

Notulen vergadering van eigenaars

VvE Steekkant 85 t/m 167

Datum en aanvangstijd: 26-06-2025 om 19:30 uur

Locatie: Waterpoort (Gemeente Barendrecht), Middeldijkerplein 1, 2993 SB Barendrecht

Presentie: 917 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 998 stemmen

1. Opening vergadering

Voorafgaande aan agendapunt 3, opent de heer Frank Vermaat, afgevaardigde van 24/7 Beheer, de bestuurder, de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Van de in totaal 998 uit te brengen stemmen zijn er 917 aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3. Benoemen voorzitter van de vergadering

Geen van de leden stelt zich kandidaat. De bestuurder wordt verzocht door de vergadering om deze verder te leiden.

4. Mededelingen en ingekomen stukken

De bestuurder deelt de vergadering mee dat er een reeks ingekomen stukken is ontvangen. Er wordt voorgesteld om de ingekomen stukken te behandelen bij de agendapunten waar ze betrekking op hebben. De vergadering stemt hiermee in.

Verder wordt het ingekomen stuk, de brief van Veiligheidsregio Rotterdam, aangaande de brandveiligheid in de parkeergarage specifiek behandeld. Veiligheidsregio Rotterdam heeft gesteld dat de VvE niet aan de huidige eisen voldoet met betrekking tot de brandveiligheid, door een wetswijziging.

De bestuurder deelt mee dat er een e-mail is ontvangen van Veiligheidsregio, waarin geadviseerd wordt om een brandveiligheidsadviseur in te huren. Dit is om de VvE te ondersteunen met een voorstel om de garage aan te passen en te voldoen aan de nieuwe wetgeving. Omdat het kantoor van de bestuurder zelf geen expertise op dit gebied heeft, wordt het inhuren van een brandveiligheidsadviseur als raadzaam beschouwd, ook om sancties te voorkomen. Een van de genoemde eisen is dat er in totaal 42m², van tegenover elkaar staande glazenbuitenwanden, niet afsluitbare openingen worden aangebracht..

Er ontstaat discussie over de ventilatie in de parkeergarage, waarbij een aanwezige opmerkt dat roosters destijds gedicht zijn. Een mogelijke oplossing is wellicht om deze weer te openen en in oorspronkelijke staat te herstellen. Veiligheidsregio Rotterdam meent dat er juist voldoende ventilatie moet komen. Het voorstel blijft om een externe brandveiligheidsadviseur in te schakelen om de VvE te adviseren over de mogelijkheden en een advies uit te schrijven voor een volgende vergadering.

De bestuurder vraagt of iedereen instemt met het inschakelen van een brandveiligheidsadviseur en het terugkoppelen van de bevindingen aan Veiligheidsregio Rotterdam. Dit om sancties te voorkomen en tijd te krijgen voor een oplossing. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord op het inschakelen van een brandveiligheidsadviseur. De kosten hiervoor komen ten laste van de reserve, zo besluit de

vergadering.

Juridisch verschil van inzichten

Binnen de VvE zijn op diverse vlakken meerdere verschillen van inzicht. Te weten:

1. Toepassing verdeelsleutels op de begroting, te weten:

Het gaat om drie kostenposten:

- Elektrakosten voor gemeenschappelijke voorzieningen
- Schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten
- Glasbewassing van gemeenschappelijke geveldelen

Het voorstel is om deze voortaan te verdelen volgens de algemene breukdelen zoals vastgelegd in de splitsingsakte.

Voornoemde kosten worden tot op heden enkel gedragen door de eigenaren van de toren middels gelijke delen.

2. Inbrenghetermijn van besluiten voor een reeds opgeroepen vergadering, in lijn met artikel 50.2 van het modelreglement 2017:

Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, in persoon ter vergadering aanwezig zijn.

