

## **Notulen van de Algemene Ledenvergadering van VvE “Escamp” gehouden op 22 mei 2023 in woonzorgcentrum Swaenhove, Heiloostraat 296 te Den Haag**

Achter de bestuurstafel hebben zitting:

De heer W.G.G. van Schaik,	voorzitter
De heer J. Broeders,	vicevoorzitter
De heer M. Hoogendijk,	bestuurslid
De heer C.J. Winkel,	bestuurslid
De heer L.P. Beijersbergen	bestuurslid
De heer P.T. van der Ark,	namens AB Beheer, administratief beheerder

Mevrouw C.E.C. de Nerée tot Babberich, notaris / partner van het notariskantoor Van Buttingha Wichers notarissen, is eveneens aanwezig voor de behandeling van agendapunt 4.

### **1. Opening**

De voorzitter, de heer W.G.G. van Schaik, heet de aanwezigen welkom en opent om 20:00 uur de vergadering.

Aanwezig zijn na definitieve telling, in persoon of bij volmacht, 106 van de maximaal 120 uit te brengen stemmen (88,33%). Voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### **2. Ingekomen stukken**

Als ingekomen stuk wordt het verslag van de kascontrolecommissie aangemerkt. Dit zal bij agendapunt 7 aan de orde komen.

Er zijn geen verdere ingekomen stukken.

### **3. Vaststellen van de notulen van de Algemene Ledenvergadering van 30 mei 2022**

De leden hebben de betreffende notulen enige tijd na de betreffende ledenvergadering ontvangen en hebben ruim de tijd gehad hiervan kennis te nemen.

Het bestuur heeft geen schriftelijke op- of aanmerkingen ontvangen.

De vicevoorzitter neemt de betreffende notulen pagina voor pagina, zowel tekstueel als inhoudelijk, met de aanwezige leden door.

De heer G.J.C. Craanen (150B) heeft bij het bespreken van pagina 7 een vraag over de genoemde (geïndexeerde en omgerekende) bedragen, welke hij in de stukken niet meer terug heeft kunnen vinden. Hierop wordt aangegeven dat, met het vaststellen van het nieuwe (model)reglement, dit ook niet meer relevant is. Indien hierover nog andere vragen zijn, kunnen deze bij het volgende agendapunt aan de orde komen.

De vergadering besluit, zonder verdere op- of aanmerkingen, de notulen, met 106 stemmen voor en geen stemmen tegen, goed te keuren en vast te stellen, waarna deze worden ondertekend door de voorzitter, de heer W.G.G. van Schaik en namens de leden door de heer W.C. Kamerbeek (130). **[besluit]**

#### **4. Vaststellen / besluitvorming gewijzigde Reglement, door Mevrouw C.E.C. de Nerée tot Babberich, notaris / partner van het notariskantoor Van Buttingha Wichers notarissen**

In aansluiting op eerdere besluiten van de vergadering heeft het bestuur opdracht gegeven tot het laten opstellen van een nieuw Reglement voor de VvE. De leden hebben allen een exemplaar van het door de notaris opgestelde (nieuwe) Reglement voor de VvE bij de uitnodiging en agenda van deze vergadering ontvangen.

De voorzitter geeft het woord aan notaris mevrouw C.E.C. de Nerée tot Babberich om een verdere toelichting te geven. De notaris informeert de leden eerst over het gegeven dat er sinds 1975 (datum van het huidige Reglement van de VvE) veel veranderingen en (wets)wijzigingen zijn geweest die betrekking hebben op het gebied van Verenigingen van Eigenaars.

Het opgestelde (nieuwe) Reglement voor de VvE heeft het modelreglement uit 2017 van het Koninklijke Notariële Broederschap als basis.

De notaris informeert de leden verder over o.a. de procedure, benodigde aantal stemmen (80%) en termijnen die van toepassing zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat, ook na besluitvorming, het nog enige tijd zal duren voordat het nieuwe Reglement definitief van kracht zal zijn. Het huidige Reglement zal, totdat het nieuwe Reglement door bij de notaris is gepasseerd, van toepassing blijven.

De aanwezige leden hebben geen verdere vragen en/of opmerkingen.

