

**Notulen Algemene Leden Vergadering**  
**VvE Boschflat te Noordwijk te NOORDWIJK**

**Datum** : 22 mei 2025  
**Locatie** : Heeren van Noortwyck – Quarles van Uffordstraat 103  
**Aanvang** : 19:00 uur

---

**Aanwezig:**

De heer F. de Vos - Vuurtorenplein 14, Vuurtorenplein 72, Garage index A85; De heer J. Bouwmeester - Vuurtorenplein 16, Garage index A84; De heer A.E. de Haan - Vuurtorenplein 90, Garage index A76; Mevrouw J. Goldberg - Kijkuit - Vuurtorenplein 68, Garage index A77; Mevrouw T.J.A. Warmerdam - Vuurtorenplein 54, Garage index A74, Garage index A86; De heer G. Bot, Mevrouw M. van Iren - Vuurtorenplein 50; Mevrouw W. Booy - Vuurtorenplein 48; Mevrouw N. van der Nat - van Zijl - Vuurtorenplein 44; De heer F.S. Ransijn - Vuurtorenplein 18; De heer J.R.J. van den Heuvel, Mevrouw A.J.H. de Vlaam - Vuurtorenplein 60; De heer P.J. van Vuuren, Mevrouw C. Booy - Vuurtorenplein 58; Mevrouw N. van der Nat - van Zijl - Vuurtorenplein 56; De heer A.R.A.I. van der Wel - Vuurtorenplein 26; EMO Groep B.V. - Vuurtorenplein 24; Mevrouw G.J. Faber - Vuurtorenplein 20; De heer H.J. Bist, Mevrouw M. Bist - Vuurtorenplein 76; De heer G.J. Voortman, Mevrouw J. Klein Wassink - Vuurtorenplein 70; De heer B.A. Wouterse - Vuurtorenplein 34; De heer H.P. Bakker - Vuurtorenplein 32; H.G. van Schuppen, Mevrouw S.I. Rijnders - Vuurtorenplein 30; Mevrouw M.E. Tigchelaar - de Bruin - Vuurtorenplein 28; De heer F.J.M.E. Roumen, Mevrouw E.M.L. Roumen - Bellaard - Vuurtorenplein 88; De heer R. Grootte Veldman, Mevrouw W.P.M. Grootte Veldman - Vuurtorenplein 86; De heer E. Wulfen - Vuurtorenplein 82; De heer A.D. Kuehne, Mevrouw B. Kuehne - Vuurtorenplein 80; De heer H. Oost - Vuurtorenplein 42; De heer H.J.M. Broekman, Mevrouw A.M. Broekman - Brinkmann - Vuurtorenplein 38; De heer B. Timmer - Vuurtorenplein 36; Mevrouw J. Schwittay - Vuurtorenplein 112; Mevrouw A.E. Keuning - Vuurtorenplein 110; Mevrouw E. Verhoeven - Vuurtorenplein 108; HP Vastgoed B.V. - Vuurtorenplein 104; Mevrouw D. Deinum - Vuurtorenplein 118; De heer K. Bott, Mevrouw K. Schrader - Vuurtorenplein 116; De heer R.M. Schooltink - Vuurtorenplein 134; Mevrouw J. Klein Wassink - Vuurtorenplein 126; De heer Erven van H.D. Wefelscheid - Vuurtorenplein 142; Mevrouw S. Ochott - Vuurtorenplein 140; De heer H.J. Skeretsch - Vuurtorenplein 138; Mevrouw K. van Waveren - Vuurtorenplein 136; De heer E. Houtenbos, De heer Y. Plugge - Vuurtorenplein 156; De heer M. Smit - Vuurtorenplein 154

**Aanwezig middels volmacht:**

Mevrouw C.M. Plug - Vuurtorenplein 100, Garage index A79; De heer E. Hermes, Mevrouw S. Hermes - Vuurtorenplein 150, Garage index A80; De heer H.J. ten Kate - Vuurtorenplein 124, Vuurtorenplein 146, Vuurtorenplein 144; De heer M. Schoonmade, Mevrouw P. Oosterhoff - Vuurtorenplein 102, Vuurtorenplein 92; De heer H.E. Gordijn - Vuurtorenplein 64; Mevrouw A.C.M. van der Vlugt, De heer L. Lieve - Garage index A78

**Afwezig:**

Mevrouw L. Melching - Vuurtorenplein 96; De heer T. van der Breggen - Vuurtorenplein 52; De heer R.C.M. Distelvelt - Vuurtorenplein 46; De erven van M. Bavelaar - Teleng - Vuurtorenplein 12; De heer P.E.J. Wintershoven, Mevrouw M.E.W. Kramer - Vuurtorenplein 66; Mevrouw S. Mirsberger - Vuurtorenplein 62; De heer F.L.A.F. van Wissen - Vuurtorenplein 22; De heer H. Bruynel - Vuurtorenplein 78; Mevrouw D.H. van Maanen - Vuurtorenplein 74; Mevrouw C. Bielefeld - Vuurtorenplein 84; Stichting Juridisch Eigenaar Levius - Vuurtorenplein 40; De heer K.B. Meaker, Mevrouw E. Visser - Vuurtorenplein 98; De heer T.T. Meaker - Vuurtorenplein 94; De heer M.C. van Altvorst - Vuurtorenplein 106; Mevrouw J.M. Groeneveld - Star - Vuurtorenplein 122; Mevrouw Erven van D.C.M. Rath - Vuurtorenplein 120; Mevrouw A. Blessing - Vuurtorenplein 114; De heer W. Augustinus - Vuurtorenplein 132; De heer R.C. Warbie, Mevrouw J.A.M. van der Arend - Vuurtorenplein 130; De heer J.L. de Ruiters, Mevrouw D.W.P. de Ruiters - de Mooij - Vuurtorenplein 128; Mevrouw A.M. Schwan - Vuurtorenplein 152; De heer E.D. van der Gugten, Mevrouw S.M. Rauschenbach-van der Gugten - Vuurtorenplein 148; De heer R.W. van den Bos - Garage index A75;

