



## VERENIGING VAN EIGENAREN WILLEMSKADE 7-111 TE SCHIEDAM

Verslag Algemene ledenvergadering VvE Willemskade 7-111 Schiedam. 24-03-2022, 19.00 uur.  
Locatie: Gebouw Bewoners Vereniging Schiedam-Zuid (BVSZ) Leliestraat 10, 3114 NK Schiedam  
Vergadering leider: P. Plate Penn.mr.: R. van der Graaf Verslag: P. 't Hardt

### Agenda

1. Opening.
2. Kandidaatstelling, Verkiezing bestuursleden
3. Voortgang ontwikkelingen sinds vergadering 30 sept tot heden.
4. Actualisatie financiële positie VvE
5. Benoeming Beheerder VvE m.i.v. april / mei 2022
6. Overige inkomende vragen
7. Rondvraag

### 1. Opening

- Pieter heet de nieuwe eigenaar, M. de Zwart van garage 105B, hartelijk welkom
- Ron: de vergadering van 8 december 2021 kon door Coronamaatregelen niet doorgaan
- De 3 beheerders, die offertes hebben uitgebracht, zijn in kennis gesteld van vertraging

#### Mededelingen: Ron;

- Aantal stemmen, aanwezig en Volmacht, ruim voldoende voor stemmingen.
- Kandidaten bestuur. Er heeft zich nog niemand gemeld.
- In december is een verzoek gestuurd, al voor de vergadering van 8 dec, met de vraag voor die tijd de bijdrage te betalen, het liefst vóór 15 december. Het gros heeft daar gehoor aan gegeven, een klein aantal heeft dat niet gedaan. Na 3 herinneringen geen reactie gehad van een aantal mensen en dat betrof 2021. Op de balans zijn deze bedragen als achterstanden opgenomen.
- De afgelopen 10 jaar is geen recht van overpad betaald door het pand naast ons. Dus het is de VvE nummer 1 t/m 5. Dat was € 45 per jaar, dus een verlies van € 450. Dat soort zaken gaan allemaal naar de beheerder, die moet dan uitzoeken, wie de eigenaar is. Ervan uitgaand dat het misschien voor dit jaar nog lukt, maar van voorgaande jaren niet meer, omdat dat pand al vele malen van eigenaar is gewisseld. Voor dit jaar zal het innen wel lukken, maar van de voorgaande jaren niet meer, omdat dat pand al vele malen van eigenaar is gewisseld.
- Er zijn nog een aantal persoonlijke contracten, die de laatste jaren zijn blijven liggen. Ook deze zaken worden in behandeling van de nieuwe beheerder worden gegeven. De beheerder zal waarschijnlijk extra kosten moeten berekenen om deze recht te trekken.
- Klachten over geluidshinder (HHR hoofdstuk 4 punt 3, m.n. 's-avonds en 's-nachts vanaf de balkons. Ook harde muziek in garages en van Autoradio's, hou a.u.b. rekening met uw medebewoners.
- Vervuiling binnenterrein. Peuken in de poorten en voor de trappenhuizen. Gooi uw afval thuis weg
- Klachten Glazenwasser. Strepen en ramen overgeslagen. Schoonmaak galerij. Er zou proef gedaan worden? Mogelijk gelijk alle ramen wassen. Info opvragen (Erik vd Graaf was hiermee bezig, voor zijn vertrek uit bestuur).
- Wijzigingen HHR: M.b.t. gebruik, o.a elektra. In stemming volgende vergadering. Dit geldt ook voor de bedragen die nog in guldens in contracten en reglementen voorkomen, deze wijzigen naar Euro's.
- Vermogen in de VvE t.b.v. belasting aangifte: Totaal vermogen: € 110.386 (d.d 01-01-2022)  
Garage's: 2/1518 deel € 145 Appartement plus garage: 53/1518 deel € 3.854

### Verslag van 30 september:

- Mw. Vd Kraan vraagt n.a.v. Pt 4 Garage deuren, of e.e.a. veilig is.  
Ed vd Knaap licht toe dat de technische staat bij de een beter is dan bij de ander, we hebben inventarisatie gedaan, daar is wel uit gebleken dat enkelen meer onderhoud nodig hebben. Deuren moeten veilig zijn. Klachten en problemen melden bij de TC.
- Er zijn er voor verder geen vragen of opmerkingen over het verslag, dit wordt zonder tegenstemmen, Unaniem goedgekeurd.