Vervolgens wordt het vaststellen en aannemen van het nieuwe Reglement in stemming gebracht. Alle aanwezige leden zijn voor het vaststellen en aannemen van het nieuwe Reglement, een tweetal leden hebben d.m.v. een stem bij machtiging te kennen gegeven tegen te zijn.

De vergadering besluit met 104 stemmen vóór (86,66% van het totaal aantal stemmen en 98,11% van de aanwezige stemmen) en 2 stemmen tegen (1,66% van het totaal aantal stemmen en 1,89% van de aanwezige stemmen) het nieuwe Reglement zoals eerder verstrekt en besproken vast te stellen en aan te nemen en de opdracht te geven aan de notaris deze definitief te maken. Hiertoe besluit de vergadering eveneens het bestuur te machtigen om namens de leden de akte te tekenen. **[besluit]**

## **5. Mededelingen van het bestuur**

De voorzitter geeft het woord aan de heer C.J. Winkel. Deze heeft de volgende mededelingen.

### **Dak:**

*Sinds enkele jaren hebben wij op het dak lekkage met als gevolg waterschade op de galerij van de 12<sup>e</sup> etage. Nadat verschillende bedrijven zijn ingeschakeld om deze lekkage te vinden is als oorzaak benoemd het feit dat condens uit de ontluhtingskanalen via de dakopbouwen (dat zijn soort kleine schoorstenen) onder de dakbedekking kwam. Om dit op te lossen moesten alle 6 de dakopbouwen worden opengehakt en de afvoeren aangepast. Dit is uitgevoerd door de firma Kamp. De totale kosten waren € 18.747,82 en die zijn geboekt ten laste van Reserve Dakbedekking.*

### **Centrale Verwarming:**

*In 2022 moesten verschillende kleinere reparaties worden uitgevoerd bij de centrale verwarming. Daarnaast moest er ook 1 nieuwe pomp worden geplaatst en nieuwe temperatuurmeters op het dak. De grote projecten waren het geheel vervangen van de hoofdleidingen in de onderbouw (boxen) en het isoleren van die nieuwe leidingen en het vervangen van het rookgaskanaal. De totale kosten waren € 108.633,12 en die zijn geboekt ten laste van Reserve CV.*

De voorzitter geeft hierna het woord aan de heer M. Hoogendijk. Deze heeft de volgende mededelingen.

### **Betonreparaties:**

*Tijdens de schilderwerkzaamheden moesten op een aantal plekken reparaties worden uitgevoerd aan de betonbanden. Dit is gedaan door de firma Mulcoflex De totale kosten ad. € 1.703,13 zijn geboekt ten laste van Reserve Betonreparaties.*

### **Houtwerk:**

*In 2022 moesten een aantal ramen en deuren bij bewoners vervangen worden, waaronder 3 keukenramen van hoekflats (zogenaamde kantelramen). De totale kosten daarvan waren € 12.882,88 waarvan € 1.654,08 is geboekt ten laste van de Reserve Houtwerk Algemeen Gedeelte in 2022. De rest ad. € 11.228,80 is geboekt in 2023.*

### **Trappenhuizen:**

*De sluiting van de tussendeur oost was defect en moest vervangen worden. Dat is uitgevoerd. De kosten waren € 1.399,97. Ook heeft de firma Mulcoflex een aantal beschadigingen aan traptreden en op tussenbordessen gerepareerd in de trappenhuizen. De kosten hiervan waren € 2.997,50. Die bedragen, totaal € 4.397,47, zijn geboekt ten laste van de Reserve Renovatie Trappenhuizen.*

