

# Agenda | Vergadering van Eigenaren

Vereniging van Eigenaars Gebouw de Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

**Datum:** Woensdag 15 maart 2023, inloop v.a. 19:30, start 20:00

**Locatie:** Vechtsebanen, Mississippi-dreef 151, 3565 CE Utrecht

1. Opening en vaststellen quorum
  - a. Aanwijzen voorzitter
  - b. Vaststellen aanwezige stemmen / quorum
2. Vaststellen agenda
3. Ingekomen stukken en mededelingen
4. Notulen
  - a. Bespreken en vaststellen notulen ALV 22-03-2022
  - b. Behandelen actiepunten
  - c. Tekenen van de notulen door de voorzitter van de vergadering
5. Financiën
  - a. Vaststellen jaarrekening 2022
    - i. Toelichting door de penningmeester
    - ii. Verslag van de kascommissie
    - iii. Vaststellen jaarrekening
    - iv. Decharge bestuur
  - b. Vaststellen begroting 2023 inclusief indexatie contributie 8.04% per 01-01-2023
    - i. Toelichting door de penningmeester
    - ii. Vaststellen begroting en contributie
6. Gebouwzaken
  - a. Voorstel n.a.v. inspectie staande afvoerleidingen
  - b. Voorstel beoordeling installatiedocumenten glasvezelaansluiting
  - c. Voorstel installatie zonnepanelen
  - d. Voorstel onderhoud damwanden parkeergarage
  - e. Voorstel intentie onderhoud rookgaskanalen
7. Verenigingszaken
  - a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven
  - b. Voorstel aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening
  - c. Voorstel voor aanwijzen leidingen als gemeenschappelijk dan wel privé
  - d. Vaststellen appartementenclausule opstalverzekering
  - e. Vaststellen incassoprocedure
8. Agenderingsverzoek dhr. van den Ancker
  - a. Onderzoek werk binnenterrein & aanvullende vragen
  - b. Parkeerliften
9. Bestuurssamenstelling - opvolging dhr. Koning
10. Wat verder ter tafel komt
11. Rondvraag
12. Sluiting

## **Notulen**

### **Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)**

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 22 maart 2022, aanvang 20:00 uur.

#### **1. Opening en vaststellen quorum**

Dhr. Hegeman opent de vergadering om 20:00, heet de aanwezigen welkom en stelt de bestuursleden (dhr. Koning, dhr. Putker en dhr. Hegeman) en beheerder (dhr. Visser, VP&A) kort voor. Met instemming van de vergadering zal dhr. Hegeman de vergadering voorzitten.

Er zijn 396 van de 718 uit te brengen stemmen aanwezig en/of middels een volmacht vertegenwoordigd. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. De voorzitter dankt de aanwezige en vertegenwoordigde eigenaren voor hun betrokkenheid.

#### **2. Vaststellen agenda**

De agenda wordt desgevraagd ongewijzigd vastgesteld.

#### **3. Ingekomen stukken en mededelingen**

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen van het bestuur:

a. De vergadering heeft eerder aangegeven graag enige roulatie van bestuursfuncties te willen zien. Er hebben zich echter vooralsnog geen kandidaten voor een bestuursfunctie gemeld. Mocht er interesse zijn dan kan men zich bij het huidige bestuur aanmelden.

In aanvulling merkt de voorzitter op dat mede-eigenaar dhr. van den Ancker zich enkele jaren geleden kandidaat heeft gesteld, maar net als bij het vorige bestuur is ook geen van de leden van het huidige bestuur bereid om met deze mede-eigenaar in een bestuur te zitten.

b. De VvE heeft de rechtszaak, die door dhr. van den Ancker vorig jaar tegen de VvE is aangespannen, gewonnen. De inrichting van het binnenterrein kan daardoor na 16 april opgepakt gaan worden. Dit onder voorbehoud van een eventueel in te stellen hoger beroep door dhr. van den Ancker.

d. Aan het eind van de week worden de galerijen gereinigd.

e. De huidige offertes worden door de overschrijding van hun prijsvastheidsdatum, de hoge inflatie en/of door de huidige marktontwikkelingen mogelijk duurder. Er wordt daarom rekening gehouden met een prijsverhoging tot 10%. De voorzitter vraagt de vergadering daar rekening mee te houden bij de besluitvorming later in de vergadering.

Er zijn geen mededelingen van overige aanwezigen.

#### **4. Notulen**

a. Er zijn geen vragen of opmerkingen over de notulen van 22-04-2021. De notulen van 22-04-2021 worden als zodanig **vastgesteld**.

b. De notulen van 20-05-2021 worden per pagina met de vergadering doorgenomen. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De notulen van 20-05-2021 worden als zodanig **vastgesteld**.

c. De spiegel bij de entree van de parkeergarage is (weer) door de Technische Commissie opgehangen. Het onderhoud van de aluminium kozijnen staat op de agenda.

d. De zojuist goedgekeurde notulen worden door de voorzitter getekend.

## 5. Financiën

a. Dhr. Putker geeft een toelichting op het voorstel-schoonmaakschema en de kosten daarvan. Een ieder kan over het voorstel zijn gedachten vormen en dit zal desgewenst in de najaarsvergadering verder besproken worden. De stalen damwanden van de autoliftbakken zijn aan het roesten. Er is opdracht gegeven voor een onderzoek met de vraag of en zo ja welke werkzaamheden benodigd zijn om dit te herstellen. De speedgate wordt eierdaags schoongemaakt. Komende week worden de galerijen gereinigd met een drukspuit voorzien van een middelharde borstel. Er komt een schema/agenda van de schoonmaker, zodat iedereen kan zien wanneer wat schoongemaakt wordt.

b.i Dhr. Putker geeft een uitgebreide toelichting op de jaarstukken. De exploitatie 2021 is nagenoeg neutraal. Het 'collectieve' onderhoud van CV- en WTW-installaties waar een deel van de eigenaren in participeerde via de firma Breman is gestopt, omdat de constructie onwerkbaar bleek. De WTW-filters, iedereen krijgt er 2 per jaar, staan nog wel in de exploitatie omdat dat relevantie heeft voor de gezamenlijke leidingen. Zaken als kerstbomen e.d. mogen formeel niet vanuit de VvE betaald worden. Indien wenselijk dan zal hiervoor op vrijwillige basis een aparte bijdrage gevraagd worden.

b.ii De kascommissie geeft aan dat zij een aantal opmerkingen had en dat deze naar tevredenheid beantwoord zijn. Zij geeft aan dat het bestuur zijn best doet om zo zuinig mogelijk op te treden. Bijvoorbeeld geen kadootjes. De kascommissie heeft hierop een goedkeurende verklaring afgegeven en adviseert de vergadering de jaarstukken goed te keuren.

