

## Notulen

### VvE De Watertoren Waterhof Wig

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 23 maart 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 357; aantal stemmen vertegenwoordigd: 112 (31,37 procent)

---

#### Aanwezig

De heer G.B.J. de Barbanson en/of Mevrouw A.E.M. Roelofszen, De heer J.P. Blokhuis, Mevrouw M. Bouhuis, De heer M. Bouhuis en/of Mevrouw G. Drenth, De heer J.W. Brouwer, De heer F.J.R. Hooij en/of Mevrouw R. S. Hooij, Mevrouw A.M. Muller-Scholten, De heer E.M.J. De Vries en/of Mevrouw M. Van Huizen, De heer A. G. Vriethoff

#### Volmacht afgegeven

Mevrouw G.B. Flach, Mevrouw A. van den Hoorn

#### Afwezig

Mevrouw R.S. Akkerman, De heer D.T. van den Berg, De heer Deijl / Stijger, De heer D. Duisterhof en Mevrouw C.C. van Hamersveld, De heer R.J.M. Gohres, Mevrouw W.G.J. de Graaff, De heer D.M. Granneman, De heer B.S. Groen, De heer R.A. Hahn, De heer M.J.C. Heemskerk, De heer M.N.C. Heitkönig, Mevrouw J.M. Hiemstra-Mullemeister, De heer A. Ilhan, Mevrouw R.M.P.C. van Kleef, De heer E.W. Kottman, De heer H. Meijer en Mevrouw A. van der Werf, Mevrouw S.M. Miller, De heer Y.J. van der Ree en Mevrouw C.G. van der Ree-Heukelom, De heer J.J. Robert, Mevrouw J.M.E. Rooders-Mazar, De heer M.S. Sanders, Mevrouw F.C.G. Schmitz, De heer W.K. Wen

---

### 1 Opening en vaststellen dagvoorzitter

De voorzitter van de vergadering, mevrouw Chemene Westland, opent de vergadering om 19:30 uur en heet eenieder van harte welkom. ten behoeve van de notulen wordt een geluidsopname gemaakt. De vergadering stemt daar mee in.

### 2 Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 112 van de 357 stemmen aanwezig. Dit is niet voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering stelt vast dat 33% van de stemmen aanwezig is. Er wordt aangekondigd dat bij de volgende vergadering online stemmen wordt opengesteld.

### 3 Vaststellen agenda

Een eigenaar vraagt naar de juiste versie van de agenda en benoemt onduidelijkheid over agendapunt 12a. Er wordt bevestigd dat agendapunt 12a in de laatste versie is vervallen.

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

### 4 Ingekomen stukken en mededelingen

De volgende ingekomen stukken zijn binnen gekomen

#### 4.a Gastgebruik

Het bestuur licht toe dat eerder toestemming is gegeven voor gastgebruik van het liftportaal op verzoek van bewoners van Haven. VT2000 is geïnformeerd. Tijdens een proefroute acht mevrouw Dees het traject ongeschikt voor haar partner, waarna het verzoek wordt ingetrokken. Na juridisch overleg wordt vastgesteld dat het bestuur niet bevoegd is om over gebruik van gemeenschappelijke ruimten te besluiten en dat door de intrekking geen geldig besluit bestaat. Andere belanghebbenden kunnen zich hier niet op beroepen.

Op advies van juristen wordt besproken dat vergelijkbare toekomstige verzoeken door de vergadering moeten worden beoordeeld. Daarbij dienen onder meer afspraken met de aanvrager, aansprakelijkheid bij schade, periode van gebruik, gewoonterecht, recht van overpad en het risico op discriminatie te worden meegewogen.

Er wordt gewezen op de wenselijkheid om in uitzonderlijke gevallen, zoals bij een 80-plusser die uit het

ziekenhuis komt, snel te kunnen handelen. Tegelijkertijd wordt gesteld dat de VvE Haven verantwoordelijk is voor de toegang tot het eigen gebouw en dat mogelijk substantiële kosten voor de kade-lift aan de orde zijn, genoemd wordt € 30.000,-. De vergadering bevestigt dat het bestuur hierover geen bevoegdheid heeft. In spoedgevallen kan een extra ALV worden georganiseerd.

