

# Notulen

## VvE Lijtweg (A1), gevestigd te Oegstgeest (MW30124)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 16 juni 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 98; aantal stemmen vertegenwoordigd: 52 (53,06 procent)

### 1. Opening

De heer Jongsma opent de vergadering en er volgt een voorstelronde en een korte toelichting over de structuur en het doel van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De nieuwe eigenaren worden met name welkom geheten. Gelukkig heeft de vergadering het quorum gehaald, waardoor rechtsgeldige besluiten genomen konden worden. De agenda wordt ongewijzigd overgenomen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de heer Jongsma de technische leiding van deze vergadering zal verzorgen.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Mededelingen

#### **Aanschaf graveermachine**

De vijf VvE's hebben gezamenlijk een graveermachine aangeschaft. Met deze machine kunnen voortaan zelf naamplaatjes voor brievenbussen en deuren, worden gemaakt. Dit is praktisch en zal op termijn een aanzienlijke kostenbesparing opleveren, omdat deze werkzaamheden niet langer hoeven te worden uitbesteed.

De huismeester is verantwoordelijk voor het bedienen van de graveermachine. Leden c.q. bewoners die een nieuw naamplaatje nodig hebben, kunnen dit bij de huismeester aangeven.

#### **Omgevingswet per 1 januari 2025**

Per 1 januari 2025 zijn wijzigingen in werking getreden binnen het Omgevingsbesluit, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de Omgevingsregeling. Deze wijzigingen brengen aangescherpte regels met zich mee voor het gebruik van gemeenschappelijke ruimten in woongebouwen, zoals gangen, trappenhuis en hallen. Volgens de nieuwe wetgeving mogen er geen objecten in deze gemeenschappelijke ruimtes geplaatst worden die de vluchtweg bij noodsituaties kunnen belemmeren. Dit betekent dat deze ruimtes volledig vrij moeten blijven van obstakels. Eigenaren en bewoners worden verzocht de aangescherpte regels na te leven.

#### **Gebruikersverklaring bij verhuur van woningen**

De voorzitter herinnert alle eigenaren eraan dat, wanneer een woning wordt verhuurd, de eigenaar verplicht is een gebruikersverklaring aan te leveren bij de beheerder MVGM zoals opgenomen in het splitsingsreglement van de VvE Lijtweg (13-8-1979). Dit reglement bevat uitgebreide bepalingen over het in gebruik geven (waaronder verhuur) van privé gedeelten van het gebouw. De relevante regels zijn te vinden in de artikelen 20 t/m 22.

MVGM zal alle bewoners een gebruikersverklaring toesturen. Eigenaren die hun woning verhuren, worden verzocht deze ingevulde verklaring per e-mail aan MVGM te retourneren.

#### **Verbouwing door bewoners**

Volgens het splitsingsreglement (artikelen 2 t/m 6) behoren onder andere (dragende) muren, leidingen en kozijnen tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Bewoners die deze willen aanpassen, moeten hiervoor vooraf toestemming vragen aan de Algemene Ledenvergadering (ALV), met medeweten van de bestuurder MVGM. In de praktijk houden bewoners zich hier niet altijd aan. Zie hiervoor ook agendapunt 8 over het huishoudelijk reglement.

#### **Onderhoud en werkzaamheden aan standleidingen**

Naar aanleiding van het lopende, kostbare project voor het relinen van de standleidingen door de firma Tubus, wordt erop gewezen dat het niet is toegestaan om zelf werkzaamheden aan de standleidingen uit te voeren, zowel horizontaal als verticaal. Er kunnen dus niet zelfstandig afvoeren naar deze standleidingen worden aangebracht. Indien eigenaren toch werkzaamheden (laten) uitvoeren aan deze leidingen, vervalt de garantie.

op het relinen. Eventuele kosten die voortvloeien uit schade of herstel als gevolg van eigen werkzaamheden zullen volledig worden doorbelast aan de betreffende eigenaar. Zie hiervoor ook agendapunt 8 over het huishoudelijk reglement.

