

Notulen Algemene Ledenvergadering VvE 'Boomflat'

10 november 2025

Aanwezig:

Thelki (49A), Nelis (49C), Sascha (49D), Floor (51D), Simone (53A), Wessel & Petra (53B), Charlie (53D), Carola (55B), Elisabeth (55C), Simone (55D, bestuurslid), Bryan (huurder 57A), Siegalit (57C, bestuurslid), Ruth (57D), Ron (59A)

Afwezig met bericht:

Elisabeth (51A), Stephan (55A), Anne & Sybren (59B), Simone (59D)

Afwezig zonder bericht:

Nicolas (49B), Victor (51B), Ellen (51C), Neil (53C), Firda (57B), Flip (59C)

Agenda

1. Opening
2. Digitale ondersteuning voor VvE
3. Notulen vorige ALV (2024)
4. Verantwoording afgelopen boekjaar (okt.24 – sep.25)
5. Begroting komend boekjaar (okt.25 – sep.26)
6. Hoe gaan we om met onderhoud ons pand?
7. Vernieuwing van het dak
8. Huishoudelijke mededelingen
9. Wat verder ter tafel komt
10. Rondvraag
11. Sluiting

1) Opening

De vergadering wordt om 19:15 uur geopend door bestuurslid Simone. Aansluitend vindt een kort voorstelrondje plaats van alle aanwezigen.

Het bestuur heeft afgelopen jaar afscheid genomen van twee bestuursleden: Floor en Flip. Namens de VvE wordt Floor hartelijk bedankt voor haar inzet en betrokkenheid en ontvangt zij een cadeau als blijk van waardering. Flip is afwezig maar ontvangt natuurlijk ook een cadeautje. Dit betekent dat de VvE momenteel wordt bestuurd door Simone en Siegalit, die de verschillende taken onderling hebben verdeeld. Eigenaren met juridische en/of technische kennis wordt gevraagd om ondersteuning te bieden op ad hoc basis.

2) Digitale ondersteuning voor VvE

Het bestuur heeft besloten om digitale ondersteuning te introduceren middels een app waarmee het makkelijker wordt om de VvE te runnen. In deze app zijn belangrijke stukken toegankelijk voor alle eigenaren, wordt het communiceren met elkaar een stuk eenvoudiger en transparanter en kunnen eigenaren via de app makkelijk met elkaar (of een in groep) contact opnemen. Inmiddels hebben bijna alle eigenaren zich bij de AppApp geregistreerd.

Tijdens de ALV wordt de app (AppApp van de Vereniging Eigen Huis) toegelicht en de belangrijkste functies worden kort gepresenteerd:

- In het menu onder 'Vergaderingen' staat een overzicht van de vergaderingen. In de verschillende tabs zijn ook de vergaderingen die reeds geweest zijn terugvinden
- Bij 'Contactpersonen' staat het overzicht van de eigenaren, huurders en bestuursleden
- Onder 'Documenten' zijn in de verschillende tabs de meest belangrijke documenten van de VvE te vinden
- Bij 'Berichten' vind je alle berichten die je hebt gekregen en verzonden. Je kunt hier zelf ook groepen aanmaken
- Onder 'Nieuws' zie je belangrijke berichten die gedeeld zijn door het bestuur
- Op het 'Prikbord' kan iedereen berichten, vragen en verzoeken plaatsen die interessant zijn voor alle eigenaren of waar hulp wordt gevraagd

De app is nog in ontwikkeling en werkt daarom soms nog niet naar behoren. Onze VvE is een van de eerste VvE-gebruikers van de app; we geven regelmatig feedback aan de ontwikkelaars om verbeteringen door te voeren. Laat het vooral aan het bestuur weten als je ergens tegenaan loopt in de app.

3) Notulen vorige ALV (2024)

De notulen van de ALV van 2024 worden goedgekeurd.