### **5 Vaststellen notulen 10 maart 2025 en 1 April 2025**

De vergadering behandelt de vaststelling van de notulen van 10 maart 2025. De stukken worden per pagina doorgenomen, inclusief overzichten.

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 2025**

De beheerder geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van vorig boekjaar. Deze laat een positief exploitatieresultaat zien van € 2048,08

#### **6.a Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen brengt verslag uit van de door haar uitgevoerde controle. De Raad van Commissarissen adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2025. De Raad van Commissarissen is niet aanwezig, maar heeft de verklaring vooraf verstrekt. De verklaring bevestigt dat VT2000 de werkzaamheden correct uitvoert. Eerdere op- en aanmerkingen worden beantwoord en verwerkt.

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

Vragen richten zich op de lagere begroting voor onderhoud aan installaties en voor overig onderhoud en onvoorzien. De voorzitter licht toe dat onderhoud aan installaties hoger uitvalt door een liftstoring, met kosten van circa € 2.000,-. Onder overig onderhoud en onvoorzien is een opdracht voor een gevel lekkage uitgevoerd van circa € 2.000,-. Voor de overige posten wordt binnen budget gebleven. Een eigenaar merkt op dat houtrot aan de zijanten onderin is hersteld, wat wordt bevestigd. Het totaalresultaat bedraagt € 2.084,-. Er worden verder geen vragen naar voren gebracht in de vergadering.

De vergadering stelt de jaarrekening vast.

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

Het voorstel om het positieve resultaat ten gunste van de reserves te brengen is aangenomen.

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

De vergadering verleent decharge.

### **7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026**

Het voorstel om het jaarplan 2026 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.

Dit agendapunt bevat nadere uitwerking onder subpunt 7.a.

#### **7.a jaarplan 2026**

De vergadering bespreekt een ontvangen offerte voor preventieve vervanging van een liftonderdeel ter waarde van € 16.000,-. Uitstel kan leiden tot een spoedvervanging en een extra vergadering. Daarnaast is er een opmerking dat er één offerte is, omdat het onderhoud via de vaste onderhoudspartij loopt. Het voorstel is om de vervanging nu te laten uitvoeren.

Een eigenaar vraagt om toekomstige vergelijking van onderhoudscontracten. De vergadering ondersteunt het opvragen van meerdere offertes zodat volgend jaar een geïnformeerde keuze kan worden gemaakt.

Er wordt verzocht om bewoners vooraf te informeren over de dag waarop de lift buiten bedrijf is tijdens de werkzaamheden. De vergadering onderschrijft dit verzoek.

De vergadering bespreekt actualisatie van het MJOP. Er is behoefte aan een bijgewerkt liftonderhoudsplan, inclusief conditiemeting, omdat de huidige informatie verouderd is.

Het voorstel is om werkzaamheden te clusteren om efficiëntievoordelen te behalen, bijvoorbeeld door externe werkzaamheden te combineren om steigerkosten te beperken. Voor de volgende AV wordt een

herfasering van werkzaamheden gewenst.

Er wordt gevraagd om de lange termijn planning voor de lift af te stemmen, met zicht op de horizon tot 2050, zodat dit meegenomen kan worden in het MJOP. De vergadering stemt in dat deze informatie wordt opgevraagd.

### **8 Besluiten VvE Koepel**

De vergadering bespreekt de agenda en stukken van VvE de Koepel. Punt 4a is deels onvolledig in het document, maar online reeds aangevuld. Het ingekomen stuk van VvE Haven en diverse technische onderwerpen worden inhoudelijk doorgenomen. De vertegenwoordiging en standpunten voor de Koepel-AV worden afgestemd.

