

Notulen

VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden maandag 27 oktober 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9 (33,33 procent)

Aanwezig

De heer en mevrouw Beusekom / Herpen, Mevrouw S. Bruijning, De heer S.A. Chillari Soberon en/of Mevrouw L.H.C. de Laat, Mevrouw I.R. Damstra, De heer P. van Douveren, De heer V Feridun Dogan, Mevrouw M.H.A. Klaassen, De heer A. Krstic en/of Mevrouw I. Dordevic, Mevrouw M.C.H.A. Posthuma

Afwezig

Mevrouw V.V. Banenkina Banenkina, De heer S.J.F. Crombach, Mevrouw D. Dikowinkin, De heer B.C. Haverkamp, De heer C. Hohne Sparborth en Mevrouw F. van Dijk, B. / G. Koonstra / Heidman, De heer M.L. Korlaar en Mevrouw S.C.M. Nicole, De heer F.J.A. de Meyer, De heer A. Patel, De heer A.L.M. Peters en De heer A.R. van Osch, De heer P.R. Ruers en Mevrouw E. Rapati, Siliuk / Lavachkina, Stienstra Wonen4 BV, Mevrouw J.M. de Vries Hoogerwerff, Mevrouw M. Walte, Mevrouw E.Th. van Woerkom

1 Opening en vaststellen aantal stemmen

De vergadervoorzitter, de heer Golsteijn (VVE NL), opent de vergadering met digitale ondersteuning via Microsoft Teams en heet alle aanwezigen van harte welkom. Het betreft een extra vergadering gericht op accorderen van schilderwerkzaamheden, werkvoortgang en splitsingsakte. Er zijn voldoende stemmen aanwezig, al dan niet vertegenwoordigd, om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Modelreglement 2017:

Quorum: Geen minimale aanwezigheid vereist.

Reguliere besluitvorming: Besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen (50% + 1 van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen).

Besluiten conform artikel 56 lid 5: Besluiten kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waar 2/3 van het totaal aantal uit te brengen stemmen aanwezig/vertegenwoordigd is.

Besluit: De vergadering besluit dat zij besluitvaardig is op basis van voldoende stemmen.

2 Vaststellen agenda

De vergadering wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

Er wordt toegelicht dat voor het onderhoud een meerderheidsbesluit nodig is en over de splitsingsakte geen besluit kan worden genomen.

Besluit: De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

3 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/onderhoud

De vergadering bespreekt de offerte van JMG voor het schilderwerk. De prijs bedraagt € 23.741,- inclusief 9% btw. Daarnaast is er een stelpost opgenomen voor de kraankosten van € 6.629,- tegen 21% btw.

Offerte en keuze voor JMG

De heer Van Douveren licht toe waarom er maar één offerte is opgevraagd. JMG is eerder ingezet en levert naar tevredenheid op, inclusief nette nazorg bij gebreken. De beheerder heeft JMG als voorkeursleverancier geadviseerd. JMG denkt mee over het beperken van kraankosten door steigers via woningen aan de achterzijde te verplaatsen.

Steigeropties en toegang via woningen

Het voorstel is om steigermateriaal via begane-grondwoningen op nummers 71 en 87 naar binnen te brengen en per segment op te bouwen en te verplaatsen. Er worden praktische vragen gesteld over doorlooptijd, bereikbaarheid, beveiliging van woningen en mogelijke schade. De vergadering benadrukt dat schade bij gebruik van woningen moet worden gecompenseerd door de aannemer. Er wordt ook een kraanoptie overwogen als interne verplaatsing niet haalbaar of wenselijk blijkt. Er wordt aangegeven dat met

bescherming van vloeren wordt gewerkt, maar dat nadere informatie nodig is over de uitvoering. In dit kader zal mevrouw De Laat de eigenaren benaderen welke toestemming zouden moeten verlenen om het steiger materiaal door hun woning naar de achterzijde te brengen.