De kascommissie wordt bedankt voor hun werkzaamheden. De kascommissieleden geven desgevraagd aan dat zij bereid zijn ook de kascontrole over 2022 uit te voeren. De vergadering stemt daarmee in (**besluit**).

Aanvullend geeft de kascommissie desgevraagd aan niets te hebben gevonden waaruit blijkt dat de curieuze verdachtmakingen die dhr. van den Ancker in brieven richting bewoners heeft geuit (verdwijnen van geld, fraude) op feiten berusten.

b.iii De jaarrekening 2021 wordt als zodanig goedgekeurd en **vastgesteld**.

b.iv De vergadering verleent desgevraagd het bestuur décharge (**besluit**).

c.i Dhr. Putker geeft een toelichting op de begroting 2022.

c.ii De begroting 2022 met daaruit voortvloeiende verhoogde bijdragen wordt met meerderheid van de stemmen (1 tegen) goedgekeurd en **vastgesteld** conform voorstel. Ingangsdatum voor contributieverhoging is 01-01-2022.

d. Dhr. Hegeman geeft aan dat de verstoppingen voornamelijk in de privé-gedeelten van de leidingen zitten, maar toch via een collectief ontstoppingscontract verholpen worden. Hoe gaan wij hiermee

om als het om een 'bouwfout' zoals tegenschot i.p.v. afschot gaat? Is het wel de taak van de VvE om onderhoud aan privé-installaties te betalen? Gevraagd wordt om hierover na te denken, zodat op een volgende vergadering hier een mening hierover gevormd kan worden of dit zo moet blijven of dat dit toch vaker voor rekening van de individuele eigenaar moet komen. Bij oneigenlijk gebruik (frituurvet e.d.) wordt de rekening sowieso al doorbelast naar de betreffende eigenaar.

## **6. Gebouwwaken**

### **a. Voorstel onderhoud kozijnen.**

Eerder is besloten tot een abonnement voor onderhoud. Nu zijn er de laatste jaren weinig problemen geweest met de kozijnen. Eén aanwezige eigenaar heeft klachten. Er zijn 2 offertes voor een onderhoudscontract van de kozijnen/deuren opgevraagd. Deze brengen aanzienlijke kosten met zich mee. Het aantal meldingen valt tot nu toe reuze mee en staat niet in verhouding tot de kosten die een onderhoudscontract met zich meebrengen. Voorstel is daarom om op dit moment geen gebruik van een onderhoudscontract te maken. De vergadering **besluit** met meerderheid van de stemmen om geen onderhoudscontract voor de kozijnen/deuren af te sluiten. In geval van klachten zullen deze per stuk worden opgepakt.

### **b. Voorstel onderhoud afvoeren.**

Om verstopping van de zwanenhalzen en opvangbekkens van de afvoer van de WTW-units en CV-ketels zoveel mogelijk te voorkomen wordt voorgesteld om bij de appartementen op de begane grond 1x per 2 jaar de opvangbekken te laten reinigen door fa. van der Velde. Daar dit VvE-installaties betreffen dienen de betrokken bewoners hier hun medewerking aan te verlenen.

De vergadering **besluit** met meerderheid van de stemmen om de afvoeren en opvangbekken te laten reinigen.

Daarnaast is er een offerte om éénmalig de standleidingen van de riolering te laten inspecteren. Ook hiertoe **besluit** de vergadering.

### **c. Voorstel onderhoud parkeerdekken.**

SSM heeft een proef uitgevoerd met herstelwerk aan een aantal parkeerdekken. Het resultaat is na bijna een jaar goed. Eerdere onderzoeken van de installateur Aarding en BASF geven aan dat de draagkracht niet verminderd is en het tegengaan van roestvorming een voldoende oplossing is. De vergadering **besluit** met meerderheid van de stemmen (1 stem tegen) om de resterende parkeerdekken te laten reinigen en herstellen conform de offerte van SSM.

### **d. Voorstel vervanging hydrofoor.**

De hydrofoorinstallatie is op het einde van zijn economische/technische levensduur. De laatste tijd treden er meer klachten op. Het MJOP heeft vervanging in 2025 gepland. Het geoffreerde bedrag voor vervanging is zo'n € 2.200 lager dan gepland. Daarnaast is een nieuwe installatie energiezuiniger en duurzamer. Het voorstel is daarom de vervanging van de hydrofoor naar voren te halen.

De vergadering **besluit** met meerderheid van de stemmen om de hydrofoorinstallatie in 2022 te laten vervangen.

#### **e. Voorstel cameratoezicht.**

De voorzitter geeft een overzicht van vernielingen van de laatste jaren inclusief de vernieling van een camera (2 keer). Er volgt een discussie over wel of geen camera's in het gebouw, privacy, locatie van eventuele camera's etc.

Er is onvoldoende concrete aanleiding om nu een besluit te nemen. De overlast vanwege vernieling is de laatste tijd beperkt en alleen camera's bij de buitendeuren zullen niet alles kunnen voorkomen. Het voorstel wordt aangehouden en zal opnieuw ingebracht worden indien daar een aanleiding voor wordt gezien.

#### **f. Toestemmingsverzoeken eigenaren & bestuur.**

#1 Zonnescherm. Toestaan van geen horizontale dragers, iets afwijkende tint.  
De vergadering gaat **akkoord**. De exacte specificaties worden toegevoegd aan bestaande eisen.

#2 Bankjes op galerij.

Na een korte discussie wordt voorgesteld om bankjes (of vergelijkbaar) op galerijen toe te staan onder de volgende voorwaarden: 1) de doorgang voor hulpdiensten mag niet worden belemmerd (min. 85 cm vrij), 2) bankjes moet enig nut hebben c.q. daadwerkelijk gebruikt worden en 3) bankjes dienen er fatsoenlijk uit te zien.

De vergadering gaat **akkoord**.

#3 Boekenkast.

De vergadering wil graag het boekendeelsysteem handhaven, maar heeft geen behoefte aan een kast hiervoor en **besluit** tot het handhaven van de huidige kratten. Wie de anonieme donor is die reeds een kast gedoneerd heeft, is bij de vergadering niet bekend.

