Aan de leden van de
Vereniging

Rijswijk, 26 januari 2026
VvE nr: D9913

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: AMSTERDAM

Betreft: concept notulen vergadering 9 december 2025

Geachte leden,

Hierbij delen wij u mede dat de concept notulen van de ledenvergadering van 9 december 2025 beschikbaar zijn in het portaal op de site van Pro VVE Beheer.

Indien u geen gebruik maakt van het portaal kunt u desgewenst een papieren of een digitaal exemplaar aanvragen via e-mail: vve@provvebeheer.nl (o.v.v. het VvE-nummer en uw wens om de stukken per post of digitaal te ontvangen).

Ziet u onvolkomenheden in de concept notulen of heeft u opmerkingen hierover, dan verzoeken wij u ons hiervan op de hoogte te stellen. Hierdoor kan het verloop van de volgende vergadering positief worden beïnvloed.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
namens Pro VVE Beheer B.V.

A. Alaiz

Wat is Pro VVE Beheer Portaal

Pro VVE Beheer Portaal is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten van uw VvE.

Aanmelden via: https://portaal.provvebeheer.nl

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 1

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 Rijswijk
Postadres: Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl
vve@provvebeheer.nl

VASTGOED MANAGEMENT NEDERLAND

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

Pro VVE Beheer

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

NOTULEN

Vergadering gehouden op 9 december 2025
te Amsterdam

1. OPENING EN BENOEMEN VOORZITTER VAN DE VERGADERING

De administratief / technisch beheerder van de VvE Pro VVE Beheer B.V. conform takenpakket Cura T1Plus en hierna te noemen beheerder, de heer A. Alaiz, opent de vergadering en heet eenieder welkom.
Mevrouw Bekman, de vaste contactpersoon namens Rochdale in de ledenvergaderingen voor wat betreft zaken welke betrekking hebben op huurders in het gebouw en/of van Woningstichting Rochdale, is vanavond helaas verhinderd. Woningstichting Rochdale heeft de beheerder voorzien van een machtiging met steminstructie
Namens het bestuur van de VvE zijn de heer L.C. Oudejans, de heer J. J. Schouten aanwezig.
Mevrouw A.R. Hoolwerf, tevens bestuurslid, is vanavond helaas verhinderd.

2. VASTSTELLEN AANTAL AANWEZIGE STEMMEN

Van de 9.269 uit te brengen stemmen zijn er 7.191 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Daar dit de tweede vergadering is kunnen er over de geagendeerde onderwerpen conform het vigerend Reglement van Splitsing in appartementsrechten, rechtsgeldige besluiten worden genomen ongeacht het aantal stemmen wat ter vergadering is vertegenwoordigd.

3. **VASTSTELLEN NOTULEN VERGADERING 19 NOVEMBER 2024**

De notulen van de vergadering van 19 november 2024 wordt met algemene stemmen als zodanig vastgesteld. De openstaande actiepunten zijn afgehandeld dan wel lopende of komen in deze vergadering aan de orde.

NB De zonodig gewijzigde actielijst zal met de notulen van heden worden verzonden.

4. JAARSTUKKEN 2024/2025

A. (MONDELING) VERSLAG KASCOMMISSIE
De beheerder geeft aan dat de kascommissie, bestaande uit Woningstichting Rochdale, de jaarstukken heeft gecontroleerd en akkoord heeft bevonden.

B. BESPREKEN EN VASTSTELLEN VAN DE JAARSTUKKEN ALSMEDE HET DECHARGEREN VAN DE BESTUURDER/ADMINISTRATEUR OVER HET BOEKJAAR 2024/2025
De beheerder geeft aan van de kascommissie een goedkeurende verklaring te hebben ontvangen welke tevens ook is toegevoegd aan de stukken in het Portaal. De vergadering stemt na een toelichting op de uitgaven hierna unaniem in met het vaststellen van de jaarstukken en het dechargeren van het bestuur en de administratief beheerder over het boekjaar 2024/2025.

C. BESTEMMEN EXPLOITATIESALDO 2024/2025
Na een korte gedachtewisseling besluit de vergadering unaniem om de exploitatiesaldi als volgt te bestemmen:

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 2

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl
vve@provvebeheer.nl

VASTGOED MANAGEMENT NEDERLAND

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

- Het voordelige exploitatiesaldo A kosten ten gunste te brengen van de reserve exploitatie saldo A kosten;
- Het voordelige exploitatiesaldo B kosten ten gunste te brengen van de reserve exploitatie saldo B kosten;
- Het voordelige exploitatiesaldo C kosten ten gunste te brengen van de reserve exploitatie saldo C kosten.