### Kascontrole.

De Kascontrole leden hebben, ieder afzonderlijk, de stukken ingekeken en geven goedkeuring voor de Balans 2021.

### 2. Kandidaatstelling en verkiezing bestuur.

Pieter licht toe: Er zijn veel stappen gezet, vooral dankzij Ron en Erik. We zijn op zoek naar verjonging van het bestuur. De voorkeur gaat uit naar een bewoner van het gebouw, zo hou je voeling met de bewoners. Er hebben zich nog geen kandidaten gemeld. Als er mensen zijn, die nu nog zeggen, Ik heb belangstelling, zeg het, want we willen er vanavond over stemmen. Ron is bereid om een nieuwe voorzitter helemaal in te lichten. Hij denkt dat het niet veel werk is en in noodgevallen, kan er altijd een cursus gegeven worden. Onder anderen VVE Belang geeft cursussen, dat zijn meestal één of tweedaagse cursussen vaak ook online.

Voor de Technische commissie worden Dhrn. van der Knaap, Vural en van Marion aangesteld.  
Voor de Kascie Mw van Leeuwen, Dhrn. van den Berg en Plate.

### 3. Voortgang:

-1 Mededelingen Water.

- De betalingen over 2020/2021 zijn ontvangen. Totaal 10x € 9,18. Dit betreft € 90,00 vastrecht en € 1,80 verbruik.
- Wkzh. leidingen: aanleg/slopen. Voorstel: wateraansluiting laten verwijderen i.v.m. het weinige verbruik. De aanwezige eigenaren zijn echter voor behoud aansluitingen.

(Toelichting Ron op wateraansluiting) EVIDES heeft het volgende medegedeeld n.a.v. de aan de VvE gestelde vraag, "Hoeveel WOZ-objecten zijn aangesloten op de wateraansluiting?" : "Op de verklaring geeft u aan dat de watermeter drinkwater levert aan 10 WOZ-objecten. Het aantal WOZ-objecten heb ik per 5 augustus 2021 in onze administratie gezet. Dit betekent dat maximaal 3000 m3 BoL per jaar per garage in rekening brengen. De afgelopen jaren heeft u niet te veel BoL betaald." (*BoL = Belasting op leidingwater*)

-2. - Mededelingen Elektra. Pieter:

- Meterstanden moeten jaarlijks worden doorgegeven, zodat je toch uiteindelijk een aanslag krijgt. Het ophalen van de meterstanden is een crime. Gewoon omdat mensen of een verkeerde stand doorgeven of te laat. Gecombineerd met het feit dat het ophalen van de meterstanden, het verrekenen en het geld innen eigenlijk zeer problematisch is. Er is een initiatief ontstaan om de garages allemaal individueel van een meter te voorzien en dat van buitenaf afleesbaar te maken zodat je jaarlijks kan gaan afrekenen. We hebben bijvoorbeeld een discussie gehad over iemand die zijn auto, een Tesla, aan het opladen is geweest. "Ja maar dat kan nooit dat ik zo veel gebruik". Terwijl we wel degelijk weten dat er wel meer verbruikt is, dus we willen eigenlijk van die discussies af van, hoe gaan we dit nou verrekenen? De eerste stap is geweest, dat al de groepen van de garages een eigen tussenmeter hebben gekregen achter een slimme meter van de ENECO. Het is opgefallen dat de garage's die bij de appartementen (boven) horen eigenlijk de grootgebruikers zijn. Vanaf 2008 tot heden is er totaal gebruikt voor € 14370,- Een enorm bedrag waar de eigenaren met eigen aansluiting aan meebetaald hebben. Als we nu investeren als gezamenlijk eigenaren van de garages, in een meter buiten en dan gezamenlijk als eigenaren zorgen dat die meters ook aangelegd worden, dan zouden we voor nog geen honderd euro p/garage klaar zijn. Daarom hebben we gezegd, het moet eenvoudiger. Het opnemen in de garage is geen optie want dat duurt te lang. We hebben nu een slimme meter die per uur uitgelezen kan worden. Als je die opneemt en je neemt je vijf meterstanden op van de groepen garages en je kunt daarna de garages die van de VvE gebruiken ook opnemen, heb je een goed beeld van het verbruik.