### Schilderwerk:

*Afgelopen jaar was er zeer veel schilderwerk. O.a. de gehele Leywegzijde zowel al het houtwerk, de plafonds, de balustrades en tussenschotten alsmede de betonbanden. Ook het houtwerk van beide trappenhuisen en de keukenramen in de kopgevels werd gedaan. Aan de parkeerterreinzijde werden de balustrades en betonbanden geschilderd. Er zijn verschillende dingen niet goed gegaan o.a. door weersomstandigheden maar ook door soms slecht werk van enkele schilders. Die zijn overigens na enkele dagen door het bedrijf ontslagen maar dat had wel tot gevolg dat alles nog langer ging duren. Ook waren er enkele misverstanden in omloop tussen het bestuur en V.d. Ende. Zo dacht V.d. Ende dat zij niet voor de bouwvak mochten beginnen, terwijl het bestuur juist bij zo'n "zwaar" schilderjaar in het voorjaar had willen starten. Uiteindelijk is alles netjes opgeleverd en recent hebben de voorzitter en ik een gesprek gehad met de heren V.d. Ende om onze klachten te bespreken en duidelijke afspraken te maken voor de toekomst. Daarmee is, wat het bestuur betreft, de zaak afgerond. De totale kosten bedroegen € 130.800,- en zijn geboekt ten laste van de Reserve Schilderwerk.*

De voorzitter geeft vervolgens het woord aan de heer J. Broeders. Deze heeft de volgende mededelingen.

### Parkeerterrein:

*Afgezien van wat onderhoud moest in 2022 een detectielus worden vervangen (een detectielus is een kabel die signaleert of de auto al door de slagboom heen gereden is, zodat de slagboom niet per ongeluk dicht kan gaan). De totale kosten ad. € 1.361,25 zijn geboekt ten laste van de Reserve Parkeerterrein*

### Liften:

*Vorig jaar najaar hebben wij veel problemen gehad door liftstoringen. Met name de oneven lift aan de oostzijde was een probleemgeval. Daar zijn veel verschillende onderdelen aan vervangen wat steeds niet echt structureel hielp. Uiteindelijk leken de problemen eind december/begin januari opgelost te zijn. De meeste kosten van de nieuwe onderdelen zijn geboekt in 2023 dus komen in de jaarstukken over 2023 naar voren. In 2022 is "slechts" € 1.982,94 geboekt ten laste van Reserve Liften.*

Tot slot geeft de voorzitter het woord aan de heer P. Beijersbergen, deze heeft volgende mededelingen.

### Tuin:

*Buiten het reguliere onderhoudscontract is in 2022 eigenlijk alleen geld uitgegeven aan de populier. Zowel aan de boomingenieur, de veiligheidskeuring als aan het snoeien van deze, volgens de gemeente gezichtsbepalende, boom. De totale kosten bedroegen € 4.141,95 en zijn geboekt ten laste van de Reserve Tuin.*

### Verkoop van appartementen:

Sinds 15 mei 2022 is er één 3-kamer appartement verkocht (overdracht in juli) en zijn er zeven 4-kamer appartementen verkocht. Verkooprijzen varieerden van € 205.000,- tot € 285.000,-. Op dit moment staat er één 4-kamer appartement te koop met een vraagprijs van € 260.000,-.

## **6. Behandeling en vaststellen van de exploitatiekosten 1-1-2022 t/m 31-12-2022**

De leden hebben het betreffende stukken, de jaarrekening 2022, geruime tijd geleden ontvangen. De bijzonderheden zijn aan de orde geweest bij de mededelingen van het bestuur. Het bestuur heeft naar aanleiding hiervan geen vragen of opmerkingen ontvangen.

De voorzitter neemt vervolgens de stukken nog eens met de aanwezige leden door en wijst op enkele afwijkingen.

De voorzitter vraagt de aanwezige leden of er nog vragen of opmerkingen zijn. De aanwezige leden hebben geen verdere vragen of opmerkingen.

## **7. Verslag van de kascontrolecommissie inzake de jaarstukken 2022; Voorstel tot décharge aan de administrateur, AB Beheer, voor het gevoerde administratieve beleid over 2022, alsmede décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid. Tevens vaststelling bestemming begrotingsoverschot.**

De voorzitter leest het verslag van de kascontrolecommissie, bestaande uit mevrouw J.G. Dee, mevrouw C.C.M. Nouwen en de heer C.P. van Helden, voor en stelt op basis van het advies de vergadering voor de administrateur, AB Beheer en het bestuur te déchargeren voor het gevoerde beleid.