Om tot een eenduidig onafhankelijke uitspraak te komen stelt de bestuurder voor om een juridisch abonnement bij Rijssenbeek advocaten af te sluiten. Verzoeken met juridische impact, beginnend met het voorleggen van de 2 vorenstaande voorbeelden, worden ter advies bij hen neergelegd. De uitkomst zal dan aan de vergadering worden voorgelegd. De vergadering besluit unaniem dit voorstel aan te nemen, en een abonnement bij Rijssenbeek advocaten af te willen sluiten. De kosten van dit abonnement zijn jaarlijks terugkerend op de exploitatie.

5. **Vaststellen notulen vorige vergadering d.d. 18-12-2024**

De bestuurder geeft aan dat, zoals eerder besloten, er enkel nog een besluitenlijst wordt opgesteld en geen lange notulen meer, zoals de vergadering eerder heeft besloten. Desalniettemin neemt hij de notulen pagina per pagina door.

Een lid maakt een opmerking over punt 4 van de notulen. Hij stelt dat er incorrect vermeld staat dat hij te laat was met een ingekomen stuk. De voorzitter reageert dat het betreffende inderdaad een ingekomen stuk heeft gestuurd, maar dat later bleek dat het modelreglement daar geen voorzieningen voor had getroffen en geen beperkingen oplegde. Het is uiteindelijk aan de vergadering om te besluiten of het al dan niet behandeld wordt. Zodra bekend is of er, conform het bij de VvE van toepassing zijnde vigerende Reglement van Splitsing, wel dan wel geen agendapunten mogen worden ingediend tot zeven dagen voor de

vergadering, dit onderwerp alsnog aan de leden zal worden voorgelegd.

De bestuurder erkent dat het incorrect in de notulen staat en zal hierover iets melden in de notulen van deze vergadering.

Hetzelfde lid deelt mee dat hij een voorstel heeft ingediend om het huishoudelijk reglement te verduidelijken. In het modelreglement van 1992, dat van toepassing is op de VvE, staat niets opgenomen over ingekomen stukken. In latere modelreglementen (2006 en 2017) is dit verduidelijkt, waarin staat dat stukken tot zeven dagen voor de vergadering kunnen worden ingediend en agendapunten kunnen worden toegevoegd. Dit zou handiger zijn voor zowel het kantoor als de leden. Hij is de mening toegedaan dat dit nu ook geldt voor de VvE.

Een ander lid vraagt of de termijn voor het toesturen van de agenda dan ook verlengd kan worden. De bestuurder antwoordt dat er voldaan dient te worden aan de minimale oproeptermijn van 15 vrije dagen, de dag van oproep en de dag van vergadering mogen daarin niet zijn meegerekend. Het kantoor probeert altijd om de agenda zo vroeg mogelijk te versturen, maar dat dit niet altijd mogelijk is. Wel kan er rekening gehouden worden met het eerder bekendmaken van de datum van de vergadering. Meneer Somers merkt op dat er in de loop van de afgelopen weken 21 stukken zijn bijgekomen, wat het lastig maakt om alles te lezen. De bestuurder antwoordt dat in de uitnodiging staat dat eventuele aanvullingen nog volgen. Het is aan de eigenaren om dit tijdig te controleren en te lezen.

De bestuurder stelt voor om juridisch advies in te winnen over de voorgestelde toevoeging in het HHR van de heer Stikkolorum bij Rijssenbeek Advocaten. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord.

Een lid merkt op dat in de notulen staat dat 24/7 VvE Beheer als bestuurder is aangesteld, en persoon Frank Vermaat. Hij vindt dat de communicatie hierover beter en accurater zou moeten. De bestuurder antwoordt dat het correct is dat het Kantoor als bestuurder staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel, en niet een individuele persoon. De heer Vermaat is in loondienst bij 24/7 VvE Beheer en die is aangesteld als beheerder en benoemd tot bestuurder. Er wordt bevestigd dat het voor veel mensen niet duidelijk was dat het kantoor de bestuurder is.