#4 Parkeergarage.

De ruimte links naast de hellingbaan wordt – zoals reeds de praktijk is – voor opslag van spullen van de VvE bestemd onder auspiciën van het bestuur. De vergadering gaat **akkoord**.

#### **g. Interesse zonnepanelen**

Er volgt enige toelichting m.b.t. dit punt. Niemand meldt zich desgevraagd aan voor het zitting nemen in een werkgroep. Hierop wordt geconcludeerd dat er op dit moment onvoldoende animo is onder de bewoners is voor plaatsing van zonnepanelen op ons dak.

#### **h. Uitvoering MJOP**

M.b.t. het vervangen van de intercom-installatie zal gekeken worden wat de mogelijkheden zijn om alleen de camera te vervangen. Er is discussie of intercominstallatie wel een algemene voorziening is en of de video-unit in het appartement daar ook toe behoort. Het bestuur gaat dit uitzoeken.

De speedgate zal gereinigd worden volgens de specificaties van de installateur.

De staalkabels van de liftinstallatie worden nog niet vervangen. Dit naar aanleiding van het MJOP van de lift. Bovendien worden die pas vervangen indien inspectie daar toe aanleiding geeft

### **7. Verenigingszaken**

#### **a. Evaluatie samenwerking beheerder.**

Dhr. Hegeman en dhr. Visser van VP&A geven een beknopte toelichting. In zijn algemeenheid is men tevreden over de samenwerking. Het bestuur moet wel veel aansturen/najagen, maar gelet op het honorarium is de tijd/aandacht die VP&A deze individuele VvE kan geven ook beperkt. De aanwezigen zijn blijkens de reacties ook over het algemeen redelijk tevreden over de dienstverlening van VP&A. Er is desgevraagd geen behoefte onder eigenaren om een commissie samen te stellen en een aanbestedingstraject op te starten.

#### **b. Overlast mede-eigenaar Sander van den Ancker.**

Het bestuur heeft zich genoodzaakt gezien dit punt te agenderen, wegens de aanhoudende overlast die het ervaart van de betreffende eigenaar. Dit speelt al jaren en evenals het vorige bestuur wordt het huidige bestuur zeer zwaar belast met dit dossier. Helaas is dhr. van den Ancker zelf tegen de verwachting in niet aanwezig op deze vergadering.

Het bestuur verklaart dat de overlast o.a. voortvloeit uit agressieve correspondentie, regelmatig voorzien van dreigingen met aangiftes en rechtszaken, verstoringen van vergaderingen van eigenaren in het verleden (zie notulen 21 november 2018), ogenschijnlijk zeer kansarme maar tegelijkertijd zeer tijdrovende rechtszaken, en brieven met desinformatie, veelal met allerhande ongefundeerde beschuldigingen aan het adres van het bestuur of individuele bestuursleden, die worden verspreid onder bewoners. Tevens heeft het bestuur gemeend aangifte tegen genoemde eigenaar te moeten doen van vernieling en is sprake van ogenschijnlijk arbitraire storning van contributie.

Het voeren van een normale dialoog, mondeling of schriftelijk, blijkt niet mogelijk en van respect voor de democratische orde van de VvE lijkt geen sprake. De belevingswereld van deze eigenaar lijkt inmiddels erg ver van de realiteit af te staan.

De voorzitter geeft aan dat ter onderbouwing van de namens het bestuur genoemde punten documenten ter vergadering beschikbaar zijn. De vergadering heeft geen behoefte die in te zien.

Geen van de aanwezigen geeft aan iemand te zijn of te kennen die één van de “anonieme eigenaren” is die een 3<sup>e</sup> brief met uiteenlopende beschuldigingen en dreigementen zouden hebben geschreven (de eerste twee brieven in die trant zijn ondertekend door dhr. van den Ancker).

Het bestuur licht aanvullend toe dat van een beoogde grooteigenaar zoals door dhr. van den Ancker beschreven geen sprake kan zijn, omdat dit zou vereisen dat meer dan de helft van de eigenaren (c.q. stemmen) zijn of haar appartementsrechten vrijwillig aan deze zelfde eigenaar verkoopt.

Het doel van het bestuur is om zowel het huidige als toekomstige besturen – de overlast lijkt niet samen te hangen met de samenstelling van het bestuur – geen overlast meer van dhr. van den Ancker te laten ervaren. De belasting voor het bestuur en de VvE zijn buitensporig groot, zonder dat dhr. van den Ancker ooit concreet iets bereikt. Mocht de overlast aanhouden dan sluit het bestuur een artikel-27-procedure niet uit.

Er wordt gevraagd of er een mediator ingeschakeld zou kunnen worden. Er hebben reeds meerdere persoonlijke gesprekken met dhr. van den Ancker plaatsgevonden, door het vorige bestuur en (voor aantreden) ook met het huidige bestuur, soms ook in aanwezigheid van VP&A. Dit heeft niet geleid tot een positieve verandering van zijn gedrag. Op de laatste uitnodiging van het huidige bestuur om een gesprek te arrangeren in aanwezigheid van een onafhankelijke derde partij c.q. notulist is dhr. van den Ancker niet ingegaan.

De vergadering keurt het gedrag van dhr. van den Ancker unaniem af en roept hem op dit per direct te staken **(besluit)**.

De vergadering verleent het bestuur unaniem een mandaat voor het instellen van rechtsvorderingen namens de VvE tegen dhr. van den Ancker, zolang deze eigenaar en lid is van deze VvE **(besluit)**

### **c. Vaststellen appartementenclausule opstalverzekering.**

De vergadering besluit dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening courant van de VvE, zover binnen de wettelijke kaders, en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

### **d. Vaststellen incassoprocedure.**

De vergadering stelt de incassoprocedure vast.

## **8. Wat verder ter tafel komt**

#1 Het blijkt dat bij diverse bewoners de fa. Breman niet uitsluitend de WTW wil onderhouden, alleen in combinatie met onderhoud aan de CV. Het is niet bekend welke installateur enkel het onderhoud van de WTW op zich kan nemen. Eigenaren die dit nu ondergebracht hebben bij een partij worden verzocht dit aan het bestuur door te geven, zodat deze kennis gedeeld kan worden.

