

Notulen

VvE Lijtweg (A1)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 8 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 98; aantal stemmen vertegenwoordigd: 59 (60,2 procent)

1 Opening

a. Opening vergadering

De vergadering wordt geopend door dhr. Jongsma. Dit is de eerste vergadering na de overdracht naar Fintec. VvE Beheerder, Marjon Dijkstra, en technische beheerder, Mike van der Galien, worden geïntroduceerd en lichten hun rol kort toe.

De vergadering neemt kennis van de beschikbaarheid van agenda en stukken via Twinq en www.lijtweg.nl. Toegang tot de website is op aanvraag via de webmaster, dhr. Poslawsky.

b. Vaststellen aantal aanwezige/vertegenwoordigde stemmen

Het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Er is 60,2% van de stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er wordt gewezen op het belang van het verzamelen van machtigingen om het quorum in de toekomst te borgen.

c. Benoemen voorzitter van de vergadering

De vergadering besluit met algemene stemmen dhr. Jongsma te benoemen tot voorzitter van deze vergadering.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

a. Stand van zaken na overstap Fintec

VvE beheerder, mw. Dijkstra, geeft een korte toelicht na de overstap van MVGM naar Fintec. Per 1 april 2026 is de verantwoordelijkheid als bestuurder overdragen en is Fintec aan de slag gegaan om zaken te corrigeren. De zaken met de hoogste prioriteit worden als eerste opgepakt. Dit betreft onder andere de jaarrekening 2024, stookkosten afrekening 2023-2024 en jaarrekening 2025.

b. Brief Fintec

De ingekomen brief van Fintec wordt besproken. Er wordt voorgesteld een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor bestuurders, toezichthouders en commissieleden. De premie bedraagt afhankelijk van de omvang van het complex tussen € 175,- en € 325,- per jaar. Fintec meldt dat een aparte vrijwilligersverzekering niet nodig is, omdat gemeenten een vrijwilligersverzekering aanbieden. Verder wordt benadrukt dat vluchtwegen zoals galerijen, trappenhuizen en entrees vrij moeten blijven. Dit sluit aan bij aangescherpte eisen van verzekeraars en het besluit van de brandweer per 2 juli 2024. Opladen van accu's van elektrische fietsen in gemeenschappelijke ruimten of bergingen door de Brandweer en verzekeringsbranche afgeraden. Opladen dient onder toezicht te gebeuren. Het onderhoud van de rookgaskanalen komt aanbod bij agendapunt 5.

c. Sociale controle

De vergadering spreekt uit dat sociale controle wenselijk is en eigenaren elkaar aanspreken als dit nodig is. Dit onderwerp wordt indien gewenst verder bij de rondvraag behandeld.

d. Afrekening stookkosten

De afrekening van de stookkosten 2023-2024 (gebroken boekjaar) heeft lang op zich laten wachten. De vorige beheerder MVGM heeft hier geen actie op ondernomen. Inmiddels is de data opgevraagd bij Techem en is de streefdatum 30-6-2026 voor versturen van de facturen. De stookkostenafrekening over de periode 2024-2025 wordt naar verwachting eind 2026 verstuurd.

e. Aanpassing rooster huismeester

Er wordt meegedeeld dat het werkrooster van de huismeester wijzigt van 40 naar 38 uur per week. Op vrijdag is de huismeester in de middag korter aanwezig. Dit volgt uit de cao-bepalingen. Verdere invulling blijft ongewijzigd.

f. Automatische deurdrangers

De automatische deurdrangers op de begane grond valt onder het onderhoudscontract. Aanpassingen aangebracht via de WMO worden door de WMO onderhouden. Bij vervanging wordt verzocht de originele deurdranger te bewaren. In de toekomst wordt beoordeeld of eigen onderhoudscontracten nodig zijn of dat terugplaatsing van de originele deurdranger volstaat.

g. Lekke ramen

Technisch beheerder, dhr. Van der Galien, verduidelijkt dat lekkende ramen voor rekening van de eigenaar zijn indien dit niet onder de verzekering valt. In de huidige polis is lek- en blindslag niet meeverzekerd. Gebarsten of gebroken ruiten vallen wel onder de verzekering.

h. Inventarisatie voor camerabeveiliging

De vergadering wordt geïnformeerd dat enkele camera's mogelijk niet actief zijn. Er is opdracht gegeven om de situatie te inventariseren en te beoordelen of extra werkende camera's nodig zijn.