Betonrenovatie balkons

Voor de balkons zijn nog geen offertes ontvangen. De heer Van Douveren geeft aan dat er op 21 oktober een opname ten behoeve van het uitbrengen van een offerte is uitgevoerd. Er zijn meerdere adressen bekeken, waarbij onder meer betonrot en afbrokkelende toplagen van de balkons zijn geconstateerd. De wens is om de betonrenovatie gelijktijdig met het schilderwerk uit te voeren om steigerkosten te besparen. De schilder geeft aan circa twee weken nodig te hebben, met mogelijke verlenging van het steigerwerk met één tot twee weken voor de betonrenovatie. De volgorde van werkzaamheden lijkt te zijn dat de betonmonteur eerst werkt, gevolgd door de schilder. Er wordt op korte termijn een offerte van de betonpartij verwacht.

Financiële overwegingen en MJOP

Er is circa € 100.000,- in de onderhoudsreserve beschikbaar. Het totale kostenplaatje voor balkonrenovatie is nog onbekend. Daarnaast is er een opmerking dat combinatie met schilderwerk mogelijk richting € 60.000,- kan gaan, waarmee een substantieel deel van de reserve wordt aangesproken. De werkzaamheden zijn opgenomen in het MJOP, maar de feitelijke reserves bepalen de uitvoerbaarheid.

Besluitvorming en vervolg

De vergadering constateert dat niet alle informatie beschikbaar is en dat de besluitvorming over het schilderwerk en de balkons afhankelijk is van de nog te ontvangen offertes en de afstemming tussen partijen. Daarom wordt er nu geen besluit genomen.

Besluit: De vergadering besluit dat de besluitvorming over schilderwerk en balkonrenovatie wordt uitgesteld tot ontvangst en beoordeling van alle offertes.

Besluit: De vergadering besluit dat over de begeleiding en coördinatie van alle werkzaamheden zal worden besloten na ontvangst en bespreking van alle offertes.

Actiepunt: De heer Van Douveren zal het betonbedrijf in contact brengen met JMG ten behoeve van de logistiek aangaande het steiger materiaal en de volgorde van werkzaamheden.

Actiepunt: Mevrouw De Laat zal de betrokken eigenaars informeren over mogelijk transport van het steigermateriaal door deze woningen.

Actiepunt: Navraag doen bij JMG over combinatie met balkonrenovatie, steiger delen, kraanoptie en werkwijze verplaatsen steigermateriaal.

Actiepunt: Opvolgen ontvangst offerte balkonrenovatie en terugkoppelen voortgang aan de vergadering.

4 Vaststellen notulen ALV 5 maart 2025

De notulen van de algemene ledenvergadering van 05-03-2025 zijn redactioneel doorgenomen. Er zijn de volgende opmerkingen:

Een eigenaar geeft aan dat bij agendapunt 3 ten onrechte staat dat unanieme instemming is gegeven voor de uitbouw. Dit wordt gecorrigeerd naar instemming bij meerderheid, omdat één eigenaar tegenstemt. Dit verandert overigens niets aan de goedkeuring van het intentieverzoek van de eigenaren van 77-2 om een dak uitbouw te realiseren.

Er wordt toegelicht dat wijziging van de splitsingsakte alleen mogelijk is met 100 procent medewerking van alle eigenaars via de notaris en niet binnen de ALV kan worden besloten. Het op 5 maart genomen besluit was dan ook een intentiebesluit om daarna vervolgens verder te kunnen gaan met de aanpassing van de splitsingsakte. Er worden geen verdere opmerkingen naar voren gebracht in de vergadering. De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit dat de notulen van de vergadering van 05-03-2025 met wijzigingen worden vastgesteld.

5 Bespreking voortgang verzoek dakuitbouw van de eigenaar van 77-2.

De eigenaar van 77-2 licht toe dat de dak uitbouw niet doorgaat omdat het te risicovol en kostbaar wordt. De vergadering behandelt dat er beperkte flexibiliteit is door een privésituatie en dat vertragingen al tot extra kosten hebben geleid. Er wordt dank uitgesproken aan een ieder die ondersteuning heeft geboden.

