

Notulen

VvE "Galilei" Teakhout 1 t/m 54a

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 9 oktober 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 960; aantal stemmen vertegenwoordigd: 240 (25 procent)

Aanwezig

Mevrouw M. ten Bergen, De heer C. Caster, De heer M.A. Hendriks, De heer J.B. Hoekstra, De heer B. Kamalabadifarahani en/of Mevrouw R. Fayz, De heer A. Kazemi, Mevrouw M. Linssen, Mevrouw Y.H. Liu, De heer J. Mannarino, Mevrouw M. van der Pal, De heer M. Schoute, De heer S. Seinen, De heer R. Smit, De heer J.P.C. van Spaandonk, De heer T. Vermeulen - RLD VvE Beheer, De heer R. Dirven - RLD VvE Beheer

Volmacht afgegeven

De heer B. Bocanet, De heer S.R. de Boer, Mevrouw D. van Doorn, De heer S.B. Gold en Mevrouw de M. Ruiters, Mevrouw D. Kamberg, De heer R. Keck, De heer B.C.D. Laan en Mevrouw V.W. Laan-Oussoren, De heer H.J. Lafeber, De heer P. Phetdong en Mevrouw W. Prasert, Voorthuisen / Voorthuisen-Beutic / Blankers

Afwezig

Mevrouw A. Axinte, De heer W. Bakker, De heer N.J.C. Bauer en Mevrouw S.H.W. Bauer, De heer M. Blom en Mevrouw B.C. Knuijsting, De heer en mevrouw Boon/Beentjes, De heer P. Bouchelos, Mevrouw Y. Chen, De heer J. Dam, De heer P.B. Dell, De heer L. Drenth, De heer O.S. Dubrovskiy, De heer C. Erasmus, De heer J. R. Evans, De heer R. Fechter en Mevrouw M.M. Fechter, De heer T. Gunawan, De heer J.I. Gunnarsson, De heer O. Gurel, Mevrouw I.V. Guseva, De heer M. Ham, Mevrouw C. Heijmans, De heer F.H. Iedema en Mevrouw X. Ruan, De heer S. de Jong, De heer J. Katagai, De heer I. Kracht, Mevrouw K. Kujawa, De heer S. Kumar, De heer E.C.M. Leushuis, De heer A.F. van der Linden, Mevrouw W. Lineman, De heer M. Lizura, De heer S.V. Marapengopi, De heer J.V.C. Merkus, De heer D.M. Mulder, De heer N. Neofotistos en Mevrouw E. Vanova, De heer T.H. Nguyen en Mevrouw T.T. Vu, De heer R.M. Paath en Mevrouw H.D. Sumartono, Mevrouw I. Prica, Mevrouw M. Reitmaier, De heer M. Rokni Darani, De heer P.S. Sabou, De heer A. Safroui, De heer K. Samat, De heer G. Sari en Mevrouw Y. Kosar, De heer T.M. Scholte, De heer D. Singh en Mevrouw P.K. Singh, Mevrouw M. Skowronska, Mevrouw K.N.M. Soolsma, De heer P. Sterzel, Mevrouw T. Stoian, De heer K. Su, De heer E.T.H. Tan, De heer R.M.F. van Thol, Mevrouw R. Tiwari, Mevrouw L.L.R. Tjia, Mevrouw A. Tomar, De heer F. Torres Serrano, De heer K. Vorkunov, De heer M. de Vries, Mevrouw C.M. de Vries en Mevrouw J.A. de Vries, De heer K.P.S. Wadhwa, Mevrouw C. Wang, De heer C. Werksma, De heer H.C.J. Willemsen en Mevrouw Y.H. Chin, De heer C. Wong, Mevrouw D. Wu, De heer J. Xue, Mevrouw K.E. Yeo, Mevrouw J.H. Yu, Mevrouw R. Zheng, De heer S. Zhanfard, De heer W. Zwart en Mevrouw J.M. Zwart-Zonjee

1. Opening

Om 19:40 opent de heer Dirven met toestemming van de aanwezigen de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

Er zijn 240 stemmen aanwezig/vertegenwoordigd. Besluiten waarvoor geen afwijkende quorumvereisten gelden kunnen rechtsgeldig worden genomen.

