

**Notulen Vergadering van Eigenaren
President Kennedylaan 217 t/m 255 en
Zwanensingel 182 t/m 212 te Velp**

Datum : 9 april 2025
 Aanvang : 19:30 uur
 Locatie : Trefpunt De Elleboog, Nieuw Schoonoord 1 te Velp
 Aanwezig : zie presentielijst
 Patrick Wiendels namens VvE Beheer Wiendels
 Notulen : Patrick Wiendels
 Email voor niet dringende storingen: info@vviewiendels.nl

Bestuur	Kascontrolecommissie	Technische Commissie
Dhr. K.C.L. Eldering (VZ) Mw. I Klein Dhr. M. Schuurman Mevr. C. Artz-Viveen Mevr. W. Wennekes-Hakvoort	Dhr. G.T. van Veldhuizen Dhr. H.R. Delfos* Dhr. F. Koers Mevr. J.W. van Noort (reservelid)**	n.v.t.

**Afgetreden tijdens de vergadering*

***Benoemd tijdens deze vergadering*

1. Opening en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen

De voorzitter, Klaas Eldering, opent de vergadering omstreeks 19:30 uur en heet iedereen van harte welkom.

Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt 86.

Er zijn 71 stemmen vertegenwoordigd (82,6%). Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over de geagendeerde onderwerpen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Ingekomen stukken:

- 10 volmachten voor 11 appartementen, namelijk President Kennedylaan 219, 227, 229, 237, 239, 247, 249 en 255, Zwanensingel 186, 200 en 206.

Mededelingen:

*Verkopen na de vorige reguliere vergadering op 10 april 2024:

- 12-03-2025 President Kennedylaan 231 aan dhr. A.J.A. Khaznadar

De voorzitter staat stil bij het overlijden van Helma Bosker, Joke Markhorst en Jaap Stap.

3. Vaststellen notulen vergadering 10 april 2024

De voorzitter neemt de notulen per pagina door en vraagt of er inhoudelijk of tekstueel vragen c.q. opmerkingen zijn. Dit is niet het geval.

De notulen worden ongewijzigd vastgesteld.

Vervolgens neem de voorzitter de actielijst door (zie volgende pagina).

Actielijst		
Nr.	Omschrijving	Status
A2024-01	VvE bijdragen verhogen per 1 januari 2025 conform vastgestelde begroting 2025.	Afgehandeld
A2024-02	Overzicht VvE bijdragen per 1 januari 2025 meesturen met de notulen.	Afgehandeld
A2024-03	Opdracht verstrekken aan WMA Techniek voor vervanging intercomsysteem door het merk Fermax.	Afgehandeld
A2024-04	Opdracht verstrekken aan Brock Dakbedekking b.v. voor het leveren en plaatsen van 14 windgedreven dakventilatoren.	Afgehandeld
A2024-05	Uitzoeken wat hovenier wel en wat niet moet doen.	Afgehandeld
A2024-06	Offerte aanvragen bij Techem en Brunata i.v.m. het uitbesteden van de afrekening stookkosten.	Afgehandeld
A2024-07	Op te nemen onderwerpen in nieuwsbrief: <ul style="list-style-type: none"> - Schoonhouden parkeerterrein, - Ruimte voor garageboxen zelf schoonhouden, - Geen etensresten in de tuin gooien. - Vrijwilligers kunnen zich aanmelden bij de Groencie. - Oud papier aan de weg zetten onder het balkon aan de voorkant van het gebouw. 	Afgehandeld
A2024-08	Plaatsen plantenbak op grote steen in de tuin.	Blijft staan

4. Financiële zaken 2024

a. Verslag Kascommissie

De kascontrolecommissie (KCC), bestaande uit Bert van Veldhuizen, Hans Delfos en Fred Koers heeft de stukken doorgenomen.

De VZ geeft Hans Delfos het woord. Hij leest het verslag van de KCC voor. KCC heeft geen onregelmatigheden gevonden en geeft een positief oordeel over de juistheid van de jaarrekening.

Als de ledenvergadering ook instemt met het gevoerde bestuur, kan decharge aan het bestuur worden verleend.

b. Vaststelling jaarstukken en bestemming exploitatiesaldo

Het boekjaar is afgesloten met een nadelig exploitatieresultaat van € 1.425,-.

De voorzitter informeert of er vragen zijn over de gepresenteerde jaarrekening 2024.

Ingrid van der Neut vraagt of de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming (TTB) een eenmalige actie betrof?

De voorzitter bevestigt dit.