Mevrouw B. Duyster - Munsterman - Garage index A81; De heer F.W. Koeman - Garage index A82;  
De heer W.D.T. Vriend - Garage index A83

### **Aanwezig namens T&T Vastgoed en VvE Beheer**

De heer L.J. Verboom

---

#### **1. Opening**

De heer Ransijn opent de vergadering om 19.10 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

#### **2. Vaststellen agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### **3. Vaststellen aantal aanwezige stemmen**

Van de 13.604,60 uit te brengen stemmen, zijn er 9.634,50 vertegenwoordigd, hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over de geagendeerde onderwerpen.

#### **4. Mededelingen en ingekomen stukken**

##### *a. Mededelingen*

De heer Ransijn geeft het woord aan de heer Verboom wie namens T&T Vastgoed en VvE Beheer aanwezig is. Aanvullend op het eerder verzonden begeleidend schrijven, geeft de heer Verboom een uitgebreide toelichting bij de mededelingen.

##### *Debiteurenbeheer en betalingsachterstanden*

In de afgelopen jaren heeft de VvE diverse eenmalige, aanvullende bijdragen gevraagd aan de eigenaren. Dit was noodzakelijk om het achterstallig onderhoud van de VvE te kunnen inhalen. Door deze aanvullende bijdragen zijn er diverse betalingsregelingen getroffen met eigenaren, de meeste regelingen zijn inmiddels afgerond. Nu de VvE weer in rustiger vaarwater verkeert, worden eigenaren gevraagd om de bijdrage te voldoen conform hetgeen bepaald in de Akte van Splitsing / het Algemeen Reglement van de VvE. Dit betekent dat eigenaren de bijdrage voor de eerste dag van de betreffende maand dienen te voldoen. De VvE is gerechtigd om aanvullende kosten van de beheerder, gerechtelijke kosten en andere kosten welke voortvloeien uit een achterstand te berekenen aan het niet-betalende lid. Dit besluit wordt jaarlijks bekrachtigd onder agendapunt 12, waarbij een incassomandaat aan het bestuur wordt meegegeven. Het debiteurenbeheer wordt per 1 juni 2025 strenger gehandhaafd door de beheerder conform Algemeen Reglement artikel 16:6 en Bijzonder Reglement Artikel 4, ter voorkoming van achterstanden van leden.

De heer Verboom geeft aan dat de leden eerst een vriendelijke herinnering ontvangen vanuit de beheerder en vanuit daar normaliter een eerste en tweede aanmaning verstuurd. Indien er vanuit daar geen gehoor wordt gegeven aan de betaling, wordt de zaak -in overleg met het bestuur- uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. De beheerder / het bestuur hoopt nooit dat het zover hoeft te komen, maar in geval van excessen blijkt dit in de praktijk soms noodzakelijk.

##### *Veilig aarden van de elektrische installaties*

De heer Verboom licht toe dat Meurs haar werkzaamheden heeft afgerond en de elektrische installaties van de appartementen heeft aangesloten op een aardpen. Hiermee zijn alle appartementen veilig geaard.

##### *Plaatsen van de noodtrap*

Naar aanleiding van de grote renovatie in de afgelopen jaren, was er nog één esthetisch gebrek binnen de VvE welke de noodzakelijke aandacht behoeft; de noodtrap. Deze is inmiddels naar tevredenheid vervangen, waardoor het complex er een stuk netter uit ziet. Een der leden merkt op dat het hekje niet goed blijft zitten. Er wordt hier gedoeld op het hekje tussen de galerij en de noodtrap. De heer Bouwmeester en de heer Oost geven aan dat hier naar gekeken wordt en dit zorgvuldig wordt opgelost.

### *Camerasysteem*

De heer Verboom geeft aan dat de heer Oost en de heer Ransijn bezig zijn geweest met de plaatsing van het camerasysteem. Hiervoor is Welcom Noordwijk gevraagd om te interveniëren, maar helaas heeft de uitvoering vertraging opgelopen, waardoor de camera's tot op heden niet geplaatst zijn. De heer Ransijn geeft een uitgebreide toelichting ten aanzien van de plaatsen van de camera's. Uiteindelijk komen er op vier plaatsen camera's, welke allemaal te toegangsdeuren van het complex vastleggen, maar ook de slagboom en de noodtrap. Indien er misbruik wordt gemaakt van de noodtrap, of van de slagboom, wordt dit eveneens vastgelegd op beeld.

### *Samenstelling eigenarencommissie / bestuur*

De heer Verboom geeft aan dat de eigenarencommissie tijdens de ledenvergadering voor de laatste keer in de huidige samenstelling aanwezig zal zijn. Tijdens agendapunt 7 wordt er namelijk een nieuw bestuur gekozen, waardoor de VvE beheerder terugtreedt als bestuurder en enkel beheerder wordt.

De eigenarencommissie heeft in de afgelopen jaren gefungeerd als aanspreekpunt voor beheerder en bewoners. De beheerder vervulde feitelijk de rol van bestuurder, maar volbracht dit ten alle tijden in overleg met de eigenarencommissie van de VvE. De eigenarencommissie heeft een groot aandeel gehad in de renovatie, veel van de leden waren vaak aanwezig tijdens besprekingen tussen BP, beheerder en uitvoerders. De vereniging is de eigenarencommissie veel dank verschuldigd voor haar inspanningen.

