

Notulen

Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Korte Heul 1 tot en met 227 te Bussum, gevestigd te Bussum

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 21 mei 2026, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 13533; aantal stemmen vertegenwoordigd: 6812 (50,34 procent)

Aanwezig

De heer D. Harthoorn, Mevrouw D. Kaspers, Mevrouw M. de Pagter-de Nooij en/of De heer R.C.R. de Pagter, Mevrouw H. Moesker, Mevrouw C.H.M. Veen, De heer B. Vermeulen, De heer en mevrouw R.J.T. van Velsen, De heer en mevrouw van der Poel/Schaftenaar

Volmacht afgegeven

Stichting Dudok Wonen, Mevrouw S.J. Vuijst, De heer J. van Gelderen, Heyen Beheer/JVI Vastgoed Investments, De heer J.C. Peters, Mevrouw P. van Romondt, De heer M. Tolenaar, De heer J. Meijer, De heer A. Hodza en De heer E. Demiri, Mevrouw J.R.G. de Jong-Loman en De heer G.J.P. de Jong, De heer P.J.M. Witteveen en Mevrouw M.M. Janssen, Mevrouw P.M.H. Bierman, Mevrouw Y. Egges, R. Banis Beheer B.V., De heer M.C.P. Bogaard, De heer en mevrouw D. van den Bosch-Boras

Afwezig

De heer Baloglu, De heer R. Pels en Mevrouw L.E.M. van Grinsven, De heer D.T. Cichon en Mevrouw E.A. Bogus, De heer H. Kus, De heer A.G. Rohde, Mevrouw A.S. Ronkes, Mevrouw J. Luijter, Mevrouw K. Sheldon, De heer E.P.G. van Tienen, De heer L.Th.M. Wilken, De heer P. Verwayen en Mevrouw M. Winkelman, De heer E. Vermeulen, De heer M. El Idrissi, Mevrouw H.S.J. Wesselman, De heer D. Bakker, De heer R.A.J. van der Heijden, De heer B. Heijdra en Mevrouw V.M. Gieler, De heer J.F. Maarschalkerweerd, De heer B.T. van Gelderen, De heer W. de Gids, De heer R. Kurver, De heer J.K.W.G. Sikking, De heer B.T.J. van der Veer, De heer J. Lugtenburg, De heer R. Moeliker, De heer M.L. Hildebrand en Mevrouw D.E.C. O'Herne, De heer J. Nieuwenhuizen, De heer J.J. Veenboer, De heer M.R. van Eeten, De heer G.C.A. Lutz, Mevrouw M.M. Dercksen, De heer J. Steusel, De heer S.R. Groen en Mevrouw E.P. Holmes, De heer V.R. van Brederoo, Mevrouw L.D. Mulder en De heer L. van Breemen, De heer B.H.F. Spoor, De heer T. Streefkerk en Mevrouw E. Moreau, De heer F. van den Brink

1. Opening

De vergadervoorzitter, de heer Verkleij van Heyen Makelaars, opent de vergadering om 16:00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Op de vergadering zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om geldige besluiten te nemen.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering

De notulen van 22-05-2025 en 16-06-2025 worden kort doorgenomen. Hierop zijn verder geen wijzigingen. De notulen worden ongewijzigd, door middel van ondertekening van de voorzitter, gearresteerd.

3. Mededelingen en ingekomen / uitgegane stukken

Geen ingekomen stukken ontvangen. De aangedragen agendapunten zijn verwerkt in de agenda en komen gedurende de vergadering aan bod.

4. Mededelingen bestuur / benoeming bestuur

De voorzitter van de VvE, mevrouw Meester, gaat de VvE verlaten en legt haar bestuursfunctie neer. Mochten leden interesse hebben voor een rol binnen het bestuur, kunnen zij dit voor de vergadering kenbaar maken bij het bestuur en/of de administratief beheerder.

Het bestuur bestaat nu uit mevrouw Kaspers en mevrouw Veen. Mevrouw Veen wordt voorzitter, mevrouw Kaspers blijft ook aan als bestuurslid. Op dit moment zijn er geen andere geïnteresseerden. Aan de leden zal nog een oproep worden verstuurd voor het bestuur.

5. Uit te voeren onderhoud/MJOP

• Voortgang herstel galerijvloeren:

De galerijvloeren zijn zo goed als klaar, nog enkele opleverpunten. Over 2 weken wordt een opleverrapport opgesteld, ook voor de garantie. Opgemerkt wordt dat er water op de vloer blijft liggen.