i. Voortgang Techem

Het contact met Techem is hersteld. Techem erkent dat nog niet alle meters zijn vervangen. Een nieuwe afspraak moet worden ingepland om resterende meters te vervangen.

j. Centrumvisie Oegstgeest

De gemeente Oegstgeest heeft haar burgers gevraagd te participeren in het ontwikkelen van het centrumgebied, verdeeld in het Irispark, de winkels rond de Lange Voort en het maatschappelijk cluster rond de Lijtweg. Daartoe zijn vier werkgroepen opgericht die zich buigen over de opgaven Dorpskwaliteiten, Verbinden, Ontmoeten en Veiligheid. Meerdere leden van onze VvE's nemen hieraan deel en zullen hun bevindingen deze maand aan de gemeente presenteren.

Er wordt teruggekoppeld dat in het verleden schade niet of onvoldoende bij de verzekeraar zijn gemeld. Een schade aan een ruit op de Lijtweg is recent gemeld en staat gepland voor vervanging in juni.

k. Groencommissie (boompjes)

Deze mededeling wordt behandeld in de rondvraag.

l. Opstellen calamiteitenplan

Leden van de bewonerscommissie van de Lijtweg werken aan een calamiteitenplan met een beknopt overzicht van noodvoorzieningen, locaties van middelen en vluchtroutes. Er wordt geopperd bewoners te laten oefenen met het gebruik van beide noodtrappenhuizen.

m. Moderniseren Huishoudelijk Reglement

Het voornemen wordt bevestigd om het Huishoudelijk Reglement van VvE Lijtweg te actualiseren samen met de bewonerscommissie, mede aan de hand van het voorbeeld van het gemoderniseerde Huishoudelijk Reglement van de Aert van Neslaan (blokken A2 t/m A5). Doel is een concept aan de volgende ALV voor te leggen voor besluitvorming, inclusief eventuele boetebepalingen bij overtredingen.

n. Ingekomen stuk huisnummer 606 - plaatsen handbike

Er wordt een verzoek besproken om een handbike te stallen nabij de lift op de betreffende verdieping. De ruimte bij de motorstalling is mogelijk ongeschikt. De locatie wordt beoordeeld en er wordt naar een passende oplossing gezocht, waarbij rekening wordt gehouden met het vrijhouden van de vluchtroutes. Terugkoppeling aan de eigenaar vindt plaats middels het bestuur.

3 Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering dd. 16-6-2025 en 12-2-2026

De notulen van de voorgaande algemene ledenvergadering van 16 juni 2025 worden besproken. De vergadering besluit met algemene stemmen de notulen van de algemene ledenvergadering van 16 juni 2025 ongewijzigd vast te stellen. De notulen van de voorgaande ALV van 16 juni 2025 worden ondertekend.

De notulen van de voorgaande algemene ledenvergadering van 12 februari 2026 worden besproken.

Het betreft een noodvergadering, waarvan de notulen door MVGM zijn opgesteld. Dhr. Poslawsky merkt op dat na de eerste versie een tekstuele wijziging is doorgevoerd en verzoekt om bij wijzigingen een datum te vermelden. Er wordt toegelicht dat conceptnotulen in principe niet worden gewijzigd; bij eventuele wijzigingen zal in de toekomst een datum worden toegevoegd.

De vergadering besluit met algemene stemmen de notulen van de algemene ledenvergadering van 12 februari 2026 ongewijzigd vast te stellen. De notulen van de voorgaande ALV van 12 februari 2026 worden ondertekend.

Ter informatie wordt gemeld dat in TwinQ van Fintec veel vergaderingen zijn terug te vinden. Daarnaast houdt de www.lijtweg.nl een overzicht bij van notulen en conceptnotulen, inclusief de notulen van de vergaderingen van de bewonerscommissie.

