

Notulen

VvE Terrasappartementen Oranjelaan 3 t/m 71, te Rijnsburg

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 16 april 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 35; aantal stemmen vertegenwoordigd: 27 (77,14 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Om 19:00 uur opent de heer B. Woudenberg, hierna te noemen als 'de beheerder' namens Twinss VvE Beheer de vergadering. Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

De beheerder geeft aan dat de heer Cris Knook, namens de firma Schipper Kozijnen, aanwezig zal zijn tijdens de vergadering om toelichting te geven op de beoogde werkzaamheden, de planning en om de eventuele vragen van de aanwezigen te beantwoorden.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

Voorafgaand aan de vergadering noch vanuit de vergadering hebben zich kandidaten aangemeld. Er wordt dan ook voorgesteld om de beheerder te benoemen voorzitter van de vergadering.

De vergadering benoemt met unanimitéit van de stemmen de beheerder tot voorzitter van de vergadering.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken anders dan geagendeerd.

Mededeling bestuur/beheerder:

Er zijn geen mededelingen anders dan geagendeerd.

2. Het vaststellen van de agenda

De beheerder stelt voor om eerst het agendapunt 5a 'Toelichting verduurzaming' te behandelen, en het woord te geven aan de heer Knook van Schipper Kozijnen. Hierna zal de oorspronkelijke volgorde van de agenda weer gevolgd worden. Alle aanwezigen gaan hiermee akkoord.

De volgorde van de agenda wordt, met inbegrip van de zojuist besproken wijziging, vastgesteld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 28-1-2025

De beheerder licht de notulen toe.

Zonder opmerkingen wordt de notulen met unanimitéit van de stemmen vastgesteld.

4. Financiën boekjaar 2024

.

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2024

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

4.b Bespreking jaarrekening 2024

De jaarrekening wordt door de beheerder aan de vergadering toegelicht.

Het vaststellen van de jaarrekening wordt in stemming gebracht. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen goedgekeurd.

4.c Bestemming exploitatieresultaat 2024

Er wordt geadviseerd het exploitatieoverschot ten gunste van de desbetreffende onderhoudsreserves te brengen. Het voorstel wordt met unanimitéit van de stemmen goedgekeurd.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2024

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met unanimitéit van de stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025

De huidige kascommissie bestaat uit:

- Dhr. M. den Heijer
- Mevr. J.A.D. den Heijer

De volgende leden hebben zich kandidaat gesteld:

- Dhr. M. den Heijer
- Mevr. J.A.D. den Heijer

De kandidaten worden met unanimitéit van de stemmen benoemd.

Mevrouw De Hullu dankt de leden van de kascommissie voor hun tijd en inzet voor de VvE, en roept de overige bewoners op om zich in de toekomst kandidaat te stellen voor de kascommissie. Er volgt een applaus vanuit de vergadering.

5. Bespreking onderhoud gebouw

.

5.a Toelichting Verduurzaming

Toelichting Schipper Kozijnen:

De heer Knook van Schipper Kozijnen neemt het woord.

De heer Knook geeft aan dat Schipper Kozijnen recentelijk de eerste woning, hierna te noemen 'modelwoning', van het project heeft uitgevoerd, en dat zij van het bestuur van de Vereniging een aantal vragen ontvangen heeft over het project.

Hij stelt voor deze vragen puntsgewijs tijdens de vergadering te behandelen.

Hoe lang gaat het project duren / hoe lang duurt het per woning?

De heer Knook geeft aan dat zij verwachten dat het project ongeveer 40 dagen zal gaan duren, waarbij elke woning ongeveer 2 dagen in beslag zal gaan nemen. Schipper Kozijnen is voornemens om te beginnen met het linker blok, kijkend vanaf de achterliggende parkeerplaats, om vervolgens per blok naar rechts te werken. Tevens zullen zij van boven naar beneden gaan werken. De voorkant en achterkant zullen niet tegelijkertijd uitgevoerd worden.

Hoeveel ruimte moet er vrij zijn?

