VvE Jaap van der Hoekplaats 50-268 & Truus Wijsmullerpad 2-14, gevestigd te Rotterdam (98667)
Tweede algemene ledenvergadering



Datum: **maandag 3 augustus 2026**
Aanvang: **19:30 uur**
Sluiting: **20:40 uur**
Locatie: **Centrale hal VvE, Jaap van der Hoekplaats 50-268, Rotterdam – verplaatst naar parkeergarage 1e verdieping**
Aanwezig: **361 van de 1158 stemmen**

1. **Opening**

De vergadering wordt geopend om 19.40 uur. Dhr. Besemer, voorzitter van het bestuur van de VvE, stelt voor dat hij deze vergadering zal voorzitten. Hier wordt bij handopsteking unaniem mee ingestemd. Tevens verzoekt hij dat de vergadering wordt opgenomen, ten behoeve van het maken van de notulen. Ook hier wordt bij handopsteking unaniem mee ingestemd.

Dhr. Besemer vraagt of er vragen en/of opmerkingen zijn betreffende de notulen van de eerste algemene leden vergadering (ALV), welke heeft plaatsgevonden op 22 juni 2026. Er wordt door een eigenaresse benoemd dat er in punt 7 van de notulen een situatie wordt geschetst die zich heeft voorgedaan na de reeds genoemde vergadering, waarbij zij in twijfel trekt of dit thuishoort in de notulen. Het bestuur geeft aan het hiermee eens te zijn en zal deze feedback meenemen. Dhr. Sprenger, lid van het bestuur van de VvE, geeft aan dat het bestuur nog geen terugkoppeling heeft gegeven aan Mevr. de Ridder betreffende de vraag die zij gesteld heeft in de rondvraag over lopende kwestie parkeergarage. Het bestuur is hiermee bezig en zal zo snel mogelijk een terugkoppeling geven. Een eigenaresse voegt hieraan toe dat met Orona is afgesproken dat facturen ten gevolge van “kinderziektes” niet betaald hoeven te worden. Omdat er geen verdere vragen zijn, worden de notulen vastgesteld.

De agenda van de ALV wordt vervolgens vastgesteld. Er staat slechts één onderwerp op de agenda, namelijk het voorstel aanpassing Huishoudelijk Reglement m.b.t. airco's en vaststelling aanvullende eisen voor airco's. Er wordt door een eigenaresse een vraag gesteld ter verduidelijking over het aantal aanwezigen, en of dit aantal voldoende is om een besluit te nemen. Dhr. Besemer legt uit dat de huidige ALV een tweede vergadering betreft, waarmee overeenkomstig art. 56 van de splitsingsakte geen quorumvereiste geldt. Daarmee kan een rechtsgeldig besluit genomen worden zodra 2/3e van de op deze vergadering *aanwezigen dan wel gemachtigden* vóór stemt. De eigenaresse geeft als opmerking aan dat het prettig zou zijn als in de agenda voor toekomstige vergaderingen per agendapunt wordt opgenomen of een quorum vereist is of niet.

2. **Voorstel aanpassing Huishoudelijk Reglement m.b.t. airco's en vaststelling aanvullende eisen airco's**

Dhr. Besemer legt uit dat alle onderliggende stukken ten behoeve van dit agendapunt zijn opgenomen bij de vergaderstukken van de eerste vergadering van 22 juni 2026 zowel als de huidige vergadering (te vinden in Twinq). Er wordt voorgesteld om de toevoeging aan het Huishoudelijk Reglement beperkt te houden en een additionele “airco verklaring” op te stellen welke eigenaren

moeten ondertekenen wanneer zij een airco willen plaatsen. In deze verklaring worden alle gestelde eisen benoemd waar de te plaatsen airco aan moet voldoen.

Er worden meerdere vragen gesteld:

