



Notulen van de ALV van VvE Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg d.d. 17 november 2022 in het wijkcentrum Essesteyn.

Aanwezig

De heer L.P.J. van Alphen en mevrouw F.J.C. van Alphen-Alwayn
De heer W. Bax
De heer R. Besuijen en A.B. Besuijen-Buitenhuis
Mevrouw S.I.C. Brouwer
Mevrouw A.J. van Dijk
De heer Melsert
Mevrouw M.L.C.F. van Hees
Mevrouw H.M. Hofland
Mevrouw E.A. Hulshof-de Grood
De heer F.G. Jansen
Mevrouw J.L.M. van der Koogh
De heer A.J.F.A. Lathouwers en mevrouw E.N. Kieboom-Lathouwers
Mevrouw S.M. Luurssen
De heer G.J. Ooms
Mevrouw M.C. Overbeeke
De heer M.A. Schreuders
Mevrouw J. Smirnova
Mevrouw A.C.A. Snoeijer
De heer R.W. Vieveen
De heer R.R. de Vries
De heer G. Waldschmidt

Volmacht

Mevrouw M.F.B. de Brabander
Mevrouw K.B. Honigvoort
R.F.M. Woningfonds II CV

Afwezig

De heer G.P.M. Boers
De heer B.J. Bonenkamp
De heer M.R. Frie en/of A.M. Frie-Elshove
De heer P.J.D. Groenewoud
De heer M.L.F. Hoogeveen
De heer F. Wouters

1. Opening en presentielijst

De voorzitter van het Bestuur, de heer Besuijen, opent om 19:35 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Blijkens de getekende presentielijst zijn van de 156 stemmen, 134 aanwezig (= 85,9%) dan wel vertegenwoordigd middels een machtiging, waarmee vastgesteld wordt dat het aantal stemmen aanwezig is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
De voorzitter introduceert de heer Paul Caron van K&C Eigendom Management B.V. (K&C) die de heer Johan Taal vervangt in zijn afwezigheid. De heer Caron zal notuleren.
Enkele leden geven aan de stukken voor de vergadering niet te hebben ontvangen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken / mutaties:

Mededelingen

a. Overleden (voormalige) eigenaren of (voormalige) bewoners:
Mevrouw Zwolsman - Tulpentuin 19
De heer Zwolsman - Tulpentuin 9
Mevrouw Van Beek-Klaassen - Tulpentuin 55



b. Te verwelkomen zijn als nieuwe eigenaren:

Mevrouw S.I.C. Brouwer -Tulpentuin 41

De heer R.W. Vieveen/Mevrouw L. Vieveen-Oosterwijk -Tulpentuin 55

De heer M.A. Schreuders -Tulpentuin 63

Mevrouw A.C.A. Snoeijer -Tulpentuin 49

c. Jaarverslag Bestuur:

Vragen mevrouw Van der Koogh:

- Onderwerp 2: Wat is het resultaat van de mediation irt de claim aan Ektiv? De heer Lathouwers geeft aan dat een half jaar beheerfee (circa € 2.600,=) door Ektiv is terugbetaald. Dit bedrag zit in het resultaat van vorig boekjaar verwerkt.
- Onderwerp 8: De VvE heeft een nieuwe schoonmaker. Is het contract gelijk gebleven? De heer Besuijen geeft aan dat het werkschema in de basis gelijk is. Er worden nog een paar puntjes op de i gezet.
- Staat een vluchtplan op de 'to-do list'? De voorzitter geeft aan dat deze niet op de lijst van het Bestuur staat. Mevrouw Van der Koogh vertelt dat dit met K&C zou worden opgenomen. Het wordt als actiepunt opgenomen.
- Onderwerp 21: Het is fijn dat een slot op de wandcontactdoos in de portieken is gezet, maar wie heeft de sleutel? De voorzitter geeft aan dat de schoonmaker een sleutel heeft en het Bestuur 6 sleutels heeft.