3. Vaststellen agenda

Agenda wordt unaniem vastgesteld.

Besluit: Agenda vastgesteld

4. Mededelingen en ingekomen stukken

Brandveiligheid

- Wetgeving is aangescherpt; in hallen mag **niets worden geplaatst** (geen planten, meubels, kasten).
- Deuren moeten **altijd gesloten** blijven. Defecten melden bij RLD.

Ongewenste personen

- Laat niemand zomaar binnen.
- Niet blind openen bij aanbellen.

Opschoonactie fietsenstalling

- Stickers worden geplaatst; niet-gereageerde fietsen worden verwijderd.

Sigarettenpeukenoverlast

- Veel hinder in hallen, liften en buitenruimtes.
- Verzoek aan bewoners om asbakken te gebruiken en peuken niet buiten te gooien.
- Asbakken worden normaliter wekelijks geleegd; meld het als dat niet gebeurt.

4.a Lekkages en plan van aanpak Cauberg Huygen

De heer Hans Hooiveld stelt zich voor. Hij is werkzaam voor ingenieursbureau Cauberg Huygen (CH). In opdracht van de VvE - en hoofdsplitsing - zijn door CH diverse onderzoeken uitgevoerd.

Uitgevoerde onderzoeken

- **Enquête onder bewoners** uitgevoerd om de omvang van lekkages in kaart te brengen. Conclusie: **meeste lekkageklachten bevinden zich aan de westzijde**, voornamelijk bij **aluminium kozijnen**.
- **Parkeergarage – betonschade** onderzocht: Geen constructief gevaar, scheuren zijn **niet kritisch**.
- **Lekkageonderzoek woningen en bergingen**: Oorzaken bij enkele adressen vastgesteld via regenproeven; oplossingen kunnen worden geadviseerd.
- **Houten kozijnen**: vermoedens van problemen in dilataties en vensterbanken waardoor water binnendringt.
- **Aluminium kozijnen**: mogelijke oorzaak in ventilatiekasten en afvoeren; exacte oorzaak vergt inspectie op hoogte.
- **Hang en Sluitwerk**: in een aantal woningen is het beslag van de ramen en deuren onderzocht. Rapportage hiervan volgt nog.

Onderzoek lekkage westgevel

- Het onderzoek naar de lekkages heeft vertraging opgelopen en is nog niet uitgevoerd

Huidige belemmering

- Voor inspectie op de 8e verdieping is een **grote hoogwerker** nodig.
- De constructeur geeft **geen toestemming** voor het plaatsen van een hoogwerker op het parkeerdek.
- Er wordt gewacht op vergunning/goedkeuring van **gemeente Zaanstad**.

Vervolg

- Cauberg Huygen onderhoudt intensief contact met bewoners.
- Rapporten van uitgevoerde onderzoeken (zoals Teakhout 54 en bergingen) worden **als separate onderdelen** opgeleverd.
- Na oplevering van het totaalrapport zal een vergadering worden belegd om maatregelen en bijdragen te bepalen.

Bestuurlijke toelichting door de heer R. Smit

- Er wordt nadrukkelijk gekeken naar **aansprakelijkheid** van betrokken partijen (aannemer/constructeur/architect).
- Indien geen aansprakelijkheid kan worden vastgesteld, komt de **financiële last bij de VvE** → kosten zijn nu **niet in te schatten**.
- Scenario's worden uitgewerkt zodra de volledige rapportage binnen is.

De heer Hooiveld verlaat de vergadering.

5. Goedkeuring notulen Vergadering van Eigenaars 18 juni 2024

De voorzitter neemt de notulen van de Vergadering van Eigenaars van 18 juni pagina voor pagina zowel inhoudelijk als redactioneel door.

Zonder opmerkingen worden de notulen goedgekeurd en ondertekend door het bestuur.

Besluit: Notulen vergadering 18 juni 2024 goedgekeurd.