#2 Er wordt verzocht om in de nieuwsbrieven bij items m.b.t. dhr. van den Ancker enige extra voorzichtigheid te betrachten. Hier wordt notie van genomen en er zal in het vervolg op gelet worden.

#3. Mevr. Disco vraagt of de spiegel bij de garagedeur beter afgesteld kan worden. Het is al een aantal keren voorgekomen dat zij met haar fiets door de fietsdeur wil gaan en dat de speedgate toch open gaat. De spiegel staat goed afgesteld, echter automobilisten die de garage willen verlaten moeten pas de speedgate bedienen nadat zij de helling genaderd zijn. Hierbij heeft men via de spiegel een goed zicht op de fietsdeur en kan men veilig de speedgate bedienen. Maar mensen moeten goed in de spiegel kijken alvorens te speedgate te openen.

#4. Worden de 13 LED-lampen voorzien van 'noodverlichting/accu' vervangen? In het verleden heeft uit bezuinigingsoogpunt het vervangen van de NV-accu's niet plaatsgevonden. De geldende veiligheidsvoorschriften dienen echter steeds strikter nageleefd te worden. De firma Annull komt begin april de accu's testen en indien nodig vervangen door nieuwe accu's

#5. In de "anonieme" brief worden twee bewoners ervan beschuldigd drie banken ontvreemd te hebben. Het bestuur geeft aan dat dit geenszins het geval is; er is simpelweg aan de TC-leden gevraagd om de banken die mankementen vertoonden te beoordelen en aan te geven of herstel nog mogelijk was. Een aantal banken bleek echter in zo'n slechte staat te zijn dat het bestuur om ongelukken te voorkomen besloten heeft om deze te verwijderen.

#6. Mevr. Vermeulen merkt op dat het glas in haar voordeur (lucht)belletjes heeft. Deze deuren zijn een VvE-aangelegenheid. Het bestuur zal dit punt buiten de vergadering oppakken.

#7. Er wordt verzocht balkons, binnenterrein en parkeergarage netjes te houden en te waken voor verrommeling door rondslingerende spullen.

### **9. Rondvraag**

Er zijn geen vragen.

### **10. Sluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 22.44 uur.

# Jaarrekening 2022

## Vereniging van Eigenaars Waterlelie



## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

#### Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2022 balans	2021 balans
Liquide middelen:		
Bank RC NL78 ABNA 0438 3633 02	11.439,10	6.682,81
Bank SP NL50 ABNA 0438 3634 18	50.200,00	26.400,00
Bank RC NL65 RABO 0157 7581 33	117,02	181,70
Bank SP NL41 RABO 1267 4520 48	90.036,02	90.027,02
Bank SP NL76 SNSB 0892 1568 72	74.972,73	74.999,97
Bank RC NL89 INGB 0004 0204 26	242,32	136,27
Totaal Liquide middelen:	<b>227.007,19</b>	<b>198.427,77</b>
Debiteuren:	-3,23	72,81
Transitorische posten:		
Nog te ontvangen bedragen	45,10	9,00
Vooruit betaalde bedragen	459,86	446,29
Totaal Transitorische posten:	<b>504,96</b>	<b>455,29</b>
<b>TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet</b>	<b>227.508,92</b>	<b>198.955,87</b>

Passiva / Schulden / Credit

	2022 balans	2021 balans
Eigen vermogen		
Reserve groot onderhoud	-2.419,70	-28.593,79
Reserve groot onderhoud garage	49.496,18	43.971,14
Reserve parkeerliften	181.850,55	185.431,27
Totaal Eigen vermogen	<b>228.927,03</b>	<b>200.808,62</b>
Crediteuren	5.726,71	-954,25
Transitorische posten:		
Nog te betalen bedragen	26,39	17,55
Totaal Transitorische posten:	<b>26,39</b>	<b>17,55</b>
Exploitatieresultaat	-7.171,21	-916,05
<b>TOTAAL Passiva / Schulden / Credit</b>	<b>227.508,92</b>	<b>198.955,87</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
<b>Algemene kosten</b>				
Opstalverzekering	10.608,92	9.983,00	625,92	9.982,65
W.A. verzekering	1.077,23	1.001,00	76,23	1.000,71
Rechtsbijstandverzekering	959,34	906,00	53,34	906,28
Bestuurdersaanpr. verzekering	402,42	399,00	3,42	399,43
Ongevallen verzekering	50,00	50,00	0,00	50,00
Dotatie reserve onderhoud	35.910,00	35.910,00	0,00	34.164,96
Honorarium beheerder	15.210,72	15.250,00	-39,28	14.753,28
Bankkosten	530,46	425,00	105,46	403,68
Verenigingskosten	935,57	1.250,00	-314,43	1.093,89
Diverse onvoorzien afrondingen	0,00	0,00	0,00	66,55
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>65.684,66</b>	<b>65.174,00</b>	<b>510,66</b>	<b>62.821,43</b>
<b>Kosten garage</b>				
Bijdrage parkeerplaats vve	152,40	160,00	-7,60	150,84
Onderhoud vuilwaterpomp	423,00	400,00	23,00	409,98
Onderhoud garagdeur/speedgate	362,39	250,00	112,39	0,00
Onderhoud CO/LPG installatie	5.829,26	2.500,00	3.329,26	1.023,48
Elektraverbruik alg ruimten parkeren 25%	2.532,24	2.600,00	-67,76	2.285,17
Schoonmaken garage	0,00	500,00	-500,00	0,00
Dotatie onderhoud garage	5.525,04	5.525,00	0,04	5.256,00
<b>Totaal Kosten garage</b>	<b>14.824,33</b>	<b>11.935,00</b>	<b>2.889,33</b>	<b>9.125,47</b>
<b>Kosten parkeerliften</b>				
Onderhoud parkeerliften	8.205,02	8.000,00	205,02	9.971,13
Onderhoud reinigen parkeerdekken	922,14	950,00	-27,86	922,14
Reservering parkeerliften	13.809,96	13.810,00	-0,04	13.140,00
<b>Totaal Kosten parkeerliften</b>	<b>22.937,12</b>	<b>22.760,00</b>	<b>177,12</b>	<b>24.033,27</b>
<b>Servicekosten</b>				
Onderhoud bouwkundig	7.190,60	4.200,00	2.990,60	3.911,43
Onderhoud/onstoppen riolering	3.912,46	2.100,00	1.812,46	2.096,09
Onderhoud hydrofoor	255,69	250,00	5,69	245,85
Onderhoud intercom/videfoon/deuropener	0,00	100,00	-100,00	0,00
Onderhoud verlichting	506,48	250,00	256,48	533,06
Onderhoud automatische deur	835,31	900,00	-64,69	857,04
Onderhoud installaties	5.738,77	3.000,00	2.738,77	1.331,49
Onderhoud lift	5.404,08	5.500,00	-95,92	7.160,91
Elektraverbruik	7.596,73	7.800,00	-203,27	6.855,51
WATERVERBRUIK	0,00	10,00	-10,00	0,00
Schoonmaak	7.803,70	10.200,00	-2.396,30	9.212,43
Ramen wassen	0,00	2.100,00	-2.100,00	2.816,70
Onderhoud tuin/terrein	573,29	500,00	73,29	679,57
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>39.817,11</b>	<b>36.910,00</b>	<b>2.907,11</b>	<b>35.700,08</b>