4) Verantwoording afgelopen boekjaar (okt.24 - sep.25)

Het afgelopen boekjaar is het bedrag in kas opgelopen met ruim 30.000 euro. Dit is als volgt opgebouwd:

- Er zijn iets meer servicekosten binnen gekomen dan begroot doordat een eigenaar per ongeluk een tijd lang dubbele servicekosten betaald (± €29.300).
- Er waren inkomsten uit rente (± €1.200)
- De vaste kosten kwamen dit boekjaar uit op bijna €7.100
- Een (voormalig) eigenaar heeft een bedrag voorgeschooten ten behoeve van de reparatie van het achterkozijn (± €6.700)
- Er is geen groot onderhoud uitgevoerd waarvan de kosten in dit boekjaar vallen

Het geplande dakonderhoud is doorgeschoven naar het volgende boekjaar.

Lees voor de details het eerste deel van het document "verantwoording boekjaar 39"; okt. 2024 – sep. 2025.

5) Begroting komend boekjaar (okt.25 - sep.26)

In het komende boekjaar staat de vervanging van het dak op de planning. Vanwege de omvang van dit onderhoud worden er geen andere grote klussen gepland.

Lees voor de details het tweede deel van het document "verantwoording boekjaar 39"; okt 2024 – sep 2025.

6) Hoe gaan we om met onderhoud aan ons pand?

Regelmatig wordt het bestuur geconfronteerd met problemen aan een appartement die inmiddels zo ernstig zijn geworden, dat het herstel aanzienlijke kosten met zich meebrengt. Vaak is de schade veel te laat gemeld, waardoor een klein mankement heeft kunnen uitgroeien tot een groot probleem.

Dit doet zich vooral voor bij appartementen die (langdurig) worden verhuurd en waarbij de eigenaar niet regelmatig de staat van het pand controleert (zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde) en/of goed onderhoudt. (Het binnen- en buitenkozijn zijn één geheel; kozijnen slijten sneller aan de buitenkant als de binnenkant niet goed wordt bijgehouden en de kans op vocht in de ramen wordt daardoor ook groter).

Het bestuur herhaalt dat eigenaren verantwoordelijk zijn voor het goed onderhouden van hun appartement, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant en dat zij mankementen tijdig moeten melden. Afladderende verf, barsten, verkleuringen of houtrot kunnen een teken zijn dat er iets mis is. Wees er op tijd bij en geef dit door aan het bestuur. Bij niet of te laat melden komen de herstellkosten voor rekening van de eigenaar. Dit is ook vastgelegd in het huisreglement.

Ter illustratie laat het bestuur foto's zien van de binnen- en buitenkant van het achterkozijn van appartement 49D. Dit appartement is net verkocht en blijkt ernstige houtrot in het betreffende kozijn te hebben. Hierdoor is een (nog steeds lopend) geschil ontstaan met de voormalig eigenaar die haar appartement jarenlang heeft verhuurd en zelf in het buitenland verbleef. Er is nauwelijks tot geen schilderwerk en/of onderhoud uitgevoerd aan de binnenzijde van het appartement en controles hebben niet plaatsgevonden. Het gevolg is een veel te late ontdekking van zwamgroei en afladderende verf aan de binnenzijde van het kozijn; signalen dat er iets ernstig mis is met het hout. De schade is inmiddels zo groot dat de reparatiekosten tussen de € 7.000 en € 10.000 liggen.

Verschillende eigenaren geven aan dat de desbetreffende eigenaar regelmatig is aangesproken op het belang van het goed verzorgen en onderhouden van haar appartement, aangezien zij eerder ook al flinke houtrot heeft gehad en de VvE de reparatiekosten hiervan voor haar rekening heeft genomen.

Daarnaast adviseert Nelis (49C) om ook regelmatig de leidingen te controleren om roestvorming tijdig te ontdekken en lekkages te voorkomen.

7) Vernieuwing van het dak

De dakcommissie, bestaande uit Simone (53A), Siegalit (57B) en Simone (55D), heeft een uitgebreid document voorbereid over de verschillende keuzes die we als VvE moeten maken met betrekking tot de aanzien van de vernieuwing van het dak.*

Het is een belangrijk besluit dat we als VvE moeten nemen en dat voor de komende 40 tot 60 jaar zal gelden. Daarom is het belangrijk om dit zorgvuldig aan te pakken.