6. Financieel 2024

6.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft het jaarverslag 2024 gecontroleerd en adviseert de leden de jaarcijfers goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het gevoerd beleid. Eén commissielid was niet aanwezig en heeft de kasverklaring niet getekend, maar controle is verder wel uitgevoerd.

6.b Goedkeuring jaarverslag 2024

Het jaarverslag 2024 zoals ontvangen door de eigenaars wordt kort toegelicht en goedgekeurd.

Besluit: Jaarverslag 2024 goedgekeurd.

6.c Bestemming exploitatiesaldo 2024

De VvE heeft een positief exploitatiesaldo 2024 € 7.772,69 behaald. Het bestuur stelt voor om dit saldo toe te voegen aan de Reservering groot onderhoud.

Vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het voorstel het positief exploitatieresultaat van € 7.772,69 toe te voegen aan de Reservering groot onderhoud. Vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: Exploitatiesaldo wordt toegevoegd aan onderhoudsreserve.

6.d Decharge bestuur 2024

Op voorstel van de kascommissie wordt geadviseerd het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid over het boekjaar 2024.

Te nemen besluit: Kunt u akkoord gaan met het verlenen van decharge aan het bestuur over het boekjaar 2024? Vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: Bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid 2024.

7. Kascommissie 2025 en 2026

De kascommissie 2025 en 2026 dient benoemd te worden uit bij voorkeur ten minste twee eigenaars. Het bestuur doet een oproep aan de Vergadering van Eigenaars zich aan te melden voor de kascommissie.

Tijdens de vergadering bieden twee eigenaars aan zitting te willen nemen in de Kascommissie voor 2025 en 2026:

- De heer J.B. Hoekstra - Teakhout 27
- De heer B. Kamalabadifarahani - Teakhout 17a

Vergadering gaat akkoord met de benoeming van deze eigenaars als lid van de kascommissie.

Besluit: Vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heren Hoekstra en Kamalabadifarahani als lid van de kascommissie.

8. Financieel 2025

8.a Goedkeuring begroting 2025

De begroting 2025 van € 184.355,83 is gelijk gehouden aan de begroting 2024 en als vergaderstuk meegezonden. Dit behelst dat de bijdrage over 2025 gelijk blijft aan die van 2024 en er geen na verrekeningen zullen zijn.

Vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de begroting 2025 van € 184.355,83. Vergadering gaat hiermee akkoord.

8.b Vaststellen maandelijks bijdrage 2024

De maandelijks (voorschot)bijdragen 2025 blijven ten opzichte van 2024 ongewijzigd.

Vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de maandelijks bijdrage voortvloeiend uit de goedgekeurde begroting 2025.

9. (Her) benoeming bestuur

De huidige bestuur bestaat uit de volgende leden:

- De heer M.A. Hendriks - blijft aan als algemeen bestuurder.
- De heer R. Smit - blijft aan als penningmeester.
- De heer L. Drenth - is gestopt met zijn functie en dient te worden ontslagen

Vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met de herbenoeming van de heren Hendriks en Smit en het ontslag van de heer Drenth en laatstgenoemde decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

Vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: Vergadering gaat akkoord met herbenoeming van de heren Smit en Hendriks en ontslag van de heer Drenth en verleent de heer Drenth decharge voor het gevoerde beleid.

10. Gebouw gebonden zaken

10.a Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is een wettelijke verplichting voor de VvE en vormt een belangrijke leidraad voor de toekomstige onderhoudsuitgaven. De leden beslissen uiteindelijk over de uitgaven.

- Nieuw MJOP is klaar maar enkele correcties zijn nog nodig.
- Omdat kapitalisatie recent is ontvangen, wordt het MJOP in volgende vergadering vastgesteld.

10.b aanvullende schoonmaakwerkzaamheden

Regionaal Schoonmaak & Onderhoud B.V. heeft een offerte uitgebracht voor aanvullende schoonmaakwerkzaamheden:

- Schrobber 12 etages (€ 1.281,00)
- Begane grond + 1e etage gangen (€ 258,75)
- Totaal: € 1.539,75 excl. 21% btw

Vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met opdrachtverstrekking voor uitvoering van deze werkzaamheden.