- Een eigenaresse stelt de vraag wie vervolgens controleert of de geplaatste airco's aan de voorwaarden voldoen. Dhr. Besemer stelt voor dat we dit als bewoners met elkaar controleren. Het bestuur zal hierop toezien.
- Een eigenaar vraagt of de verklaring ook geldt voor de stadswoningen en merkt op dat de bewoners van de stadswoningen in dit geval ook van de verklaring op de hoogte moeten worden gebracht. Daarnaast vraagt hij zich af of de verklaring alleen geldt voor buitenunits. Dhr. Besemer geeft aan dat de verklaring voor alle woningen binnen de VvE geldt, dus ook voor de stadswoningen. Het geldt voor alle airco's waarbij een gat in de gevel wordt geboord.
- Een eigenaar geeft aan twijfels te hebben over de handhaving. Dhr. Besemer beaamt dit, en vraagt daarom of alle bewoners hier gezamenlijk op willen toezien.
- Een eigenaresse merkt op dat er een regel is dat de te plaatsen airco aan bepaalde geluidsnormen moet voldoen en stelt voor dat een bewoner die een airco wil plaatsen, de offerte vooraf doorstuurt naar het bestuur van de VvE voor goedkeuring. Het bestuur geeft aan dat dit niet nodig lijkt. Alle eisen staan in de verklaring genoemd en kunnen door een erkend bedrijf makkelijk opgevolgd worden. Mocht een bewoner twijfelen, kan deze uiteraard contact opnemen met het bestuur.
- Een eigenaresse geeft aan dat haar bij de oplevering is gezegd dat zij niet mag boren in de muren aan de rechterkant van haar woning en dat zij daarom geen airco op haar balkon kan plaatsen. Dhr. Besemer geeft aan dat zij contact op kan nemen met Dhr. Sprenger en dat hij wellicht langs kan komen om bij haar te kijken naar de mogelijkheden. Het bestuur geeft aan dat er volgens de reglementen niet geboord mag worden door "de schil" van ons gebouw. De airco-verklaring maakt een uitzondering daarop mogelijk. Dhr. Besemer geeft daarnaast aan dat het belangrijk is dat de installateur het geboorde gat goed afdicht om de isolatie van de woning te behouden.
- Een eigenaresse vraagt of het bestuur ook kleurcodes voor de omkasting van de airco-units in de verklaring op wil nemen, zodat eenheid behouden wordt. Dhr. Besemer antwoordt dat het bestuur zich hierin zal verdiepen.

In stemming wordt gebracht: het toevoegen van de airco-bepalingen aan het Huishoudelijk Reglement. De uitslag hiervan is: **voorstel aangenomen**.

Na de stemming volgen nog een aantal vragen/ opmerkingen:

- Een eigenaar vraagt of het niet beter is om een derde partij te hebben om te bepalen of de airco voldoet aan alle gestelde eisen? Dhr. Besemer geeft aan dat wanneer een bewoner twijfels heeft over of een airco wel of niet voldoet aan de gestelde eisen, deze altijd contact op kan nemen met het bestuur.
- Een eigenaresse vraagt het bestuur na te denken over de mensen die nu niet op de vergadering aanwezig zijn en hoe zij geïnformeerd gaan worden over het genomen besluit en de gestelde eisen. Wellicht ook in een andere taal. Het bestuur geeft aan zowel de notulen als de airco verklaring op te zullen sturen naar alle eigenaren.

- Een eigenaresse vraagt hoe toekomstige nieuwe eigenaren worden geïnformeerd over de gestelde eisen. Het bestuur geeft aan dat vanwege de Algemene Verordering Gegevensbescherming (AVG) een notaris geen gegevens meer door mag geven betreffende nieuwe bewoners, wat de situatie moeilijker maakt. Echter ontvangt de beheerder, VP&A, normaliter wel alle gegevens omtrent nieuwe bewoners, gezien zij ook de maandelijkse VvE-bijdrage moeten betalen. Het bestuur zal nadenken over hoe nieuwe eigenaren het best geïnformeerd kunnen worden.
- Een eigenaar vraagt of de airco verklaring moet worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar, wanneer de woning verkocht wordt. Het bestuur antwoordt dat dit inderdaad het geval is.

3. Rondvraag

Na het onder luid applaus en met de nodige dankwoorden uitdelen van bloemen en cadeaubonnen aan leden van het vorige bestuur, start Dhr. Besemer de rondvraag. Als aanloop hiertoe wil hij van de gelegenheid gebruikmaken om de aanwezigen te informeren over diverse onderwerpen die het reeds benoemde nieuwe VvE-bestuur op de actielijst heeft staan. De onderwerpen behelzen:

- Oppakken van de nieuwsbrief.
- Rondleidingen door het gebouw, mocht hier animo voor zijn.
- Noodverlichting in het gebouw. Deze is momenteel op verdieping 4-13 niet aanwezig. Er zijn offertes opgevraagd. Deze blijken boven het budget te liggen dat hiervoor is vrijgesteld. Vermoedelijk zal hier opnieuw over moeten worden gestemd.
- Het plaatsen van extra camera's in de liften en dode hoek. De offertes worden momenteel akkoord gegeven en de camera's zullen binnenkort worden geïnstalleerd.
- Kwestie rondom parkeerliften en de problemen die hier in de winter door de kou uit ontstaan. Dhr. Besemer geeft aan dat er tijdens de bouw niet goed na is gedacht over de plaatsing van de liften en dat het bestuur wil kijken of die partijen alsnog aansprakelijk kunnen worden gesteld.
- Na de oplevering van het gebouw begin 2025 hebben de zonnepanelen de eerste maanden niet kunnen terugleveren vanwege storingen en een kapotte omvormer. Het bestuur bouwt momenteel aan een dossier, waarmee zij naar de partij wil stappen die verantwoordelijk is voor deze fout.
- Er zijn in het verleden ideeën geweest om folie te plaatsen op de ramen in de fietsenstalling, om te voorkomen dat men van buiten ziet wat er binnen staat. Mochten bewoners hier ideeën over hebben, hoort het bestuur dit graag. Ook wordt onderzocht of het mogelijk is hier subsidie voor te krijgen.
- Brandmelders ontbreken in de fietsenstalling. Het bestuur zoekt momenteel uit waarom deze niet vanuit de bouw zijn geplaatst.
- Onderzoeken of het huidige overzicht van eigenaren en huurders actueel is. Eigenaren moeten zich actief bij het bestuur melden wanneer zij hun woning verhuren en aan wie zij dit doen (verhuurdersverklaring). Het bestuur wil graag uitzoeken of dit in alle gevallen gedaan wordt.