De heer Bouwmeester stelt mede namens de heer Oost voor om de ramen op de 5<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> verdieping te vervangen welke in de gang zitten. Deze ramen / kozijnen zijn er erg slecht aan toe en functioneren niet goed meer. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

### *b. Ingekomen stukken*

De heer Verboom geeft aan dat de heer Schoonmade kenbaar heeft gemaakt zijn functie als voorzitter van de vergadering ter beschikking te stellen. De heer Verboom geeft aan verder geen ingekomen stukken te hebben ontvangen.

Een bewoner heeft wel een aanvraag gedaan bij het bestuur om een vaste parkeerplaats op het terrein te krijgen. Helaas is de parkeerdruk erg hoog binnen de VvE en kan de VvE helaas geen parkeerplek toewijzen aan een individuele bewoner. De VvE adviseert om de Gemeente te raadplegen voor een dergelijke parkeerplaats.

## **5. Vaststellen notulen algemene ledenvergadering 2 mei 2024**

De vergadering verzoekt de leden om fietsen te verwijderen uit de algemene ruimtes. Tijdens de laatstgehouden ledenvergadering is dit eveneens besproken, maar in de praktijk staan er nog vaak fietsen in de algemene ruimtes van de VvE.

De heer Groote Veldman merkt op dat er in het Huishoudelijk Reglement nog geen expliciete bepalingen staan opgenomen ten aanzien van de parkeerregels / het boetereglement. De heer Verboom stelt voor om dit aan te vullen naar aanleiding van het genomen besluit.

Voorts worden de notulen ongewijzigd vastgesteld.

## **6. Jaarverslag 2024 en begroting 2025**

### *Verslag kascommissie*

De heer Verboom geeft het woord aan de heer Broekman, wie mede namens de kascommissie aanwezig is. De kascommissie heeft enkele vragen gesteld welke naar tevredenheid zijn beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en vast te stellen na goedkeuring van de kascommissie. De opbrengsten van de zendmast van KPN missen momenteel namelijk nog in het jaarverslag. De kascommissie adviseert tot slot om het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid over het afgelopen boekjaar.

Daarnaast wordt de heer René Broekman voorgesteld als nieuw lid van de kascommissie. Hij heeft samen met de heer Ten Kate de kascontrole uitgevoerd. De vergadering wordt geïnformeerd over zijn deelname en de formele benoeming zal tijdens de ledenvergadering plaatsvinden.

#### *Vaststellen jaarrekening 2024*

De heer Verboom neemt het jaarverslag pagina voor pagina door met de vergadering. Hij merkt op dat er een onjuiste naam staat in het overzicht van de kascommissieleden. Momenteel staat de heer Schoonmade genoteerd, hier had mevrouw Oosterhoff moeten worden vermeld.

De heer Voortman vraagt naar de jaarlijkse indexering van de voorgestelde bijdragen op de laatste bladzijde van de jaarrekening, specifiek in relatie tot het eerder genomen besluit door de ledenvergadering in 2023 en 2024. Tijdens de eerder gehouden ledenvergadering, heeft de vergadering namelijk besloten om de maandelijkse VvE bijdrage jaarlijks te indexeren. De heer Verboom geeft aan dat er rekening is gehouden met deze indexering. Indien de kosten voor een onderhoudscontract stijgen, wordt dit eveneens verwerkt in de begroting voor het nieuwe jaar en daarmee ook verwerkt in de periodieke bijdrage.

De heer Verboom licht toe dat het groot onderhoud momenteel is gebaseerd op de herbouwwaarde van de VvE, dit wijzigt zodra het MJOP beschikbaar is. De kascommissie heeft opgemerkt dat er een betaling mist vanuit KPN voor de zendmast op het dak. De VvE ontvangt normaal gesproken € 10.000,- tot € 12.000,- per jaar van KPN, maar deze bijdragen zijn nog niet geïnd voor 2023 en 2024. De heer Verboom bevestigt dit. Wegens een aanpassing in de manier van factureren tussen de VvE en KPN, is deze bijdrage nog niet ontvangen. De heer Verboom stelt voor om dit in overleg met het bestuur en de kascommissie verder uit te werken en af te ronden.

Een der leden merkt op dat er kosten zijn gemaakt voor een inspectie van Blauwdruk. Deze inspectie was naar aanleiding van een brand in de spouwmuur, welke was ontstaan tijdens de werkzaamheden van DakTeam. De vergadering meent dat deze kosten voor rekening van de aannemer moeten komen, niet voor de VvE. De heer Verboom geeft aan dit verder na te gaan.

De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld door de vergadering onder voorbehoud van de opbrengsten welke voortkomen uit het opstelpunt van KPN. Deze aanpassing wordt verwerkt in overleg met de kascommissie en het bestuur. Zodra deze aanpassing is verwerkt, ontvangen de leden aanvullend bericht.

#### *Bestemmen exploitatieresultaat*

Het bestuur stelt voor het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds. De vergadering stemt hier unaniem mee in. Dit onder voorbehoud van de aanvullende opbrengsten welke voortvloeien uit het opstelpunt van KPN.

#### *Verlenen decharge aan het bestuur*

De vergadering verleent unaniem decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over het afgelopen boekjaar.

#### *Vaststellen begroting 2025 en periodieke bijdrage*

De beheerder neemt de begroting voor het nieuwe boekjaar uitvoerig door met de vergadering.

