

# Notulen

## VvE De Watertoren Waterhof Koepel

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 25 maart 2025, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 151627; aantal stemmen vertegenwoordigd: 151614 (99,99 procent)

### 1 Opening en vaststellen dagvoorzitter

De dagvoorzitter is benoemd. De voorzitter en notulist van de vergadering, de heer van der Ploeg (VT2000), opent de vergadering om 10:00 uur en heet eenieder van harte welkom.

#### Aanwezigen:

Namens VvE Haven: de heer van Dee

Namens VvE Wig: de heer van der Ploeg

Namens Woonhave: de heer Roza

Namens Thunnissen (Tol Vastgoed): de heer Goesten

Namens VT2000: de heer van der Ploeg

De vergadering gaat akkoord met het maken van geluidsopname ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

### 2 Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 151614 van de 151627 (99,99%) stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### 3 Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

De heer Goesten begint met een terugkoppeling van de plannen die vorig jaar zijn gedeeld betreffende een uitbouw. Hij is in gesprek geweest met de VvE aan de overkant, waar enkele leden tegen het voorstel zijn. Hierdoor ligt het project momenteel stil. De heer Goesten is nog steeds bezig met verkenningen, maar jaagt de plannen niet actief na.

### 4 Ingekomen stukken en mededelingen

#### 4.a Terugkoppeling laadpalen

Afgesproken is om jaarlijks een terugkoppeling te geven over de laadpalen tot de VvE zijn investering heeft terugverdiend. Het kWh tarief is door de VvE vastgesteld en wordt elk kwartaal gecontroleerd. Het kWh tarief is gebaseerd op de werkelijke kosten van de VvE, inclusief een € 0,10 marge in verband met het terugverdienen van de investering van de VvE.

Er wordt goed gebruik gemaakt van het laadplein. In 2024 is er in totaal 27.739,98 kWh geladen. In totaal is er in 2024 door Chargepoint € 15.450,61 aan vergoeding voor de elektra overgemaakt aan de VvE.

#### Kosten vs. Opbrengsten

De vereniging heeft een investering gedaan en besloten is dat deze investering terugverdiend moet worden. Via deze weg wordt teruggeblikt op het jaar 2024.

Totaal kWh geladen: 27.739,98 kWh

Totale opbrengsten opladen: € 15.450,61

Gemiddelde prijs opladen auto: € 0,557 per kWh

Kosten elektra conform jaarafrekening: € 0,179 per kWh

Totale kosten: € 0,179 \* 27.739,98 = € 4.965,46

Totale verdiensten VvE 2024: € 15.450,61 - € 4.965,46 = € 10.485,15

Totale verdiensten VvE 2023: € 1.614,75

Totale verdiensten VvE sinds oplevering installatie: € 12.099,99

Er is een flexibel contract waarbij de tarieven gedurende het jaar worden ingekocht om zo gunstig mogelijk uit te komen. In 2024 is er een tariefaanpassing gedaan, maar ChargePoint heeft deze niet doorgevoerd. Daarnaast is het elektra tarief een stuk lager uitgevallen dan in 2024 de verwachting was. Hierdoor heeft de VvE meer marge gemaakt dan gepland. De werkelijke kosten van de elektra waren € 0,18 per kWh, terwijl ChargePoint € 0,55 per kWh heeft overgemaakt aan de VvE.

Er is een aanvraag gedaan voor een zwaardere elektra-aansluiting om het laadplein uit te breiden. De voorzitter geeft aan dat er nog geen uitsluitel is van Stedin over de mogelijkheid van verzwaring. Technisch gezien is de aansluiting mogelijk, maar het is nu geknepen vanwege eerdere besparingen op vastrecht. De voorzitter benadrukt dat de VvE blijft onderzoeken of uitbreiding mogelijk is, rekening houdend met de druk op het net.

#### **4.b Gebruik parkeergarage**

De vergadering bespreekt het gebruik van de parkeergarage. De bestuurder geeft aan dat de hoeveelheid misbruik meevalt. Er zijn enkele eigenaars en huurders die met twee auto's naar binnen gaan, terwijl ze recht hebben op één plek. De vergadering besluit dat er geen verdere actie nodig is, aangezien de situatie momenteel beheersbaar is.

Daarnaast wordt het gebruik van fietsenstallingen besproken. Er zijn enkele oude fietsen die niet meer worden gebruikt en de vergadering overweegt om deze te verwijderen. Het voorstel is om fietsen te labelen met een sticker om eigenaars te informeren dat ze hun fiets moeten gebruiken of verwijderen. Er is echter onzekerheid over de juridische grondslag voor het verwijderen van fietsen. Alvorens dat wordt gedaan, zal dit eerst uitgezocht worden. De vergadering is het eens over dit plan van aanpak.

