

# Notulen

## Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Veerweg 2A tot en met 12, Meent 16 tot en met 68 en Oude Veer 32 (546)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 4 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 4224; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2494 (59,04 procent)

---

### Aanwezig

Emmetropia B.V. (2131), De heer J.T. Harteveld (107), De heer A.R. van der Heiden (64), Mevrouw A.M. Renneke (64), Mevrouw P.I. Theunisse (64)

### Volmacht afgegeven

De heer A. van Bokhorst (64)

### Afwezig

De heer J.A.M. van Basten (64), De heer A. Borsje (102), Mevrouw M.B. de Bruin (64), De heer M.E.Q. van Dalen (64), De heer A.W.L. Fenne (64), De heer S. Gaal (130), Mevrouw W.W.A van der Heijden (64), Mevrouw K. Hoenderop (102), De heer M.A. Jansen (102), De heer R.A. Jhingoer (102), Mevrouw S.T. Joosten (64), De heer J.M. Ros en Mevrouw M.M. de Deugd (102), Mevrouw J. Swart (102), Mevrouw Y. Tekin (64), De heer P. van den Toren (102), De heer J.M. Verschoor (166), De heer M.A. Voogelaar en Mevrouw F. D. Jagram (102), Mevrouw D.M Winkels (68), De heer H. Woudenberg (102)

---

### 1. Openen vergadering / benoemen voorzitter vergadering / vaststellen stemmen

De vergadering wordt om 19:30 uur geopend. Dhr. Van Huët (Fémur beheer) vraagt de vergadering toestemming de vergadering technisch te mogen voorzitten. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. Het besluitvoorstel: "De vergadering te laten voorzitten door Dhr. Van Huët" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen. Er zijn 2494 van de 4224 stemmen aanwezig, waarvan 64 stemmen doormiddel van een volmacht. Daarmee zijn er voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

### 2. Vaststellen agenda

Er zijn geen opmerkingen over de gepresenteerde agenda. Het besluitvoorstel: "De agenda ongewijzigd vast te stellen" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

### 3. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur

-Een vraag van mevrouw Jagram over het collectief inkomen van CV-ketels. Dit wordt besproken bij agendapunt 5.

-Offertes JCS, Zaaier en Mulcoflex ten behoeve van het reinigen van het complex. Te behandelen bij agendapunt 5.

-Offerte Zaaier ten aanzien van het repareren van de trap bij de Oogkliniek. Dit wordt behandeld bij agendapunt 5.

### 4. Vaststellen en ondertekenen notulen vorige vergadering

Dhr. Van Huët neemt de notulen van 22-10-2024 door. Het besluitvoorstel: "De notulen van 22-10-2024 ongewijzigd vast te stellen" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

### 5. Onderhoud voorgaande periode en voorstel toekomstig onderhoud

Naar aanleiding van het besluit in de ALV van 22 oktober 2024 is er een plan van aanpak opgesteld voor het uitvoeren van groot onderhoud. De prioriteit heeft de buitenschil van het complex. De scenario's voorgesteld vanuit het verduurzamingen advies gaan uit van een forse investering bovenop het tekort dat reeds binnen het reservefonds bestaat. Deze scenario's zijn op dit moment financieel niet realistisch.

Wij zijn een aantal keren op locatie geweest met diverse experts om gezien de staat van het pand en de staat van de financiën een realistisch plan neer te leggen.

Als we naar de prioriteiten en naar de financiële mogelijkheden kijken dan wordt het volgende voorgesteld:

Fase I

Deze fase betreffen dringende maatregelen. Slecht metselwerk en slechte dilatatievoegen zorgen voor

inwateren en lekkages. Op diverse plekken moet het beton worden gerepareerd. De daken zijn ernstig vervuild en dit vuil hindert de waterafvoer. De HWA's zijn op diverse punten lek. Vandaar het voorstel om de onderstaande acties door te voeren.

### **Gevels metselwerk en dilatatievoegen**

- Het metselwerk moet gereinigd worden, voegen inspecteren en waar nodig vervangen. Gevels worden na deze werkzaamheden geïmpregneerd. Dilatatievoegen moeten vervangen worden.
- Lood schoorsteen moet vervangen worden, ook hier 1 of twee steenlagen hoger.

### **Betonreparatie**

- Op diverse plekken, vooral in de plafonds van de balkons, zijn bruine leksporen te zien. Deze betonbeschadigingen veroorzaken ook lekkages in woningen bij het huiskamer kozijn (recent bij mevr. van der Heijden)  
Er moet gekeken worden of het beton van de onderzijde te herstellen is door bv. te injecteren of dat deze werkzaamheden vanaf de bovenzijde uitgevoerd moeten worden. (zie foto's 5, 6 en 7)

### **Daken en goten**

- Daken en goten moeten gereinigd worden. Voor de goten moet een onderhoudsplan aangevraagd worden.