Een der leden vraagt naar de afwezigheid van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De heer Verboom legt uit dat de VvE verplicht is om een half procent van de herbouwwaarde van het pand te reserveren, of middels een MJOP. In de praktijk ligt dit percentage vaak rond de 0.4%, wat in lijn is met een MJOP. Het MJOP zal medio 2025 beschikbaar zijn.

De kosten en opbrengsten van de verhuur van het opstelpunt worden nog opgenomen in de begroting, hetgeen zal resulteren in een lagere maandelijkse bijdrage per appartement. Voorts worden de begroting en de bijhorende periodieke bijdrage per 1 januari 2025 vastgesteld.

## **7. Benoeming bestuur**

De heer Verboom geeft een uitgebreide toelichting op dit agendapunt. In de huidige situatie vervult T&T zowel de rol van beheerder, alsmede de rol van bestuurder. De beheerder is daarmee beslissingsbevoegd, maar heeft in het verleden altijd ruggespraak gehouden met de eigenarencommissie, zodat de wensen ook afgetoetst worden bij de bewoners. Voor het nieuwe bestuur hebben zich vijf kandidaten aangemeld, waarbij wordt benadrukt dat de vergadering een zo divers mogelijk bestuur wenst. Er wordt gevraagd of er andere eigenaren zijn die zich alsnog willen aanmelden, dit is niet het geval.

De heer Ransijn licht toe dat 3 van de 5 van de beoogde bestuursleden feitelijk al geruime tijd actieve taken uitvoeren. In de uiteindelijke samenstelling zijn naast deze vijf personen, ook enkele eigenaren betrokken als technische adviseurs, te weten de heer Oost, de heer Bouwmester en de heer Van der Nat.

De vergadering spreekt haar wens uit dat de benoeming voor drie jaar geldt, met een jaarlijkse bevestiging. Hierdoor kunnen leden tussentijds aftreden bij onwenselijk functioneren en kunnen nieuwe bestuursleden eveneens aantreden. Er wordt afgesproken om in een zogenoemde dakpanconstructie te werken, zodat telkens voldoende ervaren leden aanblijven. De volgende leden stellen zichzelf verkiesbaar als bestuursleden; de heer Voortman, de heer Groote Veldman, de heer Ransijn, de heer Van den Heuvel en de heer Van der Wel. De heer Verboom geeft het woord aan de kandidaat-bestuursleden, zodat zij zich kort kunnen voorstellen aan de ledenvergadering.

De heer Verboom stelt voor om de vijf heren te benoemen tot het bestuur. De vergadering stemt unaniem in met de benoeming van de heer Voortman, de heer Groote Veldman, de heer Ransijn, de heer Van den Heuvel en de heer Van der Wel. T&T Vastgoed en VvE Beheer treedt hiermee terug als bestuurder. De eigenarencommissie wordt hiermee opgeheven. De heer Verboom licht aanvullend toe dat de beheerder in de KVK wordt ingeschreven als gevolmachtigde, zodat de beheerder wel haar werkzaamheden kan blijven uitvoeren.

De heer Groote Veldman geeft aan dat in diverse documenten van de VvE nog wordt gesproken over de eigenarencommissie en stelt voor om deze wijziging tijdens een opvolgende ledenvergadering te bespreken en door te voeren. De heer Verboom geeft aan dit een goed voorstel te vinden en hier graag in overleg met het bestuur mee aan de slag te gaan.

## **8. Benoemen kascommissie**

De kascontrole voor het jaar 2024 is uitgevoerd door de heer Broekman en de heer Ten Kate. De heer Verboom stelt voor om de heren te benoemen tot de kascommissie.

De vergadering stemt unaniem in met de benoeming van de heer Broekman en de heer Ten Kate tot de kascommissie.

## **9. Benoeming Technische Commissie**

De heer Verboom geeft aan dat de Technische Commissie momenteel bestaat uit de heer Bouwmeester en de heer Oost. De vergadering benoemt de heer Van der Nat, de heer Bouwmeester en de heer Oost.

Daarnaast geeft de heer Broekman aan dat hij bereid is om de technische commissie te ondersteunen. Hij is niet altijd beschikbaar, maar wil graag helpen waar mogelijk. De vergadering verwelkomt zijn aanbod en besluit dat de heer Broekman de technische commissie zal ondersteunen met hand- en spandiensten.

## **10. Bespreken, besluiten en financieren**

De vergadering bespreekt uitvoerig de situatie rondom het parkeerterrein. De heer Verboom geeft aan dat er nog steeds sprake is van foutparkeren binnen de VvE. Er zijn situaties waarin eigenaars hun parkeergarages niet kunnen in- en uitrijden als gevolg van verkeerd geparkeerde voertuigen. Bovendien is in de vorige vergadering afgesproken dat toeristische huurders niet langer mogen parkeren op het terrein, omdat dit tot extra druk leidt.

Er is al een parkeersysteem met camera's en kentekenregistratie ingevoerd om misbruik van het parkeerterrein te beperken. In de praktijk blijkt echter dat commerciële verhuurders en toeristen het nog steeds gebruiken, dit in tegenstelling tot eerder gemaakt afspraken binnen de VvE. De vergadering constateert dat het noodzakelijk is de regels concreter te maken en een strengere beleid in te voeren. De vergadering stelt een viertal regels vast:

1. Eigenaren hebben het recht om één kenteken per appartementsrecht toe te voegen in het portaal. Er kan maar een keer in de twaalf uur een mutatie plaatsvinden. Dit betekent dat er per appartement maximaal 1 auto op het terrein staat.
2. Bij het kenteken dient een huisnummer en telefoonnummer te staan in geval van calamiteit.
3. In geval van misbruik van het systeem, volgt blokkade tot het systeem voor een maand. Dit termijn verdubbelt iedere keer bij herhaalde overtreding.
4. Op basis van eerdere besluiten van de ledenvergadering, zijn toeristische huurders niet welkom op het terrein van de Boschflat. In de praktijk blijkt dat hier misbruik van wordt gemaakt. Als zodanig kunnen eigenaren die het appartement toeristisch verhuren eventuele mutaties doorgeven aan de beheerder. Deze kentekens mogen niet van toeristen zijn.