Vragen/opmerkingen de heer Jansen:

- Onderwerp 11: Het gebruik van purschuim is niet meer toegestaan. De voorzitter geeft aan dat het risico bekend is, maar dat purschuim nog steeds een gangbaar product is.
- Onderwerp 25: Wie zijn de aanbieders van glasvezel? De heer Lathouwers licht toe dat de aanleg van de glasvezel tot in de meterkast nu gratis is, later wellicht niet meer. Nadere informatie vanuit T-mobile en OpenDutchFiber is door het Bestuur nog niet ontvangen.

d. Besluitvorming gebruik ISTA-app:

De ISTA-app levert een service waardoor je beter inzicht hebt in je verbruik. Mevrouw Van der Koogh vraagt wat de ISTA-app weergeeft. De voorzitter geeft aan dat warmte-eenheden worden weergegeven op de warmtemeter van de radiator en in de ISTA-app. Met duidelijke meerderheid van stemmen wordt besloten de ISTA-app aan te schaffen.

Ingekomen stukken

De heer Vieveen: plaatsen zonnepanelen. De heer Van Alphen geeft toelichting bij agendapunt 10.

3. Vaststellen notulen ALV d.d. 2 november 2021

De heer Jansen geeft aan dat de juiste naam van zijn vrouw is: mevrouw C.P.D. Jansen-Hartgring. De notulen van 2 november 2021 worden met dank aan de notulist goedgekeurd en vastgesteld.

4. Verslag kascommissie

Mevrouw Van Dijk geeft aan dat de financiële stukken duidelijk zijn en goed verzorgd. De kasverklaring is getekend door de kascommissie, de heer Bax en mevrouw Van Dijk. De kascommissie wordt bedankt voor de controle van de financiële stukken. Indien er geen andere kandidaten zijn voor de kascommissie, willen zij volgend jaar opnieuw de kascontrole uitvoeren.

5. Vaststellen balans per 30 juni 2022 en winst- en verliesrekening 2021/2022

De voorzitter geeft het woord aan de heer Lathouwers. Hij geeft aan dat de financiële stukken vorig jaar door de ALV zijn afgekeurd, maar dat deze wel als beginsituatie voor K&C zijn vrijgegeven. Er wordt een toelichting gegeven op de schikking met Ektiv (met hulp van Rijssenbeek). Per saldo zijn er circa € 5.600,= aan correcties doorgevoerd. De heer Lathouwers licht ook de belangrijkste verschillen toe tussen de begroting en het exploitatieresultaat 2021/2022 en de prijzen van elektra en gas voor de VvE. De prijs voor gas ligt door 2 opeenvolgende contracten vast tot en met 2024. Voor elektra dient een nieuw contract te worden afgesloten vanaf 1 januari 2023. De heer Vieveen heeft kennis van de energiemarkt en adviseert om geen vast contract te nemen maar variabel te gaan.

Mevrouw Van der Koogh merkt op dat er debiteuren zijn. De heer Lathouwers licht toe dat 1 eigenaar een forse achterstand heeft en dat hiervoor een incassobureau is ingeschakeld.

De ALV geeft goedkeuring aan de balans per 30 juni 2022, de winst- en verliesrekening 2021/2022 en verleent decharge aan beheerder en Bestuur voor het financiële beleid van het afgelopen boekjaar. De ALV gaat akkoord om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.

6. (Groot) Onderhoud:

A) Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De voorzitter geeft aan dat de VvE een nieuw MJOP heeft laten opstellen. De conceptversie is reeds ontvangen maar nog niet definitief te presenteren. Het MJOP zal op de eerstvolgende ALV worden gepresenteerd. Hierin zal ook het MJOP NL Liften worden opgenomen. De ALV wordt voortaan eerder in het jaar georganiseerd vanwege het nieuwe boekjaar van de VvE (deze is nu gelijk aan het kalenderjaar).