#### **Laadpalen en financiële verwerking**

Er wordt toegelicht dat de investering voor het laadplein van € 16.000,- aanvankelijk onjuist is geboekt ten laste van de MJOP-reserve en inmiddels is gecorrigeerd. De extra opbrengsten uit laden bedragen circa € 12.000,- over 2023 tot en met 2025 bij een opslag van € 0,10 per kWh. De terugverdientijd lijkt één tot twee jaar, waarna tarieven mogelijk verlaagd kunnen worden. Er worden geen aanvullende opmerkingen naar voren gebracht.

#### **Toegang garage en veiligheid**

De vergadering stelt dat toegang zonder sleutel in strijd is met het Politiekeurmerk Veilig Wonen en dat het verwijderen van de drukknop de vluchtweg verslechtert. Vervanging van de drukknop door een druppellezer wordt onwenselijk geacht zonder deugdelijk noodoplossing bij calamiteiten. De brandweereisen en verzekeringsrisico's worden benadrukt.

#### **Handzenderbeleid**

Sinds 2020 zijn mutaties van handzenders onvoldoende bijgehouden. De wens is om het mutatiebeheer te centraliseren en te werken met een eenduidig protocol. Het gebruik van ongecertificeerde zenders wordt als onveilig beoordeeld.

#### **Stroomvoorziening laadplein en ampèrage**

Er is sprake geweest van storingen door kortsluiting en overbelasting. Ooit is de aansluiting van 80 ampère teruggebracht naar 50 ampère op initiatief van VvE Haven. Een verzoek om terug te keren naar 80 ampère is volgens de beheerder ingediend. De vergadering betwist dat recente storingen een reden zijn voor aanpassingen aan de fietsdeur.

#### **Invalidentlift**

VvE Haven is geen voorstander van heringebruikname van de invalidentlift. De vergadering heeft bedenkingen bij het gebruik van de lift in het eigen gebouw door derden in verband met verzekering en toegang tot algemene ruimten. Er worden geen besluiten genomen.

#### **U-profielen glazen hekwerk promenade**

VvE Haven stelt voor U-profielen op de verticale delen aan te brengen, geschat op € 1.500,- tot € 2.000,-. De vergadering acht dit vooral cosmetisch en niet doelmatig.

#### **Intercom vervanging**

Eerder verleend mandaat voor volledige vervanging van het intercomsysteem, geschat op € 350.000,-, blijkt niet direct noodzakelijk. Onderdelen blijken nog beschikbaar en het huidige systeem kan nog enkele jaren mee.

#### **Noodverlichting en onderhoud**

Conform contract staat periodieke vervanging van accu's vermeld, maar de uitvoerende partij adviseert vervanging bij defect. Er worden storingen gemeld op etage 3 en 4 in gebouw van vve WIG, die zichtbaar niet functioneren. De beheerder zegt toe de status na te gaan en herstel te organiseren.

#### **Scheurvorming garagevloer en bestedingsmandaat**

Voor betonafwerking wordt een mandaat van € 40.000,- gevraagd. De vergadering verwijst naar een eerder onafhankelijk rapport dat scheurvorming niet constructief is en acht uitgave nu onnodig. Het rapport zal worden ingebracht ter onderbouwing.

#### **Jaarrekening en exploitatieresultaat**

Het kascommissieverslag is beschikbaar. Het exploitatieresultaat 2025 van de Koepel bedraagt € 5.761,-

positief. De vergadering ondersteunt het toevoegen van dit resultaat aan de reserve.

### **Begroting 2027 en bijdragen**

De begroting 2027 stijgt fors vanwege de liquiditeitsprognose en hogere reserveringen uit het MJOP. De bijdrage stijgt naar verwachting circa 20 procent vanaf € 33,04 per maand. De vergadering wil enkele begrotingsposten herzien om de stijging te beperken en te faseren.

### **Bestuur en commissies Koepel**

Er zijn geen nieuwe aanmeldingen voor bestuur of commissies, de bezetting blijft naar verwachting ongewijzigd. Vanuit deze VvE is geen vertegenwoordiger actief in de technische commissie van de garage. De vergadering wil kandidaten werven.