### **Plaatsing van ondergrondse restafvalcontainers**

De gemeente Oegstgeest heeft besloten dat restafval vanaf medio 2025 zal worden verzameld in ondergrondse containers, en niet meer in de containers achter de Lijtweg flat. Zie de mededeling daarover op de website van de VvE <https://lijtweg.nl/>

Eventueel bezwaar over locaties en voorstellen voor alternatieve locaties moeten aan de gemeente gericht worden. Het overzicht met de locaties is al bijlage toegevoegd aan de vergaderstukken. Voor meer informatie kunt u ook terecht op <https://www.oegstgeest.nl/inwoners/alles-over-afval/afvalvoorzieningen-hoogbouw>

### Ingekomen stukken:

Resultaten bewonersenquête: deze zijn gepresenteerd bij de rondvraag.

### **3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 14 oktober 2024 (bijlage 1)**

De notulen worden besproken en de weinige punten van discussie komen terug op deze agenda en zullen daar behandeld worden. Opgemerkt wordt dat de branddeur op de vijfde verdieping binnenkort met hulp van de huismeester gerepareerd zal worden, zodat deze weer automatisch werkt.

De bewoners vragen naar de status van het plaatsen van meters op de radiatoren in de badkamers. De heer Jongsma geeft aan dat Techem deze meters tot op heden nog niet heeft geplaatst. Dit punt heeft de aandacht en zal worden opgevolgd.

De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen. Zie ook agendapunt 5c.

### **4. Financiën boekjaar 2024**

.

#### **4.a Verslag kascommissie**

De beheer meldt dat de Kascontrolecommissie nog geen volledige controle van de financiële administratie heeft kunnen uitvoeren. Dit komt doordat er nog openstaande punten en/of vragen zijn richting MVGM die eerst beantwoord moeten worden. De Kascontrolecommissie is daarom op dit moment nog niet in staat een definitief advies uit te brengen. Besloten wordt om, zodra de Kascontrolecommissie de controle uit heeft kunnen voeren, een digitale Algemene Ledenvergadering (ALV) uit te schrijven over alleen dit financiële agendapunt.

#### **4.b Jaarrekening 2024 (bijlage 2)**

De jaarrekening kan tijdens deze vergadering nog niet worden goedgekeurd, aangezien de Kascontrolecommissie ten tijde van het opstellen van de agenda nog geen advies heeft uitgebracht. Zodra het advies van de Kascontrolecommissie beschikbaar is, zal de goedkeuring van de jaarrekening op een volgende vergadering worden geagendeerd.

#### **4.c Decharge bestuur(der)**

De goedkeuring van de jaarrekening over de boekjaren 2023 en 2024 zijn afhankelijk van het advies van de Kascontrolecommissie, dat ten tijde van het opstellen van de agenda nog niet beschikbaar was. Zodra de jaarrekening is goedgekeurd, zal de decharge aan het bestuur op een volgende vergadering worden behandeld.

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

In deze volgende vergadering zal dan aan de eigenaren gevraagd worden wat de bestemming wordt van het exploitatieresultaat 2024. Hiervoor gelden de volgende opties:

(1) Afrekenen van het exploitatieresultaat met de eigenaren conform breukdeel. Bij een negatief resultaat moeten de eigenaren bijbetalen en bij een positief resultaat krijgen de eigenaren geld terug.

(2) Verrekenen van het exploitatieresultaat met de algemene reserve(s). Er vindt geen afrekening met de eigenaren plaats, het overschot of tekort komt ten gunste of ten laste van de VvE.

### **5. Onderhoud gebouw**

### **5.a Stand van zaken relin project Tubus**

Het relinen van de standleidingen, dat wordt uitgevoerd door de firma Tubus, is momenteel nog in volle gang bij de Lijtweg. De werkzaamheden verlopen volgens planning. Een deel van de leidingen moest vervangen worden, vanwege de slechte staat.

### **5.b Onderhoud gebouw MJOP (Bijlage 3, 4 en 5)**

Tijdens de vergadering is het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor de gebouwen A1 tot en met A5 besproken. In bijlage 5 is een samenvatting opgenomen van de geplande werkzaamheden, inclusief kostenoverzicht en tijdsplanning.

Geconstateerd is dat de financiële overzichten ontbreken, waardoor onduidelijk is of voldoende financiële reserve wordt opgebouwd voor het geplande onderhoud. Besloten is dat de zogenoemde kapitalisatie aan de eigenaren zal worden toegestuurd.

