

## Notulen

### VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden woensdag 5 maart 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 27; aantal stemmen vertegenwoordigd: 15 (55,56 procent)

---

#### Aanwezig

De heer en mevrouw Beusekom / Herpen, De heer S.A. Chillari Soberon en/of Mevrouw L.H.C. de Laat, De heer S.J.F. Crombach, Mevrouw I.R. Damstra, De heer P. van Douveren, De heer C. Hohne Sparborth en/of Mevrouw F. van Dijk, Mevrouw M.H.A. Klaassen, B. / G. Koonstra / Heidman, De heer A. Krstic en/of Mevrouw I. Dordevic, De heer A.L.M. Peters en/of De heer A.R. van Osch, Mevrouw M.C.H.A. Posthuma, Mevrouw J.M. de Vries Hoogerwerff

#### Volmacht afgegeven

Stienstra Wonen4 BV

#### Afwezig

Mevrouw V.V. Banenkina Banenkina, Mevrouw S. Bruijning, Mevrouw D. Dikowinkin, De heer V Feridun Dogan, De heer B.C. Haverkamp, De heer F.J.A. de Meyer, De heer A. Patel, De heer P.R. Ruers en Mevrouw E. Rapati, Siliuk / Lavachkina, De heer E.J. Teijgeler en Mevrouw F.Y. Wolff, Mevrouw M. Walte, Mevrouw E. Th. van Woerkom

---

### 1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De vergadervoorzitter opent de vergadering met digitale ondersteuning via Microsoft Teams en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

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.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig, al dan niet vertegenwoordigd, om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### 2. Vaststellen agenda

De vergadering wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt de leden mede dat er ingekomen stukken of mededelingen zijn:

3.1 Ingekomen verzoek van de eigenaar Krstic, Bonairestraat 77-2 t.b.v. toestemming om te mogen verbouwen volgens aangeleverde gegevens. De vergadering wordt gevraagd hierover te besluiten.

De eigenaar de heer Krstic geeft een toelichting over de plannen en vraagt de aanwezigen vragen te stellen. De heer Van Douveren heeft enkele vragen over het mogelijk weghalen van draagmuren, of de ramen aan de achterzijde worden geplaatst en of er een vergunning door de Gemeente is afgegeven. Alle vragen worden positief beantwoord en vormen geen belemmering.

Mevrouw Klaassen wil graag weten of de constructie geen extra belasting zal geven aan de gehele constructie van het gebouw, dat is niet het geval.

Als bijkomende eis wordt gesteld dat er vooraf een nulmeting zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke partij en dat de rapportage daarvan bij aanvang en bij afronding van het project aan de heer van Douveren zal worden aangeleverd.

De vergadering heeft verder geen vragen en gaat unaniem akkoord met de aanvraag.

#### 3.2- Energie

Vanaf 1 januari 2025 faciliteert VVE NL via Hezelaer Energy een mogelijkheid voor inkoop van elektra en gas, waarin VvE's die in beheer zijn van VVE NL kunnen participeren, vaak zal dit resulteren in een kostenbesparing. Meerdere VvE's hebben om die reden reeds een overstap gemaakt. Naast de VvE's die in beheer zijn bij VVE NL mogen aanvullend ook de individuele bewoners van de VvE gebruik maken van deze mogelijkheid. Het opvragen van een offerte voor de eigen aansluitingen kan worden gedaan via <https://www.hezelaer.nl/exclusief-aanbod-via-vve-nl/>. Eventuele vragen over deze mogelijkheid kunnen rechtstreeks worden gesteld aan Hezelaer, via [energiecoach@hezelaer.nl](mailto:energiecoach@hezelaer.nl)

Besluit: 3.1 De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met het verzoek van de eigenaar Krstic om de Bonairestraat 77-2 te verbouwen. Dit met inachtnaam van de besproken uit te voeren nulmeting.

#### **4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering**

De notulen van de algemene ledenvergadering van 28 februari 2024 zijn redactioneel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen.

De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De notulen van de vergadering van 28 februari 2024 worden unaniem vastgesteld.

#### **5. Verslag kascommissie**

De kascommissie doet verslag van haar bevindingen inzake de kascontrole over het boekjaar 2024. Mevrouw van Dijk geeft een korte toelichting over de uitgevoerde controle. Er zijn geen onregelmatigheden in de boekhouding aangetroffen. De kascommissie geeft de leden het advies om de jaarstukken vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het afgelopen boekjaar 2024.