### **HWA's Hemel Water Afvoeren**

- De HWA's zijn op diverse plaatsen lek, advies is om deze waar nodig te vervangen.

Voor het onderdeel gevels en voegen (opdracht 546-19356-1) wordt een offerte aangeboden van Zaaier Vastgoedbeheer. Offerte 2024972 ad 6.996,32 euro. Er wordt nog een offerte verwacht via de heer Van der Heiden. De vergadering besluit een mandaat af te geven van 6.996,32 euro. Het besluitvoorstel: "Een mandaat af te geven van 6.996,32 euro aan het bestuur om de gevelrenovatie uit te voeren" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

Voor het onderdeel daken, goten en HWA wordt na enige discussie besloten een mandaat af te geven aan het bestuur en nog een aantal vragen te stellen. Het betreft hier de volgende punten.

-Wat is de houdbaarheid van het impregneren

-Is er een korting mogelijk als Zaaier de gevel en de reiniging van de daken en dakgoot uitvoert

-Worden de dakpannen meegenomen?

-Wat zijn de kosten als het hekwerk niet wordt meegenomen?

-Wat zijn de kosten als andere reinigingswerkzaamheden die niet echt noodzakelijk zijn niet worden meegenomen?

Het voorstel is het bestuur een mandaat te geven van 30.000 euro. Het besluitvoorstel: "Het bestuur een mandaat te geven van 30.000 euro voor het reinigen van de daken en goten en het herstellen van de HWA" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

Er is een offerte uitgebracht voor het repareren van de lekkage die wordt veroorzaakt door openstaande/lekkende dilatatie voegen. De kosten zijn 3.403,13 euro (opdracht 546-19751-1) offerte 2024989. Afgesproken wordt eerst te informeren of dit werkzaamheden zijn voor rekening van de Gemeente Papendrecht. De heer Bunt neemt dit op met de Gemeente. Het bestuur ontvangt een mandaat voor het bedrag van 3.403,13 euro om zaken door te zetten als het een VvE aangelegenheid mocht zijn.

Het besluitvoorstel: "Een mandaat te geven aan het bestuur voor een bedrag van 3.403,13 euro om opdracht te geven om de lekkage bij de trap van de Oogkliniek op te lossen" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

## **Fase II**

### **Galerijen**

Dit is een zorgpunt voor de korte termijn. De stoeptegels liggen op EPDM. Dit EPDM staat op veel plaatsen strak. Een scheur of andere beschadiging kan tot ernstige lekkages leiden. Dit kan ook mede een

oorzaak zijn van bestaande lekkages.

Het water tast daarnaast de onderliggende betonvloer aan, waardoor betonrot kan gaan optreden. Hier is dus actie vereist. Hier zijn een aantal alternatieven voor opgesteld, die verder worden uitgewerkt.

De uitgebreide aanpak.

- Hekwerk verplaatsen naar de buitenzijde van de galerij. Hierbij wordt gebruik gemaakt van stalen bevestigingspalen geleverd door Alura. De afspraak met Alura is gemaakt om een opname te doen om te zien of de huidige verstevigingspalen (3 stuks) voldoen of dat het model aangepast moet worden. Tevens zal gekeken worden naar de benodigde hoeveelheid palen, hieruit volgt een offerte.
- Hekwerk boven commerciële ruimte verplaatsen naar buitenzijde (zie foto 4) ((in overleg met Martin Struik of Mark Bunt)
- Voetlood kozijnen, we zien op veel plaatsen dat het voetlood van de kozijnen niet meer voldoet en niet meer de juiste afdichting heeft. Voorstel is om bij alle woningen het voetlood te vervangen. In het metselwerk kan het voetlood één steenlaag hoger gezet worden, op de kozijnen kan dit middels een knelstrip. (zie bijgevoegde foto's 1 en 2)
- Galerij bekleding, deze bestaat uit EPDM met daarop beton tegels, dit moet verwijderd worden.
- Plan 1 voor het opnieuw bekleden van de galerijen is een nieuwe laag bitumen aanbrengen met daarop een kunststof bekleding bv. van Swissdeck. We moeten hier rekening houden met de galerij boven de commerciële ruimtes, deze zijn geïsoleerd.
- Plan 2 is om alles te verwijderen en de galerijen te voorzien van een coating met antislip.

Een beperkte aanpak:

- Reinigen van de tegels en het garanderen van een goede waterafvoer.