Er is discussie ontstaan over de mogelijkheid om de vloerbedekking in de gangen eerder te vervangen. Daarnaast zijn er vragen gesteld over de noodzaak van het renoveren van de voegen en het hydrofoberen van de buitenmuren. Bewoners met een onderbouwde technische mening over deze punten worden verzocht hun inzichten te delen met de Technische Commissie.

Opgemerkt is dat losse delen in de aansluiting naar de trappen in de noodtrappenhuizen aangeheeld dienen te worden.

Het MJOP is met meerderheid van stemmen aangenomen. Indien de Commissie van Toezicht (CvT) op advies van de Technische Commissie nog wijzigingen wenst door te voeren, zal dit punt opnieuw ter stemming worden aangeboden tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) in het najaar.

### **5.c Techem**

Aangezien er ontevredenheid bestaat over de diensten van de firma Techem stelt de commissie van Toezicht voor om eerder over te stappen naar de firma Ista. Ista zegt modernere meetapparatuur en meer inzicht in verbruik via een app, betere service en ontzorging van de administratie te bieden. Ook kan de overstap leiden tot energiebesparing en lagere kosten.

Onderstaande wordt voorgesteld aan de vergadering:

1. Het contract met firma Techem opzeggen conform de contractvoorwaarden.
2. Een overeenkomst aangaan met firma Ista voor levering, installatie en afrekening van het energieverbruik.
3. Het bestuur mandateren om de overstap te regelen en de bewoners hierover tijdig te informeren.

De vergadering stemt unaniem in met bovenstaande voorstellen. Met deze overstap wordt beoogd het gebruik van alle radiatoren eerlijk te meten. Op de volgende Algemene ledenvergadering (ALV) zal dit agendapunt opnieuw worden besproken.

### **5.d Mandaat voor overstap lopende contracten**

De vergadering gaat ermee akkoord dat de lopende contracten door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

## **6. Begroting 2026 (bijlage 6)**

De beheerder MVGM neemt de begroting 2026 door met de vergadering. Tevens wordt onderbouwd waarom de maandelijkse bijdrage voor de VvE geïndexeerd moet worden, zoals in eerdere ALV's aan de hand van de opgestelde kapitalisatie is uitgelegd. De voorgestelde begroting, met een kleine verhoging, wordt met meerderheid van stemmen aangenomen. Indien uit analyse van financieel onderlegde eigenaren blijkt dat de maandbijdrage toch minder verhoogd behoeft te worden, of zelfs verlaagd kan worden, zal dit punt opnieuw ter stemming worden aangeboden tijdens de ALV in het najaar.

## **7. Benoeming bestuur- en commissieleden**

### **7.a (Her)benoemen bestuur**

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaan akkoord met het hiervoor geldende tarief.

### 7.b (Her) benoemen lid/leden Commissie van Toezicht

De heer Jongsma is met meerderheid van stemmen benoemd tot lid van de Commissie van Toezicht vanuit de VvE A1. De voorzitter geeft aan, na twintig jaar in deze functie, actief op zoek te gaan naar een goede assistent en eventuele opvolger.

### 7.c (Her)benoemen kascommissie

Mevrouw Jongsma heeft aangegeven dat zij zich niet herkiesbaar stelt tot lid van de kascommissie. Er is dus een vacature ontstaan, een bewoonster denkt nog na of zij wil toetreden.

### 7.d (Her)benoemen Technische Commissie

De technische commissie bestaat uit: de heren G. Bruins en H. Wiebenga. De technische commissie vraagt om nieuwe leden. In afwezigheid van de twee huidige leden, wordt de herbenoeming op een nader moment geagendeerd.

### 7.e (Her)benoemen eventuele overige commissies

De huidige leden van de Groencommissie, degene die de plantenbak in de hal onderhoudt en actieve leden van de Bewonerscommissie (dat laatste zijn in principe alle bewoners) willen graag doorgaan met hun positieve activiteiten voor de vereniging.