Er wordt unaniem ingestemd met de nieuwe regeling.

### *Vervangen gemeenschappelijke elektrische installaties*

De heer Verboom geeft een uitgebreide toelichting ten aanzien van dit agendapunt. Er zijn regelmatig problemen met verouderde TL-balken en aansturingssystemen. De voorzitter meldt dat de huidige elektrische infrastructuur niet altijd geschikt is om nieuwe, zuinigere armaturen te plaatsen en dat een gedeelte van de installatie moet worden vernieuwd. De vergadering stelt vast dat deze vernieuwing noodzakelijk is in verband met veiligheid en het verbeteren van de verlichting.

De vergadering stemt unaniem in met het voorstel om de gemeenschappelijke elektrische installatie te vervangen waar nodig en verstrekt mandaat aan het bestuur om deze werkzaamheden uit te voeren.

### *Vervangen onderdelen individuele elektrische installaties*

De vergadering bespreekt de bevindingen van ETB Meurs, die bij diverse meterkasten onveilige of ondeugdelijke aansluitingen heeft geconstateerd. Elke eigenaar is verplicht om zijn of haar individuele installatie goed te onderhouden, omdat een slecht onderhouden elektrische installatie kan leiden tot gevaarlijke situaties. De aanbieding van ETB Meurs voorziet in een collectieve actie waardoor eigenaars zich kunnen aansluiten en tegen een gunstig tarief hun meterkast op orde kunnen brengen.

De heer Verboom benadrukt dat de individuele elektrische installaties volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaren zijn. Echter, gelet op de brandveiligheid van het complex wordt voorgesteld door de vergadering om vanuit de VvE een collectief project op te zetten voor deze werkzaamheden.

De heer Verboom stelt voor om een inventarisatie op te maken, zodat leden kunnen deelnemen aan het project. De beheerder zal als zodanig een begeleidend schrijven uitsturen ter toelichting op planning, kosten en uitvoering.

Indien leden besluiten om niet deel te nemen aan het project, dienen zij zelf zorg te dragen voor een juiste installatie. Hier dienen zij eveneens bewijsmateriaal voor aan te leveren bij de VvE.

#### *Glasbewassing, balkonhekken en galerijhekwerken*

Men constateert dat een beperkt aantal ramen hogerop of aan de achterzijde van het gebouw niet door bewoners zelf kan worden schoongemaakt. De VvE heeft een offerte in behandeling van een glazenwasser om deze 'onbereikbare' ramen periodiek te reinigen. Deze offerte is nog niet definitief, maar de kosten staan wel reeds opgenomen in de jaarlijkse begroting van de VvE.

Daarnaast herinnert de heer Verboom de leden dat iedereen verplicht is de eigen balkonhekken te reinigen, zodat zoute en vuile afzettingen geen schade veroorzaken. De galerijhekwerken, die voor alle bewoners toegankelijk zijn, blijven de verantwoordelijkheid van de VvE. De heer Verboom geeft dat in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) budget wordt opgenomen om de hekwerken aan de galerijzijde gemeenschappelijk te laten reinigen.

Een der leden merkt op dat sommige eigenaars hun huishoudelijke taken niet altijd even consequent uitvoeren. Wanneer de onderhoudskosten daardoor oplopen, wordt overwogen om alle balkonhekken collectief te laten reinigen als structurele oplossing.

De heer Verboom stelt voor om een mandaat aan het bestuur te geven om een onderhoudscontract af te sluiten voor de glasbewassing van het onbereikbare glas, alsmede de periodieke reiniging van de galerijhekwerken. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

#### *Problemen omtrent kozijnen*

De voorzitter wijst op diverse kozijnen in appartementen, vooral kunststofexemplaren die jaren geleden zijn geplaatst. Sommige kozijnen en sluitingen functioneren niet meer goed, onder andere door roest of achterstallig onderhoud. De heer Verboom merkt op dat hang- en sluitwerk van de balkondeuren en overige draaiende delen van de appartement, voor rekening van de betreffende eigenaar is.

De heer Verboom vervolgt en geeft aan dat er in het verleden diverse problemen hebben gespeeld met lekkages welke veroorzaakt werden door de kozijnen. Bij de appartementen waar dit het geval was, hebben de leden zelf zorggedragen voor een passende oplossing vanuit de binnenzijde van het appartement.

De heer Verboom geeft aan dat er momenteel bij Vuurtorenplein 116 nog steeds problemen zijn. De heer Oost heeft eerder bij Vuurtorenplein 118 herstelwerkzaamheden uitgevoerd voor een soortgelijk probleem, daar zijn de problemen naar tevredenheid opgelost.

#### *Mogelijkheden plaatsing AED*

Het voorstel is om de haalbaarheid van een AED in de flat te onderzoeken. De voorzitter legt uit dat de jaarlijkse kosten (onderhoud, vervanging batterijen) ongeveer € 200,- bedragen en de aanschaf circa € 3.000,-. Er bestaan twee soorten systemen: een variant die alleen toegankelijk is voor bewoners met een code, of een variant die is aangesloten op een netwerk zoals HartslagNu. Daarbij ontvangen geregistreerde burgerhulpverleners automatisch een code om de AED te kunnen openen.

