

**Notulen VVE Vergadering o.a. Besluitvorming geïndexeerde offerte Op 't Hoog**

VVE Locatie: Rijsenburg/Walenburg

Zalencentrum de Bron (zaal 13), Troubadourweg 2, Alphen aan den Rijn

Datum: Maandag 8 augustus 2022 – 19:30 tot 21:30 uur.

---

**(1) Welkom**

De aanwezigen en machtigingen worden geteld. Er zijn 21 aanwezigen en we hebben 13 geldende machtigingen. Totaal is dat 34. Er kan dus rechtsgeldig worden vergaderd.

Voor de beslissing acceptatie geïndexeerde offerte Op 't Hoog en ontbindende clausule is een verzwaaard quorum (minimaal 2/3 aanwezig) en gekwalificeerde meerderheid (minimaal 3/4 van stemmen), inclusief machtigingen, nodig. Dit quorum wordt met in totaal 34 stemmen behaald.

De voorzitter heet iedereen welkom en de agenda van de vergadering wordt besproken. Na stemming over geïndexeerde offerte Op 't Hoog, hebben we drie ingekomen stukken te behandelen. De redenen voor wijziging in volgorde agendapunten is sommige eigenaars maar 45 minuten aanwezig kunnen zijn (voor stemmen Op 't Hoog offerte) en daarna de vergadering moeten verlaten.

**(2) Geïndexeerde offerte Op 't Hoog voor kunststof kozijnen inclusief HR++ glas en gevelbekleding**

Zoals in de vorige vergadering is besproken, is er een verwachte prijsstijging van 9% opgetreden in de offerte van 15 juli 2022 ten opzichte van de offerte van 8 januari 2022. Op 8 januari 2022 was het offertebedrag € 660.950,62 incl. BTW. De hoofdsom op de offerte van 15 juli 2022 is € 720.434,- na 9% stijging t.o.v. 8 januari 2022.

Bij de Energiebespaarlening was hiervoor al 10% opgeteld.

Vanwege de onzekerheid in verkrijgbaarheid van (kost)prijs en materialen en grondstoffen zal Op 't Hoog geen uitsluitel over de exacte eindprijs kunnen geven. Hierom moet deze opdracht eind 2022 opnieuw – voor de laatste keer - worden geïndexeerd.

Er zit een clausule in de 15 juli 2022 offerte, zeggende dat we een prijsstijging van 4% of minder dienen te accepteren (*de 4% eventuele prijsstijging in december komt overeen met het subsidiebedrag dat wij verwachten te ontvangen*).

Als de herindexatie in december boven de 4% is, dan kunnen we kosteloos de overeenkomst ontbinden. Er zal dan een VVE vergadering worden belegd waarin we met elkaar besluiten of we het project toch doorzetten ondanks prijsstijging.

Ad Hartman vraagt of het nuttig zou zijn om de prijs van de kozijnen te koppelen aan de olieprijs. Dit is niet relevant, de beste opties qua leverancier zijn bekeken. Daarnaast is er de vraag wie de directie uitvoert tijdens het project, dit is Op 't Hoog zelf.

Stemming (verhoogd quorum en gekwalificeerde meerderheid nodig): Acceptatie geïndexeerde 15 juli 2022 offerte van Op 't Hoog voor kunststof kozijnen inclusief HR++ glas en gevelbekleding, plus ontbindende clausule van 4%.

Conclusie: Een gekwalificeerde meerderheid van 31 stemmen stemt voor acceptatie geïndexeerde 15 juli 2022 offerte.

### **(3) Werkzaamheden Kunststof kozijnen en kleurbepaling**

De start werkzaamheden zal zijn in week 14/2023 (april-mei). De duur hiervan zal 6-8 weken zijn.

Radiatoren kunnen in verband met de draagkracht niet worden teruggeplaatst op binnenshuis paneel. De radiatoren worden op pootjes teruggeplaatst. De kosten hiervoor zijn voor de VVE. Het kan zijn dat sommige radiatoren (door zwaarte) niet op pootjes kunnen worden teruggezet. Voor deze radiatoren zal een extra versteviging gemaakt worden in het paneel door Op 't Hoog. Ook hiervoor zal de VVE de kosten moeten dragen omdat dit 'gevolgschade' is van de uitgevoerde werkzaamheden aan het gemeenschappelijke gedeelte - de gevels.

Heb je zelf de wens dat je radiator niet wordt teruggezet op pootjes, dan kan Op 't Hoog eenzelfde versteviging plaatsen voor radiator beugels aan het paneel. Dit kun je vooraf als optie aangeven, maar dit zal voor eigen kosten zijn. Ook als men de eigen radiatoren zou willen vervangen, zou men dit op eigen kosten kunnen doen. De VVE dekt alleen de kosten voor de montage (afbouwen en opbouwen) van de radiatoren.