-3 Zonnepanelen:

- Op site VEH staat info. E-Book VEH, ook op VvE site te downloaden. Ook info van partijen die alles installeren en beheren, eigenlijk alleen het dak huren. Haalbaarheid hiervan onderzoeken. Ron zal ook aanbieder van enkele jaren terug benaderen. Voordeel is dat hij alle info over gebouw al heeft. Omdat voorwaarden van 'teruglevering' ongunstiger worden is verhuur van dak mogelijk een optie. De vergadering heeft geen bezwaar de mogelijkheden verder te onderzoeken.

-4 - Naleving reglementen.

- Oudejaarsnacht was er o.a. een probleem waarbij zeer zwaar ongeoorloofd vuurwerk werd afgestoken op het binnenterrein, via een garage, door derden. Auto's en garage's konden beschadigd raken. Ook werden vorig jaar grote hoeveelheden bouw materiaal via het dak over de garage's gebracht, waarbij er geregeld over het dak werd gelopen, hierdoor kan dakbedekking beschadigen. Er wordt nog eens benadrukt dat ALLE daken van de VvE zijn en je dus niet zomaar van alles op die daken kan doen! Het HHR, Splitsingsakte en MRSP geven duidelijk aan wat wel en niet kan. Ook derden met toestemming dienen zich aan deze reglementen te houden.

### 4. Financiële positie VvE:

- Rekening courant bedraagt € 30.386,00, er is € 30.000,00 overgeschreven naar de spaarrekening, deze staat nu op € 80.000,00  
Vaak is niet duidelijk van wie een bedrag afkomstig is, verzoek is om ALTIJD een appartement- of garagenummer te vermelden. Nu is het meestal te achterhalen omdat we bekend zijn met de bewoners, voor een beheerder is dat niet te doen, zo kunnen achterstanden ontstaan. Mogelijk zal een beheerder met incasso's willen werken.
- Voortgang DAS: Hekman heeft op relatief klein bedrag na, alles voldaan. In vergadering van 30 september 2021 was besloten coulant te zijn t.o.v. Hekman bij regelmatige betaling. Volgens DAS is dat een probleem. De Ronde heeft bij verkoop van zijn appartement aan Hekman gevraagd "Zijn er nog achterstanden?" Hekman heeft daar voor getekend: "Geen schulden" terwijl dit wel degelijk het geval was. Mocht de Ronde zich daarop beroepen zal Hekman ook moeten voorkomen. De Dagvaarding is 14 januari verstuurd. Advocaat Hekman wilde uitstel, kreeg 14 dagen. Partijen konden tot 19 april reageren. De zaak komt voor bij de Kantonrechter op 12 mei a.s.  
Ron is getuige voor de VvE.
- Kijkfunctie ING, Pieter en Ed zijn beiden geautoriseerd voor alleen kijkfunctie, is voor extra controle.