De vergadering besluit de jaarrekening ongewijzigd vast te stellen en het nadelige exploitatiesaldo ten laste van het reservefonds te boeken.

c. Dechargeverklaring bestuur

De vergadering besluit, conform het advies van de KCC, het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beheer en beleid in 2024.

d. Benoeming Kascontrolecommissie 2025

De voorzitter informeert bij de leden of zij aan willen blijven.

Hans Delfos is aftredend en niet herkiesbaar.

Bert van Veldhuizen en Fred Koers zijn herkiesbaar.

Hannie van Noort stelt zich kandidaat als reservelid.

De Vergadering gaat met algemene stemmen akkoord met hun (her)benoeming.

5. Verzoek huisnr. 221 en 231 om toestemming voor doorbraak

Arjan Khaznadar, eigenaar van Pres. Kennedylaan 221, heeft het naastgelegen appartement 231 gekocht. Hij vraagt toestemming voor een doorbraak waardoor beide woningen met elkaar worden verbonden. Bij de uitnodiging is een uitgebreid rapport met constructieberekeningen meegestuurd.

De voorzitter licht toe dat een doorbraak juridisch is toegestaan.

Bouwkundig wordt aan alle eisen voldaan.

Niet relevant voor de toestemming, maar ter info, de doorbraak wordt 160 cm breed en 200 cm hoog.

De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord.

6. Onderhoudswerkzaamheden e.d.

a. *Vervanging voordeuren:*

De voorzitter maakt onderscheid tussen technische noodzaak en om esthetische redenen.

Er ontstaat een langdurige levendige discussie over diverse soorten materialen, kleur, wie betaalt wat, meerdere uitvoeringen mogelijk, etc. etc..

Patrick Wiendels licht toe dat het appartement een zogenaamd brandcompartiment betreft. Hierdoor valt een kunststof voordeur af omdat deze niet 30 minuten brandvertragend is. Een aluminium deur is mogelijk, echter is extreem duur, meer dan € 5.500,-. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat een hardhouten deur de beste, lees prijsgunstigste, oplossing is.

De voorzitter deelt mee dat een bouwkundige van VvE Beheer Wiendels zal beoordelen of een deur technisch einde levensduur is. Uitsluitend in dat geval komt de vervanging voor rekening van de VvE.

De voorzitter brengt de volgende 2 beslispunten in stemming:

1. Uitvoering in hardhout > met ruime meerderheid akkoord.
2. Model en hoogte drempel > de vergadering besluit hiervoor een commissie in te stellen.
Arjan Khaznadar, Ingrid van der Neut, Fred Vink (per 30-4-2025 eigenaar van Pres. Kennedylaan 255) en Willie Wennekes geven zich spontaan op. De vergadering gaat met algemene stemmen akkoord.

b. *Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) geactualiseerd:*

De voorzitter deelt mee dat het MJOP onlangs is geactualiseerd door de beheerder. De uitkomst heeft niet geleid tot een verhoging van de jaarlijkse reservering; deze is toereikend.

Het gaat te ver om het 61 pagina's tellende document tijdens de vergadering door te nemen. Geïnteresseerden kunnen een digitaal exemplaar bij de beheerder opvragen.

Hans Delfos wijst op de roestvorming op de staanders van het balkon.
De voorzitter licht toe dat dit item is opgenomen in de bevindingenlijst van het MJOP. Herstel zal zoveel mogelijk worden gecombineerd met werkzaamheden waarbij een (dure) hoogwerker nodig is.

7. Vaststellen begroting 2026

De kostenposten zijn gebaseerd op de verwachting van 2025 en zijn waar nodig geïndexeerd met 3,5%. In dit voorstel worden de VvE Bijdragen per 1 januari 2026 verhoogd met 7,1%. De voorzitter informeert of er vragen zijn.
Peter Sportel merkt op dat het onderhoudscontract voor de intercom kan vervallen. Patrick Wiendels zal dit aanpassen, echter de post VvE bijdragen wijzigt niet.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel en stelt deze inclusief de hiervoor vermelde wijziging vast. De vergadering besluit de maandelijkse bijdrage per 1 januari 2026 te verhogen met 7,1%.
Een overzicht van de VvE bijdragen per 1 januari 2026 zal worden meegestuurd met de notulen.

8. Verslag bevindingen werkgroep laadpalen en energietransitie

De voorzitter geeft een samenvatting van de meegestuurde notitie die opgesteld is door de werkgroep. Adviezen c.q. conclusie: niet door de VvE laadpalen laten plaatsen. Parkeren en opladen van elektrische auto's in garage is in principe toegestaan, echter de capaciteit van het net is niet toereikend.
De voorzitter bedankt Hans Delfos, John Juijn en Peter Sportel voor hun inzet.