De vergadering besluit de jaarstukken 2022 vast te stellen en AB Beheer en het bestuur te déchargeren voor het gevoerde beleid. **[besluit]**

De vergadering besluit, zoals door het bestuur voorgesteld, inzake het begrotingsoverschot € 5.105,39 toe te voegen aan Reserve Voegwerk Gevels; € 4.000,- toe te voegen aan Reserve Liften en € 20.000,- toe te voegen aan Reserve Gasverbruik. **[besluit]**

## **8. Wijzigen Huishoudelijk Reglement: stemming over voorgestelde wijzigingen**

De voorzitter verwijst naar de met de uitnodiging en agenda meegezonden bijlage inzake het voorstel tot het wijzigen van het Huishoudelijk Reglement.

De aanwezige leden hebben geen verdere vragen en/of opmerkingen.

Het betreft:

**Artikel 3f:** laten vervallen (is opgenomen in het aangepaste Reglement)

**Artikel 3g:** De zin : “Een eigenaar en/of bewoner heeft recht op het medegebruik van het parkeerterrein. Het parkeerterrein is uitsluitend bestemd voor personenauto's, die als zodanig zijn gekwalificeerd door de Rijks Dienst Wegverkeer (voertuigcategorie M1). Wijzigen in:

Een eigenaar en/of bewoner heeft recht op het medegebruik van het parkeerterrein, waarbij personenauto's kunnen worden geplaatst in de daartoe aangegeven vakken. Het parkeerterrein is uitsluitend bestemd voor personenauto's, die als zodanig zijn gekwalificeerd door de Rijks Dienst Wegverkeer (voertuigcategorie M1).

**Artikel 7:** “.....in de artikelen 19 tot en met 22 en artikel 44 van Het Reglement” wijzigen in Artikelen 36 tot en met 40 van Het Reglement. Dit i.v.m. aanpassing van Het Reglement.

De vergadering besluit de voorgestelde wijzigingen in het Huishoudelijk Reglement aan te nemen en door te voeren. **[besluit]**

## **9. Benoeming leden bestuur**

### voorzitter

Teneinde de overdracht aan een nieuwe voorzitter zorgvuldig en rustig te kunnen realiseren heeft de heer W.G.G. van Schaik besloten zich voor een laatste termijn van (maximaal) 3 jaar herkiesbaar te stellen. Na afloop van deze periode, na een bestuurslidmaatschap van dan ruim 50 jaar, zal hij definitief aftreden. De vergadering besluit unaniem de heer W.G.G. van Schaik te herbenoemen als lid van het bestuur / voorzitter. **[besluit]**

### vice-voorzitter

De heer J. Broeders, vicevoorzitter, is in verband met zijn verhuizing aftredend. Hij wordt bedankt voor zijn inzet en werkzaamheden. De heer A. van Rumpt is bereid gevonden de functie van vicevoorzitter te gaan vervullen en wordt als zodanig door het bestuur voorgedragen. De vergadering besluit unaniem de heer A. van Rumpt te benoemen als lid van het bestuur / vice-voorzitter. **[besluit]**

### overige bestuursleden

De heer R. Waasdorp, die enkele jaren terug is afgetreden als bestuurslid i.v.m. persoonlijke omstandigheden, is bereid gevonden wederom de functie van bestuurslid te gaan vervullen en wordt als zodanig door het bestuur voorgedragen. De vergadering besluit unaniem de heer R. van Waasdorp te benoemen als lid van het bestuur. **[besluit]**

De heren M. Hoogendijk, C.J. Winkel en L.P. Beijersbergen blijven aan als leden van het bestuur.

## **10. Benoeming leden van de kascontrolecommissie**

De leden van de kascontrolecommissie, mevrouw C.C.M. Nouwen en de heer C.P. van Helden hebben aangegeven opnieuw beschikbaar te zijn. Mevrouw J.G. van Dee heeft te kennen gegeven niet opnieuw beschikbaar te zijn. Mevrouw A.M. Schmitz, eigenaar van nummer 148B, is bereid toe te treden als lid van de kascontrolecommissie.