Met het vorenstaande in acht genomen stelt de vergadering de notulen met algemene stemmen als zodanig vast.

6. **Jaarverslag 2024**

De kascommissie bij monde van de heer C. Van Strien, geeft een toelichting op de kascontrole. Hij stelt dat de controle duidelijk was en een betrouwbaar beeld gaf. Er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen. Voor het overige wordt verwezen naar de door de kascommissie afgegeven goedkeurende verklaring.

De bestuurder stelt voor om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde beleid over 2024 en het jaarverslag en resultaat vast te stellen.

Dit onder voorbehoud van de uitspraak van de rechtbank over een onderdeel dat nog in behandeling is, wat mogelijk een wijziging in de kostentoedeling kan veroorzaken.

Er worden geen vragen gesteld over de jaarrekening 2024 door de vergadering waarna deze het jaarverslag als zodanig wordt vastgesteld en het bestuur decharge wordt verleend voor het gevoerde beleid.

Het resultaat wordt bestemd op het moment dat de rechtelijke uitspraak is geweest.

Na zich kandidaat te hebben gesteld worden de heren Den Breejen en C. Van Strien met algemene stemmen herbenoemd leden van de kascommissie.

De vergadering bedankt de huidige kascommissie voor haar inspanningen voor de controle van de financiële stukken.

7. Onderhoud 2025 en financiering

Toelichting op het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

De bewonerscommissie geeft een toelichting op het concept MJOP, waarbij ze de eigenaren bedankt voor hun feedback. Er wordt geconstateerd dat er veel overeenkomsten zijn tussen de reacties van eigenaren en het voorstel van de bewonerscommissie. Het MJOP wordt gezien als een handvat die jaarlijks richting geeft aan de onderhoudsactiviteiten. De bewonerscommissie stelt voor om een periode van 10 jaar te kiezen, omdat een langere termijn onzekerder en onbetrouwbaarder wordt geacht. De thema's leefbaarheid en veiligheid zijn belangrijk, waarbij de focus ligt op het water- en winddicht maken van het complex en het in goede staat verkeren van het bestaande. Er wordt voorgesteld om op dit moment geen investeringen in duurzaamheid te doen. De bewonerscommissie nodigt andere eigenaren uit om positieve en kritische bijdragen te leveren en mee te denken.

Een vertegenwoordiger van het voormalige bestuur en technische commissie reageert op het concept MJOP. Er wordt aangegeven dat er veel elementen in het MJOP niet correct zijn of te weinig zijn uitgewerkt. Gepleit wordt voor een MJOP dat voldoet aan de NEN 2767 norm, die alle elementen in het gebouw beschrijft waar onderhoud op van toepassing is. De huidige termijn van 10 jaar wordt als te kort beschouwd. Een langere termijn geeft beter inzicht in wat te sparen. Een kortere periode Dit kan leiden tot tekorten in de reservefondsen, waardoor bewoners onverwachts moeten bijstorten. Het pragmatische MJOP van het voormalige bestuur, voor deze langere periode, is door de vergadering afgewezen, maar de reservering van 0,5% van de herbouwwaarde is wel besloten, terwijl deze overeenkomt met de berekening van dit pragmatische MJOP.

Er wordt kritiek geuit op het MJOP van de bewonerscommissie, dat uitgaat van een termijn van 10 jaar, en veel problemen die zich na 2034 voordoen, weglaat. Ook zouden de prijzen in het MJOP niet actueel zijn en geen rekening houden met inflatie. Daarnaast wordt er kritiek geuit op het feit dat een projectplan voor lekkages in Toren C is teruggetrokken door de bewonerscommissie. De uitgevoerde reparatie met kit wordt als ondeskundig beschouwd, omdat het water naar boven zou lopen in plaats van naar beneden.