### **Steminstructie Koepel-AV**

De beheerder noteert de besproken punten en stemposities. Deze worden voorafgaand aan de vergadering afgestemd met de vertegenwoordiger.

Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering.

## **9 Begroting 2027**

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor boekjaar 2027. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodieke VvE bijdrage. De beheerder adviseert om de VvE bijdrage per 1 januari 2027 aan te passen.

Dit agendapunt bevat nadere uitwerking onder subpunten 9.a en 9.b.

### **9.a Vaststellen begroting**

De begroting is vastgesteld door de vergadering.

De begroting 2027 wordt toegelicht. Deze is opgesteld met circa 4,6% indexering op basis van werkelijke kosten en reeds bekende contractprijzen voor 2027. Bevestigd wordt dat de begroting aansluit op het nieuwe MJOP met een horizon van 25 jaar. Ook is er een opmerking dat de ruimte in het MJOP krap is, maar dat hiermee rekening is gehouden.

### **9.b Vaststellen voorschotbijdrage**

Er wordt aangekondigd dat circa een maand voor 1 januari 2027 een bericht wordt verzonden over de aanpassing van de voorschotbijdrage. Eigenaars met automatische incasso wordt verzocht de verwerking te controleren. Eigenaars die handmatig overmaken worden geïnformeerd over het verhoogde bedrag.

De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2027.

## **10 Formaliteiten**

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

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 eigenaars en onderhoudsbedrijven.

Er wordt toegelicht dat de verzekeraar een ALV-besluit verlangt voor uitkeringen boven € 10.000,- en dat jaarlijkse bekrachtiging op de ALV de voorkeur heeft om spoedvergaderingen te voorkomen. Er wordt bevestigd dat alle schade-uitkeringen, zowel onder als boven € 10.000,-, eerst op de bankrekening van de VvE worden ontvangen. De verzekeraar specificeert per factuur aan wie wordt uitbetaald en de verrekening tussen VvE en eigenaar wordt vooraf dubbel gecontroleerd. Er worden geen bezwaren geuit in de vergadering.

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

De vergadering stelt vast dat mevrouw Muller-scholten zich niet herkiesbaar stelt. Er melden zich geen nieuwe kandidaten voor het bestuur. De heer de Vries verklaart bereid te zijn nog één jaar door te gaan.

De vergadering stemt hiermee in.

Voor de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld de huidige situatie te continueren. Een eigenaar merkt op dat beëindiging uitschrijving bij de Kamer van Koophandel vereist en stelt voor de Raad nog één jaar aan te houden. De vergadering stemt hiermee in.

**12 Rondvraag**

**13 Sluiting**

De voorzitter van de vergadering, mevrouw Westland, dankt een ieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit om 21:10 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE De Watertoren Waterhof Wig