## 8. Huishoudelijk Reglement

De Commissie van Toezicht stelt voor om het huishoudelijk reglement voor de vier VvE's aan de Aert van Neslaan te wijzigen. Om ook het huishoudelijk reglement van de VvE Lijtweg te moderniseren en aan te laten sluiten bij de overige reglementen, zal in een volgende ALV een nieuw huishoudelijk reglement worden gepresenteerd. Hierbij wordt expliciet om een besluit gevraagd om een boeteclausule op te nemen. Dit middel zou dan na een besluit van de ALV en in het uiterste geval ingezet kunnen worden bij het overtreden van regels omtrent gebruik van algemene ruimtes of vernieling van leidingen of dragende muren. Een aantal voorbeelden worden gegeven die, op voordracht van de ALV, in dit kader geagendeerd kunnen worden. Een voorstel over de hoogte van de boetes wordt dan in een apart besluit gepresenteerd tijdens een opvolgende ALV. Het voorstel wordt unaniem aangenomen. Een aanvullend verzoek is om een prullenbak bij het bankje aan de zuidzijde te laten plaatsen en om de schoonmaker te verzoeken deze regelmatig te legen.

## 9. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."*

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.

## 10. Rondvraag

De gemeente Oegstgeest heeft per VvE geld gereserveerd voor de lief en leed pot. Om nieuwe bewoners tijdig en volledig te informeren over de structuur en het doel van de VvE, zullen twee bewoners door MVGM geïnformeerd worden over alle transporten, zodat dit verwerkt kan worden op de lijtweg.nl website en de nieuwe bewoners informatie ontvangen. Bovendien wordt uitgesproken om regelmatig, wellicht elke twee maanden, als bewonerscommissie bijeen te komen.

Op de eerste verdieping hangen binnen de woningen nog leidingen van de daar tijdig gemonteerde rookmelders. Sommige ventilatiepunten in de woningen blazen in plaats van af te zuigen. Deze mankementen worden met de huismeester opgenomen. In het algemeen moet duidelijk gemaakt worden hoe klachten en actiepunten geëscaleerd moeten worden, via de huismeester of via de bestuurder. In Twinq staat een samenvatting wat onder de gemeenschappelijke ruimtes valt. Bewoners worden opgeroepen mee te denken over de door de gemeente Oegstgeest geïnitieerde gebiedsvisie. Het idee wordt gelanceerd om de

machtigingen voor de ALV's digitaal te verspreiden en ook per email af te handelen.

#### **Ingelast punt**

Over dit punt kon officieel niet gestemd worden, omdat het te nemen besluit niet geagendeerd was. Een separatie presentatie is gegeven over de uitkomsten van de bewonersenquête. De aanwezigen stellen veel vraagtekens bij de vragen, de betrouwbaarheid en de conclusies, en gaan niet mee in de aanbeveling.

#### **11. Sluiting**

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 22:10 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Lijtweg (A1), gevestigd te Oegstgeest (MW30124)

- 1. Opening**
  - 1.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld, met toevoeging van het punt 'subsidie Lief en Leed VvE' bij de rondvraag. De heer Jongsma verzorgt de technische leiding van de vergadering
- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 14 oktober 2024 (bijlage 1)**
  - 3.1 De notulen van de vergadering van 14 oktober 2024 zijn ongewijzigd vastgesteld
- 4.b Jaarrekening 2024 (bijlage 2)**
  - 4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2023 en stelt deze definitief vast.
  - 4.b.2 Jaarrekening 2024 pas na advies kascommissie behandeld.
- 4.c Decharge bestuur(der)**
  - 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2023.
- 4.d Bestemming exploitatieresultaat**
  - 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat met de eigenaren af te rekenen / te verrekenen met de reserve(s).
- 5.b Onderhoud gebouw MJOP (Bijlage 3, 4 en 5)**
  - 5.b.1 MJOP is aangenomen; eventuele wijzigingen op advies CvT/Technische Commissie worden in najaarsvergadering opnieuw geagendeerd.
- 5.c Tchem**
  - 5.c.1 Overstap van Tchem naar Ista voor energieverbruiksmeters is unaniem aangenomen; bestuur krijgt mandaat voor de overstap en communicatie.
- 5.d Mandaat voor overstap lopende contracten**
  - 5.d.1 Bestuur krijgt mandaat om lopende contracten over te sluiten als dat gunstiger is.
- 6. Begroting 2026 (bijlage 6)**
  - 6.1 Begroting 2026, met lichte verhoging, is aangenomen; bij nieuwe inzichten kan dit in najaarsvergadering opnieuw worden besproken.
- 7.a (Her)benoemen bestuur**
  - 7.a.1 MVGM is herbenoemd als bestuurder.
- 7.c (Her)benoemen kascommissie**
  - 7.c.1 Vacature kascommissie blijft open; bewoonster denkt na over toetreden.
- 8. Huishoudelijk Reglement**
  - 8.1 MVGM stelt een nieuw huishoudelijk reglement op, inclusief boeteclausule, ter besluitvorming in een volgende ALV.
- 9. Formaliteiten**
  - 9.1
    1. De vergadering besluit om het incassomandaat vast te stellen.
    2. De vergadering besluit om de boeteregeling en het doorlopende procesmandaat vast te stellen.
    3. De vergadering gaat akkoord om MVGM VvE te laten beschikken over het reservefonds, indien er geen kandidaten zich hebben aangemeld.