De heer Knook geeft aan dat de bewoners een brief kunnen verwachten, wat er van de bewoners verwacht wordt, ter voorbereiding van de beoogde werkzaamheden. Daarbij geeft hij aan dat er binnenshuis ongeveer 2 meter ruimte, gemeten vanaf het kozijn/schuifpui, vrij moet zijn om goed te kunnen werken. Dit zal overigens niet van toepassing zijn in de keuken, of wanneer er inbouwkasten zijn waar omheen gewerkt kan worden.

Er bestaat ook een mogelijkheid dat de eventuele aanwezige balkonbedekking ook verwijderd dient te worden, afhankelijk op welke hoogte deze ligt ten aanzien van de schuifpui. Schipper Kozijnen wenst namelijk een goede waterdichte aansluiting te creëren tussen het balkon en de pui. Er zal tijdens het werk voor de bewoners de mogelijkheid bestaan om advies te vragen aan de uitvoerende partij, ter voorbereiding van de beoogde werkzaamheden.

Vanuit de vergadering wordt de vraag gesteld wat er zal gaan gebeuren met de radiatoren. De heer Knook geeft aan dat de VvE de firma Grimbergen zal inschakelen om de radiatoren te demonteren en vervolgens ná de werkzaamheden aan de kozijnen en de schuifpui weer terug te plaatsen. Het is overigens voor de bewoners mogelijk om een nieuwe radiator te plaatsen. De bewoners kunnen dit zelf met de firma Grimbergen buiten de VvE om bespreken en vorm geven. De beheerder benadrukt daarbij dat dergelijke kosten voor de eigenaar zelf zijn en buiten de verantwoordelijkheid van de VvE valt.

Wat betekent het voor gordijnen, rolgordijnen, luxaflex etc.?

De heer Knook geeft aan dat alle gordijnen, rolgordijnen, luxaflex en overige zaken aan de binnenzijde van het appartement die vastzitten aan het kozijn en/of een obstructie kunnen vormen voor de beoogde werkzaamheden verwijderd dienen te worden. Het is in sommige gevallen overigens niet noodzakelijk om de gordijnrails te verwijderen, waarbij benadrukt wordt dat deze geen belemmering mag vormen voor de

werkzaamheden.

Voor de buitenzijde zal door de heer Gerrit Vletter een toelichting gegeven worden.

Hoeveel parkeerruimte moet er vrij gehouden worden?

De heer Knook geeft aan dat Schipper Kozijnen gebruik zal moeten maken van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het complex, ten behoeve van de beoogde werkzaamheden. Zij zijn op dit moment bezig om de benodigde vergunningen te krijgen om dit te kunnen realiseren.

Komen er steigers?

De heer Knook geeft aan dat er geen steigers gebruikt zullen gaan worden.

De heer Knook geeft vervolgens toelichting over de planning van de werkzaamheden. De start van de werkzaamheden staat voorsnog in week 25 gepland (half juni 2025). Daarbij is Schipper Kozijnen voornemens om op bewonersniveau meer duidelijkheid te geven over de planning, maar daarbij vraagt hij aan de bewoners of zij voorstander zijn om de werkzaamheden vóór de bouwvak uit te laten voeren. Mevrouw Ondine de Hullu, mede bestuurslid van de VvE, geeft aan dat de VvE eerst moet wachten op goedkeuring op een aantal zaken, zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning van de gemeente, voordat er gestart kan worden met de beoogde werkzaamheden. De exacte planning van de werkzaamheden is dus nog nader te bepalen. De heer Knook geeft aan zich geen zorgen te maken over het verkrijgen van de benodigde documenten en toestemming om te kunnen starten met de werkzaamheden.

Toelichting inventarisatie zonneschermen, screens etc. (buitenzijde appartement):

De heer Gerrit Vletter, mede bestuurslid van de VvE, neemt het woord.