9. Rondvraag

De voorzitter complimenteert de tuincommissie voor haar vele en mooie werk.

Behandeling ingestuurde vragen Fred Koers en Danielle Spies:

1. Verlichting binnen 's avonds en 's nachts op de bewegingsmelder? Ivm bezuiniging.
De zonnepanelen leveren meer op dan verbruikt wordt.
Peter Sportel: alle armaturen zouden omgebouwd moeten worden.
2. Waarom sticker verboden water te tappen op deur BG (geen wasbak en afvoer?)
De leiding wordt te weinig gebruikt → kans op legionella.
3. Lift standaard afstellen op BG?
Om onnodige liftbewegingen te voorkomen is voor de huidige situatie gekozen. Meer liftbewegingen betekent meer slijtage dus hogere onderhoudskosten.
4. Evaluatie renovatie balkon werkzaamheden en gang van zaken.
Voorzitter: Na 1e oplevering is e.e.a. gecorrigeerd.
Danielle Spies is van mening dat de communicatie niet transparant was. Volgens haar een aandachts- c.q. verbeterpunt voor bestuur en beheerder. Niet alles volgens ARBO. Steigerbouwers hebben veel risico genomen.
5. Communicatie: graag voorafgaand aan evaluaties/vergaderingen etc. punten inventariseren en erna terugkoppelen.
Mark Schuurman stelt voor een whatsapp groep in te stellen.
Patrick Wiendels legt de procedure uit voor een ledenvergadering. Alle leden zijn op de hoogte met de vergaderdatum voor het volgende jaar. Hij verzoekt hiermee rekening te houden; agendapunten graag uiterlijk een maand voor de vergadering aanleveren, dan kunnen deze direct in de conceptagenda voor het bestuur worden opgenomen.
6. Dummy camera bij centrale vuilnis o.i.d.; er wordt veel door derden afval ingegooid.

De voorzitter is van mening dat dit niet echt een probleem is en er geen sprake is van overlast. Het bestuur vindt een dummy camera niet nodig.

Jannie Stap: radiator in woonkamer lekt.

Peter Sportel: vanaf 15 mei is reparatie mogelijk want dan zijn de ketels uitgeschakeld.

Hans Delfos: Techem zou afrekenen over de periode 1/7/24 – 31/12/24.

Peter Sportel: het wachten is op de afrekening van de energieleverancier. Afreken periode is opgerekt naar 30/6/25.

Ingrid van der Neut:

1. Voordeur centrale entree waait open. (betreft 2 entrees Kennedylaan).

De voorzitter vraagt de vergadering toestemming voor het laten installeren van een elektrische sluitkom. De vergadering gaat akkoord.

2. Beweging in woonraam is nog steeds niet opgelost.

Voorzitter: zit erachter heen.

Arno Tijnagel: code-apparaat is defect.

Peter Sportel zal dit bekijken.

Arjan Khaznadar: hoelang loopt het energiecontract.

Peter Sportel: t/m 2028.

Willie Wennekes is van mening dat tegen de balkonschermen (tussen 2 appartementen) niets gestald mag worden i.v.m. vrijhouden vluchtroute.

Patrick Wiendels bestrijdt dit omdat dit privéruimtes betreft.

Vervolgens leest hij de volgende wettelijke regelgeving voor:

Vanaf 1 juli 2024 gelden nieuwe regels in het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl) over het vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen. Het is daarom verboden om de volgende zaken in de vluchtwegen te plaatsen: meubilair van brandbaar materiaal, decoratie van brandbaar materiaal, (elektrische) fietsen, scootmobielen, afval kratten.

Alle gemeenschappelijke ruimten op de etages zijn onderdeel van een vluchtweg. Dit houdt in dat deze regels voor alle gemeenschappelijke binnenruimten gelden met uitzondering van de containerruimte.

Klaas Eldering deelt mee dat hij voornemens is volgend jaar zijn voorzitterschap neer te leggen.

10. Datum volgende vergadering

De volgende ledenvergadering wordt gehouden op 8 april 2026 om 19:30 uur.