Besluit: Vergadering gaat akkoord met opdrachtverstrekking voor aanvullende schoonmaakwerkzaamheden voor € 1.539,75 excl. 21% btw.

11. Rondvraag

CV-ketels en ventilatie

- Onderhoud aan ketels is **eigen verantwoordelijkheid**.
- Let op dat de ketel geschikt is voor **CLV-systeem**. Niet alle installateurs mogen dit onderhouden.
- CLV-certificaat is per mail gedeeld; bij twijfel contact opnemen met RLD.
- Voor de CLV-installatie is een geschiktheidsverklaring afgegeven met een beperkte duur van 5 jaar. Op termijn zal het CLV-systeem vervangen of gerenoveerd dienen te worden.

Tijdslijn rapport Cauberg Huygen

- Verwachting is dat volledige rapportage **eind 2025** gereed is.
- Direct daarna volgt een **extra vergadering** voor vervolgstappen.
- Kosten voor herstel **onbekend**, maar kunnen variëren van enkele duizenden tot veel meer.

Aansprakelijkheid

- Wordt onderzocht; afhankelijk van onderzoeksresultaten.
- CH documenteert volgens juridische standaarden.

Bestuurstijd & prioriteiten

- De heer Smit geeft aan dat het bestuur haar aandacht en tijd in de afgelopen periode vooral heeft moeten besteden aan de verschillende onderzoeken van CH. Dit is een intensief traject waardoor het reguliere klein onderhoud soms wat meer naar de achtergrond verdwijnt. Prioriteit ligt bij de lekkageproblematiek.

12. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20:33 **uur** en dankt iedereen voor de aanwezigheid.

Actiepunt: Bewoners alert op brandveiligheid en ongewenste personen; meldingen doorgeven aan RLD.

Actiepunt: Cauberg Huygen voltooit resterende onderzoeken incl. hoogwerker-inspectie

Actiepunt: MJOP gereedmaken voor behandeling volgende vergadering.

Actiepunt: Na oplevering rapportage wordt een extra vergadering gepland

Actiepunt: Opvolgen legen asbakken & opschoonactie fietsenstalling.

Actiepunt: Werving nieuw bestuurslid voortzetten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE "Galilei" Teakhout 1 t/m 54a

3. Vaststellen agenda

3.1 Agenda vastgesteld

5. Goedkeuring notulen Vergadering van Eigenaars 18 juni 2024

5.1 Notulen vergadering 18 juni 2024 goedgekeurd.

6.b Goedkeuring jaarverslag 2024

6.b.1 Jaarverslag 2024 goedgekeurd.

6.c Bestemming exploitatiesaldo 2024

6.c.1 Exploitatiesaldo wordt toegevoegd aan onderhoudsreserve.

6.d Decharge bestuur 2024

6.d.1 Bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerde beleid 2024.

7. Kascommissie 2025 en 2026

7.1 Vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heren Hoekstra en Kamalabadifarahani als lid van de kascommissie.

9. (Her) benoeming bestuur

9.1 Vergadering gaat akkoord met herbenoeming van de heren Smit en Hendriks en ontslag van de heer Drenth en verleent de heer Drenth decharge voor het gevoerde beleid.

10.b aanvullende schoonmaakwerkzaamheden

10.b.1 Vergadering gaat akkoord met opdrachtverstrekking voor aanvullende schoonmaakwerkzaamheden voor € 1.539,75 excl. 21% btw.

Actiepuntenlijst

VvE "Galilei" Teakhout 1 t/m 54a

Bewoners alert op brandveiligheid en ongewenste personen; meldingen doorgeven aan RLD.

Status: Vastgelegd

Cauberg Huygen voltooit resterende onderzoeken incl. hoogwerker-inspectie

Status: Vastgelegd

MJOP gereedmaken voor behandeling volgende vergadering.

Status: Vastgelegd

Na oplevering rapportage wordt een extra vergadering gepland

Status: Vastgelegd

Opvolgen legen asbakken & opschoonactie fietsenstalling.

Status: Vastgelegd

Werving nieuw bestuurslid voortzetten.

Status: Vastgelegd