De bewonerscommissie verdedigt het MJOP door aan te geven dat het pragmatische MJOP van het vorige bestuur als uitgangspunt is genomen en dat enkel de reeds uitgevoerde posten eruit zijn gehaald. Er wordt benadrukt dat de bewonerscommissie pas vier tot vijf maanden bezig is met de uitwerking van het MJOP en

dat alle hulp en kennis welkom is. De bewonerscommissie geeft aan dat de lekkages de grootste aandacht behoeven.

De vergadering bekrachtigd dat ook dat de werkzaamheden als gevolg van de lekkages in de torens hersteld moeten worden. Deze kosten komen ten laste van de reserve groot onderhoud. Het gaat onder meer om kitwerkzaamheden en vervanging van losliggende tegelvloeren.

Door de ontstane discussie over het MJOP wordt door de bewonerscommissie voorgesteld om samen met de voormalige TC leden + voormalig bestuur het voorliggende MJOP van de bewonerscommissie door te nemen. Alle partijen kunnen zich vinden in dit voorstel.

Noot: tijdens de ALV op 27-6-2024 is reeds besloten om jaarlijks conform een 0,5% van de herbouwwaarde te sparen. Op dit moment voldoet de VvE aan de wet.

De bewonerscommissie heeft bij vier partijen, waaronder Duivenbode en Koch, een offerteopdracht uitstaan voor de vervanging van de intercominstallatie. Vele eigenaren ervaren problemen met de huidige intercominstallatie. Deze is aan het einde van haar levensduur. Vanuit de vergadering wordt de wens uitgesproken om zaken te doen moet een lokale leverancier, Duivenbode en Koch. Zoals het er nu naar uitziet is het voorstel van deze partij het meest gunstige. De bewonerscommissie zal de intercoms inventariseren om de offerte compleet te krijgen.

De vergadering besluit tot het overgaan van de vervanging van de intercominstallatie in de gehele VvE, inbegrepen de woningen die een eigen intercom hebben. De kosten van het toestel in de woning komen ten laste van de eigenaren zelf conform de akte van splitsing. De kosten voor vervanging van de gemeenschappelijke installatie komen ten laste van de reserve groot onderhoud.

Tevens zijn er diverse eigenaren die lek glas hebben. De bewonerscommissie heeft bij diverse partijen offertes opgevraagd voor het vervanging van dit glas. De vergadering neemt het besluit tot de vervanging van de lekke ruiten welke ten laste komen van de reserve groot onderhoud.

8. **Bespreken en besluiten inzake aanpassen mandaat**

De bestuurder deelt mee dat tijdens een eerdere vergadering is gesproken over het aanpassen van het mandaat, waarbij het huidige mandaat voor onderhoudswerkzaamheden tien procent van de exploitatiebegroting bedraagt. Het voorstel is om dat mandaat te laten vervallen en een nieuw mandaat vast te stellen van € 10.000 voor noodzakelijk onderhoud, waarbij de bestuurder dit afstemt met de bewonerscommissie.

Er wordt gevraagd naar de reden om dit aan te passen en of er in het verleden iets fout is gegaan waardoor dit voorstel nu ter tafel ligt. De bestuurder deelt mee dat de reden is om het mandaat concreter te formuleren, zodat een bestuurder niet zomaar onderhoudswerkzaamheden naar eigen inzicht mag

uitvoeren. Om het af te bakenen wordt voorgesteld om voor noodzakelijk onderhoud te allen tijde een mandaat te hebben, wat afgestemd wordt met de bewonerscommissie. Andere zaken van grotere omvang qua uitgave, bijvoorbeeld startend bij € 25.000, moeten altijd aan de vergadering worden voorgelegd.

Een aanwezige vraagt of dit betekent dat er bij elk probleem een half jaar moet worden gewacht voordat er verder kan worden gegaan. De bestuurder antwoordt dat dit niet het geval is, omdat het over calamiteiten gaat en onderhoudswerkzaamheden en lekkages altijd een opdracht gegeven kan worden, ook als sommige werkzaamheden meer kosten dan tienduizend euro.