Kosten CV en WTW

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Onderhoud CV	595,44	600,00	-4,56	3.554,40
<b>Totaal Kosten CV en WTW</b>	<b>595,44</b>	<b>600,00</b>	<b>-4,56</b>	<b>3.554,40</b>
Exploitatieresultaat	-6.255,16	0,00	-6.255,16	-916,05
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>137.603,50</b>	<b>137.379,00</b>	<b>224,50</b>	<b>134.318,60</b>

Opbrengsten / Credit	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	137.378,40	137.379,00	-0,60	130.657,20
<b>Totaal Ledenbijdrage</b>	<b>137.378,40</b>	<b>137.379,00</b>	<b>-0,60</b>	<b>130.657,20</b>
Overige ontvangsten				
Onderhoud CV/WTW	0,00	0,00	0,00	3.577,40
Verhuur motorparkeerplaats	180,00	0,00	180,00	75,00
<b>Totaal Overige ontvangsten</b>	<b>180,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180,00</b>	<b>3.652,40</b>
Rente	45,10	0,00	45,10	9,00
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>137.603,50</b>	<b>137.379,00</b>	<b>224,50</b>	<b>134.318,60</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2022 Werkelijk	2021 Werkelijk
<b>Debiteuren:</b>		
Achterstand	487,93	525,18
Voorstand	-491,16	-452,37
<b>Totaal</b>	<b>-3,23</b>	<b>72,81</b>
<b>Nog te ontvangen bedragen</b>		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	45,10	9,00
<b>Totaal</b>	<b>45,10</b>	<b>9,00</b>
<b>Specificatie: Nog te ontvangen bedragen - Nog te ontvangen bedragen</b>		
Beginsaldo	9,00	513,18
Basis rente over de periode van 31-12-2019 tot 31-12-20		-2,65
CREDITRENTE 01-01-20 TOT 01-01-21		-1,53
IF:VC22100064 - credit dakinspectie binnendak		-302,50
Rente ABN 2022	10,32	
Rente over periode	-9,00	-9,00
Rente Rabo 2021		9,00
Rente Rabo 2022	27,36	
Rente SNS 2022	7,42	
Verschil credit te verwachten dakinspectie		-197,50
<b>Totaal</b>	<b>45,10</b>	<b>9,00</b>
<b>Vooruit betaalde bedragen</b>		
Vooruit betaalde bedragen (zie specificatie)	459,86	446,29
<b>Totaal</b>	<b>459,86</b>	<b>446,29</b>
<b>Specificatie: Vooruit betaalde bedragen - Vooruit betaalde bedragen</b>		
Beginsaldo	446,29	3.848,19
Brandbeveiliging tm 06-2022	-274,06	
IF:S01/21007308 - Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2022		172,23
IF:S01/22006224 - Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2022	179,12	
IF:V02213041 - Brandbeveiliging tm 06-2022		274,06
IF:V02222741 - Brandbeveiliging t/m 06-2023	280,74	
Onderhoudscont CV/WTW tm 310521		-3.679,34
Vuilwaterpomp onderh contr t/m 05-2022	-172,23	
Vuilwaterpomp tm 05-2021		-168,85
<b>Totaal</b>	<b>459,86</b>	<b>446,29</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2022 Werkelijk	2021 Werkelijk
<b>Specificatie: Tussenrekening Schades - Tussenrekening schades</b>		
IF:z1090705 - 27 waterschade (38529)	-1.524,94	
IF:38529/22-6-2022 - 27 waterschade (38529)	1.524,94	
<b>Totaal</b>	<b>0,00</b>	
<b>Specificatie: Reserve groot onderhoud - Reservefonds groot onderhoud</b>		
Beginsaldo	-28.593,79	32.986,29
Dotaties Reservefonds groot onderhoud	35.910,00	34.164,96
Exploitatiesaldo ALG 2020		-7.028,07
IF:Declbol20622 - 2 Banken	-558,00	
IF:Decl010622plantenbak - Plantenbakken	-1.554,91	
IF:S01/22006974 - Vervangen hydrofoor 2022	-7.623,00	
IF:2021-4733 - Begeleiding renovatie balkons galerijen		-3.000,00
IF:2056 - 1e Termijn impregneren balkons (30332-1)		-18.031,55
IF:2454 - 2e Termijn impregneren balkons		-27.047,34
IF:2574 - 3e Termijn impregneren balkons (30332-2)		-27.047,34
IF:3453 - 4e Termijn impregneren balkons		-14.971,60
Res algemeen naar Res onderhoud		1.380,86
<b>Totaal</b>	<b>-2.419,70</b>	<b>-28.593,79</b>
<b>Specificatie: Reserve groot onderhoud garage - Reservefonds garage</b>		
Beginsaldo	43.971,14	38.908,55
Dotaties Reservefonds garage	5.525,04	5.256,00
Exploitatiesaldo PARKEREN 2020		-193,41
<b>Totaal</b>	<b>49.496,18</b>	<b>43.971,14</b>
<b>Specificatie: Reserve parkeerliften - Reservefonds parkeerliften</b>		
Beginsaldo	185.431,27	174.152,47
Dotaties Reservefonds parkeerliften	13.809,96	13.140,00
Exploitatiesaldo LIFTEN 2020		515,45
IF:be0101DEWLE2022-PDV4 - Schoonmaak 09-2022	-990,99	
IF:be0609DEWLE2021-pdFI - 9 parkeerdekken verven		-2.376,65
IF:be101DEWLE2022-PDV3 - Schuren reinigen en verv	-16.399,69	
<b>Totaal</b>	<b>181.850,55</b>	<b>185.431,27</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