#### **4.c Storingen speedgate**

De vergadering bespreekt de frequente storingen van de speedgate. De bestuurder geeft aan dat hij vaak wordt benaderd om de storing op te lossen door de speedgate handmatig te resetten. Hij vraagt of het mogelijk is om de resetfunctie via een app op afstand te beheren, zodat meerdere personen in het gebouw de speedgate kunnen resetten zonder fysiek aanwezig te zijn.

Het voorstel is om contact op te nemen met Hekwerken Lisse om te onderzoeken of een dergelijke oplossing kan worden geïnstalleerd. De voorzitter zal dit oppakken.

De bestuurder merkt op dat de speedgate vaak in storing raakt door het gedrag van gebruikers, zoals het tegelijkertijd naar binnen gaan van auto's en fietsen. Dit leidt tot verwarring en storingen.

#### **4.d Ingebrachte punten Haven**

Ten eerste wordt de situatie in de garage besproken. Er blijft water staan in het open gedeelte, wat leidt tot gladheid en algenvorming. Er zijn al gele waarschuwingsbordjes geplaatst om aan de zorgplicht te voldoen. Het uitvlakken van de vloer wordt als een complexe operatie gezien en coating wordt niet als een oplossing beschouwd, omdat het probleem van algenvorming niet wordt opgelost door de bouwstijl en beperkte zonlicht. Het voorstel is om de groene aanslag één of twee keer per jaar te behandelen, wat voordeliger is dan een coating aanbrengen.

Vervolgens wordt de belijning en belettering op de oprit besproken. De vergadering is het erover eens dat alleen de oprit bijgewerkt moet worden, niet de hele parkeergarage. Het voorstel is om dit door dezelfde partij te laten doen die eerder de nooduitgang heeft geschilderd.

Daarnaast wordt de promenade besproken. Er zijn enkele roosters ingedeukt en er is een vraag naar meer ronde bakken met olijfbomen. De tuincommissie stelt voor om eerst af te wachten wat de huidige beplanting doet voordat er extra bakken worden geplaatst. De vergadering sluit zich daarbij aan. Enkele ingedeukte roosters zijn door de bestuurder reeds hersteld.

Ten slotte wordt het buitenaanzicht van de betonnen balkons besproken. Er is een voorstel om een offerte aan te vragen voor reiniging en mogelijke impregnering en om dit collectief uit te voeren. De bereikbaarheid van de balkons is een uitdaging, vooral voor diegenen die aan de promenade zitten. De voorzitter benadrukt dat dit geen aangelegenheid is voor de Koepel, maar voor Wig, Haven en Woonhave. De bestuurder stelt voor dat hij centraal offertes opvraagt en deelt met de betrokken partijen ter beoordeling. Elke partij dient hier dan zelf een besluit over te nemen.

### **5 Vaststellen notulen 25 maart 2024**

De notulen worden zonder verdere op- en/of aanmerkingen goedgekeurd. De stukken worden door de voorzitter van de vergadering ondertekend en worden vervolgens gearchiveerd.

## **6 Jaarrekening 2024**

De voorzitter geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van vorig boekjaar. Deze laat een positief exploitatieresultaat zien van € 19.650,38. Er zijn geen bijzonderheden aan de jaarrekening.

De voorzitter bespreekt de CO/LPG installatie. Deze is niet onderhouden en niet gefactureerd, omdat deze voortdurend in storing staat. De brandweer heeft het complex als veilig bestempeld en aangegeven dat de CO/LPG installatie niet noodzakelijk is, hoewel de regelgeving dit wel vereist. De vergadering overweegt de kosten van het CO/LPG installatie en bespreekt de mogelijkheid om een externe partij, zoals Improvo, in te schakelen voor een onafhankelijke beoordeling van de noodzaak van het systeem. Continu reparaties uitvoeren is heel erg duur, maar we moeten ook de veiligheid kunnen waarborgen. De voorzitter zal Improvo vragen om een onafhankelijke beoordeling te doen en daarna verdere stappen te overwegen.

### **6.a Verklaring van de kascommissie**

De kascommissie heeft de controle uitgevoerd. De voorzitter bespreekt de kasverklaring.

De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening, met de kanttekening dat de liquiditeitsprognose geactualiseerd moet worden en dat de opbrengsten van verhuurde parkeerplaatsen in de begroting meegenomen kunnen worden. De vergadering is het erover eens dat het actualiseren van het MJOP op de agenda staat en dat de opbrengsten van de verhuurde parkeerplaatsen bij de begroting besproken kunnen worden.