Er wordt aangegeven dat het voorstel juist meer transparantie beoogt, zodat een bestuurder niet zonder meer allerlei dingen kan uitvoeren, wat in het verleden wel gedaan is. Het voorstel is niet ingegeven vanuit wantrouwen. Een aanwezige beaamt dat het helder is wat er staat en is het eens met het voorstel. Een ander geeft aan het juist goed te vinden om het af te bakenen.

De bestuurder stelt voor om het besluit omtrent het voorstel in te trekken en zich te houden aan het mandaat van tien procent, zoals genoemd in de akte.

Het voorstel om het bestuur, in overleg met de bewonerscommissie, een mandaat van € 10.000 per noodzakelijke onderhoud te geven wordt in stemming gebracht.

De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met dit voorstel.

9. **Bespreken en besluiten inzake oversluiten verzekering(en) VvE**

Het kantoor stelt voor om de huidige verzekering bij Centraal Beheer te herzien en over te sluiten naar In-Staet. Dit voorstel komt voort uit een vergelijking van de huidige polis met offertes van andere aanbieders.

De belangrijkste argumenten voor het oversluiten naar In-Staet zijn een lagere premie en een verlaagd eigen risico per schadegeval (van €1.000 naar €250). Daarnaast wordt de herbouwwaarde grondslag anders berekend: In-Staet haalt de woningverbeteringen uit de herbouwwaarde, waardoor de grondslag lager is, maar verzekert standaard het eigenarenbelang mee. Belangrijk is dat bepaalde zaken die momenteel niet verzekerd zijn bij Centraal Beheer, zoals 130 hardglazen panelen in de parkeergarage, 500 gevelpanelen, glazen wanden op balkons en brandwerend glas, wel meeverzekerd worden in het voorstel van In-Staet. De rechtsbijstandsverzekering wordt uitgezonderd van de overstap, omdat deze bij de huidige aanbieder substantieel goedkoper is en er momenteel een claim loopt.

Een lid vraagt om een toelichting op het eigenarenbelang. Het bestuur legt uit dat Centraal Beheer dit in hun herbouwwaarde heeft opgenomen, wat resulteert in een hoger verzekerd bedrag. InStaete verzekert het eigenarenbelang standaard mee, maar haalt dit uit de herbouwwaarde berekening. Een ander lid benadrukt dat de dekking van het eigenarenbelang (2 miljoen) verdeeld wordt over het aantal schadegevallen. Bij meerdere gelijktijdige schadegevallen kan het individuele dekkingbedrag per appartement ontoereikend zijn, waardoor een aanvullende verzekering wenselijk kan zijn.

Een lid vraagt naar de reden voor de wijziging en de onderbouwing ervan. Het bestuur antwoordt dat de

aanleiding is om te onderzoeken of de huidige verzekering nog actueel is en om enkele kleine punten die momenteel niet verzekerd zijn, mee te verzekeren. Een ander lid vraagt of de verzekering al per 1 augustus ingaat en adviseert om het eigenarenbelang (van het eigen appartement) zelf op te stellen. Een lid pleit voor een duidelijke uitleg van het eigenarenbelang, omdat veel leden mogelijk niet volledig op de hoogte zijn van de dekking en de noodzaak tot bijverzekeren.

Het bestuur biedt aan om een uitleg van In-Staet over de definities van het eigenarenbelang beschikbaar te stellen, inclusief de polisvoorwaarden. Daarnaast wordt leden aangeraden om de polisvoorwaarden voor te leggen aan hun eigen assurantie tussenpersoon voor persoonlijk advies. Het bestuur benadrukt dat de gemiddelde waarde per appartement ongeveer €47.619 bedraagt en adviseert om extra te verzekeren indien men duurdere afwerkingen in de woning heeft.