11. Sluiting.

De voorzitter sluit omstreeks 21:20 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Voor gezien en akkoord,

.....
K.C.L. (Klaas) Eldering, voorzitter

Besluitenlijst	
Nr.	Omschrijving
B2025-01	Vaststelling van de notulen van de Vergadering van Eigenaren d.d. 10-04-2024, ongewijzigd.
B2025-02	Vaststelling van de jaarcijfers 2024, ongewijzigd. Het nadelig exploitatieresultaat komt ten laste van het reservefonds en decharge is verleend aan het bestuur.
B2025-03	Kascommissie 2025 Herbenoeming Bert Veldhuizen en Fred Koers. Hannie van Noort benoemd als reservelid.
B2025-04	Toestemming voor eigenaren Pres. Kennedylaan 221 en 231 voor het realiseren van een doorbraak die de 2 appartementen verbindt.
B2025-05	Voordeuren worden uitsluitend vervangen door hard houten exemplaren.
B2025-06	Benoeming commissie voordeuren voor het bepalen van het model c.q. modellen en de hoogte van de dorpel. Leden: Arjan Khaznadar, Ingrid van der Neut, Fred Vink en Willie Wennekes
B2025-07	Vaststelling van de begroting 2026, ongewijzigd. Maandelijkse bijdrage wordt per 1 januari 2026, ten opzichte van de huidige bijdrage met 7,1% verhoogd.
B2025-08	Akkoord voor installeren van een elektrische sluitkom op de twee entrees van de Pres. Kennedylaan (i.v.m. openwaaier deur).

Actielijst		
Nr.	Omschrijving	Actie door
A2024-08	Plaatsen plantenbak op grote steen in de tuin.	Groencie.
A2025-01	VvE bijdragen verhogen per 1 januari 2026 conform vastgestelde begroting 2026.	VvE Beheer Wiendels
A2025-02	Overzicht VvE bijdragen per 1 januari 2026 eind 2025 toesturen.	VvE Beheer Wiendels
A2025-03	Voorstel aanleveren inzake vervanging voordeuren. <i>Bij voorkeur binnen een maand na vergadering.</i>	Commissie Voordeuren
A2025-04	Indien mogelijk, coderingsapparaat herstellen.	Peter Sportel

Bijlage: brandveilige vluchtroutes brandweer 02 juli 2024.

Vanaf 1 juli 2024 gelden er een nieuwe regels in het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl). Deze regels gaan over het vrijhouden van vluchtroutes van brandgevaarlijke spullen en vervoersmiddelen zoals elektrische fietsen en scootmobielen.

Iedereen moet gemakkelijk en zelfstandig kunnen vluchten bij brand. Daarom is het belangrijk dat vluchtroutes vrij zijn. Om veilig te kunnen vluchten mogen er vanaf 1 juli geen brandgevaarlijke objecten in de gemeenschappelijke ruimten (de hal, gang, trappenhuis en/of galerij) staan. De volgende zaken zijn verboden:

- Meubilair van brandbaar materiaal, zoals een stof;
- Decoratie van brandbaar materiaal, zoals een stof;
- (Elektrische) Fietsen en scootmobielen;
- Afval (zoals huisvuil, grofvuil, oud papier) en kratten.

Wat mag je wel neerzetten en/of ophangen in de gemeenschappelijke ruimten?

- Meubilair of decoratie van metaal, steenachtig materiaal of glas, zoals een bloempot van aardewerk;
- Objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners;
- Een foto, schilderij of andere afbeelding bij de toegang van een woning, maximaal 70 cm bij 70 cm groot;
- Een deurmat bij de toegang van een woning, maximaal 70 cm bij 70 cm groot.

Wat is een geschikte vluchtroute?

Het is belangrijk om altijd een geschikte vluchtroute te behouden, zodat alle aanwezige mensen bij een brand zo snel mogelijk zelfstandig het pand kunnen verlaten. Waar moet je aan denken?

1. Een vluchtroute is minimaal 0,85 meter breed, ook als er 'toegestane objecten' in de gemeenschappelijke verkeersruimte staan;
2. De vluchtroute wordt niet belemmerd door (te) grote en/of brandbare spullen.

Als vanwege een specifieke situatie maatwerk nodig is, kan op basis van het gelijkwaardigheidsprincipe (met andere maatregelen hetzelfde niveau van brandveiligheid bereiken) naar een oplossing worden gezocht. Dit kan eventueel in afstemming met de brandweer.

Brandweer niet verantwoordelijk voor het naleven van de nieuwe regels

Het is belangrijk om zelf bovenstaande regels aan te houden, zodat jijzelf en je burens goed en veilig kunnen vluchten bij een brand. De eigenaar van een woongebouw is eindverantwoordelijk voor het brandveilig beheer van het woongebouw, en dat het bouwkundig en installatietechnisch voldoet aan wet- en regelgeving.

De brandweer heeft geen verantwoordelijkheden of handhavende rol in relatie tot het Bbl. Dat gebeurt vanuit de huis- gebouweigenaren en de gemeente.