#### **6. Vaststellen jaarrekening 2024**

De beheerder geeft een toelichting op de posten van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar 2024. De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening 2024 vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2024 unaniem vast.

#### **7. Exploitatieresultaat**

Zoals uit de jaarrekening 2024 is gebleken heeft de VvE een negatief exploitatieresultaat van € 3.873,04. De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen dit bedrag ten laste te brengen van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 3.873,04 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

#### **8. Decharge verlening bestuur**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

#### **9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden**

##### **9.1 Benoeming bestuur en commissieleden**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur en de commissieleden opnieuw te benoemen. De vergadering herbenoemt de huidige leden van het bestuur en de kascommissie.

Besluit: De huidige leden van het bestuur en de kascommissie worden herbenoemd.

#### **10. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/onderhoud**

##### **10.1 Bespreking/besluitvorming (vernieuwen) MJOP en het actuele uit te voeren planmatig onderhoud.**

De heer Van Douveren geeft aan dat er komend jaar aan de achterzijde schilderwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd aan de boeiboorden van de daken. De Kunststof kozijnen achterzijde zolders schoonmaken en in de was zetten.

Ook de balkons moeten mogelijk worden voorzien van een nieuwe coating laag en de plafonds van de bovenliggende balkons dan ook moeten worden geschilderd. Er zal hier een bericht over uit worden gestuurd om te inventariseren waar renovaties nodig zijn, de heer Van Douveren zal dat regelen en ook

verzoeken om dan foto's aan te leveren.

#### **10.2 voortgang van de duurzaamheid commissie. Chris Sparborth van 85-1 .**

De heer Sparborth is helaas vanavond niet aanwezig, dit zal dan in een volgende ALV worden besproken.

#### **10.3 Begeleiding en coördinatie van werkzaamheden**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren voor uitbesteding van de begeleiding en coördinatie van de werkzaamheden in het MJOP betreffende groot onderhoud. Momenteel speelt dit niet. Het bestuur kan dit voor zijn rekening nemen.

De heer Van Douveren heeft ook nog een opmerking over een mogelijk aanpassing van de splitsingsakte. Er zijn in de loop van de jaren, na toestemming van de vergadering van eigenaren, veel uitbouwen, balkon verlengingen en dakterrassen gerealiseerd. Het onderhoud daarvan en de verzekering van deze bouwwerken vallen nu niet onder de VvE. Dat kan problemen opleveren. Ook bij verkoop van een appartement kan dit problemen opleveren. Mevrouw De Vries geeft aan dat dit te regelen is door eigenaren bij de eigen notaris door opnemen van een speciaal aanhangsel waarin dit staat opgetekend. Daarmee zou het nu niet nodig zijn om de akte aan te laten passen. Als alle beneden woningen op gegeven moment een uitbouw hebben gerealiseerd dan zou dat het moment kunnen zijn om de herziening van de akte te heroverwegen.

Actiepunt: De heer Van Douveren zal een schrijven opstellen om te inventariseren welke balkons dien te worden gerenoveerd.

Actiepunt: De heer Van Douveren zal offertes aanvragen voor de besproken onderhoudswerkzaamheden.

### **11. Begroting 2026**

#### **11.1 Bespreken en vaststellen begroting 2026**

De beheerder geeft een korte toelichting op de begroting van 2026. De vergadering wordt gevraagd de begroting van € 62.033,- en de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen.

#### **11.2 Begrotingspost sparen voor verduurzaming VvE**

Momenteel is dit nog niet nodig, de heer Koonstra zal hiertoe eerst verder onderzoek uitvoeren.

Besluit: De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2026 met een bedrag van € 62.033,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2026.

### **12. Incassoprocedure**

Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten

Procedure en maatregelen

De betaling van de periodieke VvE bijdrage dient voor de eerste van de maand plaats te vinden. Bij niet tijdige betaling van de periodieke VvE bijdrage zal 10 dagen na de vervaldatum een eerste herinneringsmail/brief verstuurd worden aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste herinneringsmail/brief geen volledige betaling volgt dan wordt 10 dagen na de vervaldatum een eerste aanmaningsmail/brief verstuurd aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste twee mails/brieven geen volledige betaling volgt zal de vordering 5 dagen na de vervaldatum verhoogd worden met de wettelijke incassokosten van de openstaande vordering, minimaal € 40,-, en zal de nalatige een laatste aanmaningsbrief ontvangen.