4 Jaarstukken 2024

a. Toelichting en planning boekjaren 2024, 2025 en 2026

Er wordt toegelicht dat Fintec de administratie vanaf boekjaar 2024 corrigeert en dat de jaarrekening 2025 in de zomer wordt opgesteld en in de ALV van november 2026 wordt behandeld. Vanaf 2026 wordt de jaarrekening weer in de voorjaarsvergadering behandeld.

b. Verslag kascommissie

De vertegenwoordiger van de Gemeenschappelijke Kascommissie, mw. Jongsma, deelt mee de jaarstukken 2024 gecontroleerd te hebben. Er zijn in eerdere boekingen onregelmatigheden aangetroffen in de administratie van de vorige beheerder (MVGM), maar de kascommissie is tevreden over de herstelwerkzaamheden door Fintec. De kascommissie licht de werkwijze toe, waaronder controle van balans, exploitatie, contracten en verzekeringen via Twinq, en bevestigt dat facturen conform de splitsingsakte worden geboekt.

Er wordt toegelicht dat MVGM meerdere conceptjaarrekeningen met grove fouten heeft aangeleverd en dat correctie daarvan maandenlang niet is gelukt. Fintec heeft vanaf april de jaarstukken in korte tijd hersteld en daarmee vertrouwen gegeven in de juistheid van de cijfers. De lange actielijst is grotendeels afgehandeld en resterende punten zijn in uitvoering.

Er worden hogere kosten bij de huismeester benoemd door tijdelijke dubbelfunctie en nabetaling na contractaanpassing, en meevallers bij de energieafrekening. Per saldo resteert een positief resultaat van iets meer dan € 16.000,-.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2024 vast te stellen en decharge te verlenen aan Fintec over het boekjaar 2024. Er is geen decharge verleend aan de vorige beheerder MVGM over de boekjaren 2023 en 2024, wat de mogelijkheid openlaat voor juridische aansprakelijkheidsprocedures.

De kascommissie adviseert de vergadering de jaarstukken 2024 vast te stellen en de bestuurder Fintec decharge te verlenen voor het in dit jaar gevoerde beleid.

c. Vaststellen jaarrekening 2024

De jaarstukken worden beknopt met de vergadering doorgenomen. Er wordt geen inhoudelijk bezwaar naar voren gebracht.

De vergadering besluit met algemene stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

d. Bestemmen exploitatieresultaat

De kascommissie adviseert het positieve resultaat toe te voegen aan de reserve grootonderhoud van de VvE Lijtweg vanwege afwikkeling Tubus facturen en de verdeling van die kosten over alle blokken.

De vergadering besluit het exploitatieresultaat toe te voegen aan de reserve grootonderhoud van de VvE Lijtweg, met 2 onthoudingen. Hoogte exploitatieresultaat: ongeveer €16.728,31.

d. Decharge bestuur(der)

De vergadering besluit met algemene stemmen de bestuurder Fintec decharge te verlenen voor het in 2024 gevoerde beleid.

De vergadering behandelt mogelijkheden om schade op MVGM te verhalen. De haalbaarheid wordt als beperkt ingeschat en de risico's worden benoemd. Er wordt geen besluit genomen en geen actiepoint vastgelegd.

5 MJOP en onderhoud

a. Besluit mandaat bestuur voor opstellen MJOP

Het MJOP betreft instandhouding van het gebouw en omvat onder meer daken, gevels, schilderwerk en vloeren van de galerijen. Duurzaamheid wordt niet meegenomen. Het plan is flexibel en jaarlijks bij te stellen in overleg tussen Fintec, de CVT en de huismeester, op basis van actuele conditie en noodzaak. De vergadering bespreekt de noodzaak van een nieuw MJOP en ontvangt toelichting op drie offertes. De bestaande MJOP wordt als onbetrouwbaar beoordeeld door ontbreken van onderbouwing en onjuiste planningen. Op advies wordt de offerte van VvE Belang als beste beoordeeld, met een indicatieve prijs van € 9.945,- na korting. De offerte van Lamarr die boven € 24.000,- uitkomt wordt te uitgebreid geacht, een andere offerte van Blauwdruk te summier. Het bedrag heeft betrekking op vijf VvE's, waardoor de lasten per woning beperkt blijven. Er worden geen verduurzamingsmaatregelen in het MJOP opgenomen, maar wel bijvoorbeeld de vloerbedekking van de gangen. De vergadering besluit met algemene stemmen en 1 onthouding in te stemmen met het mandaat voor het verlenen van de opdracht conform de offerte van VvE Belang.

b. Vernieuwen huurcontracten bergingen

Er wordt kort stilgestaan bij het opnieuw indexerend en vastleggen van overeenkomsten voor de bergingen in de Aert van Neslaan appartementen, inclusief inventarisatie van gebruik en betalingen.