Er wordt gestemd over het oversluiten van de verzekering naar In-Staet, inclusief de glasverzekering, maar met uitzondering van de rechtsbijstandsverzekering. De vergadering gaat met algemene stemmen als zodanig akkoord.

10. Vaststellen begroting en bijdrage leden 2024 + 2025

Het agendapunt "Vaststellen begroting en bijdrage leden 2024 + 2025" is aangehouden, omdat er drie verschillende zienswijzen zijn op de toegepaste verdeelsleutels. Er is voorgesteld om Rijsenbeek Advocaten om advies te vragen, zodat zij een onafhankelijk advies kunnen geven naast het kantoor en de zienswijze van leden. Dit advies kan dan worden gebruikt om tot een besluit te komen tijdens een volgende vergadering.

De vergadering besluit om de laatst vastgestelde bijdragen tot nader orde maandelijks te betalen aan de Vereniging van Eigenaars.

11. Samenstelling commissies

De bestuurder opent de discussie over de samenstelling van de bewonerscommissie, waarbij wordt opgemerkt dat de heer Rijsdijk aanstaande dinsdag zijn appartement overdraagt en daardoor zijn functie neerlegt. Er wordt een oproep gedaan aan de aanwezigen om zich aan te melden als lid van de bewonerscommissie om deze te ondersteunen.

De heer Rijsdijk vraagt de aanwezigen om na te denken over de mogelijkheid om zich aan te sluiten bij de bewonerscommissie, en benadrukt dat het fijn is als er kanttekeningen worden geplaatst bij het concept MJOP (Meerjaren Onderhoudsplan), omdat dit aantoont dat mensen meedenken. Hij moedigt aan om een stap verder te gaan en daadwerkelijk aan tafel te komen zitten om samen te kijken hoe van een theoretisch MJOP naar een praktische uitvoering kan worden gebracht, met focus op leefbaarheid, veiligheid en de financiële aspecten.

Aangezien er tijdens de vergadering geen directe kandidaten zijn, wordt het verzoek gedaan om erover na te denken en zich te melden indien men zich zou willen vervoegen bij de bewonerscommissie.

12. Rondvraag

De rondvraag vervalt, omdat de bestuurder geen vooraf ingediende stukken heeft ontvangen, zoals besloten.

13. Sluiting van de vergadering

De voorzitter dankt alle leden voor zijn/haar komst en sluit om 21:50 uur de vergadering.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
4	Bespreken en besluiten inzake vergaderen tijdens kantooruren	Voor
4	Inzetten brandveiligheidsadviseur t.b.v parkeergarage	Voor
4	Besluit inzake afsluiten juridisch abonnement Rijssenbeek Advocaten	Voor
4	Tot 7 dagen voor de ALV kunnen indienen van agendapunten	Voor
5	Vaststellen notulen vorige vergadering d.d. 18-12-2024	Voor
6	Het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2024.	Voor
7	Bespreken en besluiten inzake vervanging intercominstallatie	Voor
7	Bespreken en besluiten inzake vervanging glas	Voor
7	Besluit maatregelen wegnemen lekkages in de torens	Voor
8	Bespreken en besluiten inzake vervallen mandaat bestuur onderhoudswerkzaamheden: 10% exploitatiebegroting	Voor
8	Bespreken en besluiten inzake mandaat bestuur in samenspraak met bewonerscommissie voor onderhoud van € 10.000,- per calamiteit	Voor
9	Oversluiten verzekering van Centraal Beheer naar In Staet	Voor

Alle langlopende besluiten

Vergaderdatum	Besluit
03-05-2023	Voor - Het (opnieuw) vaststellen van de incassoprocedure
03-05-2023	Voor - Boetebedrag bij overtreding: € 100,-
03-05-2023	Voor - Vaststellen rekeningnummer uitkering schadepeningen NL68RABO0104235225