Mevrouw Kaspers heeft een officiële klacht ingediend tegen het uitvoerende bedrijf omdat er gaten

in de vloer zijn geboord en dat zo is achtergelaten.

Technisch beheerder werd gebeld dat de aannemer wat voorwerk ging doen. Dat was op hele korte termijn zodat er geen vooraankondiging gestuurd kon worden. Dat is inderdaad niet netjes achtergelaten door de aannemer, die is daar inmiddels op aangesproken. Communicatie vanuit het bedrijf kan beter. Er is wel veel betonrot weggehaald en hersteld.

In de garages zijn de riolen gecontroleerd na een lekkage. Dat is meteen hersteld op een zondag. Putjes zijn opnieuw uitgeboord, dat puin viel in de garages. Dat had wel opgeruimd moeten worden, is niet gebeurd.

Er zijn nog 5 garages die nog geen medewerking hebben verleend. Die zijn nog een laatste keer aangeschreven, bij geen reactie worden andere maatregelen genomen.

De galerij 1^e verdieping is gedaan, opdracht voor herstel betonrot balkons is al gegeven. De galerij op de 2^e verdieping wordt later gedaan, er is voor gekozen om dit project gefaseerd uit te voeren, ivm de financiële positie van de VvE en om te voorkomen dat een eigen bijdrage gevraagd moest worden. De werkzaamheden zijn op de 1^e verdieping begonnen omdat er in de garages veel lekkages waren ontstaan. De bovenste galerijen worden nog gedaan.

Volgend jaar op de vergadering wordt een besluit genomen over het vervolgtraject met eventueel nieuwe offertes van andere partijen.

- **Ter bespreking:**

- Hekjes trappenhuis: verzoek ontvangen om deze te schilderen. Dat heeft nu geen prioriteit.

- Water afsluiten ivm oude kraantjes: het is een aantal keer voorgekomen dat het hele complex ineens zonder water zat. Soms begint een (hoofd)kraan te lekken. Als zo'n kraan afbreekt spuit het water met grote kracht naar buiten. Om de hoofdkraan van het complex te sluiten moet een deur geforceerd worden. Dit probleem gaat vaker voorkomen.

Het is 2 jaar geleden al besproken en in het HHR opgenomen, dat bij verbouwing Schouten langs moet komen om het kraantje te vervangen.

In dit geval was het kraantje al vervangen door Schouten, maar ontstond er alsnog lekkage aan de kraan.

Om dit probleem in de toekomst te verkleinen is het voorstel om aan alle bewoners een bericht te sturen dat alle kraantjes worden geïnventariseerd door Schouten en dat n.a.v. die inventarisatie in één keer een aantal kraantjes vervangen kan worden.

Het is geen optie om de deur van de hoofdwatorkraan open te laten, omdat de ervaring leert dat dergelijke ruimtes met enige regelmaat in gebruik worden genomen door mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats.

- Buitendeur en kozijn thv containers: dat probleem speelt al langer. Gevraagd wordt waarom dit niet al eerder is opgepakt. Opgemerkt wordt dat ook een aantal garagedeuren in slechte staat is. In het verleden is ervoor gekozen om een extra laag/plaat aan te brengen op de garagedeuren. Die komen inmiddels weer los.

Technisch beheerder zorgt dat bestuur binnen 2 weken een offerte krijgt voor het vervangen van de deur. Technisch beheerder zal ook de garagedeuren inventariseren.

Eerder ingrijpen kan hogere kosten voorkomen. Er is niet één bedrijf dat het complex onderhoud, dat is de verantwoordelijkheid van de VvE, dus van de eigenaren gezamenlijk.

Gevraagd wordt of het een taak is van de technisch beheerder om bijvoorbeeld langs het gebouw te lopen en achterstallig onderhoud te inventariseren. Dat is geen taak voor de technisch beheerder. In het MJOP zijn de grote onderhoudszaken geïnventariseerd en op basis hiervan wordt gereserveerd voor groot onderhoud.

Oproep aan eigenaren om, met name kleine, onderhoudszaken te melden bij de beheerder, zodat het bekend is en actie ondernomen kan worden.

Opgemerkt wordt dat de garagedeuren 3 jaar geleden geschilderd zijn. Schilderwerk zou eigenlijk elke 3 jaar bijgewerkt moeten worden.

- Voorkomen van lekkages (onderhoud badkamer, leidingwerk, etc): veel lekkages ontstaan door slecht kitwerk in een badkamer. Dat is de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaars.