De vergadering staat positief tegenover nader onderzoek maar geeft aan dat men graag alle aspecten (zoals locatie binnen of buiten de flat, verantwoordelijkheid en beschikbaarheid van mensen met AED-kennis) goed wil uitzoeken. Als zodanig verstrekt de vergadering unaniem mandaat aan het bestuur om dit onderzoek nader uit te voeren in overleg met de beheerder.

#### *Verbeteren brandveiligheid complex*

De heer Verboom geeft aan dat de VvE in de afgelopen jaren drukdoende is geweest met de verbetering van de brandveiligheid van het complex. Als zodanig zijn de elektrische installaties van de appartementen afgelopen jaar veilig geaard, maar is er ook een rapportage opgemaakt door IOB met daarin aanbevelingen om de brandveiligheid te verbeteren. Op basis van dit rapport komen er enkele prioritaire maatregelen, bijvoorbeeld aanpassingen in algemene ruimten om rookverspreiding te beperken, of de plaatsing van brandvertragende deuren.

De vergadering begrijpt dat de uitvoering in delen zal plaatsvinden om de kosten beheersbaar te houden. Er wordt geen concreet besluit genomen, behalve dat het bestuur het dossier uitvoert met eerder verstrekt mandaat. Zodra er verdere ontwikkelingen zijn in dit dossier, ontvangen de leden aanvullend bericht.

#### *Afwikkeling punten BP*

De heer Verboom geeft een uitgebreide toelichting op dit agendapunt. Hij geeft aan dat er in het voorjaar van 2025 een ronde is gelopen met BP Management, ter controle van de uitgevoerde werkzaamheden. Naar aanleiding van deze ronde, is gebleken dat er nog wat punten open staan ter afhandeling, dan wel voor herstel. Op sommige plaatsen blijken blaasjes en roestplekken in de vloer te ontstaan. Tevens lijkt het schilderwerk op een aantal plaatsen scheuren te vertonen en lijkt er roest te ontstaan. Er zou nog een rapportage volgen van deze ronde, maar tot op heden heeft de VvE deze nog niet ontvangen.

De voorzitter deelt mede dat er contact is gestart met BP; een vertegenwoordiger van BP zal binnenkort een nieuwe ronde maken om problemen nauwkeurig te documenteren. Het doel is om definitief vast te stellen welke vervolgwerkzaamheden nodig zijn en hoe BP de garantie- en herstelverplichtingen nakomt. De vergadering stelt voor om bij verdere stagnatie een beroep te doen op de rechtsbijstandsverzekering, maar ziet dit als laatste stap.

#### *Werkzaamheden MJOP*

De heer Verboom geeft aan dat het MJOP nog steeds opgemaakt moet worden. Het MJOP omvat zowel begrotingscijfers over meerdere jaren alsmede een overzicht van actuele gebreken. Zo wordt voorkomen dat kosten later oplopen. De heer Verboom stelt voor om het MJOP te delen met alle eigenaren zodra deze beschikbaar is. Tevens stelt hij voor om een mandaat te geven aan het bestuur om de werkzaamheden uit te mogen voeren zoals deze in het MJOP staan genoemd voor 2025 / 2026, dan wel het herstel van de actuele gebreken.

De vergadering stemt unaniem in met het voorstel en verstrekt mandaat aan het bestuur. De leden zien het MJOP graag tegemoet zodra deze beschikbaar is.

#### *Vrijhouden vluchtroutes en algemene ruimten*

Tot slot wijst de heer Verboom erop dat gangen, trappenhuizen en brandtrappen vrij moeten worden gehouden. Schoenenkastjes, tapijten, fietsen en allerlei losse brandgevaarlijke goederen zijn in gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan. De heer Verboom verwijst in deze eveneens naar de wetgeving van 1 juli 2024 van de brandweer.

Diverse leden merken op dat er bij de bergingen nog vaak spullen staan, terwijl dit niet is toegestaan. Vorig jaar heeft de VvE veel spullen laten verwijderen, maar het blijkt dat dit wederom het geval is. De vergadering verzoekt de beheerder om een bericht uit te sturen aan alle leden inzake de ongeoorloofde opslag. Indien de opslag niet wordt verwijderd, is de VvE / het bestuur gerechtigd om deze te verwijderen.



## 11. Verzekeringen, wat is wel of niet verzekerd en bijzonderheden

De heer Verboom wijst de eigenaren op het belang van het goed doornemen van de verzekeringspolissen, clausules en polisvoorwaarden. Zodoende is iedere eigenaar goed op de hoogte van hetgeen er verzekerd is en tegen welke bedragen en weet welke voorwaarden er vanuit de verzekeraar gelden. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan het door de verzekeraar gestelde, ook dienen zij toe te zien dat huurders en gebruikers aan de voorwaarden voldoen. De actuele verzekeringspolis is te allen tijde opvraagbaar bij de beheerder en tevens zichtbaar op het internetportaal.

De VvE verzekert:

- Opstalverzekering\*
- Glas;
- Aansprakelijkheidsverzekering;
- Rechtsbijstandverzekering;
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en vrijwilligersongevallen;
- Taxatie inclusief herbouwwaarde;

*Bovengenoemde verzekeringen zoals rechtsbijstand en aansprakelijkheid zijn alleen dienstbaar aan de VvE en niet bedoeld voor het behartigen van de belangen van de individuele eigenaren.*

\*De VvE verzekert de opstallen inclusief een basisdeel aan het eigenarenbelang, de beheerder adviseert de leden om zelf ook een deel eigenarenbelang mee te verzekeren via de eigen assurantietussenpersoon / verzekeringsadviseur. Onder eigenaarsbelang vallen alle eigen voorzieningen van de eigenaar van het appartement, zoals de keuken en badkamer, maar ook de vloer- en wandafwerking.