De vergadering besluit, onder dank, unaniem mevrouw C.C.M. Nouwen, de heer C.P. van Helden en mevrouw A.M. Schmitz te (her)benoemen als leden van de kascontrolecommissie. **[besluit]**

## **11. Benoeming leden van de ballotagecommissie (art. 44 van Het Reglement)**

De leden van de ballotagecommissie, mevrouw J.M. Kuyt, mevrouw C.M. van de Konijnenburg en de heer R. Molenaar hebben aangegeven opnieuw beschikbaar te zijn en worden onder dank van de vergadering, unaniem, (her)benoemd als leden van de ballotagecommissie.

## **12. Behandeling begroting 2023**

De begroting 2023 is samengesteld op basis van de feitelijke uitgaven in 2022, de verwachte indexatie van alle kosten door leveranciers e.d.. De leden hebben de voorgestelde begroting, met uitgebreide toelichting, eind 2022 ontvangen. Hierop zijn van de leden geen vragen of opmerkingen ontvangen.

De voorzitter vraagt de aanwezige leden of er wellicht toch nog vragen of opmerkingen zijn. De aanwezige leden hebben geen verdere vragen of opmerkingen.

De vergadering besluit unaniem akkoord te gaan met de voorgestelde begroting (totaal € 487.560,-) met de daarbij behorende VvE bijdragen van respectievelijk € 350,- per maand voor de 4 kamer woningen en € 292,92 voor de 3 kamer woningen. **[besluit]**

Hiermee is de begroting voor 2022, met de bijbehorende VvE bijdragen, definitief aangenomen en vastgesteld.

## **13. Verzoek van mevrouw I.N.L.M. Knijnenburg ev Oranje tot het verlenen van toestemming voor het tijdelijk aanpassen van de galerij bij de toegangsdeur van flat 110 B (5e etage) middels een verhoging zijnde een plateau van 90 x 120 cm met aan beide zijde een helling (1:10) Totale lengte 5 meter.**

De voorzitter informeert de leden over het ontvangen verzoek tot toestemming voor de in het agendapunt genoemde voorziening. Deze zal o.b.v. de Wet maatschappelijke ondersteuning worden gerealiseerd. Het bestuur geeft hierbij aan dat, wanneer de betreffende eigenaar niet meer woonachtig is in het complex, e.e.a. in originele staat teruggebracht dient te worden en er een gebruikersovereenkomst opgesteld zal worden.

Het verzoek wordt in stemming gebracht. Alle aanwezige leden zijn voor het verlenen van de gevraagde toestemming, een tweetal leden hebben d.m.v. een stem bij machtiging te kennen gegeven tegen te zijn.

De vergadering besluit de gevraagde toestemming onder de genoemde voorwaarde(n) te verstrekken. **[besluit]**

#### **14. Machtiging aan bestuur tot voeren van juridische procedures als vorderende partij alsmede tot het opleggen van boetes conform art. 14 van het Huishoudelijk Reglement**

De voorzitter geeft een korte uiteenzetting van de gevraagde machtiging(en).

##### incasso / vorderingen

De vergadering machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot-) bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassoafdeling van Rijssenbeek Advocaten te Arnhem over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling”.

De vergadering besluit deze machtiging te verlenen. **[besluit]**

##### juridische procedures

De vergadering machtigt het bestuur tot het voeren van juridische procedures als vorderende partij.

De vergadering besluit deze machtiging te verlenen. **[besluit]**

##### opleggen van boetes

De vergadering machtigt het bestuur tot het opleggen van boetes conform Artikel 14 van het Huishoudelijk Reglement.

De vergadering besluit deze machtiging te verlenen. **[besluit]**

#### **15. Bespreking voortgang Meerjarenplan renovatie/onderhoud 2023/2024 en verder**

De voorzitter geeft het woord aan M. Hoogendijk. Deze informeert de leden over de voor 2023 geplande werkzaamheden.