De opzet is toe te werken naar een voorstel voor de nog te plannen ALV in het vierde kwartaal van dit jaar.

### **Fase III**

**Het voorstel is dit collectief aan te vragen en individueel (op rekening van de eigenaar) uit te voeren**

#### **Kozijnen, schuifpuien en glas**

- Voor de kozijnen aan de galerijzijde kunnen twee plannen uitgewerkt worden.
  - 1, Alle kozijnen vervangen voor kunststof met HR++ of HR+++
  - 2, Alle glas galerijzijde vervangen voor HR++
- Schuifpuien aan de balkonzijde vervangen voor kunststof. Een aantal bewoners heeft dit zelf al laten uitvoeren, deze hoeven misschien niet meegenomen te worden in het plan.

#### **Collectief CV ketels**

- Voorstel tot vervanging CV ketel

#### **Verlichting trappenhuisen, bergingen en galerijen**

- Voorstel is om alle armaturen te vervangen voor een programmeerbaar LED armatuur, bv. Prolumia

Het voorstel voor deze Fase is ook een voorstel te presenteren in de ALV van dit najaar.

### **6. Verslag kascommissie**

De kascommissie geeft de vergadering een positief advies aangaande de jaarrekening van 2024.

### **7. Vaststellen jaarverslag en bestemmen resultaat**

Het besluitvoorstel: "Het advies van de kascommissie over te nemen en in te stemmen met de jaarrekening 2024 en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2024" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen,

De beheerder adviseert het negatieve resultaat van het boekjaar 2024 in rekening te brengen bij de eigenaars door het negatieve resultaat te verdelen via de breukdelen. Hiermee wordt voorkomen dat de koopkracht van het reserve fonds wordt aangetast. Daarnaast bestaat de mogelijkheid het negatieve resultaat ten laste te brengen van de algemene reserve. Dit voorstel wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel: "Het negatieve resultaat 2024 ad 257,21 via de breukdelen in rekening te brengen bij de eigenaars, te betalen voor 1 juni 2025" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt

aangenomen.

### Bestemming resultaat 2023

In de ALV van 03-07-2023 is het besluit genomen om het tekort in rekening te brengen bij de eigenaren. Er is echter geen datum genoemd. Vandaar het navolgende voorstel. Het voorstel is de bedragen te betalen voor 1 juni 2025. Het betreft een bedrag van 3.912,88 voor het breukdeel algemeen en -774,29 voor het breukdeel Woningen. In de vergaderstukken is de desbetreffende begroting opgenomen. Als voorbeeld is de extra eenmalige bijdrage van index A34 € 39,93 euro.

Het besluitvoorstel: "Het negatieve resultaat 2023 3.912,88 voor het breukdeel algemeen en -774,29 voor het breukdeel Woningen in rekening te brengen bij de eigenaars, te betalen voor 1 juni 2025" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

### **8. (her-) kiezen bestuur en kascommissie**

Het huidige bestuur bestaat uit de dames Renneke en Theunisse. Beiden stellen zich herkiesbaar. De vergadering stemt in met de benoeming.

Het besluitvoorstel" Mevr. Theunisse en mevr. Renneke te herbenoemen tot het bestuur van de vereniging" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel is aangenomen.

De huidige kascommissie bestaat uit Dhr. Woudenburg. De heer Woudenburg heeft aangegeven af te treden. De heer Bunt stelt zich beschikbaar als lid van de kascommissie.

Het besluitvoorstel: "De heer Bunt te benoemen als lid van de kascommissie 2025" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt aangenomen.

Op dit moment is er een technische commissie bestaande uit de heren Woudenburg, Visser en Van der Heiden. De heer Woudenburg heeft aangegeven zich terug te trekken als lid van de technische commissie.

### **9. Vaststellen begroting en bijbehorende bijdragen komend boekjaar**

Het besluitvoorstel: "De begroting 2025 zoals aangeboden bij de vergaderstukken ad 103.223 euro" wordt in stemming gebracht. het besluitvoorstel wordt aangenomen.

Het besluitvoorstel: "De begroting 2025 in te laten gaan per 1 januari 2025" wordt in stemming gebracht. het besluitvoorstel wordt aangenomen.

### **10. Vast te stellen formele zaken**

Over gelden van het reservefonds worden de beheerder en het bestuur gemachtigd door de vergadering.