Eigenarenbelang aangebracht ten behoeve van thuiswerken wordt niet meeverzekerd. Voorts is huurdersbelang niet meeverzekerd, goed om uw eventuele huurders / gebruikers erop te wijzen dat zij dit zelf bijverzekeren. Ook verbeteringen / belang, wat / welke, na de taxatie naar herbouwwaarde zijn aangebracht zijn niet verzekerd via de VvE. Binnen de eventuele glasverzekering van de VvE wordt geen dekking opgenomen voor het glas aan de binnenzijde van het appartement (zoals bijvoorbeeld in tussendeuren). De eigenaren kunnen deze dekking dan ook opnemen binnen de individuele verzekeringen. De beheerder adviseert de eigenaren om de notulen en deze documenten voor te leggen aan de eigen verzekeringsadviseur om te voorkomen dat zaken tussen wal en schip vallen. 8

Van alle eigenaren wordt verwacht zich als een 'goed huisvader' te gedragen. Goed huisvaderschap gaat er vanuit dat iedere eigenaar zich redelijkerwijze als een verantwoord persoon gedraagt en er alles doet wat nodig is om (voorzienbare) schade te voorkomen. Voorbeelden van polisvoorwaarden, clausules en "goed huisvaderschap" kunnen zijn het jaarlijks onderhouden van de cv-installatie / rookgasafvoer, elektrische installatie, NEN en/of Scios controles, het niet nodeloos op het elektriciteitsnet laten staan van accu's / oplader (bijvoorbeeld elektrische fietsen), het niet opslaan van gasflessen o.i.d. in berging, schuur of woning of het nodeloos of onbewaakt laten draaien van wasdrogers. Ook het plaatsen van brandmelders en CO-melders, het niet plaatsen of opstapelen van brandbare zaken (zoals pallets, huisvuil, etc.) tegen de buitenzijde van het pand en het periodiek reinigen van afvoerkanalen vallen hieronder. Eventuele zonnepanelen, warmtepompen en airco's (plaatsing pas na toestemming VvE en verzekeraar!) dienen eigenaren zelf te laten onderhouden conform wet- en regelgeving of aanvullende eisen van de verzekeraar. De eigenaar dient erop toe te zien dat huurders en / of gebruikers zich houden aan het gestelde door de verzekeraar en de akte van splitsing.

Voorts is het advies om bovenstaande informatie te delen met de eigen verzekeringsadviseur / verzekeringstussenpersoon van de leden, eigenaren, huurders en gebruikers zelf om zodoende niet onderverzekerd te zijn.

Naast constructieve goedkeuring en het verlengen van garanties aan bijvoorbeeld het dak, zijn voor wijzigingen aan de buitenschil, naast toestemming van de VvE ook toestemming nodig van de architect (houdt eeuwig recht op het uiterlijk van het gebouw), de constructeur (zoals horizontale en verticale belasting, etc) en de gemeente (bouwvergunning of meldingsplicht). De eigenaar is zelf verantwoordelijk om alle benodigde toestemmingen te verkrijgen voor er tot plaatsing van zaken als dakramen, rolluiken, balkonbeglazing en zonwering kan worden overgegaan. Bij plaatsing dient rekening gehouden te worden met eisen inzake 'werken op hoogte' en 'brandgevaarlijke werkzaamheden'. Voor plaatsing van (extra) zonnepanelen (onderhouds- en keuringsplicht) is toestemming nodig van de verzekering van de VvE. De eigenaar dient alle extra geplaatste zaken zelf bij te verzekeren voor mogelijke gevaren zoals aansprakelijkheid en opstal. Het bestuur verkrijgt een mandaat van de ledenvergadering voor het toetsen van toekomstige aanvragen en het goedkeuren van aanvragen lopende een verenigingsjaar. Een opvolgende ledenvergadering kan toestemming herroepen, dit risico is voor aanvrager.

De beheerder wijst de eigenaren op het belang van het jaarlijks onderhouden van de eventuele geiser of mogelijke CV-ketel en de daarbij horende rookgasafvoeren. De leden dienen hiervoor zelf een onderhoudscontract af te sluiten bij een hiervoor gekwalificeerder onderhoudspartij / installateur. De beheerder adviseert alle leden een CO melder te plaatsen in de woning, zo kan ongelukkigerwijs vrijgekomen koolmonoxide gedetecteerd worden zodat koolmonoxide vergiftiging geen kans krijgt.

Tevens geeft de beheerder aan dat er vanuit de overheid een handreiking is verschenen welke belangrijke informatie bevat betreffende onderhoud van CV-ketels en rookgasafvoeren:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2023/02/01/handreiking-en-infoblad-gemeenschappelijke-rookgasafvoeren>

De eigenaar dient bovenstaande informatie tevens te delen met huurders en / of gebruikers

## **12. Jaarlijks terugkerende besluiten**

### ***a. Vaststellen incassomandaat***

Het navolgende incassobesluit wordt voorgelegd aan de vergadering:

'De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executie-maatregelen. Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen. 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 vergadering stemt in met het vaststellen van het incassobesluit.

### ***b. Besluit tot schade uitkeringen boven de € 11.345 op rekening van de VvE;***

De vergadering stemt in met het uitkeren van schade-uitkeringen boven de € 11.345,- met akkoord van het betreffende bestuur.

*c. Mandaat bestuur wisselen onderhoudscontracten.*

De vergadering stemt in met het verstrekken van mandaat aan het bestuur voor het wisselen van onderhoudscontracten, mits de hieruit voortvloeiende kosten passen binnen de betreffende vastgestelde begroting.