De heer Vletter geeft aan dat er aan de hand van een rondgang voorsnog gebleken is dat er voor 15 appartementen een probleem zal zijn met de zonwering, aangezien deze is aangebracht op het houten kozijn. Het bestuur heeft de hulp ingeschakeld van de firma Oudshoorn en Van Egmond om te helpen bij het inventariseren, en het demonteren en her-monteren van de zonwering, -schermen etc. Het demonteren en opnieuw monteren van de zonwering en -schermen zal ongeveer € 1.000 excl. BTW per appartement bedragen. Zij bieden ook een nieuwe zonwering /-scherm aan, waar, afhankelijk van het type en grootte, extra kosten aan verbonden zullen zijn. Er bestaat de mogelijkheid om korting te krijgen, wanneer de VvE voor meerdere appartementen collectief inkoop. De heer Vletter geeft aan dat de informatie over de mogelijkheden, aanbiedingen en kosten schriftelijk naar de leden verzonden zal worden.

De heer Vletter geeft aan dat de rolluiken ook gedemonteerd moeten worden, en dat deze door Oudshoorn en Van Egmond opnieuw geplaatst kunnen worden. Deze zullen dan opnieuw bevestigd moeten worden op de stenengevel en deels op het nieuwe kozijn. De heer Knook geeft aan dat dit mogelijk is. De heer Vletter geeft aan dat de kosten voor het demonteren en her-monteren van de rolluiken € 350 excl. BTW per rolluik zal gaan kosten.

De heer Vletter geeft dat de screens geen problemen vormen, zolang deze niet bevestigd zijn aan het kozijn. De heer Knook geeft aan geen voorstander te zijn dat de screens bevestigd zullen gaan worden aan de nieuwe kozijnen.

Overig:

De heer Arnold Kosmis vraagt aan de aanwezigen of er animo is om gezamenlijk de gele deuren van de galerijen te gaan schuren en opnieuw te schilderen, zodat dit beter aansluit op de beoogde nieuwe kozijnen en voordeuren van de appartementen. Mevrouw De Hullu geeft aan dat de leden zich mogen melden bij Arnold om hier aan mee te doen. Er volgt een applaus vanuit de vergadering.

Modelwoning (Nummer 25):

De eigenaren van de modelwoning nummer 25 krijgen het woord en geven aan dat zij erg tevreden zijn over de uitgevoerde werkzaamheden en het resultaat. Er volgt een applaus vanuit de vergadering.

Ten slotte verzoekt mevrouw De Hullu de bewoners van de VvE om elkaar te ondersteunen en te helpen tijdens de werkzaamheden van het aanstaande project.

De beheerder geeft aan dat er tijdens de werkzaamheden aan de modelwoning geconstateerd is dat de bovendorpel van het kozijn aangetast is, en dat dit mogelijk ook het geval is bij de overige dorpels bij de andere appartementen. Daarbij benadrukt hij dat er door de VvE goed onderzocht zal worden wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor de werkzaamheden, en dat de VvE een budget heeft voor onvoorziene

kosten. De Vereniging zal op een later moment geïnformeerd worden wanneer dit noodzakelijk is.

5.b Offerte vervolg werkzaamheden verduurzaming

De beheerder geeft aan dat er aan de vergadering voorgesteld zal worden om akkoord te gaan met het mandateren van het bestuur, om opdracht te geven aan de firma SBLC om de vervolgwerkzaamheden van het verduurzamingsproject uit te voeren.

Deze werkzaamheden zijn:

- Contractvorming Schipper
- Aanvraag omgevingsvergunningen bij Gemeente Katwijk
- Begeleiding en kwaliteitszorg uitvoering vervangen kozijnen
- Bestuursvergaderingen (6x) bijwonen

Er zal worden verzocht om een mandaat t.h.v. € 16.720 excl. BTW.

De beheerder geeft aan dat de firma inmiddels begonnen is met de werkzaamheden, en in afwachting is van de formele opdracht van de VvE.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld hoeveel fasen er nog uitgevoerd zullen gaan worden hierna. De beheerder geeft aan dat dit de laatste fase zal zijn. Mevrouw De Hullu geeft aan dat de VvE behoefte heeft aan de ondersteuning en expertise van een bouwkundige partij, waarbij zij opmerkt dat een deel van deze kosten ook gesubsidieerd kan worden.