Na het uitblijven van een betaling zullen wij na 14 dagen de openstaande vordering uit handen geven aan een incassobureau/deurwaarder. De kosten verbonden aan deze incassoprocedure komen voor rekening van het in gebreke zijnde lid en zullen conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten worden berekend.

De vergadering wordt gevraagd de procedure vast te stellen en het bestuur de machtiging te geven de incasso verder ter hand te nemen en al datgene te doen wat het bestuur nuttig en nodig acht om de gelden te incasseren. Het voeren van gerechtelijke (incasso)procedures, het optreden in rechte en het aangaan van een minnelijke regeling, daar uitdrukkelijk onder begrepen.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

### **13. Verzekeringen**

Nieuwe taxatie complex met splitsing hoofd gebouw en uitbouwen, dakterrassen en balkon uitbouwen apart

meenemen.

Momenteel zijn er verder geen zaken die hierover moeten worden besproken.

Actiepunt: Nieuwe taxatie complex met splitsing hoofd gebouw en uitbouwen, dakterrassen en balkon uitbouwen apart meenemen

#### **14. Rondvraag**

##### **14.1 Gelegenheid voor het stellen van vragen welke nog niet zijn behandeld**

De vergadervoorzitter geeft de leden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer Van Douveren vraagt zich af wie er aan het verbouwen is, het schijnt dat de eigenaar van appartement 79-1 aan het verbouwen is.

Mevrouw Klaassen vraagt of KPN toestemming heeft verkregen om glasvezelkabel het gebouw in te brengen, dit schijnt zo te zijn, er is eerder unaniem akkoord voor gegeven.

Een eigenaar vraagt of het is toegestaan de achterdeuren te vervangen door kunststofdeuren. De heer Van Douveren geeft aan dat de achtergevel, inclusief de deuren, buiten de VvE vallen en dat eigenaren deze zelf moeten onderhouden en dus ook zelf mogen bepalen of ze deze willen vervangen naar kunststof. De kosten zijn dan uiteraard ook voor de eigenaren zelf.

Mevrouw De Laat geeft aan dat er mogelijk problemen zijn met de standleiding en verzoekt of er een camera onderzoek kan worden uitgevoerd. De heer Van Douveren geeft aan dat er dan via het systeem een opdracht daartoe kan worden ingeschoten.

De heer Koonstra geeft aan dat er overlast is van muizen en/of ratten. De heer Van Douveren geeft aan dat er dan contact kan worden opgenomen met de Gemeente en om bestrijding te verzoeken.

Geen van de leden heeft nog vragen.

##### **14.2 Datum ALV 2026**

#### **15. Sluiting van de vergadering**

De vergadervoorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:00 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

**2. Vaststellen agenda**

- 2.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

**3. Mededelingen en ingekomen stukken**

- 3.1 3.1 De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met het verzoek van de eigenaar Krstic om de Bonairestraat 77-2 te verbouwen. Dit met inachtnahme van de besproken uit te voeren nulmeting.

**4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering**

- 4.1 De notulen van de vergadering van 28 februari 2024 worden unaniem vastgesteld.

**6. Vaststellen jaarrekening 2024**

- 6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2024 unaniem vast.

**7. Exploitatieresultaat**

- 7.1 De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 3.873,04 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

**8. Decharge verlening bestuur**

- 8.1 De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

**9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden**

- 9.1 De huidige leden van het bestuur en de kascommissie worden herbenoemd.

**11. Begroting 2026**

- 11.1 De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2026 met een bedrag van € 62.033,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2026.

**12. Incassoprocedure**

- 12.1 De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

## Actiepuntenlijst

VvE Bonairestraat 71 t/m 87 (128)

**De heer Van Douveren zal een schrijven opstellen om te inventariseren welke balkons dien te worden gerenoveerd.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur*

**De heer Van Douveren zal offertes aanvragen voor de besproken onderhoudswerkzaamheden.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur*

**Nieuwe taxatie complex met splitsing hoofd gebouw en uitbouwen, dakterrassen en balkon uitbouwen apart meenemen**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 maart 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Hans Golsteijn)*