NOTE: het afkoppelen en terugplaatsen van de radiatoren wordt niet gedaan door Op 't Hoog. Er wordt een loodgieter hiervoor ingeschakeld (kosten VVE).

Om de werkzaamheden met betrekking tot de radiatoren voor te bereiden is er het verzoek aan alle eigenaren om op/vóór vrijdag 19 augustus 2022 een foto van hun radiator aan te leveren aan het bestuur. Dit kan via e-mail [vve.rbwb@gmail.com](mailto:vve.rbwb@gmail.com) of een foto in de brievenbus in één van de bestuursleden (WB 116, WB 126, RB23). Vermeld hierbij ook s.v.p. je adres.

**Belangrijk:** Er mag niet geboord worden en/of schroeven ingedraaid worden in de kunststof kozijnen en gevelbekleding. Dit geldt voor zowel binnenshuis als buitenshuis. Ophangen van bijvoorbeeld zonwering aan de kunststof delen is dus niet toegestaan. Deze moeten aan de gevelstenen (her)bevestigd worden.

De zonneschermen moeten door ons zelf eraf worden gehaald mits dit nodig is voor de montage van de kozijnen. Hierbij kunnen we elkaar helpen.

#### **Kleurbepaling:**

- Binnen: Glad RAL 9016 verkeerswit. Dit is een heldere, neutrale wittint. Het absorbeert de andere kleuren in een ruimte, wat het een perfecte basiskleur maakt voor vrijwel ieder interieur.
- Buiten: Houtnerf:
  - Crème witte gevel met Antraciet RAL 7016 raam/deurwerk of andersom
  - Crème witte gevel met Staalblauw RAL 5011 raam/deurwerk of andersom
- Het is belangrijk dat de kleur past bij onze gevelstenen, een verkeerde kleur maakt flets.
- In de presentie tijdens de vergadering wordt een voorbeeld getoond van een tuindeur en terrasdeur. Hierbij hoort een krukstel met sleutel alsook een politiekeurmerk.
- Tevens wordt in de presentie een indicatie/impressie getoond van kleurstelling voor de benedenwoning en bovenwoning. Hierbij zijn ofwel het houtwerk ofwel de draaidelen Antraciet/Staalblauw en het andere crème wit.

Opmerking wordt gemaakt dat een overwegend donkere kleur voor veel warmte zal zorgen. Daarnaast blijven de schuurtjes aan de buitenkant geel, wat mogelijk ook niet goede match is met overwegend staalblauw of antraciet.

Stemming: Kleurbepaling gevelbekleding en kozijnen.

Conclusie: Een meerderheid van stemmen stemt voor een crème witte gevelbekleding en kozijnen, met antraciete draaiende delen. Dit geldt voor zowel de boven- als benedenwoningen.

NOTE: deze kleurstelling wordt opgenomen in de overeenkomst met Op 't Hoog. Deze zal in Teams worden geladen.

#### **(4) Inmetingen door Op 't Hoog**

In september/oktober komt Op 't Hoog bij iedereen langs voor het inmeten. Hierbij is toegang verlenen van een privé gedeelte verplicht - zie MR 1973 art. 10.3.

Het bestuur moet een bewonerslijst met contact gegevens aanleveren bij Op 't Hoog zodat zij contact kunnen opnemen met iedereen voor de inmeetafspraak.

Alle eigenaren dienen op/vóór vrijdag 19 augustus 2022 het volgende aan te leveren aan het bestuur: adres met huisnummer, voor- en achternaam, emailadres, 06-telefoonnummer en eventuele opmerkingen met voorkeur voor dag of tijd voor de inmeetafspraak.

#### **(5) Optie mogelijkheden**

Er zijn opties voor onder andere horren, raamdecoratie en zonwering bij Op 't Hoog. Het is goed om dit vóór ieders individuele afspraak voor de inmeetafspraak te hebben bekeken en te weten wat je hierin zou willen, zodat Op 't Hoog hier rekening mee kan houden. De link hiervoor is terug te vinden in de presentatie, die bijgevoegd zal worden als bijlage aan deze notulen. Alle gekozen opties zijn voor eigen rekening! De VVE zit hier niet tussen. Kosten voor gekozen opties dienen direct te worden voldaan bij Op 't Hoog. Het optie/meerwerk formulier moet binnen 1 week na definitief inmeten retour zijn bij op 't Hoog. Alleen op de website kijken en niet via de website bestellen dus!

Als je zelf een kattenluikje aanschaft, wordt dit er kosteloos in de deuren geplaatst door Op 't Hoog. Aangeraden wordt wel om hiervoor een nieuwe kattenluikje aan te schaffen.