D. HET (HER)BENOEMEN VAN DE LEDEN VAN DE KASCOMMISSIE
De beheerder vraagt ter vergadering of er eigenaren zijn die zich beschikbaar willen stellen als lid van de kascommissie. Geen van de aanwezigen stelt zich hiervoor beschikbaar. Woningstichting Rochdale wordt herbenoemd als kascommissielid.

5. (HER)BENOEMINGEN

A. LEDEN VAN HET BESTUUR OF BESTUURSCOMMISSIE, PENNINGMEESTER, SECRETARIS, VOORZITTER VVE ETC.
De beheerder geeft aan dat thans het bestuur wordt gevormd door mevrouw A.R. Hoolwerf, de heer L.C. Oudejans en de heer J. J. Schouten. De heer B. Huisman heeft zich per e-mail ook beschikbaar gesteld voor het bestuur, na een korte gedachtewisseling wordt ook de heer Huisman als zodanig benoemd.

B. LEDEN TECHNISCHE EN OVERIGE COMMISSIES
Er wordt ter vergadering bij gebrek aan aanwezigen geen technische en of andere commissies benoemd.

C. INGESCHREVENE IN DE K.V.K
De heer B. Huisman zal naast het huidige bestuur en Pro VVE Beheer B.V. worden ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel.

6. PLANMATIG/GROOT ONDERHOUD

A. BESPREKEN (ONDERHOUDS)WERKZAAMHEDEN (O.A. UIT HET MJOP), BESLUITEN NEMEN AANGAANDE HET OPSTARTEN VOORBEREIDINGSTRAJECT (TAAK VOORBEREIDING)
De beheerder geeft aan, zoals ook opgenomen in het MJOP, dat het hoofddak in de planning staat voor renovatie. In de vorige vergadering, maar ook vanuit meerdere eigenaren zijn lekkages gemeld afkomstig van het dak en is er sprake van een duidelijke dringende noodzaak om zo snel mogelijk te starten met de renovatie.
De beheerder geeft aan dat het vanavond gaat om het nemen van een besluit over de voorbereidingen voor de renovatie van het dak. Dit zal inhouden dat voor de werkzaamheden een bestek dient te worden opgesteld door een bouwkundige, al dan niet van Pro VVE Beheer B.V., op basis waarvan minimaal 3 offertes dienen te worden opgevraagd. Deze offertes dienen hierna inhoudelijk te worden beoordeeld door de bouwkundige en de bevindingen dienen in een gunningadvies te worden samengevat. Van de gelegenheid dient gebruik gemaakt te worden om de isolatie te verbeteren, dit uiteraard mits technisch mogelijk. Verder dienen ook eventuele detailverbeteringen en of werkzaamheden die op praktisch en of financieel oogpunt gecombineerd dienen te worden meegenomen te worden.
De beheerder geeft aan dat de voorbereidende werkzaamheden alsmede ook het toezicht en de begeleiding van de werkzaamheden door Pro VVE Beheer B.V. uitgevoerd kunnen worden conform

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 3

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c T 020 398 77 77 www.provvebeheer.nl
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220 F 020 398 77 70 vve@provvebeheer.nl
2280 CE Rijswijk

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

module V&T. Pro VVE Beheer B.V. kan tevens eventuele subsidies aanvragen voor de VvE. De beheerder geeft aan echter te hebben begrepen dat Energie Sprong Alliantie (EAS) reeds is begonnen met de voorbereidingen, al dan niet in overleg met het bestuur. Het bestuur geeft aan dat dit een misvatting is en er nog afspraken zijn gemaakt omtrent de voorbereidingen, echter ESA wel heeft voorgesteld om dit eventueel te verzorgen voor de VvE. De beheerder geeft aan dat het de VvE vrij staan om hierin keuzes te maken. Ter vergadering ontstaat een uitvoerige gedachtewisseling omtrent de werkzaamheden van ESA en passeren diverse voorbeelden van slechte communicatie omtrent de huidige verduurzamingswerkzaamheden de revue. De beheerder adviseert de leden om eventuele klachten en of gebreken te melden bij ESA en of de bouwkundige begeleider Multical of de bewonersbegeleider Huis-Mas. De vergadering besluit na een uitvoerige gedachtewisseling om de voorbereiding met ESA voor te zetten. Mocht dit naar wens zijn of de werkzaamheden stagneren, dan heeft het bestuur de bevoegdheid deze werkzaamheden elders te beleggen.
De eventuele kosten voor de voorbereiding komen ten laste van de reserve groot onderhoud. Het bestuur zal de voorbereiding en de nodige werkzaamheden bespreken met ESA. De dakrenovatie zal aan de hand van een nadere uitwerking worden voorgelegd aan de leden in de eerstvolgende ledenvergadering. Dit punt wordt verder aangehouden tot de eerstvolgende ledenvergadering.