6. Huishoudelijk Reglement (HHR)

- 40 cm regel galerij: vanwege nieuwe regelgeving over brandveilige vluchtroutes mag er eigenlijk niks meer op de galerij staan. Discussie ontstaat over het plaatsen van spullen op de galerij. Er wordt op gewezen dat mensen ook spullen op het balkon kunnen plaatsen. Technisch beheerder stelt voor om op korte termijn met de brandweer een ronde over de galerijen te doen. De bevindingen worden besproken met het bestuur, hierover wordt gecommuniceerd aan de leden.
- Schilderwerk -> kleuren: staan kennelijk al in HHR, er staan nog potten verf in de kelder?

7. Jaarrekening 2025

- Verslag kascommissie/benoeming kascommissie
Aan mevrouw Egges heeft de kascontrole over 2025 uitgevoerd. Zij adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarrekening. Vergadering neemt advies over. Mevrouw Egges blijft aan als kascommissie.
- Jaarrekening 2025
Jaarrekening 2025 wordt doorgenomen. Aan de vergadering wordt voorgesteld het positieve exploitatieresultaat van € 2.610,21 toe te voegen aan de onderhoudsreserve. De vergadering is akkoord.
- Decharge
Aan de leden wordt gevraagd decharge te verlenen aan het bestuur en de administratief beheerder voor het in 2025 gevoerde financiële beleid. De vergadering stemt in.

8. Begroting 2026 / VvE-bijdrage

De begroting voor 2026 wordt doorgenomen. De begroting is met 2,5% geïndexeerd ten opzichte van 2025. Aan de vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de begroting voor 2026 en de bijbehorende VvE-bijdrage per 1-1-2026. De vergadering stemt hiermee in.

9. Machtiging tot het nemen van (rechts-) maatregelen tegen wanbetalers

Dit artikel wordt niet opgenomen in het Huishoudelijk Reglement, maar jaarlijks vermeld in de notulen. Op grond van de Wkl stuurt de administratief beheerder geen betalingsherinneringen of aanmaningen meer. Deze werkzaamheden zijn volledig uitbesteed aan de afdeling Creditmanagement van de deurwaarder, die het gehele traject uitvoert, inclusief eventuele overdracht aan de incasso-afdeling. De kosten hiervoor moeten door de VvE betaald worden.

De VvE-bijdrage is verschuldigd op de eerste dag van elke maand. Bij uitblijven van betaling volgt het door de deurwaarder gehanteerde incassotraject. Indien de vordering niet minnelijk kan worden geïnd, vraagt de deurwaarder toestemming voor het starten van gerechtelijke stappen. De daarbij gemaakte (proces)kosten komen voor rekening van de betreffende eigenaar, maar worden door de VvE voorgeschoten.

Leden wordt verzocht de voorzitter te machtigen om in deze gevallen namens de VvE te beslissen. De leden zijn akkoord.

10. Uitkering schadepeningen VvE

In geval van uitkering van een groot schadebedrag door de verzekering aan de VvE, vraagt de verzekeraar om toestemming van de ALV voor het uitkeren van het schadebedrag aan de VvE. Om te voorkomen dat een aparte vergadering bijeen moet worden geroepen in het geval dit zich voordoet, wordt dit jaarlijks vastgelegd in de notulen. De leden geven toestemming aan de verzekeraar om een eventuele uitkering van schadevergoeding van (grote) schade op IBAN NL03 INGB 0669 4509 95 ten name van VvE Huisstede 1 over te maken.

11. Rondvraag

- De heer Van Velsen bedankt Heyen voor de goede service. Hij verkoopt binnenkort zijn appartement.
- De heer Harthoorn: vorig jaar geval besproken van rolluiken voor de deuren en zonnepanelen aan balkon. Die eigenaar is aangeschreven, het rolluik is inmiddels weggehaald, zonnepanelen hangen nog. Eventueel kan de rechtsbijstandverzekering hiervoor worden ingeschakeld. Opgemerkt wordt dat ook iemand een airco heeft geplaatst. Die persoon is hier ook over aangeschreven [klopt dat?].
- Diezelfde persoon huurt sinds enige tijd een garage en heeft stroom vanuit zijn woning doorgetrokken naar de onderliggende garage. Technisch beheerder gaat verhuurder vragen dit te controleren.
- Tijdens de werkzaamheden aan de galerij is een lekkage geweest, er kwam steeds een schoonmaakbedrijf langs om verf op te ruimen, wie betaalt dat? De VvE heeft hier geen facturen voor ontvangen, dus is rechtstreeks via de aannemer gegaan.
- In het middengedeelte naar de garageboxen staan steeds brommers. De heer Van Velsen zal deze personen aanspreken (zijn zijn huurders die de woning gaan kopen).
- De bewoners van de woning van Dudok geven veel overlast. Gevraagd wordt of de VvE hiervoor niet een beroep kan doen op de boeteclausule. Daarvoor moet eerst een dossier worden opgebouwd. Het bestuur wil graag een gesprek met Dudok wonen over de overlast. Gevraagd wordt om de overlast te blijven melden zodat een dossier kan worden opgebouwd. Ook van nr. 201 wordt