Een eigenaar heeft de vergadering verlaten. Er zijn nu dus 20 eigenaren fysiek bij de vergadering aanwezig.

#### **(6) Ingekomen stuk: verzoek Bestuur om ALLE in huishoudelijke reglement vermelde Guldentekens te vervangen door Euro tekens**

Stemming (verhoogd quorum en gekwalificeerde meerderheid nodig): in huishoudelijk reglement vermelde Gulden tekens vervangen door Euro tekens.

Conclusie: Unaniem gestemd voor aanpassing van guldenteken naar euro teken.

NOTE: het geupdate HHR wordt verspreid met deze notulen en wordt ook in Teams geladen.

#### **(7) Ingekomen stuk: Intrekking verleende toestemming rolluik voordeur RB35**



Volgens MR 1973 art. 6 lid 3 mag je een eerder verleende toestemming intrekken.

Er is in de jaarvergadering 10-10-2016 toestemming verleend om rolluiken te plaatsen op de gevel.

Deze zijn geplaatst. Er is door de eigenaar van RB 35 ook een rolluik gemonteerd bij de voordeur, echter dit is geen gevel. Door plaatsing rolluik voordeur, is de uiterlijke gelijkheid van voordeuren in de portiek van RB 33 t/m 39 aangedaan. Vandaar het verzoek door bewoners van RB 33, 37 en 39 om de verleende toestemming hiervoor in te trekken.

Ad Hartman, huidige eigenaar RB 35, geeft aan dat er toentertijd wel toestemming is gegeven. Daarna heeft hij deze investering gedaan. Ad Hartman geeft aan dat het verzoek onredelijk is omdat er de eerste 6 jaar door de burens nooit iets over gezegd is. De voorzitter geeft aan dat het agendapunt van de 2016 vergadering aangeeft 'rolluiken op de gevel' en dat er destijds toestemming als zodanig is gegeven voor de plaatsing op de gevel. Niet op de voordeur. Ad Hartman geeft aan de schade vergoed te willen hebben. Dit gaat niet; er staat namelijk in de VVE notulen van 2016 dat het risico en aansprakelijkheid voor de betreffende eigenaar Ad Hartman zijn. De kosten zijn dus voor zijn rekening.

Ad geeft aan dat gezien het koopcontract het rolluik nu ook niet meer weg te halen is in verband met overdracht van de woning. Er wordt aangegeven dat de overdracht nog niet gebeurd is, en Ad Hartman is nog steeds eigenaar van RB 35.

Stemming: Verwijderen rolluik voordeur RB 35.

Conclusie: Een meerderheid van 12 van de 20 stemmen stemt voor een weghalen rolluik voordeur RB 35.

#### **(8) Ingekomen stuk: vergroten schuurdeur RB 35**

Verzoek vanuit RB 35 aan de VVE om schuurdeur aan te mogen passen.



Stemming: Toestemming aan RB 35 om schuurdeur te vergroten.

Conclusie: een meerderheid van stemmen geeft toestemming aan RB 35 om de schuurdeur te vervangen door een roldeur. Vereiste; kleurstelling hetzelfde als de al geplaatste roldeuren, plaatsing alleen in het verlengde van het portiek pad - zie foto (dus de mogelijkheid wordt niet gegeven om de schuurdeur diagonaal t.h.v. de stoep te plaatsen, of t.h.v. voorzijde straat).

### **(9) Update notulen vorige VVE vergadering**

Ad Hartman zegt de documenten voor het bestuur in de schuur van RB 35 te hebben. Steven neemt contact op met Ad en gaat deze bij hem ophalen.

*\* notitie na vergadering: de overgedragen documenten zijn inmiddels in het bezit van het bestuur.*

Om problemen in de toekomst te voorkomen met bestandsoverdracht van besturen: Erwin Fransen van Fransen Administratiekantoor krijgt de reserve code van het Bestuurs Google account.

Firma Aben wordt na de bouwvakvakantie benaderd voor wat betreft geen afschot/blazen op het schuur/garage dak. Hopelijk zit info van de overeenkomst bij overdrachtspapieren Ad.

ROB rioolbeugels: na de bouwvakvakantie wordt er een in gebreke brief verstuurd naar ROB omdat er geen antwoord/oplossing van hun kant komt. Hierbij krijgen we steun van Centraal Beheer Rechtsbijstandverzekering.

Wat betreft de fundering; het rapport en offerte voor sterkteberekeningen volgt na de bouwvakvakantie.