c. Afrekening Tubus facturen

De vergadering bespreekt de afrekening van extra werkzaamheden voor hangende toiletten zoals besloten in juli 2024. Een aantal eigenaren uiten hun ongenoegen over de werkwijze van Tubus en MVGM. De facturen zijn volgens hen veel te hoog voor de werkzaamheden die Tubus extra heeft uitgevoerd aan de hangende wc's. Tubus is volledig betaald en er is geen gedetailleerde registratie per appartement beschikbaar. Twee opties worden geschetst: doorbelasten aan betreffende eigenaren conform het besluit in de algemene Ledenvergadering van juli 2024 of de kosten collectief dragen via de VvE. Een derde optie om juridisch advies in te winnen wordt genoemd. De financiële administratie is nog bezig met het in kaart brengen van betaalde en openstaande bedragen per VvE en eigenaar. Het exacte totaalbedrag voor deze VvE is nog niet vastgesteld.

d. Update spreek-luisterverbinding in de lift

De verbinding in de liften is verouderd en wordt niet langer ondersteund. Upgrades naar 4G of 5G zijn noodzakelijk om de noodknopfunctie te borgen. De indicatieve kosten bedragen € 1.000,- per lift. De vergadering besluit met algemene stemmen om de opdracht voor het updaten van de spreek-luisterverbinding in de lift te verstrekken.

6 (Her)benoemen van bestuur en commissies

a. Samenstelling bestuur

Fintec vormt het huidige bestuur. Er worden geen wijzigingen voorgesteld of benoemingen gevraagd.

b. Samenstelling Commissie van Toezicht

Dhr. Jongsma is voorzitter van de VvE Lijtweg en maakt deel uit van de commissie van toezicht voor blok A1. Er worden geen wijzigingen voorgesteld of benoemingen gevraagd.

c. Herbenoeming kascommissie

De vertegenwoordiging in de Gemeenschappelijke Kascommissie kent twee vacatures. Vooraf hebben geen eigenaren zich kandidaat gesteld. Dhr. Noort en mw. Prins stellen zich in de vergadering beschikbaar als lid kascommissie. De vergadering besluit met algemene stemmen dhr. Noort en mw. Prins als leden van de kascommissie te benoemen.

d. Samenstelling technische commissie

De samenstelling van de technische commissie wordt bevestigd als dhr. Bruins en dhr. Wiebenga. Er melden zich geen extra vrijwilligers.

e. Samenstelling groencommissie

De samenstelling van de groencommissie wordt bevestigd als dhr. Volker en mw. Welling. Er melden zich geen extra vrijwilligers.

7 Vaststellen terugkerende besluiten

a. Vaststellen incassomandaat

b. Bevoegdheid onttrekken gelden aan het reservefonds

c. Machtiging bestuur

d. Vaststellen wijze van uitkering in geval van schade

De terugkerende besluiten worden kort besproken. De vergadering besluit met algemene stemmen alle terugkerende besluiten conform het aan de agenda toegevoegde voorstel vast te stellen.

8 Rondvraag

De volgende punten zijn besproken tijdens de rondvraag:

-Oproep om aan te sluiten bij de bewonerscommissie, onder meer voor medewerking aan het Huishoudelijk Reglement. Aanmelden kan bij de dhr. Jongsma of dhr. Poslawsky.

-Dhr. Van Vianen vraagt of de bewonerscommissie ook op afstand kan worden bijgewoond. Dhr. Jongsma geeft aan dat inbellen voor een specifiek punt mogelijk is en dat dit wordt ingericht.

-Mw. Jongsma geeft aan dat sinds 1 april door beide eigenaren in en appartement e-mails worden ontvangen en bedankt. Er wordt toegelicht dat het secretariaat dit heeft geregeld en dat MVGM abusievelijk beweerde dat er een juridische beperking was waardoor de beheerder slechts één bewoner tegelijk mocht aanspreken.

-Mw. Terlouw licht de werkzaamheden van de Lief en Leed commissie toe, waar zij met mw. Welling in zit, zoals het welkom heten van nieuwe bewoners. De commissie krijgt €150 per jaar van de gemeente, en heeft schoongemaakt, een wandeling georganiseerd. Op 8 augustus wordt een barbecue georganiseerd.