B) Besluitvorming buiten schilderwerk 2023 (zijde Rodelaan)

Het Bestuur adviseert om het buitenschilderwerk aan de zijde Rodelaan in 2023 uit te voeren i.p.v. 2024. De werkzaamheden bestaan dan uit het schilderen van het houtwerk en de panelen onder de ramen. Dezelfde kleurstelling wordt gebruikt als aan de zijde Tulpentuin. De aanwezigen zijn allemaal akkoord, waarmee het voorstel is aangenomen. Het Bestuur gaat het offertetraject zo spoedig mogelijk inplannen.

Mevrouw Hofland vindt de kwaliteit van het schilderwerk niet erg goed en geeft aan niet erg tevreden te zijn. Zij vindt het jammer dat de betonbanden niet worden gedaan. De voorzitter geeft aan dat de verfleverancier Claassen Coatings de uitgevoerde werkzaamheden tussendoor controleert op kwaliteit en op het einde van de schilderwerkzaamheden. De betonbanden staan op actielijst van het Bestuur.

C) Fundering – gefaseerde aanpak betonschade

In nieuwsbrieven en de notitie van het Bestuur die bij de uitnodiging waren bijgevoegd, is door het Bestuur al uitleg gegeven over de status van het project kwaaitaalplaten en de beoogde aanpak. Twee deskundigen hebben op verzoek van het Bestuur aan de hand van het rapport van de firma Vogel, onafhankelijk van elkaar, het gedane onderzoek en de ernst van de situatie beoordeeld en beiden geven aan dat er geen paniek hoeft te zijn maar dat er op korte termijn wel wat moet gebeuren.

De heer Lathouwers laat de geschatte kosten zien van het project kwaaitaalplaten en toont de ontwikkeling van de VvE reserves:

- Fase 1: Op basis van de reeds ontvangen offertes en een inschatting van het Bestuur voor de overige activiteiten waarvoor nog geen offerte is ontvangen, schat het Bestuur in dat de totale kosten van fase 1 ongeveer € 100.000,- zullen bedragen. Deze kosten zullen uit de VvE reserves gefinancierd worden.
- Fase 2: Op basis van de offerte van firma Vogel zijn de geschatte kosten € 131.350,-. Voor dit bedrag gaat worden gespaard conform het nieuwe MJOP.

Er wordt een discussie gevoerd om het schilderwerk aan de Rodelaan (agendapunt 6A) en de camera beveiliging (agendapunt 6D) uit te stellen.

K&C geeft het advies om het beleid van het Bestuur te volgen in gefaseerde aanpak en groot onderhoud. De verwachting is dat maandlasten zullen stijgen alleen al door het nieuwe MJOP en de hoge inflatie.

De aanwezigen zijn zonder tegenstemmen akkoord met het voorstel van het Bestuur voor fase 1 van het project kwaaitaalplaten, waarmee het voorstel is aangenomen.

In een volgende ALV kan het schilderbesluit, genomen bij actiepunt 6B, worden heroverwogen.

D) Camera beveiliging en antiklimbeugels

De heer Lathouwers geeft een toelichting op de notitie van het Bestuur die bij de uitnodiging is gevoegd. Enkele vragen worden gesteld en opmerkingen gegeven:

- De heer De Vries: Wat is de locatie van de camera's en waarop zijn deze gericht? De heer Lathouwers geeft aan dat de camera's worden gericht op de gemeenschappelijke deuren en ruimten, niet op privé gedeelten.
- Mevrouw Van der Koogh vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van de camera's. De noodzaak ontgaat haar.
- Mevrouw Overbeeke stelt voor om dummy camera's op te hangen.

Het voorstel voor het plaatsen van camera's wordt in stemming gebracht. Hiervoor is 2/3 meerderheid nodig. Deze meerderheid wordt niet gehaald en dus is het voorstel afgewezen.

De aanwezigen gaan wel akkoord met het plaatsen van dummy camera's, en dat is hiermee vastgesteld.

Met ruime meerderheid zijn de aanwezigen akkoord met het plaatsen van antilimbeugels rondom de hemelwaterafvoeren (hwa).