In het document zijn verschillende opties uitgewerkt:

1. Zo snel mogelijk vervangen van het bitumen van het dak vanwege de verschillende lekkages. Het advies is om dit onder begeleiding van een bouwbegeleider te doen.
2. Een groen dak aanleggen. Dit is optioneel en nice-to-have. Hier zijn subsidies voor beschikbaar vanuit de gemeente. Dit biedt verschillende voordelen, maar er zijn ook een aantal nadelen. Deze worden in het document toegelicht.
3. Het aanleggen van zonnepanelen, waarbij er verschillende keuzemogelijkheden zijn (er staan vier opties in het document weergegeven, waarvan er twee mogelijk interessant kunnen zijn voor de VvE). Dit is optioneel en vraagt om een investering.

Vanwege de beperkte financiële middelen in kas kunnen niet alle drie de mogelijkheden tegelijkertijd worden aangepakt. Daarnaast is het belangrijk dat eigenaren meebeslissen over de verschillende opties. Daarom wordt tijdens de vergadering een aantal keuzes voorgelegd. De uitkomsten hiervan gelden niet als een officiële stemming, maar geven richting voor het vervolgtraject. Zo kunnen eventuele voorbereidende kosten voor een groendak en/of zonnepanelen meegenomen worden bij de vervanging van het bitumen (indien er interesse is voor deze keuzes) of worden voorkomen (indien er geen interesse is).

Uit de peiling komt het volgende naar voren:

- De aanwezigen steunen een gefaseerde aanpak.
- De aanwezigen zijn het eens dat het dak zo snel mogelijk vervangen dient te worden en dat hier een bouwbegeleiding voor wordt ingehuurd
- De aanwezigen geven aan dat, mocht er onvoldoende geld in kas zitten voor het vervangen van het bitumen, dat extra bij betalen de voorkeur heeft boven bijlenen.
- Wat betreft de keuze voor een groendak en/of zonnepanelen geeft de peiling onder de aanwezigen geen duidelijke voorkeur weer

** Dit document heeft de naam "07- 2025 dakvervanging boomstraat" en is te vinden onder "Documenten/01 ALV documenten/2025 ALV documenten"*

8) Huishoudelijke mededelingen

Het is een jaarlijks terugkomend onderwerp op de agenda: de huishoudelijke mededelingen. Om het wonen in de Boomflat fijn, veilig en schoon te houden, attendeert het bestuur op de volgende zaken:

- Houd de gangen in de berging vrij; regelmatig worden daar fietsen en andere spullen neergezet dit is niet de bedoeling. Zorg ervoor dat er geen spullen van jou in de gang staan, maar gewoon netjes in de berging.
- Houd de toegang tot de kruipruimtes onder de trappen gangen vrij. Dit is vooral belangrijk voor het portaal van 49/51 en 57/59, aangezien de watermeter in de ruimte onder het trappen gang hangt. De waterstanden moeten doorgegeven worden en daarvoor moet de meter worden afgelezen.
- Houd de voortuinen netjes en schoon. Als eigenaren nieuwe planten wil bijplaatsen, mag dat uiteraard.
- Plaats fietsen in de fietsenrekken niet (in de planten) tegen de voorgevel. Eigenaren geven aan dat er soms weinig plaats is in de fietsrekken en dat fietsen worden vernield als deze in de rekken worden gezet.
- De rattenoverlast lijkt afgenomen, maar dit wordt niet door alle eigenaren zo ervaren. Er is een paar keer een rattenvanger langs geweest via de gemeente en er is contact met burens en de Jumbo over het probleem. Er worden dus wel acties ondernomen, maar het blijft belangrijk om meldingen bij de gemeente te blijven doen wanneer er ratten worden gezien zodat de urgentie van het probleem duidelijk blijft. Eigenaren worden verzocht geen afval of etenswaren op de balkons achter te laten, ook niet op hogere verdiepingen.

