement wordt gewijzigd in Waterleiding garages.

10. Waterleiding naar garages.

Bij de heer van der Graaf is het verzoek binnengekomen of het mogelijk is om de waterleiding door te trekken naar de garages.

Er is een mogelijkheid om via het trappenhuis een aftapping te maken naar de garages. Er is een offerte aangevraagd bij de gemeente. De aanlegkosten zijn voor 3 kbm Euro 477,00 en voor 4 kbm Euro 577,00. De leidingen moeten zelf worden aangelegd met tussenmeters en er komen nog de kosten voor het vastrecht bij.

De voorkeur gaat uit naar 4kbm.

Er wordt een enquête formulier opgesteld met een begroting van de kosten. Hierop kunnen geïnteresseerden binnen 21 dagen reageren.

Zie ook HHR: Hfdst. 4 lid 4e, Hfdst. 4 lid 11 en Hfdst. 5 lid 3