<i>Toelichting op de Balans</i>	2022 Werkelijk	2021 Werkelijk
<b>Specificatie: Reserve algemeen - Reservefonds algemeen</b>		
Beginsaldo		1.380,86
Res algemeen naar Res onderhoud		-1.380,86
<b>Totaal</b>		<b>0,00</b>
<b>Specificatie: Crediteuren - Crediteuren</b>		
Ansul Brandbeveiliging - Platinastraat 15 - 8211 AR Ha	3.794,73	
Engie Energie Nederland - Grote Voort 291 - 8041 BL	473,00	-1.312,64
Gebroeders de Jong - Industrieweg 34 - 3606 AS Maar		358,39
Novenco B.V. - Bergweg-Zuid 115 - 2661 CS Bergsche	686,97	
Van der Velden Rioleringsbeheer - Hudsondreef 46 - 35	663,13	
VP&A Vastgoedmanagement B.V. - Postbus 54 - 4900	108,88	
<b>Totaal</b>	<b>5.726,71</b>	<b>-954,25</b>
<b>Nog te betalen bedragen</b>		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	26,39	17,55
<b>Totaal</b>	<b>26,39</b>	<b>17,55</b>
<b>Specificatie: Nog te betalen bedragen - Nog te betalen bedragen</b>		
Beginsaldo	17,55	16,72
Bankkosten ING 12-2020		-11,38
Bankkosten ING 12-2021	-12,16	12,16
Bankkosten ING 12-2022	21,00	
Bankkosten Rabo 12-2021		5,39
Bankkosten Rabo 12-2022	5,39	
Kosten, Periode 01-12-2020 t/m 31-12-2020		-5,34
Kosten, Periode 01-12-2021 t/m 31-12-2021	-5,39	
<b>Totaal</b>	<b>26,39</b>	<b>17,55</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel Algemene kosten volgens breukdeel

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Algemene kosten				
Opstalverzekering	10.608,92	9.983,00	625,92	9.982,65
W.A. verzekering	1.077,23	1.001,00	76,23	1.000,71
Rechtsbijstandverzekering	959,34	906,00	53,34	906,28
Bestuurdersaanpr. verzekering	402,42	399,00	3,42	399,43
Ongevallen verzekering	50,00	50,00	0,00	50,00
Dotatie reserve onderhoud	35.910,00	35.910,00	0,00	34.164,96
Honorarium beheerder	15.210,72	15.250,00	-39,28	14.753,28
Bankkosten	530,46	425,00	105,46	403,68
Verenigingskosten	935,57	1.250,00	-314,43	1.093,89
Diverse onvoorzien afrondingen	0,00	0,00	0,00	66,55
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>65.684,66</b>	<b>65.174,00</b>	<b>510,66</b>	<b>62.821,43</b>

Servicekosten

Onderhoud/onstoppen riolering	3.912,46	2.100,00	1.812,46	2.096,09
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>3.912,46</b>	<b>2.100,00</b>	<b>1.812,46</b>	<b>2.096,09</b>

Berekend exploitatieresultaat

	-2.280,02	0,00	-2.280,02	-116,08
--	-----------	------	-----------	---------

**TOTAAL Kosten / Debet**

	<b>67.317,10</b>	<b>67.274,00</b>	<b>43,10</b>	<b>64.801,44</b>
--	------------------	------------------	--------------	------------------

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	67.272,00	67.274,00	-2,00	64.792,44
<b>Totaal Ledenbijdrage</b>	<b>67.272,00</b>	<b>67.274,00</b>	<b>-2,00</b>	<b>64.792,44</b>

Rente

	45,10	0,00	45,10	9,00
--	-------	------	-------	------

**TOTAAL Opbrengsten / Credit**

	<b>67.317,10</b>	<b>67.274,00</b>	<b>43,10</b>	<b>64.801,44</b>
--	------------------	------------------	--------------	------------------

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel Kosten C.V. + W.T.W.

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Berekend exploitatieresultaat	0,00	0,00	0,00	3.577,40
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.577,40</b>

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Overige ontvangsten				
Onderhoud CV/WTW	0,00	0,00	0,00	3.577,40
Totaal Overige ontvangsten	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.577,40</b>
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.577,40</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel Kosten Parkeerliften

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Kosten parkeerliften				
Onderhoud parkeerliften	8.205,02	8.000,00	205,02	9.971,13
Onderhoud reinigen parkeerdekken	922,14	950,00	-27,86	922,14
Reservering parkeerliften	13.809,96	13.810,00	-0,04	13.140,00
Totaal Kosten parkeerliften	<b>22.937,12</b>	<b>22.760,00</b>	<b>177,12</b>	<b>24.033,27</b>
Berekend exploitatieresultaat	-175,04	0,00	-175,04	-1.944,39
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>22.762,08</b>	<b>22.760,00</b>	<b>2,08</b>	<b>22.088,88</b>

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	22.762,08	22.760,00	2,08	22.088,88
Totaal Ledenbijdrage	<b>22.762,08</b>	<b>22.760,00</b>	<b>2,08</b>	<b>22.088,88</b>
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>22.762,08</b>	<b>22.760,00</b>	<b>2,08</b>	<b>22.088,88</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel Kosten Parkeergarage

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Kosten garage				
Bijdrage parkeerplaats vve	152,40	160,00	-7,60	150,84
Onderhoud vuilwaterpomp	423,00	400,00	23,00	409,98
Onderhoud garagdeur/speedgate	362,39	250,00	112,39	0,00
Onderhoud CO/LPG installatie	5.829,26	2.500,00	3.329,26	1.023,48
Elektraverbruik alg ruimten parkeren 25%	2.532,24	2.600,00	-67,76	2.285,17
Schoonmaken garage	0,00	500,00	-500,00	0,00
Dotatie onderhoud garage	5.525,04	5.525,00	0,04	5.256,00
Totaal Kosten garage	<b>14.824,33</b>	<b>11.935,00</b>	<b>2.889,33</b>	<b>9.125,47</b>
Berekend exploitatieresultaat	-2.708,89	0,00	-2.708,89	3.013,61
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>12.115,44</b>	<b>11.935,00</b>	<b>180,44</b>	<b>12.139,08</b>