## Actiepuntenlijst

VvE Lijtweg (A1), gevestigd te Oegstgeest (MW30124)

### Actiepunten

- Leden/bewoners die een nieuw naamplaatje willen, kunnen dit bij de huismeester aanvragen.
- Eigenaren die hun woning verhuren, moeten een gebruikersverklaring invullen en per e-mail aan MVGM retourneren.
- Bewoners dienen vooraf toestemming te vragen aan de ALV voor aanpassingen aan gemeenschappelijke delen.
- Eigenaren mogen geen werkzaamheden aan standleidingen uitvoeren; bij overtreding vervalt garantie en worden kosten doorbelast.
- Eventuele bezwaren of alternatieven voor de locaties van ondergrondse restafvalcontainers moeten direct bij de gemeente worden ingediend

Status: Vastgelegd

**Bestemming exploitatieresultaat 2024 wordt in een volgende vergadering bepaald (afrekenen met eigenaren of verrekenen met reserve)**

Status: Vastgelegd

**Bewoners met technische inzichten over vloerbedekking, voegen of hydrofoberen worden gevraagd dit te delen met de Technische Commissie.**

Status: Vastgelegd

**Bewoners worden opgeroepen mee te denken over de gebiedsvisie van de gemeente Oegstgeest.**

Status: Vastgelegd

**De branddeur op de vijfde verdieping wordt binnenkort met hulp van de huismeester gerepareerd.**

Status: Vastgelegd

**De gemeente Oegstgeest heeft per VvE geld gereserveerd voor de lief en leed pot. De bewonerscommissie zal nagaan hoe de VvE hier gebruik van kan maken.**

Status: Vastgelegd

**Decharge bestuur volgt na goedkeuring jaarrekening.**

Status: Vastgelegd

**Er moet duidelijkheid komen over de escalatieroute van klachten en actiepunten: via de huismeester of via de bestuurder.**

Status: Vastgelegd

**Kapitalisatie (financieel overzicht) MJOP wordt aan de eigenaren toegestuurd.**

Status: Vastgelegd

**Kascommissie moet financiële administratie nog volledig controleren; na afronding volgt digitale ALV over dit punt.**

Status: Vastgelegd

**Leidingen van rookmelders en verkeerd werkende ventilatiepunten op de eerste verdieping worden met de huismeester opgenomen.**

Status: Vastgelegd

**Nieuwe leden worden gezocht; herbenoeming volgt later.**

Status: Vastgelegd

**Status plaatsing radiatormeters in badkamers blijft volgen; Techem heeft deze nog niet geplaatst.**

Status: Vastgelegd

**Twee bewoners worden door MVGM geïnformeerd over alle transporten (verhuizingen), zodat dit verwerkt kan worden op de lijtweg.nl website en nieuwe bewoners tijdig en volledig geïnformeerd worden over de structuur en het doel van de VvE.**

Status: Vastgelegd

**Verzoek om een prullenbak bij het bankje aan de zuidzijde te plaatsen en de schoonmaker deze regelmatig te laten legen.**

*Status: Vastgelegd*

**Voornemen uitgesproken om als bewonerscommissie regelmatig bijeen te komen, mogelijk elke twee maanden.**

*Status: Vastgelegd*

**Werkzaamheden relinen standleidingen lopen volgens planning; bewoners worden opgeroepen geen eigen werkzaamheden uit te voeren.**

*Status: Vastgelegd*