- Het bestuur vraagt eigenaren of zij akkoord gaan met het instellen van een onkostenvergoeding voor de werkzaamheden die het bestuur uitvoert. Hierop wordt positief gereageerd. Het bestuur wordt gevraagd om met een voorstel te komen en dit voor te leggen aan alle eigenaren.

9) Wat verder ter tafel komt

Simone (53A) merkt op dat ventilatoren nog steeds niet goed functioneren en veel te hard staan afgesteld. Ze geeft aan dat ze dit al 10 jaar als punt opgeeft en vraagt of er iets aan gedaan kan worden. Ook andere eigenaren ervaren hinder van de sterke zuigkracht van ventilatoren. Ron (59A) geeft aan dat een tijdslot op het ventilatiesysteem zou kunnen worden ingesteld om overlast te verminderen, maar heeft niet de expertise om dit zelf op te pakken. Het bestuur geeft aan dit probleem serieus te nemen en wil onderzoeken of de ventilatoren mogelijk vervangen kunnen worden, en of dit eventueel tijdens de dakvervanging kan worden opgepakt. *<Dit onderwerp kwam tijdens de ALV al ter sprake tijdens het goedkeuren van de notulen van vorig jaar (agendapunt 3)>*

Thelki (49A) geeft aan veel overlast te ervaren van cafe R. De Rosa en vraagt of andere eigenaren dit ook hebben. Zij doet hierover regelmatig meldingen bij de gemeente en roept andere eigenaren op dit ook te doen wanneer zij klachten of overlast ervaren. Bij veel meldingen zal de gemeente in actie komen - het heeft dus echt zin dit door te geven. Thelki zal hierover ook een oproep plaatsen op het prikbord in de AppApp, inclusief een link naar het meldingsformulier.

Sascha (49D) vraagt of er meer eigenaren zijn die last hebben van een lage waterdruk. Enkele eigenaren geven aan dit ook te ervaren. Floor (51D) geeft aan dat zij haar loodgieter kan vragen om de druk op te meten om te kijken of deze inderdaad laag is en of dat eenvoudig op te lossen is.

10) Rondvraag

- Floor (51D) vraagt of er handvatten op de rand van het kleine dak boven de CV-kasten op de balkons van de bovenappartementen kunnen worden bevestigd, zodat de trappen hiertegen geplaatst kunnen worden en het veiliger is om het dak op te gaan. Dit voorstel wordt positief ontvangen en kan mogelijk tijdens of na de dakvervanging worden opgepakt.
- Bryan (huurder 57A) geeft aan dat er in zijn achtertuin een wespennest is verwijderd en vraagt of de kosten hiervoor door de VvE worden vergoed. De tuin behoort tot het privégedeelte van de woning en de bestrijding van ongedierte in de tuin valt daarmee niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE. De kosten voor het verwijderen komen daarom voor rekening van de eigenaar van de woning.
- Wessel (53B) vraagt of reparatie van een gasleiding, die van de meterkast naar de CV-kast op het balkon loopt, door de VvE vergoed kan worden. Deze leiding hoort bij de woning en reparaties waardoor reparaties hiervan onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen.
- De eigenaren van 57/59 geven aan dat ze regelmatig last hebben van stankoverlast (rioollucht) in het trappenhuis en soms ook in hun appartement. Ron (59A) geeft aan dat dit mogelijk te maken heeft met het ventilatiesysteem. Door de sterke zuigkracht wordt het water uit de sifons getrokken waardoor deze droog komen te staan en er rioollucht kan ontsnappen. Er kan eventueel een loodgieter worden ingeschakeld om dit te onderzoeken en op te lossen.
- In de appartementen van 53B en 55B zijn kleine herstelwerkzaamheden verricht aan de voorzijde van het kozijn. Dit moet nog worden geschilderd. Carola (55B) pakt dit op en zal ook

navragen of de krassen op de voordeur van 53/55 (veroorzaakt door vandalisme) hersteld kunnen worden. Dit herstel valt onder de opstalverzekering.

11. Sluiting

De vergadering sluit om 20:45