##### voegwerk muurdammen (Leyweg zijde)

*Voor 2023 staan de voegwerkzaamheden aan de muurdammen aan de Leyweg zijde op de planning. Dit is noodzakelijk nadat is gebleken dat het betreffende voegwerk in (zeer) slechte staat blijkt te verkeren. Het betreffen ingrijpende werkzaamheden welke ook de nodige overlast (geluid/stof e.d.) met zich mee zal brengen.*



*De hiermee gemoeide kosten bedragen, op basis van de ontvangen opgave, € 81.045,-.*

## **16. Rondvraag**

De volgende vragen voor de rondvraag komen aan de orde:

### De heer W.C. Kamerbeek (130)

Het bestuur wordt gevraagd of het mogelijk is de oude fietsen (die blijkbaar niet meer in gebruik zijn) bij de ingang aan de oostzijde verwijderd kunnen worden. Het bestuur zal dit oppakken en, in overleg met de huismeester, hiervoor de nodige actie(s) uitzetten.

### De heer S. Winkel (160B)

Inzake de verwarming / cv installatie wordt gevraagd of het mogelijk is deze op bepaalde tijden in z'n geheel uit te zetten omdat deze soms juist te veel warmte lijkt te geven. De voorzitter geeft nadere uitleg hierover en wijst o.a. op de werking van het systeem (automatisch) en de verplichting(en) van de VvE inzake het verstrekken van warmte.

Het bestuur geeft hierbij aan dat er op dit vlak altijd gezocht moet worden naar het 'best passende compromis'. Het is het bestuur bekend dat de uitleg vaker aan (nieuwe) eigenaren gegeven moet worden en zal in overweging nemen de uitleg en toelichting op dit punt op de website te publiceren.

### Mevrouw A. Bekkers (140)

Het bestuur wordt gevraagd of het bestuur de mogelijkheden tot het aanbrengen van warmtemeters nog onder de aandacht heeft. Het bestuur geeft aan dat hiervoor met enige regelmaat aandacht is, maar dat de mogelijkheden die naar mening van het bestuur daadwekelijke technisch haalbaar en kosteneffectief zijn, er op dit moment niet zijn. Indien er nieuwe mogelijkheden zijn, zal het bestuur deze uiteraard bespreken.

### De heer R.J.B. Bernard (104, namens eigenaar 106B)

De leden wordt gevraagd om geen peuken, vuil en andere rotzooi naar beneden te gooien en erop te letten dat anderen dit niet doen. Het bestuur is het hier geheel mee eens en spreekt de hoop uit dat dit (asociale) gedrag inderdaad achterwege zal blijven.

## **17. Sluiting**

De leden worden bedankt voor hun aanwezigheid en inbreng, waarna de vergadering om 21:50 uur door de voorzitter wordt gesloten met de mededeling dat de aanwezigen nog van harte welkom zijn even na te praten onder het genot van een hapje en een drankje.

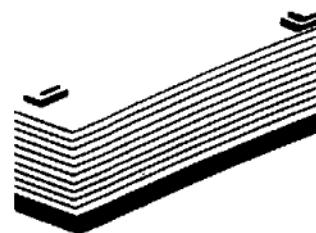
**VvE “Escamp”  
(Leyweg 84 tot en met 172A)  
te Den Haag**

ABN AMRO: NL85 ABNA 0254 4633 98  
KvK nummer: 27370684



**Correspondentieadres:**

Postbus 233  
2670 AE Naaldwijk  
tel. 0174-614500  
e-mail: info@ab-beheer.nl



**Bestuursleden VvE:**

de heer W.G.G. van Schaik (134B)	voorzitter
de heer A.P.G. van Rumpt (136B)	vicevoorzitter
de heer M. Hoogendijk (148A)	bestuurslid
de heer C.J. Winkel (130B)	bestuurslid
de heer L.P. Beijersbergen (138A)	bestuurslid
de heer R. Waasdorp (140B)	bestuurslid

**Administratiekantoor / beheer:**

AB Beheer	tel. 0174-614500
Postbus 233	fax. 0174-614828
2670 AE Naaldwijk	e-mail: info@ab-beheer.nl

**Kascontrolecommissieleden VvE:**

de heer C.P. van Helden (128A)  
mevrouw C.C.M. Nouwen (144)  
mevrouw A.M. Schmitz (148B)

**Ballotagecommissieleden VvE:**

mevrouw J.M. Kuyt (144B)  
mevrouw C.M. van de Konijnenburg (102A)  
de heer R. Molenaar (142A)