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	11.935,44	11.935,00	0,44	12.064,08
Totaal Ledenbijdrage	<b>11.935,44</b>	<b>11.935,00</b>	<b>0,44</b>	<b>12.064,08</b>
Overige ontvangsten				
Verhuur motorparkeerplaats	180,00	0,00	180,00	75,00
Totaal Overige ontvangsten	<b>180,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180,00</b>	<b>75,00</b>
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>12.115,44</b>	<b>11.935,00</b>	<b>180,44</b>	<b>12.139,08</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel Servicekosten

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Servicekosten				
Onderhoud bouwkundig	7.190,60	4.200,00	2.990,60	3.911,43
Onderhoud hydrofoor	255,69	250,00	5,69	245,85
Onderhoud intercom/videfoon/deuropener	0,00	100,00	-100,00	0,00
Onderhoud verlichting	506,48	250,00	256,48	533,06
Onderhoud automatische deur	835,31	900,00	-64,69	857,04
Onderhoud installaties	5.738,77	3.000,00	2.738,77	1.331,49
Onderhoud lift	5.404,08	5.500,00	-95,92	7.160,91
Elektraverbruik	7.596,73	7.800,00	-203,27	6.855,51
WATERVERBRUIK	0,00	10,00	-10,00	0,00
Schoonmaak	7.803,70	10.200,00	-2.396,30	9.212,43
Ramen wassen	0,00	2.100,00	-2.100,00	2.816,70
Onderhoud tuin/terrein	573,29	500,00	73,29	679,57
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>35.904,65</b>	<b>34.810,00</b>	<b>1.094,65</b>	<b>33.603,99</b>
Berekend exploitatieresultaat	-1.096,37	0,00	-1.096,37	-2.492,79
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>34.808,28</b>	<b>34.810,00</b>	<b>-1,72</b>	<b>31.111,20</b>

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	34.808,28	34.810,00	-1,72	31.111,20
<b>Totaal Ledenbijdrage</b>	<b>34.808,28</b>	<b>34.810,00</b>	<b>-1,72</b>	<b>31.111,20</b>
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>34.808,28</b>	<b>34.810,00</b>	<b>-1,72</b>	<b>31.111,20</b>

## Jaarrekening

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Verdeelsleutel WTW filters (hoofdelijk)

#### Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Kosten CV en WTW				
Onderhoud CV	595,44	600,00	-4,56	3.554,40
Totaal Kosten CV en WTW	<b>595,44</b>	<b>600,00</b>	<b>-4,56</b>	<b>3.554,40</b>
Berekend exploitatieresultaat	5,16	0,00	5,16	-2.953,80
<b>TOTAAL Kosten / Debet</b>	<b>600,60</b>	<b>600,00</b>	<b>0,60</b>	<b>600,60</b>

Opbrengsten / Credit

	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage				
Periodieke bijdrage eigenaars	600,60	600,00	0,60	600,60
Totaal Ledenbijdrage	<b>600,60</b>	<b>600,00</b>	<b>0,60</b>	<b>600,60</b>
<b>TOTAAL Opbrengsten / Credit</b>	<b>600,60</b>	<b>600,00</b>	<b>0,60</b>	<b>600,60</b>

Beste bewoners

## De exploitatie

2022 was een bijzonder jaar. Een jaar met flinke prijsstijgingen. Waar wij vorig jaar rekening hielden met een inflatie van 5 % kwam die uiteindelijk uit op meer dan het dubbele

Mede daardoor moeten we over 2022 toch weer een wezenlijke overschrijding (6255 €) van de begroting constateren. In percentage bedroeg die 4,5 %. Dit blijft onder de 5% die als grens wordt aangehouden in het HR.

Een belangrijk verschil met de begroting is verborgen in de post 4110 Onderhoud bouwkundig en post 4150 Onderhoud/verstopping en riolering. Steeds vaker worden eisen gesteld aan ons pand en zijn installaties. Dat er een jaarlijkse inspectie i.v.m. brandveiligheid is, daar zijn we aan gewend. Voor de jaarlijkse inspectie van het dak en de valbeveiliging (1825 €) hebben we een contract voor getekend i.v.m. verlenging garantie, net als inspecties met onderhoud van lift ventilatie van de garage etc. Maar dit jaar kwamen daar een aantal inspecties bij: De verzekering vroeg om een inspectie van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke zaken. Installateurs van cv-ketels vroegen om een rapport van de CLV (rookgaskanalen) en omdat ze ook 15 jaar oud zijn, was een inspectie van de standleidingen van het riool geadviseerd. Tezamen goed voor een kostenpost van bijna 6900 €.

Ook de post 4330 Brandveiligheid zorgde voor een fikse overschrijding. 5740 € i.p.v. 3000 € zoals begroot. Dit zat in kosten voor vervangen brandblussers, en accu's en noodverlichting. Niet iets om op te bezuinigen. En die post wordt in de toekomst zeker niet lager.

Een andere grote afwijking was het vervangen van de voeding van de CO/LPG installatie a 3000 €.

Dan de schoonmaakkosten (posten 4500-4510). Vanwege een meningsverschil met de firma de Jong over de frequentie en de uitvoering van de glasreiniging, hebben wij in overleg met SSM besloten om hen deze werkzaamheden toe te vertrouwen. Door opstartproblemen en de extra werkzaamheden aan de parkeerdekken is dit werk blijven liggen. Ook de najaar reiniging van het binnenterrein en de galerijen is blijven liggen. Dit alles heeft ertoe geleid dat we ook beduidend minder hebben uitgegeven aan schoonmaakkosten. Ongeveer 5000 €.

Wij als bestuur beseffen dat het onwenselijk is dat er te weinig aan schoonmaak wordt gedaan en zullen er komend jaar beter op toezien dat het schema zoals dat met SSM is afgesproken ook wordt nagevolgd.

SSM heeft het afgelopen jaar 65 van de 66 parkeerdekken ontroest (dmv. hogedrukspuit ,schuren en krabben) en daarna weer voorzien van een coating laag op de dekken en een Hammerite laag op de stalen dragers. Volgens het rapport van de fabrikant Aarding was dit voldoende om de economische leeftijd te garanderen. De draagkracht van het systeem was niet in het geding en het aantal restjaren is nu nog 8.