Tevens wordt de vraag gesteld of Twinss deze werkzaamheden niet kan uitvoeren voor de VvE, en of dit geen onderdeel vormt van het contract met de VvE. De beheerder geeft aan dat het begeleiden van een dergelijk project liever over te laten aan een gespecialiseerde partij, die tevens ook betrokken is geweest bij het voorbereiden van het werk. De heer Vletter geeft aan dat er in het verleden een bewuste keuze is gemaakt om een externe partij in te schakelen om dit project tot stand te komen brengen en uit te voeren.

De beheerder brengt het voorstel in stemming om akkoord te gaan met het voorstel om het bestuur te mandateren voor een bedrag van € 16.720 excl. BTW, voor de uitvoering van de vervolg fasen van het verduurzamingstraject. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel.

5.c Werkzaamheden gevel

De heer Vletter neemt het woord en geeft toelichting op dit agendapunt.

De heer Vletter geeft aan dat er twee partijen zijn ingeschakeld om onderzoek te doen naar de staat van de gevels. Daarbij is gebleken dat de gevels aan onderhoud toe zijn, waarbij deze schoongemaakt, gereinigd en opnieuw geïmpregneerd dient te worden.

De kosten worden geschat op ongeveer € 100.000, waar de Vereniging rekening mee zal moeten houden in de nabije toekomst. Er zal tijdens deze vergadering geen besluit genomen worden hierover, maar daarbij benadrukt de heer Vletter de leden van de Vereniging dat deze kosten in de toekomst er wel aan zal komen. Er wordt overigens ook onderzocht of de werkzaamheden in fasen uitgevoerd kan worden.

5.d Onderhoud droge blusleidingen

De beheerder geeft aan dat er naar aanleiding van de laatste inspectie gebleken is dat de droge blusleidingen onderhouden dienen te worden. De beheerder geeft aan dat er wordt verzocht om een mandaat van € 1.500 om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Het voorstel wordt in stemming gebracht, en met unanimititeit van de vergadering goedgekeurd.

6. Beheerder: debiteurenbeleid

De beheerder geeft kort toelichting op invoering van de nieuwe Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) en de Impact op onze dienstverlening als VvE Beheerder. Als gevolg van de nieuwe regelgeving dienen alle beheerders zich te registreren bij het incassodienstverleningsregister, tot voorkort hadden wij voor ogen om ons te registreren, echter hebben wij afgelopen maand de beslissing genomen ons niet te registreren in het incassoregister.

Om aan de nieuwe wet te kunnen voldoen en tegelijkertijd de kosten voor de VvE beheersbaar te houden, waarbij de kwaliteit gewaarborgd blijft, hebben wij besloten om onze samenwerking met BoitenLuhrs Gerechtsdeurwaarders verder uit te breiden. Dit betekent dat BoitenLuhrs ook het voortraject, zoals het versturen van herinneringen en aanmaningen, van ons zal overnemen, dit doen zij via een aparte afdeling "BoitenLuhrs VvE Creditmanagement "

Concreet betekent dit voor de VvE met een wanbetaler, deze niet langer door ons aan zijn betalingsachterstand wordt herinnerd, maar door BoitenLuhrs VvE Creditmanagement. Zij zullen uw vragen beantwoorden, eventuele betalingsregelingen treffen en bij het uitblijven van betaling het dossier doorzetten naar de afdeling incasso- en gerechtsdeurwaarders.

De vergadering verleent met unanimitéit van de stemmen haar goedkeuring aan Twinss VvE Beheer en Boiten Luhrs om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

7. Benoeming bestuur- en commissieleden

.

7.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Mevr. O. de Hullu
- Dhr. G. Vletter
- Mevr. B. van den Berg

Er hebben zich geen nieuwe kandidaten aangemeld.