Er wordt gepauzeerd: 21.10 uur – 21.20 uur

7. Vaststellen begroting VvE-jaar 2e helft 2022 en maandbijdragen 2e helft 2022

De heer Lathouwers licht de begroting toe. Wegens aanpassing van het boekjaar betreft dit een begroting voor een half jaar, periode 01 juli 2022 tot en met 31 december 2022. Het Bestuur stelt voor om de maandbijdragen gelijk te houden aan het boekjaar 2021/2022.

De vergadering gaat akkoord met de begroting en de maandelijkse ledenbijdrage voor de 2^e helft 2022 waarmee deze zijn vastgesteld.

8. Verkiezing Bestuur

Conform het rooster van aftreden treedt de penningmeester af. De huidige penningmeester, de heer Lathouwers, is herkiesbaar. Er hebben zich geen andere kandidaten aangemeld. De heer Lathouwers wordt met applaus herkozen.

9. Verkiezing kascommissie

De huidige kascommissieleden, mevrouw Van Dijk en de heer Bax, zijn herkiesbaar. Er hebben zich geen andere kandidaten aangemeld. De huidige kascommissieleden worden herkozen.

10. Uitbreiding commissie duurzaamheid en techniek

De commissie duurzaamheid en techniek bestaat momenteel alleen uit de heer Van Alphen. In zijn werk voert hij industriële projecten uit. De heer Van Alphen wil in de volgende ALV een plan met begroting presenteren om elektra op te wekken, met de potentie van 100.000 kWh, voor de algemene ruimten, eventuele laadpalen op het parkeerterrein en eventuele teruglevering. Graag zou hij iemand aan deze commissie zien toegevoegd.

Mevrouw Van der Koogh geeft aan geen deskundige te zijn, maar wel interesse te hebben. Zij is benoemd als lid van de commissie duurzaamheid en techniek.

De heer Waldschmit denkt dat het verstandig is voor deze commissie ook aan de kwaliteit van het dak en het vervangen daarvan mee te nemen.

De voorzitter stelt voor om een energicoach via de gemeente bij te schakelen.

De ingekomen vraag van de heer Vieveen is hiermee behandeld.

11. Machtiging beheerder voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betaling.

Ingevolge artikel 41.4 van het model splitsingsreglement moet de ALV goedkeuring verlenen aan de beheerder om bij achterstand in betalingen een incassoprocedure te kunnen starten.

De procedure die door K&C (na overleg met het Bestuur) wordt gevolgd bij wanbetaling is als volgt:

De maandbijdrage dient de 1e werkdag van de maand te worden overgemaakt aan de VvE.

K&C biedt een automatische incassoprocedure aan zodat de maandbijdrage automatisch op



de 1e werkdag wordt overgemaakt (mits er voldoende saldo op de rekening van de eigenaar staat).

Indien na 3 weken de maandbijdrage niet is overgemaakt, start de incassoprocedure:

- a. herinnering 1 met reactietermijn van 1 week
- b. herinnering 2 met reactietijd van 1 week en € 25 administratiekosten
- c. aanmaning (met een reactietijd van 1 week)
- d. indien de eigenaar op al deze acties niet reageert, wordt de incasso uit handen gegeven aan een incassobureau en/of deurwaarder. De kosten voor het uit handen geven van de incasso, komen voor rekening van de eigenaar met betalingsachterstand. De vergadering gaat akkoord.

12. Rondvraag

De heer Jansen bedankt het Bestuur voor het verrichte en nog te verrichten werk in het belang van alle eigenaren.

De heer Waldschmit merkt op dat voor het stelen van de messing strippen, er een verdachte zou zijn aangehouden. Worden de kosten dan verhaald? Zo mogelijk wordt dit gedaan.

Mevrouw Van Alphen meldt dat de witte balkons behoorlijk groen zijn. Zij wil graag hulp bieden bij het schoonmaken hiervan.

Mevrouw Hofland vraagt of Firma Van der Ende onder de vloer moet kijken voor onderzoek kwaaitaalplaten. De voorzitter geeft aan dat dit inderdaad nodig is. Familie Van Alphen geeft aan beschikbaar te zijn voor toegang.