Daarnaast wat betreft verschillende lekkages:

**136-138:** Er zijn door Polygon geen gebreken vastgesteld. Het lijkt erop dat het ingeregend heeft via de kap van de mechanische ventilatie tijdens de hevige storm van februari 2022. Centraal Beheer is benaderd voor herstel lekkage schade. Deze schade wordt wel vergoed. Actie voor de VVE is op advies van Centraal Beheer de kap van mechanische ventilatie te laten vervangen ter preventie dat het nog een keer gebeurt.

**33-39:** In het rapport van Polygon wordt vermeld dat bij Rijsenburg 35 door visuele inspectie is vastgesteld dat het voetlood en voegwerk uit de gevel ligt. De gevel ter hoogte van het kozijn is niet waterdicht en geeft lekkage bij onderliggend huisnummer 33. Het kitwerk rondom het kozijn zit los waardoor de neerslag in de spouwmuur terecht kwam, en zo de woning van RB 33 + portiek (meterkast) binnen kon dringen. Revisie van het rapport, inclusief schade aan Rijsenburg 39 volgt zo snel mogelijk.

*\* notitie na vergadering: gereviseerd Polygon incl. vermelding schade RB 39 is inmiddels ontvangen.*

Centraal Beheer is benaderd voor herstel lekkage schade, maar dit wordt niet vergoed. De schade is namelijk veroorzaakt door afgebrokkeld metselwerk ter hoogte van het loodslab. De schade is ontstaan door vochtdoorslag van de muur. Schade door vochtdoorslag is een langzaam inwerkend proces. Deze lekkage loopt blijkbaar al een aantal jaar, en is nooit gemeld bij Centraal Beheer. Het bestuur gaat in gesprek met bewoners RB 33 + 39. VVE gaat hier schadevergoeding voor geven. Michel van Gasteren (WB 134) heeft een eigen Metselwerk & Gevelrenovatie bedrijf en gaat de reparaties in week 33/34 uitvoeren. Er wordt voorgesteld om naderhand ook andere loodslabben te controleren en dit eventueel ook gelijk mee te laten nemen.

Het dringende verzoek van het bestuur is om geen eigen reparaties uitvoeren aan gemeenschappelijke delen, maar dit altijd te melden via [vve.rbwb@gmail.com](mailto:vve.rbwb@gmail.com). Dit vanwege eventueel latere gevolgschade die hierdoor kan optreden en voor problemen zorgt.

Bestuur gaat om de 3 maanden een nieuwsbrief versturen naar alle eigenaren met daarin updates m.b.t. VVE zaken die iedereen aangaan. Dit kan bijvoorbeeld gaan om updates over fundering, etc. als ook de status van de besproken onderwerpen van vorige vergaderingen. Door informatie te delen in de nieuwsbrief wordt iedereen up-to-date gehouden gedurende het hele jaar en zullen de VVE vergaderingen wat korter worden omdat een ieder al op de hoogte is van wat er speelt.

### **(10) Rondvraag**

Door WB 116 wordt gevraagd of anderen ook het continue geluid van een digitaal signaal horen om de 20 seconden, elke dag en nacht. Meer bewoners horen dit en hebben er last van. Dit wordt veroorzaakt door een kattenverjager. WB 118 geeft aan hier veel last van te hebben, evenals haar huisdieren. Vraagt of hier wel eerder al eens problemen mee zijn geweest. Met de buurman kan hierover geen consensus worden bereikt, waardoor nu bemiddeling en rechtsbijstand is ingeschakeld. Ad Hartman is on speaking terms met betreffende buurman en wil als hij hem tegenkomt dit met hem bespreken. Ook wordt de opmerking gemaakt dat dit via de Gemeente ook kan worden gemeld. In het reglement van de VVE wordt ook opgemerkt dat men elkaar geen overlast mag geven. Het geluid dat wordt geproduceerd door een kattenverjager apparaat, die om de 20 seconden een digitaal geluid maakt wordt wel degelijk als overlast bestempeld. Het bestuur gaat hiermee aan de slag.

Steven Bruinen heeft ooit toestemming gehad om een antenne op het dak te plaatsen. Hier is toentertijd toestemming voor gegeven door de VVE leden in de VVE vergadering van 2016. Het plan is om een bescheiden antenne op het dak te plaatsen. Als dit naar behoren werkt, kan de antenne aan de zijkant van het huis ook worden verwijderd.

Er komt een vraag over het aansluiten van een warmtepomp. Bij het aansluiten van een warmtepomp moet een buitenstuk worden geplaatst. Hiervoor is dus toestemming voor de VVE nodig. Dit is een stuk wat de volgende keer ingediend zal worden omdat betreffende bewoner graag later dit jaar hier werkzaamheden voor in gang zou willen zetten indien hij toestemming van de vergadering krijgt.

Nadat niets meer aan de orde is, wordt de vergadering gesloten.