- 1 Opening en vaststellen dagvoorzitter**
  - 1.1 De dagvoorzitter is benoemd. De vergadering gaat akkoord met het maken van een geluidopname.
- 2 Vaststellen aantal aanwezige stemmen**
  - 2.1 Het aantal stemmen is niet vastgesteld.
- 3 Vaststellen agenda**
  - 3.1 De agenda wordt vastgesteld.
- 4.a Gastgebruik**
  - 4.a.1 De vergadering besluit verzoeken om gastgebruik liftportaal uitsluitend door de ALV te laten besluiten; bij urgentie een extra ALV te beleggen.
- 5 Vaststellen notulen 10 maart 2025 en 1 April 2025**
  - 5.1 De notulen van d.d. 10 maart 2025 zijn vastgesteld.
  - 5.2 De vergadering besluit dat de notulen van 1 april 2025 worden vastgesteld.
- 6 Jaarrekening 2025**
  - 6.1 De vergadering besluit over de resultaatbestemming en decharge.
- 6.b Vaststellen jaarrekening**
  - 6.b.1 De vergadering besluit dat de jaarrekening 2023 is goedgekeurd en vastgesteld.
- 6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**
  - 6.c.1 De vergadering besluit het positieve exploitatieresultaat 2025 van € 2.084,- toe te voegen aan de reserves.
- 6.d Verlenen van decharge**
  - 6.d.1 De vergadering besluit decharge te verlenen aan het bestuur over boekjaar 2025, zonder tegenstemmen en zonder onthoudingen.
- 7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026**
  - 7.1 De vergadering besluit het voorstel om het jaarplan @@@@ goed te keuren en het bestuur het mandaat te geven om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar binnen het vastgestelde budget uit te laten voeren.
- 7.a jaarplan 2026**
  - 7.a.1 De vergadering besluit het bestuur te mandateren om de vervanging van het liftonderdeel voor € 16.000,- te bestellen en te laten uitvoeren.
- 8 Besluiten VvE Koepel**
  - 8.1 De vergadering besluit dat de vertegenwoordiger tegen toegang zonder sleutel stemt en voor behoud van de vluchtweg via handmatige drukknop.
  - 8.2 De vergadering besluit dat de vertegenwoordiger tegen vervanging van de drukknop door een druppellezer stemt.
  - 8.3 De vergadering besluit dat de vertegenwoordiger tegen het aanbrengen van U-profielen op het promenadeglas stemt.
  - 8.4 De vergadering besluit tot behoud van het huidige intercomsysteem en onderdelenvervanging indien nodig.
  - 8.5 De vergadering besluit accu's van noodverlichting te vervangen bij defect en niet preventief op vaste intervallen.
  - 8.6 De vergadering besluit dat de vertegenwoordiger tegen het mandaat van € 40.000,- voor betonafwerking van de garagevloer stemt.
  - 8.7 De vergadering besluit het exploitatieresultaat 2025 van € 5.761,- toe te voegen aan de reserve.
  - 8.8 De vergadering besluit tot aanpassing van de begroting 2027 en herziening van enkele posten.

**9.a Vaststellen begroting**

9.a.1 De begroting is vastgesteld door de vergadering.

**9.b Vaststellen voorschotbijdrage**

9.b.1 De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2027.

**10.a Vaststellen incassoprocedure**

10.a.1 "Het voorstel is om de incassoprocedure goed te keuren." is aangenomen.

**10.b Schade uitkering**

10.b.1 De vergadering besluit dat schades boven de € 10.000 worden uitgekeerd op de bankrekening van de VvE.

**11 (Her)benoeming bestuur- en commissies**

11.1 "Het voorstel is om de huidige Raad van Commissarissen aan te houden." is aangenomen.

11.2 De vergadering besluit de heer de Vries te herbenoemen als bestuurslid voor één jaar.

## Actiepuntenlijst

### VvE De Watertoren Waterhof Wig

**Activeren van de begroting 2027.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Afsluiten van het boekjaar.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Bij opstellen lift-MJOP afstemmen op planning tot 2050 en informatie opvragen bij onderhoudspartij.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Eigenaars informeren over aangepaste voorschotbijdrage en incasso circa een maand voor 1 januari 2027.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Informeren van bewoners over geplande dag waarop de lift buiten bedrijf is.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Offertes opvragen voor lift-onderhoudscontract ter vergelijking en besluitvorming in de AV volgend jaar.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Ondertekenen en uploaden van de notulen.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Openen online stemmen voor de volgende vergadering.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Opstellen protocol voor handzenders en voorleggen aan het Koepelbestuur.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Steminstructie opstellen en delen met de vertegenwoordiger voor de Koepel-AV van 25-03-2026.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Toesturen en inbrengen van het onderzoeksrapport scheurvorming bij de Koepel-AV.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Uitvoeren van de conditiemeting van de lift en opstellen van het lift-MJOP.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Uitwerken voorstel voor herfasering en clustering MJOP-werkzaamheden voor AV volgend jaar.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Verhelpen storingen noodverlichting op etages 3 en 4.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Verrekenen van het exploitatieresultaat.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026

**Werven van kandidaten voor de technische commissie van de garage en doorgeven aan de Koepel.**

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 22 mei 2026