overlast ervaren van steppende kinderen op de galerij. Ook zijn regelmatig kinderen in het trappenhuis aan het spelen, ook van buitenaf.

Beheerder gaat de eigenaren aanschrijven over de overlast.

- Parkeren van auto's: regelmatig worden auto's geparkeerd voor garageboxen en voor de brandkraan. Onderdoorgang ziet er niet uit en stinkt. Graag een keer goed schoonmaken met hogedrukreiniger en bijvoorbeeld muren wit schilderen en verlichting plaatsen.
- Hoe zit het met de muizenoverlast? De bakken staan er nog steeds. Die bakken zijn vastgezet en kunnen blijven staan, dat scheelt weer bij eventuele toekomstige overlast. In de berging van nr. 151 staan nog 2 vallen. Beheerder gaat vragen of die opgehaald kunnen worden.
- Sensor van de verwarming hangt ergens waar de zon steeds op staat. Daardoor doet de verwarming het niet als de zon erop staat. Technisch beheerder gaat vragen bij Van Joolen of de sensor op een andere plek gehangen kan worden.
- Sleutel in de middendeur gaat moeilijk. Er is een nieuwe cilinder besteld. Nakijken hoe het zit met certificering van de sleutels.
- Verzoek om de trappenhuizen een keer goed te reinigen. Nieuwe schoonmaker doet het wel goed. Verzoek om extra schoonmaakbeurt trappenhuis.
- Twee trapliftjes doen het niet. Deze worden gerepareerd. Mevrouw Veen gaat nakijken welke het zijn, dit wordt gemaild.
- Is er nog nieuws over het hek rond de DEKA markt? Geen nieuws.
- Pluim aan mevrouw Sheldon voor het onderhoud aan de tuintjes bij de slagboom.

13. Sluiting

De vergadervoorzitter sluit de vergadering om 17:15 uur en dankt alle aanwezigen voor hun inbreng tijdens deze vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Korte Heul 1 tot en met 227 te Bussum, gevestigd te Bussum

7. Jaarrekening 2025

- 7.1 De jaarrekening wordt goedgekeurd. Het positieve resultaat van € 2.610,21 wordt toegevoegd aan het reservefonds groot onderhoud.
- 7.2 De vergadering verleent decharge aan het bestuur en beheerder voor het in 2025 gevoerde financiële beleid.

8. Begroting 2026 / VvE-bijdrage

- 8.1 De begroting 2025 wordt goedgekeurd.

9. Machtiging tot het nemen van (rechts-) maatregelen tegen wanbetalers

- 9.1 Door de leden wordt een machtiging gegeven aan de voorzitter om in deze gevallen te beslissen.

10. Uitkering schadepeningen VvE

- 10.1 De vergadering geeft toestemming aan de verzekeraar voor het uitbetalen van schadevergoeding van (grote) schade op de bankrekening van de VvE.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Appartementsrechten Korte Heul 1 tot en met 227 te Bussum, gevestigd te Bussum

Eigenaren aanschrijven over overlast door spelende kinderen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Marlon Gaaikema)

Electriciteit in garage? Navraag bij verhuurder

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (René Verkleij)

Extra schoonmaakbeurt trappenhuis

Status: Vastgelegd

Inschrijving KVK aanpassen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Marlon Gaaikema)

Inventarisatie kraantjes

Status: Vastgelegd

Nakijken certificering sleutels

Status: Vastgelegd

Onderdoorgang goed schoonmaken

Muren witten en verlichting nakijken/aanbrengen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (René Verkleij)

Oproep nieuwe bestuursleden

Status: Vastgelegd

Sensor radiator nr. ? laten nakijken

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (René Verkleij)