Mevrouw Hulshof-de Grood geeft aan dat de radiator warm blijft als de radiatorknop uitstaat. De voorzitter vraagt dit te melden bij K&C. Zij zullen een installateur inschakelen.

De heer Lathouwers bedankt mevrouw Besuijen voor de nieuwsbrieven en biedt, met applaus door de aanwezigen, een boekje aan.

13. Volgende vergadering en sluiting

De heer Besuijen geeft aan dat de volgende vergadering naar verwachting in april 2023 zal worden gehouden. Hij bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng, en wenst iedereen wel thuis. Om 21:40 uur wordt de vergadering, met applaus door de aanwezigen, gesloten.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg.

Agendapunt Omschrijving

2D Besluitvorming gebruik ISTA-app

Met duidelijke meerderheid van stemmen wordt besloten de ISTA-app aan te schaffen

3. Vaststellen notulen ALV d.d. 2 november 2021

De vergadering stelt de notulen van 2 november 2021 vast.

5. Vaststellen balans per 30 juni 2022 en winst- en verliesrekening 2021/2022, decharge Bestuur en beheerder, bestemming resultaat

De ALV gaat akkoord met de balans per 30 juni 2022 en de winst- en verliesrekening 2021/2022.

De ALV verleent decharge aan beheerder en Bestuur voor het financiële beleid van het afgelopen boekjaar.

De ALV gaat akkoord om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.

6A Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De ALV wordt voortaan eerder in het jaar (1^e half jaar) georganiseerd vanwege het nieuwe boekjaar van de VVE.

6B Besluitvorming buitenschilderwerk 2023 (zijde Rodelaan)

Het buitenschilderwerk aan de zijde Rodelaan wordt in 2023 gepland uit te voeren.

6C Fundering – gefaseerde aanpak betonschade

De vergadering is zonder tegenstemmen akkoord met het voorstel van het Bestuur voor uitvoering van fase 1 van het project kwaaitaalplaten.

6D Camera beveiliging en antiklimbeugels

De vergadering gaat niet akkoord met het plaatsen van een beveiligings-/bewakingssysteem

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van dummy camera's.

De vergadering gaat akkoord met het plaatsen van antiklimbeugels om de hemelwaterafvoer (hwa).

7. Vaststellen begroting VVE-jaar 2e helft 2022 en maandbijdragen 2e helft 2022

De vergadering gaat akkoord met de begroting en de maandelijkse ledenbijdrage voor de 2e helft 2022.

8. Verkiezing Bestuur

De penningmeester, de heer Lathouwers, is herkozen.

9. Verkiezing kascommissie

Mevrouw Van Dijk en de heer Bax zijn herkozen.

10. Uitbreiding commissie duurzaamheid en techniek

Mevrouw Van der Koogh is benoemd tot lid van de commissie duurzaamheid en techniek.

11. Machtiging beheerder voor het treffen van (rechts)maatregelen bij achterstand in betaling.

Ingevolge artikel 41.4 van het model splitsingsreglement moet de ALV goedkeuring verlenen aan de beheerder om bij achterstand in betalingen een incassoprocedure te kunnen starten. De vergadering is akkoord.

Actielijst

Vereniging van Eigenaars Tulpentuin 1 t/m 65 (oneven) te Voorburg.

Agendapunt Omschrijving

2CHet Bestuur neemt contact op met K&C over een vluchtplan voor de VVE.

6AHet MJOP zal op de eerstvolgende ALV worden gepresenteerd. Hierin zal ook het MJOP NL Liften worden opgenomen.

6BDoor de verfleverancier Claassen Coatings een tussentijdse controle laten uitvoeren op de kwaliteit van de uitgevoerde schilderwerkzaamheden.

6BHet Bestuur bekijkt of de betonbanden schoongemaakt of geschilderd moeten worden.

6BOffertes opvragen voor de buitenschilderwerkzaamheden aan de zijde Rodelaan.

6CStart uitvoering fase 1 van project kwaaitaalplaten.

6D Plaatsen dummy camera's in de portieken en antiklimbeugels om de hemelwaterafvoer (hwa).