Opgemerkt wordt dat er een heleboel berichten van de heer Vroom zijn ontvangen over de jaarrekening. Gevraagd wordt wat we hiermee doen? Aangegeven wordt dat hier al jaren over gesproken wordt en dan deze onderwerpen allang op de vergaderingen afgestemd zijn. De heer Roza geeft aan dat hij de financiële deskundige van Woonhave naar de jaarrekening heeft laten kijken en die heeft ook geen bijzonderheden gevonden. De vergadering bedankt de heer Vroom voor zijn inbreng.

### **6.b Vaststellen jaarrekening**

De vergadering stelt de jaarrekening vast.

### **6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**

De vergadering bespreekt het voorstel om het positieve exploitatieresultaat van € 19.650,38 ten gunste van de reserves te brengen. Er wordt een alternatief voorstel gedaan om het bedrag door te storten naar de onderverenigingen, zodat zij het kunnen gebruiken voor eigen groot onderhoud.

Het voorstel is om de beslissing over de bestemming van het exploitatieresultaat uit te stellen totdat het MJOP is geactualiseerd en er een positieve liquiditeitsprognose beschikbaar is.

De vergadering besluit het exploitatieresultaat uit te keren aan de eigenaren, onder voorwaarde dat de liquiditeitsprognose van het nieuwe MJOP positief is. Als de liquiditeitsprognose negatief is, zal het positieve resultaat ten gunste worden geboekte van de reserve groot onderhoud.

### **6.d Verlenen van decharge**

De vergadering verleent decharge.

## **7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025**

Het voorstel om het jaarplan 2025 goed te keuren en het bestuur het mandaat te geven om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar binnen het vastgestelde gestelde budget uit te laten voeren is aangenomen.

De voorzitter stelt voor om het MJOP te actualiseren. De vergadering besluit het MJOP te laten actualiseren door VT2000 voor € 2.000.

### **7.a Intercom**

De vergadering bespreekt de intercominstallatie. De voorzitter legt uit dat het huidige intercomsysteem storingen vertoont en dat het materiaal niet meer leverbaar is, waardoor vervanging noodzakelijk is. Het systeem is momenteel centraal aangestuurd en gekoppeld aan de inrit van de parkeergarage, wat het storingsgevoelig maakt. Het voorstel is om de systemen los te koppelen, zodat elke VvE een eigen intercomsysteem krijgt en verantwoordelijk wordt voor het beheer ervan.

De vergadering behandelt het behoud van de koppeling naar de speedgate bij de parkeergarage. Het voorstel is dat alleen Thunnissen deze koppeling behoudt, omdat zij veel bezoek hebben en ver van de

speedgate vandaan zitten. De koppeling van Thunnissen naar de speedgate wordt dan hun verantwoordelijkheid.

De heer Roza geeft aan dat hij de huidige situatie wenst te behouden, zodat bewoners vanuit hun woningen bezoekers kunnen binnenlaten in de parkeergarage. Ook Haven de voorkeur om het systeem te behouden. De Wig wenst het systeem wel aan te passen, maar de meerheid in de vergadering is voor het behoud van de huidige situatie.

De bestuurder stelt voor om een werkgroep te vormen om de mogelijkheden verder te onderzoeken. De heer van Oosteroom heeft aangegeven zich hiervoor te willen inzetten. De voorzitter benadrukt dat het belangrijk is om snel te handelen vanwege de problemen bij Woonhave, waar veel huurders geen werkende intercom hebben. De voorzitter verzoekt de bestuurder om te overleggen met de heer van Oosteroom en dit terug te koppelen. VT2000 zal het offerte traject on-hold zetten, in afwachting hiervan. Het lopende offertetraject was namelijk gebaseerd op het loskoppelen van de systemen. De voorzitter geeft aan dat als de vereniging het in eigen beheer uitvoert, er geen begeleidingskosten van VT2000 zijn.

De vergadering besluit dat het huidige systeem volledig vervangen zal worden, waarbij de kosten binnen het MJOP-budget van € 46.926 moeten vallen. Als de kosten hoger uitvallen, zal dit opnieuw via de vergadering behandeld moeten worden.

## **8 Begroting 2026**

De voorzitter geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor boekjaar 2026. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodieke VvE bijdrage.

De opmerking van de kascommissie om de huuropbrengsten van de parkeerplaatsen op te nemen in de begroting wordt besproken. De vergadering besluit om € 5.000 aan inkomsten in de begroting op te nemen. De voorzitter zal de begroting hierop aanpassen.

### **8.a Vaststellen begroting**

De begroting is vastgesteld door de vergadering.

### **8.b Vaststellen voorschotbijdrage**

De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2026.