Mevrouw De Hullu geeft aan dat het bestuur voornemens is om af te treden dit jaar, wanneer de werkzaamheden van het verduurzamingsproject uitgevoerd en klaar zijn. Zij roept daarbij de leden op om zich kandidaat te stellen voor een benoeming als bestuurslid. Mochten er geen nieuwe kandidaten zijn, dan zal de VvE zich genoodzaakt moeten voelen om een externe bestuurder aan te stellen als bestuurder van de VvE, met alle extra kosten voor de VvE van dien.

De beheerder geeft aan dat de VvE rekening zal moeten houden met een aanzienlijke verhoging van de maandelijkse VvE bijdragen, wanneer de VvE genoodzaakt zal zijn om een externe bestuurder aan te stellen. Hij verzoekt de leden van de Vereniging om na te denken over een functie als bestuurslid van de VvE.

7.b Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er twee reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt.

De beheerder stelt zich als voorzitter vergadering en mevrouw De Hullu als eigenaar beschikbaar als kandidaat reservefondsbeheerders.

De kandidaten worden met unanimitéit van de stemmen benoemd tot reservefondsbeheerders.

8. Rondvraag

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

- Vanuit de vergadering wordt verzocht om de vergaderingen van de VvE in het vervolg te laten plaatsvinden ruim buiten de feestdagen, aangezien het voor sommige leden lastig kan zijn om aanwezig te zijn vanwege drukte op werk.
- Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat er in de toekomst kritisch gekeken zal moeten worden naar het nodige onderhoud aan de Rookgas Afvoerkanalen (RGA) en het advies voor de liften. Dit zal een taak zijn voor het nog te benoemen nieuwe bestuur.
- Er wordt vanuit voorgesteld om in het vervolg niet op het publicatiebord te vermelden wanneer de volgende vergadering is, aangezien dit risico's tot inbraak en diefstal kan leiden.

Mevrouw Wagter neemt het woord, en bedankt namens alle leden van de Vereniging het bestuur voor al haar tijd, moeite en inzet voor de VvE, en overhandigt een bloemetje waarna een luid applaus vanuit de vergadering volgt.

9. Sluiting

De beheerder sluit onder dankzegging om 20:32 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Terrasappartementen Oranjelaan 3 t/m 71, te Rijnsburg

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

1.a.1 De heer B. Woudenberg (namens Twinss VvE Beheer) is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

2. Het vaststellen van de agenda

2.1 De agenda is met wijziging vastgesteld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 28-1-2025

3.1 De notulen d.d. 28-1-2025 zijn vastgesteld

4.b Bespreking jaarrekening 2024

4.b.1 De jaarrekening is vastgesteld.

4.c Bestemming exploitatieresultaat 2024

4.c.1 Er is besloten het exploitatieresultaat aan de desbetreffende onderhoudsreserves te bestemmen.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2024

4.d.1 De vergadering verleent het bestuur decharge.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025

4.e.1 De volgende kandidaten zijn benoemd tot kascommissieleden:

- Dhr. M. den Heijer
- Mevr. J.A.D. den Heijer

5.b Offerte vervolg werkzaamheden verduurzaming

5.b.1 De vergadering besluit om het bestuur te mandateren voor een bedrag van € 16.720 excl. BTW, voor de uitvoering van de vervolg fasen van het verduurzamingstraject.

5.d Onderhoud droge blusleidingen

5.d.1 De vergadering besluit om een mandaat vast te stellen van € 1.500 om onderhoud uit te voeren aan de droge blusleidingen.

6. Beheerder: debiteurenbeleid

6.1 Er is besloten Twinss VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

7.b Benoeming reservefondsbeheerders

7.b.1 De beheerder en mevrouw De Hullu zijn benoemd tot reservefondsbeheerders.

Actiepuntenlijst

VvE Terrasappartementen Oranjelaan 3 t/m 71, te Rijnsburg

Bestemmen resultaat 2024 tgv reserves

Er is besloten het exploitatieresultaat aan de desbetreffende onderhoudsreserves te bestemmen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 juni 2025

Behandeld door: Afdeling financieel (medewerker kantoor)

Afsluiten boekjaar 2024

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 juni 2025

Behandeld door: Afdeling financieel (medewerker kantoor)