- Er wordt onderzocht of het mogelijk is om de deur tussen de parkeergarage (begane grond) en de fietsenstalling van een tag te voorzien. Momenteel opent deze deur door middel van een drukknop, waarmee toegang tot de fietsenstalling voor onbevoegden makkelijk voorzien wordt, aangezien het hek van de parkeergarage nog al eens open blijft staan.
- Mevr. Lodewyckx werkt aan het project “Opzoomeren”. Zij heeft hiervoor een plan gemaakt en een aantal bewoners in het gebouw gevraagd om mee te denken. Het doel is om sociale cohesie binnen het gebouw te verbeteren en meer met elkaar in contact te komen, zodat we elkaar beter leren kennen. Er zal binnenkort een enquête verstuurd worden naar alle bewoners met meer uitleg, en een aantal vragen voor bewoners om interesses te peilen. Mochten bewoners hier vragen over of interesse in hebben, kunnen zij zich melden bij mevr. Lodewyckx of bij het bestuur.
- Het bestuur vraagt zich af of er behoefte is aan een zogenaamd “spreekuur” tussen eigenaren en VvE-bestuur. In het zogenoemde spreekuur kunnen vragen gesteld worden over het gebouw, de VvE etc.
- Het bestuur onderzoekt of een “weggeefhoek” gerealiseerd kan worden in het gebouw, waar bewoners spullen achter kunnen laten die zij niet meer gebruiken.
- Gebruiksaanwijzingen voor de autoliften rondsturen aan betrokkenen. Daarnaast benadrukt het bestuur dat de wegenverkeerswet ook geldig is in de parkeergarage en dat bewoners die schade maken hiervoor aansprakelijk gesteld worden.
- Dhr. Sprenger vraagt bewoners om na te denken over duurzame mogelijkheden om de door ons opgewekte stroom te gebruiken die “over” is (we wekken meer op dan we gebruiken in de algemene ruimten). De salderingsregeling vervalt volgend jaar en daarmee is het niet langer interessant om de stroom terug te leveren aan het net. Als voorbeeld wordt genoemd: het inventariseren of het mogelijk is om enkele laadpalen te plaatsen om bewoners met een elektrische auto tegen gereduceerd tarief te laten laden. Dit is gunstig voor de bewoner, en de VvE verdient er aan.

De rondvraag wordt vervolgd met de volgende vragen vanuit de aanwezigen:

- Een eigenaar vraagt of, zodra er in de wijk betaald parkeren wordt ingevoerd, het mogelijk is om een parkeervergunning aan te vragen. Het bestuur geeft aan hier niet zeker van te zijn, we hebben zelf 67 parkeerplaatsen, maar 109 woningen. Een eigenaresse geeft aan dat dit niet mogelijk is, hier heeft zij voor moeten tekenen bij de notaris toen zij haar woning verkreeg.
- Een eigenaar vraagt of de vlinderstruik bij de entree van het gebouw van ons is, of van de gemeente. Dhr. Sprenger geeft aan dat deze van de gemeente is, en zal nagaan of de gemeente iets aan de beplanting kan verbeteren.
- Een eigenaar geeft aan dat het ventilatiesysteem van de nieuw geplaatste basisschool aan de noordzijde van ons gebouw veel geluid maakt en of het bestuur al iets gehoord heeft over mogelijke isolatie. Dhr. Sprenger geeft aan dat het bestuur hier niets van weet. Hij geeft aan dat alle bewoners die last ervaren een melding moeten maken bij het DCMR; meerdere meldingen werken beter dan één melding, vandaar dat het bestuur deze taak niet op zich neemt. Het wordt bevestigd dat er in het verleden gesprekken zijn geweest met de uitvoerder van het project en dat toen aangegeven werd, dat het systeem aan de eisen zou voldoen. Een andere eigenaresse geeft aan een melding te hebben gedaan, maar dat ze geen

terugkoppeling heeft gekregen. Sommige eigenaren geven aan dezelfde ervaring te hebben, waar andere aangeven wel een terugkoppeling ontvangen te hebben.

4. Sluiting

Dhr. Besemer dankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 20.40 uur.