-Dhr. Jongsma vertelt dat de Groencommissie de werkzaamheden van de huidige hovenier Verheij controleert en op zoek is naar een nieuwe hovenier. Afhankelijk van het budget worden plannen gesmeed om de biodiversiteit van groen en bloemen te optimaliseren. De huismeester heeft contact met de gemeente over welke delen onder haar beheer vallen.

Er volgt discussie over de interpretatie van de splitsingsakte en verdeelsleutels. Het voorstel is alle afspraken tegen het licht te houden en eventuele verouderde of niet rationele onderdelen te corrigeren en ter besluit in de vergadering te brengen. Er wordt verwezen naar eerdere opmerkingen van MVGM over dit onderwerp. Dhr. Jongsma licht toe dat hierover is gecommuniceerd via e-mail en in de CVT, en dat hierover is gesproken met de directeur van Fintec, Gert Oostenrijk en met financieel beheerder, Corrie Taskin. Eerder is dit bij MVGM aangekaart, waarbij een jurist is betrokken, zonder verdere uitrol. Dhr. Jongsma geeft aan dat het om interpretatie van de splitsingsakte gaat en niet om wijziging, en dat eventuele wijzigingen niet met terugwerkende kracht plaatsvinden en binnen het boekjaar worden verwerkt, rekening houdend met verleende decharge.

10 Vaststellen datum volgende ALV

De volgende ALV wordt gepland op: donderdag 5 november 2026 om 19.30 uur.

11 Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit dhr. Jongsma om 21:13 uur de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Lijtweg (A1)

- 3 Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering dd. 16-6-2025 en 12-2-2026**
 - 3.1 De vergadering besluit met algemene stemmen de notulen van de algemene ledenvergadering van 16 juni 2025 ongewijzigd vast te stellen.
 - 3.2 De vergadering besluit met algemene stemmen de notulen van de algemene ledenvergadering van 12 februari 2026 ongewijzigd vast te stellen.
- 4 Jaarstukken 2024**
 - 4.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat 2024 van circa € 16.728,31,- toe te voegen aan de algemene reserve.
 - 4.2 De vergadering besluit de jaarrekening 2024 vast te stellen.
 - 4.3 De vergadering besluit decharge te verlenen aan Fintec over boekjaar 2024.
- 5 MJOP en onderhoud**
 - 5.1 De vergadering besluit de afhandeling van Tubus-facturen uit te stellen naar de najaarsvergadering.
 - 5.2 De vergadering besluit mandaat te verlenen aan het bestuur om de MJOP-opdracht te gunnen aan VvE Lijtweg (A1 t/m A5) voor circa € 9.945,-
 - 5.3 De vergadering besluit met algemene stemmen om de opdracht voor het updaten van de spreek-luisterverbinding in de lift te verstrekken.
- 6 (Her)benoemen van bestuur en commissies**
 - 6.1 De vergadering besluit dhr. Noort en mw. Prins te benoemen als leden van de kascommissie.
- 7 Vaststellen terugkerende besluiten**
 - 7.1 De vergadering besluit het incassomandaat voor het bestuur vast te stellen.
 - 7.2 De vergadering besluit tot bevoegdheid tot onttrekking uit het reservefonds.
 - 7.3 De vergadering besluit de machtiging van het bestuur vast te stellen tot € 5.000,- exclusief btw per jaar.
 - 7.4 De vergadering besluit de wijze van uitkering bij schade vast te stellen.

Actiepuntenlijst

VvE Lijtweg (A1)

Afronden inventarisatie camerabeveiliging en opleveren voorstel voor aanvullende werkende camera's.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Beoordelen locatie voor stallen handbike bij de lift en uitwerken voorstel voor veilige plek.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Calamiteitenplan opstellen en beknopt overzicht noodvoorzieningen aan bewoners verspreiden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Bewonerscommissie

Opdracht verstrekken voor opstellen MJOP via VvE Belang

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Technisch beheerder (Mike van der Galien)

Opstellen conceptwijzigingen huishoudelijk reglement met bewonerscommissie voor besluitvorming in volgende ALV.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Plannen afspraak met Techem voor vervanging ontbrekende warmtemeters.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 september 2026

Behandeld door: Technisch beheerder (Mike van der Galien)

Opdracht verstrekken voor update spreek-luisterverbinding in de lift

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Mike van der Galien)