## 5. Benoeming Beheerder VvE

- Er zijn 3 bedrijven benaderd voor offerte. Introductie 3 beheerders is gedaan via website VvE. Alle offertes waren te downloaden.
- Gevraagd wordt naar kosten vergaderen bij GGG, zitten niet in tarief. Dat klopt, bij vergelijken komen ze alle 3 ongeveer hetzelfde uit. Voordeel GGG lijkt te zijn dat ze gecertificeerd zijn, Worden jaarlijks gescreend.
  - Pieter: 4 ogen principe is voorwaarde
  - Discussie over hoe tot deze 3 gekomen is.  
GGGroep, via Peter op aanbevelingen derden. Van Dijk, via schildersbedrijf van Buren.  
Accent via Ed. Een 4<sup>e</sup> geen interesse ivm personeelstekort.  
Kim vraagt waarom niet bijvoorbeeld 'Woonplus' Mogelijk gingen we ervan uit dat het alleen een woningbouwvereniging is en is niet bekend dat ze ook VvE beheer in het pakket hebben.
  - Ron: er moet ook een MJOP opgesteld worden. Dit kost € 950,- extra. Is iets wat ook bij andere beheerder moet gebeuren.
  - Pieter: Na dit MJOP kan ook vastgesteld worden wat een reële bijdrage wordt aan de VvE.  
De vraag is dus om zo snel mogelijk te starten, per 1 april of 1 mei a.s. en zo gauw mogelijk alles over te dragen. Er komt nu erg veel op Ron zijn schouders.
  - Als alles per 1 mei over kan zou er voor eind mei een ALV moeten komen waarin werkwijze wordt toegelicht. O.a. KvK en banken moeten overgeschreven worden, dus nog wel wat te regelen.

Na de pauze:

- Voorstel elektra garage's. Alle garage's op VvE aansluiting krijgen een eigen meter, van buitenaf afleesbaar. Kosten +- € 100,- per garage, ten laste van garage eigenaren. Alle leden zijn UNANIEM voor dit voorstel. Garages 87 t/m 93B worden als eerste groep van 6 aangelegd, 4 tussenliggende garages hebben aansluiting op eigen meter en worden overgeslagen. Met deze ervaring volgen de andere groepen daarna zo spoedig mogelijk. Ron legt a.d.h.v. sheets uit wat de volgorde zal worden. Huidige tussenmeters kunnen vervallen. Eigenaren moeten het verbruik tussen de laatste tussenopname eind 2021 en moment van omschakeling naar de nieuwe meter nog vergoeden. Eigenaren moeten hun garage verplicht openstellen t.b.v. werkzaamheden (conform HHR). VvE schiet bedrag voor.  
Vraag: Als eigenaar niet wil betalen, wat dan? Voorgesteld wordt de garage dan los te koppelen. Dit is een ALV besluit dus eigenaren hebben hier gevolg aan te geven. De aan te stellen beheerder zou eventueel deze incasso moeten doen.
- Benoemen beheerder. Voorstel de G.G.Groep te benoemen. Geen bezwaren. Alle leden zijn UNANIEM voor dit voorstel.
- Pieter vraagt Christiaan Hollemans of hij de nieuwe voorzitter wil worden. Hij gaat akkoord, wil starten als beheerder ook begint. Ron maakt afspraak voor overdracht, Christiaan zal daar dan bij zijn. Iedereen is ook hier UNANIEM voor benoeming als vz.

## 7. Rondvraag

- Ed: enkele weken geleden lekkage trappenhuis. Dakbedekking beide trappenhuisen wordt slecht. Hij zal prijsopgave vragen. Komt mogelijk in volgende vergadering aan de orde.
- Vooral nieuwe bewoners vragen om afstandbediening voor poorten. Die zijn er niet meer, ook niet leverbaar. Vertrekkende bewoners moeten de afstandbediening, net als de huissleutels overdragen aan de nieuwe eigenaren! We moeten hierop letten bij verkoop appartementen en garages. We krijgen (als het goed is) altijd een melding van de notaris. Dan melding maken over afstandbediening(en).  
Rene vraagt of frequentie bekend is, hij kan mogelijk aan (oude) afstandbedieningen komen die geherprogrammeerd kunnen worden. Ed: die moeten dan in systeem ingelezen worden.

Sluiting

Om 22.05 sluit Pieter, met dank aan alle aanwezigen, de vergadering.

Een volgende vergadering zal door de nieuwe beheerder bijeen worden geroepen.

Verslag goedgekeurd in de ALV dd: .....

Vz.

Penn.mr.

C.L. Hollemans

R. van der Graaf