Reactie van Steenstra

Er wordt bevestigd dat Steenstra als enige bezwaar heeft maakt tegen het voorstel. Volgens de heer Krstic betreft het vooral technische punten rondom het gebouw, de toegang en buitenruimte. De vergadering bespreekt dat er een expliciet voorstel is gevraagd door Steenstra, ten gunste van de VvE, vanwege het

overnemen van een deel van de gang en een deel van het dak. De heer Dogan meldt dat hij eerder een samenvatting van de extra Teams meeting heeft opgesteld en per e-mail heeft gedeeld. De vergadervoorzitter verzoekt om de e-mail reactie van Steenstra te delen met VVE NL.

Procedure en besluitvorming

De heer Dogan uit zorgen over het niet correct volgen van procedures bij besluiten die eigenaarsrechten en gemeenschappelijke meters raken. Hij wijst op een eerdere notulering waarin unanieme instemming is genoteerd terwijl er een tegenstem was. Mevrouw De Laat geeft aan dat bij de eerdere bespreking mogelijk niet duidelijk was dat gemeenschappelijke meters en dat daardoor ook de aanpassing van de splitsingsakte aan de orde zijn. De vergadervoorzitter licht toe dat de gebruikelijke volgorde bestaat uit het peilen van de intentie in de vergadering, daarna een notariële toets en een voorstel over compensatie bij gebruik van gemeenschappelijke ruimte, gevolgd door het verkrijgen van instemming van alle eigenaars. Er wordt geconstateerd dat toekomstige aanvragen eenvoudig kunnen worden getoetst op gebruik van gemeenschappelijke meters aan de hand van tekeningen, maar dat dit niet voor iedereen evident is.

Kosten en haalbaarheid

De heer Krstic geeft aan dat het project door verlengingen en aanvullende voorwaarden financieel onhaalbaar is geworden. Er wordt vermeld dat over aanpassingen aan de buitenruimte wel is meegedacht, maar dat er geen ruimte is voor verdere onderhandelingen.

Vervolg en informatievoorziening

Er wordt vastgesteld dat verdere onderhandeling met Steenstra niet openstaat. Het voorstel is de discussie te parkeren. Er worden geen aanvullende verzoeken om besluitvorming ingebracht.

Actiepunt: Toesturen reactie van Steenstra per e-mail aan VVE NL.

6 Aanpassen splitsingsakte

De vergadering stelt vast dat de voorgenomen aanpassing van de splitsingsakte op dit moment niet doorgaat. De heer Van Douveren licht toe dat er meerdere uitbouwen en uitbreidingen inmiddels zijn meegenomen in de opstalverzekering. Aanpassing van de splitsingsakte wordt als omvangrijk en kostbaar beoordeeld met een minimale kostenindicatie van € 15.000,- en mogelijk oplopend tot € 25.000,-.

Opstalverzekering en verantwoordelijkheden

Er wordt bevestigd door de heer Van Douveren dat uitbouwen en balkonuitbreidingen nu zijn gedekt onder de opstalverzekering. Het onderhoud van uitbouwen blijft onder verantwoordelijkheid van de betreffende eigenaar.

Kosten en complexiteit

Er wordt aangegeven dat aanpassing van de splitsingsakte veelomvattend is en naast hoge kosten ook administratieve stappen vereist, zoals het verkrijgen van handtekeningen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen civielrechtelijke eigendom in de splitsingsakte en eventuele gemeentelijke vergunningen. Het formaliseren is vooral noodzakelijk bij toe-eigening van gemeenschappelijke delen, zoals gangen of bouwen op het dak.