7. BEGROTING EN BESLUITEN TOT HET PLAATSEN VAN EEN BEVEILIGINGSCAMERA BIJ DE ALGEMENE TOEGANGSDEUR EN DE FINANCIERING HIERVAN

De beheerder geeft aan dit punt op verzoek van het bestuur te hebben geagendeerd en geeft hierna het woord aan de heer Schouten. De heer Schouten licht toe dat in het afgelopen jaar de algemene toegangsdeur van het portiek Voorthuizenstraat 54 t/m 68 meermaals is beschadigd/ingetrapt. Teneinde hier tegen op te kunnen treden is het voorstel om een camera aan te brengen. De beheerder geeft aan de wens en noodzaak te begrijpen, echter voor het aanbrengen van een camera ook het een en ander georganiseerd dient te worden waaronder het opstellen van een cameraprotocol, met wie en wanneer de beelden terug mag kijken, maar ook een logboek met data waarin opgenomen staat wie wanneer welke beelden heeft geraadpleegd. Gelet op hetgeen voorgevallen lijkt het aanbrengen van een camera in dit stadium mogelijk iets te ver gaan en onbekend is of dit de beschadigingen zal tegengaan/verminderen.
De vergadering onderschrijft dit en geeft aan dit voorlopig te monitoren en zo nodig in een volgende vergadering eventuele vervolgstappen te ondernemen.
Gevraagd wordt om de deurkruk te herstellen van de toegangsdeur, deze is verwijderd/verdwenen. De beheerder zal hiervoor opdracht verstrekken.

8. BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN 2025/2026– BESPREKEN EN VASTSTELLEN
A. TOELICHTEN BEGROTING BOEKJAAR 2025/2026

De beheerder licht de voorgestelde begroting uitgebreid toe. De begroting zal in totaliteit gelijk blijven aan het voorgaande boekjaar en zal € 466.132,00 op jaarbasis bedragen. De begroting zal in een volgende vergadering zo nodig aan de hand van de uiteindelijke kosten voor verduurzaming en werkzaamheden aan het dak zo nodig worden bijgesteld.

Naar aanleiding hiervan wordt stilgestaan bij de slechte kwaliteit van de schoonmaakwerkzaamheden, voorgesteld wordt om dit te melden bij het schoonmaakbedrijf en tevens uit te kijken naar een nieuw schoonmaakbedrijf. Voorgesteld wordt om ook de fa. GOM hiervoor uit te nodigen. De beheerder zal dit in gang zetten en hiervoor ook GOM benaderen.

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 4

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl
vve@provvebeheer.nl

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

B. VASTSTELLEN BEGROTING EN BIJDRAGE LEDEN BOEKJAAR 2025/2026
De bijdrage leden wordt conform besluit agendapunt 8a als dusdanig vastgesteld. De totale begroting à € 466.132,00 zal met terugwerkende kracht ingaan per 1 juli 2025.

9. HET (OPNIEUW) VASTSTELLEN VAN DE INCASSOPROCEDURE
De voorgestelde incassoprocedure wordt na een korte toelichting met algemene stemmen vastgesteld.

Wat te doen bij vragen:
Pro VVE Beheer B.V. Portaal 2100 is een beveiligde website waarop u, vanaf iedere locatie, 24 uur per dag en 7 dagen per week toegang heeft tot een groeiende hoeveelheid gegevens en documenten van uw VvE. Heeft u vragen over de door u te betalen bijdrage aan de VvE, de informatie is in een handomdraai beschikbaar. Heeft u toch nog een vraag: het e-mail adres van het Financieel Callcenter is: fincall@provvebeheer.nl .

10. VERZEKERINGSGERELATEERDE ZAKEN
A. BESLUITVORMING OM IN VOORKOMENDE GEVALLEN PRO VVE BEHEER B.V. TE MANDATEREN SCHADEPENNINGEN BOVEN HET BEDRAG ALS VERMELD IN DE APPARTEMENTENCLAUSULE TE KUNNEN INCASSEREN OP REKENING VAN DE VVE EN IN OVERLEG MET VERZEKERAAR, BENADEELDEN EN/OF HET BESTUUR TOT HERSTEL VAN DE SCHADE OVER TE GAAN
De beheerder licht het punt ter vergadering toe. Conform de appartementsclausule behoeft het bestuur/Pro VVE Beheer B.V. de machtiging van de vergadering om bij een eventuele schade, de schadepenningen te kunnen incasseren en in overleg met de benadeelden over te gaan tot schadeherstel.
De vergadering stemt unaniem in met een mandaat aan het bestuur/Pro VVE Beheer B.V. voor het incasseren van de schadepenningen en indien nodig in overleg met de benadeelden over te gaan tot schadeherstel.

B. EIGENAREN HEBBEN DE VERANTWOORDELIJKHEID OM WIJZIGINGEN IN HET GEBRUIK VAN HET APPARTEMENTSRECHT OP BASIS VAN DE POLIS VOORWAARDEN TIJDIG KENBAAR TE MAKEN BIJ HET BESTUUR/BEHEERDER EN VERZEKERAAR – DIT MET NAME VAN BELANG BIJ BEDRIJFSMATIGE (HORECA)-ACTIVITEITEN, KAMERVERHUUR ETC.
De beheerder licht het agendapunt ter vergadering toe en vraagt de leden hier goed notitie van te nemen en in voorkomende gevallen het bestuur en de beheerder tijdig te informeren.

11. HUISHOUDELIJK REGLEMENT (HHR)
Er zijn geen verzoeken of voorstellen tot het wijzigen van het huishoudelijk reglement. Dit punt dient hierbij louter ter kennisgeving en eventueel voor het indienen van voorstellen welke in volgende vergadering ter besluitvorming voorgelegd kunnen worden. Het huidige huishoudelijk reglement blijft onverkort van kracht. De heer Schouten geeft aan graag te zien dat er een boeteclausule wordt toegevoegd aan het HHR zodat bij herhaaldelijke overtreding er een middel is om de overtreder te bewegen tot staken van de overtreding. De beheerder zal dit nazien en zonodig een voorstel voor aanpassing agenderen voor een volgende vergadering.

NB In het HHR is reeds sprake van een boeteregeling, een toevoeging is dus niet nodig.

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 5

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl
vve@provvebeheer.nl

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

12. RONDVRAAG

Ter vergadering worden de navolgende zaken gemeld/besproken:
Er wordt uitvoerig stilgestaan bij de verduurzamingswerkzaamheden waarbij ook schades als gevolg van de werkzaamheden worden besproken. De heer Oudejans, lid van het bestuur, geeft aan dat er nog een eindoplevering zal volgen, echter het verstandig is om de schade ook nog te melden bij de bouwkundige begeleider en/of bewonersbegeleider en zo nodig dit nogmaals te melden.

Verder wordt nog stilgestaan bij de slechte communicatie met als voorbeeld een brief vanuit Bonarius met het verzoek de afzuigkappen te verwijderen. Deze brief had slechts naar enkele adressen verzonden moeten worden, echter hebben alle bewoners deze ontvangen. Enkelen hebben ook gehoor gegeven aan het verwijderen van de afzuigkap terwijl dit niet nodig was. Het bestuur geeft aan ook dit onder de aandacht te brengen bij ESA.

13. SLUITING

Niets meer aan de orde zijnde sluit de beheerder de vergadering, dankt de leden voor hun aanwezigheid en wenst de leden wel thuis.

Notulen vastgesteld ter vergadering van . . . . . .

Akkoord (waarnemend) voorzitter van de vergadering:

. . . . . .

Akkoord bestuurder / administratief beheerder:

. . . . . .

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 6

VvE: Voorthuizenstraat 2/118
Vianenstraat 109/175
Vreelandplein 29/47
Te: Amsterdam

AA/MR, 091225
VvE nr: D 9913

Actie/besluitenlijst

Nieuw actiepunt	datum	omschrijving	termijn	wie
4.1	09.12.25	Voordelig exploitatiesaldo A ten gunste te brengen van de reserve exploitatie A kosten	1 dag	Pro VVE Beheer
4.3	09.12.25	Voordelig exploitatiesaldo B ten gunste te brengen van de reserve exploitatie B kosten	1 dag	Pro VVE Beheer
4.3	09.12.25	Voordelig exploitatiesaldo C ten gunste te brengen van de reserve exploitatie C kosten	1 dag	Pro VVE Beheer
5.1	09.12.25	Wijzigingen samenstelling bestuur verwerken in het register van de KvK	z.s.m.	Pro VVE Beheer
6.1	09.12.25	In overleg treden met ESA met betrekking tot het voorbereiden van de dakrenovatie en zo nodig verstrekken van een opdracht voor de voorbereiding	z.s.m.	Bestuur
6.2	09.12.25	Punt aan de hand van een nadere uitwerking agenderen voor de volgende vergadering	e.v. vergadering	Bestuur/ Pro VVE Beheer

Pro VVE Beheer B.V. 000892851 - 7

Pro VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4c
2289 CD Rijswijk
Postadres: Postbus 1220
2280 CE Rijswijk

T 020 398 77 77
F 020 398 77 70

www.provvebeheer.nl
vve@provvebeheer.nl

VASTGOED MANAGEMENT NEDERLAND

Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons bij de K.v.K. Amsterdam gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.
K.v.K. Amsterdam nummer: 34.162.835. BTW-nummer: NL810517966B01