*d. Mandaat bestuur voeren juridische procedures*

De vergadering verstrekt unaniem een mandaat aan het bestuur voor het voeren van gerechtelijke procedures.

### **13. Rondvraag**

De heer Voortman informeert naar een woning die langere tijd leegstaat en wenst na te gaan welke maatregelen de VvE kan nemen. De heer Verboom geeft aan dat de verzekeraar hiervan in kennis dient te worden gesteld, daar leegstand een verhoogd risico kent. Hij merkt eveneens op dat een eigenaar (ondanks leegstand) te allen tijde een woning netjes en ordentelijk dient te onderhouden. De heer Verboom geeft aan geen verdere maatregelen te weten ten aanzien van de leegstand, maar gaat de mogelijkheden graag na in overleg met het bestuur.

De heer Voortman vervolgt en vraagt naar het stroomverbruik in de bergingen. De bergingen zijn namelijk aangesloten op de stroomvoorziening van de VvE, waardoor de VvE betaalt voor eventuele aanwezige installaties in de bergingen. De heer Verboom geeft aan geen inzage te hebben in het stroomverbruik van de bergingen, maar mogelijk kan een inventarisatie hier inzage in geven. De heer Verboom stelt voor om samen met het bestuur hier aandacht aan te geven. De vergadering kan zich hierin vinden.

Een der leden merkt op dat pakketbezorging in het complex overlast veroorzaakt. Er zijn voorbeelden van pakketten die op verkeerde adressen worden afgeleverd of onbeheerd blijven liggen. De voorzitter licht toe dat een pakketkluis erg duur en vaak gekoppeld aan abonnementskosten is, waardoor deze optie weinig geschikt lijkt voor de VvE. De vergadering constateert dat het probleem bij de pakketdiensten zelf ligt en adviseert de leden om pakketten bij een afhaalpunt of elders te laten bezorgen.

De heer Groote Veldman merkt op dat er mogelijk verwarring ontstaat in termen zoals eigenarencommissie, beheerder en bestuur en verwijst hierbij naar bijvoorbeeld het Huishoudelijk Reglement. De heer Verboom stelt voor om een schrijven uit te doen naar alle leden waarin de terminologie / diverse rollen worden toegelicht.

Mevrouw Owobowale merkt op dat nieuwe bewoners vaak onvoldoende informatie krijgen over zaken als afvalinzameling. Ze geeft aan wel een brief te ontvangen vanuit de beheerder met daarin alle relevante informatie inzake de VvE, maar niet over de praktische zaken over bijvoorbeeld de dag voor afvalinzameling enzovoort. Als zodanig stelt mevrouw Owobowale voor om de welkomstbrief uit te breiden. De heer Verboom verzoekt mevrouw Owobowale om hierin mee te denken en een voorstel op te maken. Mevrouw Owobowale stemt hier mee in, zodat toekomstige bewoners volledig geïnformeerd zijn.

Een der leden merkt op dat bij de entree diverse hardstenen platen los zitten bij het trapgedeelte en verzoekt de beheerder om hier naar te laten kijken. De heer Verboom stelt voor om samen met de Technische Commissie te kijken naar een passende oplossing.

De heer Ransijn geeft aan in gesprek te zijn met de projectontwikkelaar wie de omgeving van de Boschflat her-ontwikkelt. Hij geeft een uitgebreide toelichting ten aanzien van de plannen van de projectontwikkelaar. De heer Ransijn is veel betrokken bij de overleggen rondom deze plannen en geeft aan dat de nieuwe plannen mogelijk afwijken van het huidige bestemmingsplan. De vergadering houdt een discussie over de herbestemming van het gebied rondom de Boschflat. De heer Ransijn vraagt tot slot of de ontwikkelaar in een schets ook een optie voor een nieuwe Boschflat mag meenemen, zonder verplichtingen voor de VvE. Er wordt geen concreet besluit genomen, maar de schets wordt wel opgemaakt.

#### **14. Sluiting.**

De heer Verboom sluit om 22.05 uur de vergadering en dankt alle aanwezigen voor hun komst en inbreng.

#### **Actiepunten ALV**

1. Start aanmaningsproces per 1 juni 2025
2. Afronden werkzaamheden noodtrap (plaatsen hekwerken galerij + toegangshek)
3. Afronden werkzaamheden camerasysteem
4. Aanvullen Huishoudelijk Reglement n.a.v. besluit omtrent parkeren en boetes
5. Afronden jaarverslag 2024 n.a.v. facturatie KPN en nagaan kosten Blauwdruk
6. Na afronding jaarverslag 2024 positief exploitatieresultaat t.g.v. reserves boeken
7. Begroting 2025 verwerken incl. toevoeging opbrengsten zendmast
8. Inschrijven nieuwe bestuursleden KVK
9. Aanpassing T&T in KVK naar gevolmachtigde
10. Bericht delen m.b.t. nieuwe parkeerregels en aanpassing doorvoeren in het systeem.
11. Opdracht uitzetten t.b.v. renovatie gemeenschappelijke elektrische installatie
12. Inventarisatie uitzetten t.b.v. vervangen individuele elektrische installaties
13. Opdracht uitzetten t.b.v. glasbewassing en reiniging hekwerken galerij
14. Mogelijkheden onderzoeken m.b.t. plaatsing AED
15. Ronde lopen met BP t.b.v. afronding renovatie en terugkoppeling sturen aan leden
16. Afronden MJOP
17. Mogelijkheden onderzoeken m.b.t. leegstand en verzekeraar informeren
18. Onderzoeken stroomverbruik in de bergingen
19. Welkomstbrief uitbreiden in overleg met mevrouw Owobowale
20. Hardstenen platen herstellen bij de ingang