Eigendomssituaties en afwijkingen

Er worden verschillende bestaande situaties binnen de VvE besproken, waaronder samenvoegingen van verdiepingen, toe-eigening van bergingen en delen van gangen, en variaties in balkon- en uitbouwconfiguraties. Ook is er een opmerking dat in enkele gevallen kostenverdeling en servicekosten niet zijn aangepast, wat tot ongelijkheid kan leiden. Voorbeeldgevallen tonen aan dat situaties soms wel, soms niet correct in de splitsingsakte zijn verwerkt.

Vorbereiding en vervolgstappen

Er wordt voorgesteld de discussie breder te voeren tijdens de voorjaarsvergadering, zodat meer betrokken eigenaars kunnen deelnemen. Er wordt verzocht om vooraf een duidelijk document op te stellen met intentie, reikwijdte en mogelijke wijziging voorstellen, inclusief de inventarisatie van relevante bouwkundige wijzigingen.

Besluit: De vergadering besluit dat het aanpassen van de splitsingsakte nu niet wordt uitgevoerd.

Actiepunt: Agenderen voorjaarsvergadering en uitnodigen betrokken eigenaars om mee te praten over dit onderwerp.

Actiepunt: Inventariseren uitbouwen, balkonvergrotingen en gangtoe-eigeningen en huidige status ten opzichte van de splitsingsakte.

Actiepunt: Opstellen en verspreiden van een document met intentie, voorstel en te wijzigen onderdelen voor

besluitvorming.

Actiepunt: Uitsplitsen opstalpremieverhoging door uitbouwen, los van indexatie, en rapporteren in de voorjaarsvergadering..

7 Sluiting van de vergadering

De heer Van Douveren geeft aan dat de heer Golsteijn per 01 november vertrekt bij VVE NL naar een nieuwe baan. Er wordt kort afscheid genomen en dank uitgesproken voor de goede inzet en prima samenwerking. De opvolging is nog niet bekend. Er is hierover contact geweest met VVE NL. De vergadervoorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:18 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

1 Opening en vaststellen aantal stemmen

- 1.1 De vergadering besluit dat zij besluitvaardig is op basis van voldoende stemmen.

2 Vaststellen agenda

- 2.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

3 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/onderhoud

- 3.1 De vergadering besluit dat de besluitvorming over schilderwerk en balkonrenovatie wordt uitgesteld tot ontvangst en beoordeling van alle offertes.
- 3.2 De vergadering besluit dat over de begeleiding en coördinatie van alle werkzaamheden zal worden besloten na ontvangst en bespreking van alle offertes.

4 Vaststellen notulen ALV 5 maart 2025

- 4.1 De vergadering besluit dat de notulen van de vergadering van 05-03-2025 met wijzigingen worden vastgesteld.

6 Aanpassen splitsingsakte

- 6.1 De vergadering besluit dat het aanpassen van de splitsingsakte nu niet wordt uitgevoerd.

Actiepuntenlijst

VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

Agenderen voorjaarsvergadering en uitnodigen betrokken eigenaars om mee te praten over dit onderwerp.

Status: Vastgelegd

De heer Van Douveren zal het betonbedrijf in contact brengen met JMG ten behoeve van de logistiek aangaande het steiger materiaal en de volgorde van werkzaamheden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Inventariseren uitbouwen, balkonvergrotingen en gangtoeeigeningen en huidige status ten opzichte van de splitsingsakte.

Status: Vastgelegd

Mevrouw De Laat zal de betrokken eigenaars informeren over mogelijk transport van het steigermateriaal door deze woningen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Navraag doen bij JMG over combinatie met balkonrenovatie, steiger delen, kraanoptie en werkwijze verplaatsen steigermateriaal.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Opstellen en verspreiden van een document met intentie, voorstel en te wijzigen onderdelen voor besluitvorming.

Status: Vastgelegd

Opvolgen ontvangst offerte balkonrenovatie en terugkoppelen voortgang aan de vergadering.

Status: Vastgelegd

Toesturen reactie van Steenstra per e-mail aan VVE NL.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Uitsplitsen opstalpremieverhoging door uitbouwen, los van indexatie, en rapporteren in de voorjaarsvergadering..

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur