

# Notulen

## VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 11 september 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 5410; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4730 (87,43 procent)

---

### 1. Opening

#### a. Benoemen voorzitter van de vergadering & notulist.

Dhr. Rozeboom opent de vergadering en heet de aanwezige welkom. Dhr. Rozeboom wordt benoemd tot (dag) voorzitter van de vergadering. Hij legt uit dat dit de eerste vergadering is van deze VvE waarbij ook nieuwe eigenaren aanwezig zijn. Hij geeft een korte toelichting op de VvE en verzoekt om contact te leggen indien er zaken niet duidelijk zijn.

#### b. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen.

Er zijn 4730 van de 5410 uit te brengen stemmen aanwezig (87%), voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er volgt een korte voorstelronde.

#### c. Vaststellen agenda.

De vergadering besluit de agenda vast te stellen.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Ingekomen verzoek fam. Stoel/Overweg; Overlast waterleidingen

Dhr. Rozeboom licht toe dat de eigenaar van Havenspoor 97 een paar weken terug contact heeft gelegd met het verzoek om nader onderzoek te doen naar de geluidsoverlast die wordt ervaren door de waterleidingen in het pand. Ze geven aan dat als de burens, of zichzelf, de kraan of douche gebruiken, dit op storende wijze hoorbaar is in de aangrenzende kamers.

Dhr. Lokhorst geeft aan dat zijn partner voorheen in deze woning woonde, hij zal vragen of zij deze overlast ook ervaarde. Dhr. Rozeboom zal voorts vragen of de huismeester dergelijke klachten in het pand bekend zijn. Hij geeft verder aan dat er geen pasklare oplossing voor handen is, doorgaans is het aan de eigenaar/bewoner om aan te tonen dat enige norm wordt overschreden waarna de VvE actie kan ondernemen. In dit geval zal dat hak- en breekwerk betekenen.

Na enig overleg besluit de vergadering de kwestie eerst te toetsen door de huismeester, waarna de beheerder en het bestuur gemachtigd zijn om binnen het redelijke actie te ondernemen.

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 26-8-2024

De notulen d.d. 26-8-2024 worden ongewijzigd goedgekeurd.

### 4. Onderhoud gebouw

.

#### 4.a Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2025

Dhr. Rozeboom licht toe dat met het oprichten van de VvE vorig jaar, de eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Denk hierbij aan het dak, de gevels, de lift, het schilderwerk etc.

MVGM heeft daarvoor een meerjarenonderhoudsplan opgesteld, deze is als vergaderstuk toegevoegd. In dit plan zijn alle gemeenschappelijke gebouwgedeelten opgenomen en voorzien van een geschatte onderhoudsplanning met geschatte kosten. Dit plan voorziet in het planmatig onderhoud voor de komende 30 jaar en zal elk jaar een update krijgen. Op de een na laatste pagina staat vervolgens een overzicht van de geschatte kosten, het jaarlijks spaarbedrag en het eindsaldo van dat betreffende jaar. Dit eindsaldo moet eigenlijk positief blijven.

In 2025 komen voorts een aantal kleine onderhoudsposten terug die door MVGM getoetst zijn. De technisch beheerder heeft aangegeven dat deze werkzaamheden kunnen worden doorgeschoven naar 2026, waarna hij

voorafgaand aan de volgende vergadering opnieuw een beoordeling zal maken.

#### **4.b Overige technische zaken**

Dhr. Lokhorst geeft aan dat hem vlak voor de aankoop (hij huurde hetzelfde appartement) de CV-ketel nog een onderhoudsbeurt zou krijgen. Hij heeft hier niets meer van vernomen. Dhr. van Renselaar (namens Anders Invest/VIF6) geeft aan dat er voor de CV-ketels van de huurwoningen inderdaad een overkoepelend onderhoudscontract is (buiten de VvE om). Hij verzoekt dhr. Lokhorst om de huismeester hier naar te vragen waarom dat destijds niet is gebeurd. Maar het klopt dat VIF6 alléén voor de gehuurde appartementen op enig moment het CV-onderhoud laat doen. Mogelijk is dit onderhoud uitgevoerd ná leverdatum van het appartement van de heer Lokhorst?

#### **5. Begroting 2026**

Dhr. Rozeboom licht toe dat voor het eerder besproken gezamenlijke onderhoud uiteraard ook betaald moet worden. Daarnaast zijn er een aantal kosten die de VvE elk jaar zal moeten maken, zoals de verzekeringspremie en beheerkosten. Al deze kostenposten heeft MVGM in een begroting gezet, deze is als vergaderstuk toegevoegd. Het begrotingstotaal wordt voorts conform de breukdeelverhouding in de splitsingsakte verdeeld over de eigenaren, zo ontstaat de maandelijkse bijdrage.

Dhr. van Renselaar vraagt waarom er geen bedrag voor onderhoud noodverlichting is voorzien. Dhr. Rozeboom geeft aan dat dit onderhoud is inbegrepen bij een andere begrotingspost. Dhr. van Renselaar vraagt of er in de verzekeringspolis ook een bestuursaansprakelijkheidsverzekering is meegenomen. Noot van de beheerder; *De huidige polis bevat een opstal-, glas-, bestuursaansprakelijkheidsverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven.*

Dhr. van Renselaar geeft voorts aan dat de beheervergoeding in de begroting is opgenomen voor € 12.000, daar waar naar zijn mening in 2024 een ander bedrag is afgesproken (€ 8.750 ex. BTW). Dhr. Rozeboom geeft aan dat de offerte in 2024 is opgesteld met prijspeil 2024, niet wetende wat de CPI einde van dat jaar zou gaan doen. In de offerte is vermeld dat de aanbieding gold conform prijspeil 2024. Op 1 januari 2025 is dit bedrag geïndexeerd en dat zal, zeer waarschijnlijk, op 1 januari 2026 nogmaals gebeuren.

Ter vergadering geeft dhr. Rozeboom aan dat er inmiddels een overeenkomst is afgesloten voor het jaarlijks inspecteren van de dakveiligheidsvoorzieningen, hij stelt voor hier een begrotingspost voor toe te voegen van € 750.

De begroting 2026 wordt vastgesteld op een totaal van € 91.800.

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

VIF6 blijft enig bestuurder van de VvE, dhr. Van Renselaar treedt op als contactpersoon.

Na enig overleg worden dhr. Lokhorst en dhr. Van Voorn benoemd tot kascommissie 2025.

#### **7. Formaliteiten**

##### **a. Incassomandaat**

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."*

#### **8. Rondvraag & sluiting**

Dhr. Rozeboom geeft aan dat hij eerder vandaag is benaderd door eigenaar Aziz (Havenspoor 179) met twee verzoeken. Hij heeft aangegeven dat dit (veel) te laat is om nog op de agenda te zetten, maar dat de punten bespreekbaar zullen worden gemaakt.

Dhr. Aziz zou in eerste instantie graag zonwering willen laten plaatsen, uitgevoerd op dezelfde wijze als bij een enkele woning reeds het geval is. Dhr. Rozeboom geeft aan dat dit conform de splitsingsakte alleen mag als

dit in het Huishoudelijk Reglement is opgenomen of de vergadering daar specifiek toestemming voor geeft. Er is een Huishoudelijk Reglement, maar dat is er nog een tussen verhuurder en huurders en is nog niet in een vergadering door de VvE geaccordeerd. Na enig overleg geven de aanwezigen aan geen bezwaar te hebben tegen het verzoek van dhr. Aziz, indien exact eenzelfde zonwering wordt aangebracht als reeds aanwezig bij nr. 203. Op een volgende ALV zal het goedkeuren van het Huishoudelijk Reglement worden geagendeerd, inclusief een exacte specificatie van het toegestane zonnescreen.

Het tweede verzoek van dhr. Aziz is het plaatsen van een airco-installatie op het balkon. Na enig overleg besluit de vergadering hier niet mee akkoord te gaan. Dhr. Aziz wordt verzocht op een volgende vergadering een onderbouwd voorstel in te dienen, inclusief specs van het toestel, geluidsuitstraling en een impressietekening van de plaatsing van het toestel inclusief het aanzicht). De heer Van Renselaar geeft ter vergadering al aan moeite te hebben met de individuele plaatsing van airco's (o.a. vanwege mogelijke geluidsoverlast voor de burens).

Dhr. van Renselaar geeft aan dat de huismeestersruimte op de begane grond conform de akte eigenlijk een los appartementsrecht is met de bestemming Woning. Ten tijde van volledige verhuur heeft Anders Invest deze ruimte ingericht voor de huismeester en onverplicht ter beschikking gesteld aan de huurders voor eventuele gemeenschappelijke activiteiten. Daar de verhuurde woningen bij leegstand worden verkocht, daalt het aantal huurders en zullen de werkzaamheden van de huismeester ook afnemen. Anders Invest heeft daarom besloten om de huismeestersruimte weer om te bouwen tot woning en deze te verkopen. Men zal hiervoor de entree van de ruimte aan de zijde van de centrale hal weer dichtmaken. Dit is door de makelaar tijdens de rondgang met potentiële kopers iedere keer ook aangegeven – deze gemeenschappelijke ruimte zal komen te vervallen.

Vanuit de aanwezigen wordt aangegeven dat hen is verteld dat de eigenaren daar over zouden mogen besluiten, niet duidelijk is waar dat vandaan komt. Eén van de aanwezige eigenaren geeft aan zelf geen behoefte te hebben aan deze gemeenschappelijke ruimte, maar heeft wel gehoord dat huurders hier belang aan hechten. Dhr. Van Renselaar wijst erop dat deze woonruimte onverplicht aan de huurders ter beschikking is gesteld, dat de groep huurders steeds kleiner wordt en dat de kosten/lasten van deze ruimte door Anders Invest worden gedragen. Tevens benoemt hij nog dat letten op de huidige stemverhoudingen anders een dergelijk besluit vanavond opnieuw zou zijn bekrachtigd. Desgevraagd wordt geantwoord dat de verbouwing binnen enkele maanden op de planning staat. Hiermee zal de ruimte voor de huismeester vervallen, er is in het pand geen vergelijkbare ruimte waar hij terecht kan.

Dhr. van Voorn geeft aan dat zij wellicht het plan hebben om de balkonpui te vervangen voor een schuifpui, hij vraagt hoe dat qua toestemming in zijn werk gaat. Dhr. Rozeboom geeft aan dat dergelijke wijzigingen altijd eerst geagendeerd moeten worden op een ledenvergadering, waarna de eigenaren hierover kunnen overleggen en stemmen.

Tot slot noemt de heer van Renselaar nog dat in het verleden veel huurders hun fiets nabij de eigen voordeur stalden. Dit is vanuit het oogpunt van veiligheid (en netheid) absoluut niet toegestaan, en er zijn in het verleden -met medewerking van de brandweer- ook acties geweest om huurders te bewegen hun fiets in hun eigen berging / kelder te stallen. De fietsen die nu nog los gestald worden op de Begane Grond achter het pand, mogen daar ook niet staan; bij een eventuele calamiteit blokkeren deze de doorgang voor hulpdiensten. Hij roept daarom alle eigenaren op mee te werken aan het stallen van de fiets in de eigen berging en hij verzoekt de heer Rozeboom dit op te nemen dan wel te bekrachtigen in het Huishoudelijk Reglement bij de volgende vergadering. De heer Rozeboom zegt toe dit thema ook nog met de huismeester te zullen bespreken en hem te vragen hier scherper op te controleren. Tevens wordt vanuit de vergadering opgemerkt dat gestalde fietsen bij de voordeur soms ook te onnodig worden neergezet waardoor mensen met bijv. een rolstoel niet naar binnen kunnen.

Dhr. Rozeboom geeft aan dat met ingang van 1 oktober 2025 zijn collega Mylla Koopman (een junior accountmanager) hem zal vervangen bij deze VvE. Hij blijft echter tenminste geheel 2026 nog wel op de achtergrond om haar in haar nieuwe rol bij onze VvE te coachen.

Dhr. Rozeboom dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)

### **1. Opening**

- 1.1 Dhr. Rozeboom wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.  
Dhr. Rozeboom wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
- 1.2 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

### **3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 26-8-2024**

- 3.1 De notulen d.d. 26-8-2024 worden ongewijzigd goedgekeurd.

### **5. Begroting 2026**

- 5.1 De begroting 2026 wordt vastgesteld op een totaal van € 91.800.

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

- 6.1 Na enig overleg worden dhr. Lokhorst en dhr. Van Voorn benoemd tot kascommissie 2025.

### **7. Formaliteiten**

- 7.1 De vergadering besluit het incassomandaat vast te stellen.  
De vergadering besluit het incassomandaat vast te stellen.  
De vergadering benoemt MVGM tot reservefondsbeheerder.  
De vergadering besluit een nieuwe herbouwwaardetaxatie uit te laten voeren.

## Actiepuntenlijst

**VvE "Havenspoor Harderwijk" (Fase I)', gevestigd te Harderwijk (NO21008-N)**

**HHR aanpassen met zonweringsprotocol, deze opvragen bij Anders Invest.**

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 december 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)*

**HHR agenderen voor volgende vergadering.**

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 februari 2026*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)*

**Werkzaamheden uit jaarplan 2025 doorschuiven naar 2026.**

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 februari 2026*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Henry Eenkhoorn)*