## **9 (Her)benoeming bestuur- en commissies**

### Bestuur:

Het bestuur bestaat uit:

- De heer van Dee (Haven)

De voorzitter geeft aan dat er een nieuw bestuur benoemd is bij de Wig. Zij willen eerst ervaring opdoen voordat zij namens de Wig deelnemen aan de Koepel. Tot die tijd blijft VT2000 de Wig vertegenwoordigen.

### Kascommissie:

De kascommissie bestaat uit:

- De heer Langeveld
- De heer Zieltjens

Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

### Technische commissie:

De technische commissie bestaat uit:

- De heer Bergisch
- De heer van Eijk

De technische commissie, bestaande uit de heer Bergisch en de heer van Eijk, blijft actief. Er is een voorstel om een duidelijke werkschrijving voor de technische commissie te maken. De vergadering vindt dit niet nodig.

### Tuincommissie:

De tuincommissie wordt gecoördineerd door mevrouw Vliegghuis.

## **10 Formaliteiten**

### **10.a Vaststellen incassoprocedure**

De voorzitter geeft een toelichting over de WKI-wetgeving. De vergadering keurt de incassoprocedure goed.

### **10.b Schade uitkering**

Bij een schade-uitkering boven de € 10.000 besluit de vergadering van eigenaars hoe dit bedrag wordt uitgekeerd. De vergadering besluit dat schades boven de € 10.000 worden uitgekeerd op de bankrekening van de VvE. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaren en onderhoudsbedrijven.

Het bankrekeningnummer van de VvE (Koepel) is: NL16 RABO 0166 3577 74

## **11 Rondvraag**

De volgende vergadering wordt gepland op dinsdag 24 maart 2026 om 10:00 uur.

## **12 Sluiting**

De voorzitter van de vergadering, de heer van der Ploeg, dankt eenieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit om 11:21 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

## VvE De Watertoren Waterhof Koepel

### **1 Opening en vaststellen dagvoorzitter**

- 1.1 De dagvoorzitter is benoemd.
- 1.2 De vergadering gaat akkoord met het maken van geluidsopname ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

### **2 Vaststellen aantal aanwezige stemmen**

- 2.1 Het aantal stemmen is vastgesteld.

### **3 Vaststellen agenda**

- 3.1 De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

### **5 Vaststellen notulen 25 maart 2024**

- 5.1 De notulen van de vorige vergadering worden vastgesteld.

### **6.b Vaststellen jaarrekening**

- 6.b.1 De vergadering stelt de jaarrekening vast.

### **6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**

- 6.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat uit te keren aan de eigenaren, onder voorwaarde dat de liquiditeitsprognose van het nieuwe MJOP positief is. Als de liquiditeitsprognose negatief is, zal het positieve resultaat ten gunste worden geboekte van de reserve groot onderhoud.

### **6.d Verlenen van decharge**

- 6.d.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur.

### **7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025**

- 7.1 Het voorstel om het jaarplan 2025 goed te keuren en het bestuur het mandaat te geven om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar binnen het vastgestelde gestelde budget uit te laten voeren is aangenomen.
- 7.2 De vergadering besluit het MJOP te laten actualiseren door VT2000 voor € 2.000.

### **7.a Intercom**

- 7.a.1 De vergadering besluit dat het huidige systeem volledig vervangen zal worden, waarbij de kosten binnen het MJOP-budget van € 46.926 moeten vallen.

### **8 Begroting 2026**

- 8.1 De vergadering besluit de begroting 2026 aan te passen.

### **8.a Vaststellen begroting**

- 8.a.1 De begroting is vastgesteld door de vergadering.

### **8.b Vaststellen voorschotbijdrage**

- 8.b.1 De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2026.

### **9 (Her)benoeming bestuur- en commissies**

- 9.1 De vergadering besluit de huidige kascommissie aan te houden.

### **10.a Vaststellen incassoprocedure**

- 10.a.1 De vergadering keurt de incassoprocedure goed.

### **10.b Schade uitkering**

- 10.b.1 De vergadering besluit dat schadeuitkeringen boven de € 10.000,- worden overgemaakt op de bankrekening van de koepel. De koepel zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven.

# Actiepuntenlijst

## VvE De Watertoren Waterhof Koepel

### **Begroting aanpassen.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chemene Westland)*

### **Contact opnemen met de schilder om de belijning op de oprit bij te werken.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chemene Westland)*

### **Inschakelen van een externe partij om de noodzaak van de CO/LPG installatie te evalueren.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chemene Westland)*

### **Onderzoeken van de mogelijkheid om de speedgate op afstand te resetten via een app.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chemene Westland)*

### **Opstarten van een werkgroep Intercom waarbij de bewoners Bergisch en Van Oosterom betrokken zullen worden.**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juni 2025*

*Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid*

### **Opstellen van geactualiseerd MJOP**

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juli 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Chemene Westland)*