Het voorstel "in te stemmen met het deurwaardersbesluit" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "controle van het dossier van de VvE door SKG-IKOB (voorheen SKW- Stichting Samen Kwaliteit Waarborgen)" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "toegang te verlenen tot het reservefonds door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "toestemming te verlenen voor het overmaken van schadepenningen boven een bedrag van €1134,- op de bankrekening van de VvE" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

### **11. Vaststellen datum volgende vergadering**

Het voorstel voor de volgende ALV is dinsdag 3 maart 2026. *(let op, de voorgestelde datum voor de alv van 2026 is een voorgenomen datum, maar afhankelijk van onder andere een beschikbare locatie kan deze te allen tijde afwijken)*

### **12. Rondvraag en sluiting**

V: Kan er een sleutel van de voordeur worden besteld.

A: De beheerder pakt dit op

V: Kunnen de namen in het belsysteem van Comelit worden aangepast (huisnummers 40, 56, 52, 34)

A: Dit wordt uitgevoerd door Van Wijngaarden. Het is niet duidelijk of alle wijzigingen al zijn doorgevoerd. Daarnaast zijn de kosten van het wijzigen behoorlijk hoog. De vraag is of de deze wijzigingen niet zelf kunnen. Kan Van Wijngaarden niet de inlog gegevens aanleveren/

V: Kan er een oproep worden gedaan dat er geen etenswaren moeten worden achtergelaten in het complex. Dit trekt ongedierte aan.

A: Dit wordt hierbij in de notulen vermeld.

Niets meer aan de orde zijnde worden alle aanwezigen bedankt voor hun komst en inbreng en wordt de vergadering gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Veerweg 2A tot en met 12, Meent 16 tot en met 68 en Oude Veer 32 (546)

- 1. Openen vergadering / benoemen voorzitter vergadering / vaststellen stemmen**
  - 1.1 "De vergadering te laten voorzitten door Dhr. Van Huët" is aangenomen.
- 2. Vaststellen agenda**
  - 2.1 "De agenda ongewijzigd vast te stellen" is aangenomen.
- 4. Vaststellen en ondertekenen notulen vorige vergadering**
  - 4.1 "De notulen van 22-10-2024 ongewijzigd vast te stellen" is aangenomen.
- 5. Onderhoud voorgaande periode en voorstel toekomstig onderhoud**
  - 5.1 "Een mandaat af te geven van 6.996,32 euro aan het bestuur om de gevelrenovatie uit te voeren" is aangenomen.
  - 5.2 "Het bestuur een mandaat te geven van 30.000 euro voor het reinigen van de daken en goten en het herstellen van de HWA" is aangenomen.
  - 5.3 "Een mandaat te geven aan het bestuur voor een bedrag van 3.403,13 euro om opdracht te geven om de lekkage bij de trap van de Oogkliniek op te lossen" is aangenomen.
- 7. Vaststellen jaarverslag en bestemmen resultaat**
  - 7.1 "Het advies van de kascommissie over te nemen en in te stemmen met de jaarrekening 2024 en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in het boekjaar 2024" is aangenomen.
  - 7.2 "Het negatieve resultaat 2024 ad 257,21 via de breukdelen in rekening te brengen bij de eigenaars, te betalen voor 1 juni 2025" is aangenomen.
  - 7.3 "Het negatieve resultaat 2023 3.912,88 voor het breukdeel algemeen en -774,29 voor het breukdeel Woningen in rekening te brengen bij de eigenaars, te betalen voor 1 juni 2025" is aangenomen.
- 8. (her-) kiezen bestuur en kascommissie**
  - 8.1 "Mevr. Theunisse en mevr. Renneke te herbenoemen tot het bestuur van de vereniging" is besluitvoorstel is aangenomen.
  - 8.2 "De heer Bunt te benoemen als lid van de kascommissie 2025" is aangenomen.
- 9. Vaststellen begroting en bijbehorende bijdragen komend boekjaar**
  - 9.1 "De begroting 2025 zoals aangeboden bij de vergaderstukken ad 103.223 euro" is aangenomen.
  - 9.2 "De begroting 2025 in te laten gaan per 1 januari 2025" is aangenomen.

## Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Veerweg 2A tot en met 12, Meent 16 tot en met 68 en Oude Veer 32 (546)**

**Aanpassen kascommissie 2025 naar Bunt**

*Status: Vastgelegd*

**Aanpassen namen in het Comelit deurbel systeem**

Navragen of het bestuur de toegangscode kan krijgen om zelf de namen aan te passen. (namen van huisnummers 40, 56, 52, 34 moeten worden gecheckt/gewijzigd)

*Status: Vastgelegd*

**Negatieve resultaat 2023 afwickelen**

*Status: Vastgelegd*

**Negatieve resultaat 2024 afwickelen**

*Status: Vastgelegd*

**Sleutel buitendeur laten bijmaken voor bestuur**

*Status: Vastgelegd*