## Opbouw Reserve VvE Waterlelie 2022

	Gr.Onderhoud	Parkeerliften	Garage	Subtotaal	Exploitatie	Minimum MJOP
2021	-€ 28.593,79	€ 185.431,27	€ 43.971,41	€ 200.808,89	-€ 916,05	€ 157.535,00
Dotatie 2022	€ 35.910,00	€ 13.809,96	€ 5.525,04			
Plantenbakken	-€ 1.554,91					
Hydrofoor	-€ 7.623,00					
Tuinbanken	-€ 558,00					
Parkeerdekken		-€ 17.390,68				
Res. 31 december	-€ 2.419,70	€ 181.850,55	€ 49.496,45	€ 228.927,30	-€ 6.255,16	€ 179.248,00

De financiële situatie is dus gezond te noemen

## De Begroting.

De prognoses van de kostenstijging voor komend jaar varieert van 4,2% (CPB) tot 8,5% (OESO)

De eerste verhogingen zijn bekend. Verzekeringen 11,3 % en Beheerskosten 6,5%. Ook schoonmaakbedrijf SSM gaat zijn prijzen met 10 % verhogen. Hier zit een factor compensatie in omdat die maandelijkse kosten sinds 2020 niet zijn verhoogd.

## MJOP

In het MJOP staan voor het lopende jaar de volgende punten op de agenda:

1. Stalen kolommen gevel gevelconstructie (23) 823 €
2. Striping garage 1270 €
3. Sauswerk liftschacht 1869 €
4. Schilderwerk wandafwerking houten betimmering 423 €
5. Sauswerk plafond portaaltjes 1402 €
6. Deuren/kozijnen werkkasten schilderen 427 €

Over de noodzaak en urgentie van deze werkzaamheden kan gediscussieerd worden. Het bestuur neigt ernaar om deze werkzaamheden nog uit te stellen, maar het is uiteraard aan de bewoners zelf om die afweging te maken. Feedback en suggesties worden altijd op prijs gesteld.

Tot slot. Later in deze vergadering worden zaken aan de orde gesteld die ook verregaande financiële consequenties hebben, maar niet in een begroting kunnen worden opgenomen. We praten dan over keuzes voor investeren in duurzaamheid en grotere renovaties die niet in het MJOP te vinden zijn maar wel een serieuze benadering vragen.

## Begroting 2023

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie



## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

Kosten / Debet	2023 Begroting 2023	2022 Begroting 2022	2021 Begroting 2022
<b>Algemene kosten</b>			
Opstalverzekering	14.547,00	9.983,00	10.000,00
W.A. verzekering	0,00	1.001,00	1.000,00
Rechtsbijstandverzekering	0,00	906,00	1.025,00
Bestuurdersaanpr. verzekering	0,00	399,00	300,00
Ongevallen verzekering	0,00	50,00	50,00
Dotatie reserve onderhoud	38.783,00	35.910,00	34.165,00
Honorarium beheerder	16.250,00	15.250,00	14.500,00
Bankkosten	450,00	425,00	400,00
Verenigingskosten	1.350,00	1.250,00	1.350,00
<b>Totaal Algemene kosten</b>	<b>71.380,00</b>	<b>65.174,00</b>	<b>62.790,00</b>
<b>Kosten garage</b>			
Bijdrage parkeerplaats vve	160,00	160,00	130,00
Onderhoud vuilwaterpomp	450,00	400,00	425,00
Onderhoud garagdeur/speedgate	275,00	250,00	450,00
Onderhoud CO/LPG installatie	2.500,00	2.500,00	3.000,00
Elektraverbruik alg ruimten parkeren 25%	2.700,00	2.600,00	2.300,00
Schoonmaken garage	550,00	500,00	500,00
Dotatie onderhoud garage	5.967,00	5.525,00	5.256,00
<b>Totaal Kosten garage</b>	<b>12.602,00</b>	<b>11.935,00</b>	<b>12.061,00</b>
<b>Kosten parkeerliften</b>			
Onderhoud parkeerliften	8.400,00	8.000,00	8.000,00
Onderhoud reinigen parkeerdekken	1.000,00	950,00	950,00
Reservering parkeerliften	14.915,00	13.810,00	13.140,00
<b>Totaal Kosten parkeerliften</b>	<b>24.315,00</b>	<b>22.760,00</b>	<b>22.090,00</b>
<b>Servicekosten</b>			
Onderhoud bouwkundig	4.500,00	4.200,00	5.000,00
Onderhoud/onstoppen riolering	2.250,00	2.100,00	2.000,00
Onderhoud hydrofoor	270,00	250,00	250,00
Onderhoud intercom/videofoon/deuropener	200,00	100,00	250,00
Onderhoud verlichting	300,00	250,00	250,00
Onderhoud automatische deur	975,00	900,00	1.100,00
Onderhoud installaties	3.000,00	3.000,00	1.000,00
Onderhoud lift	5.800,00	5.500,00	5.250,00
Elektraverbruik	8.400,00	7.800,00	6.500,00
Waterverbruik	10,00	10,00	10,00
Schoonmaak	11.000,00	10.200,00	8.500,00
Ramen wassen	2.300,00	2.100,00	2.500,00
Onderhoud tuin/terrein	500,00	500,00	500,00
<b>Totaal Servicekosten</b>	<b>39.505,00</b>	<b>36.910,00</b>	<b>33.110,00</b>
<b>Kosten CV en WTW</b>			
Onderhoud CV	625,00	600,00	600,00
<b>Totaal Kosten CV en WTW</b>	<b>625,00</b>	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>

## Begroting

Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707)

TOTAAL Kosten / Debet	148.427,00	137.379,00	130.651,00
Opbrengsten / Credit	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Begroting</b>	<b>Begroting</b>	<b>Begroting</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars	148.427,00	137.379,00	130.651,00
Totaal Ledenbijdrage	<b>148.427,00</b>	<b>137.379,00</b>	<b>130.651,00</b>
TOTAAL Opbrengsten / Credit	148.427,00	137.379,00	130.651,00

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer A.J. van den Ancker	A-081 - Gerhardstraat 21pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-016 - Gerhardstraat 21 (Appartement)	112,93
	<b>Totaal</b>	<b>172,85</b>
De heer L. Bartkowski	A-124 - Burgemeester Norbruislaan 542pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-059 - Burgemeester Norbruislaan 542 (Appartement)	148,86
	<b>Totaal</b>	<b>208,78</b>
Mevrouw O. Bilenka	A-052 - Gerhardstraat 41 (Appartement)	107,17
	A-117 - Gerhardstraat 41pp (Parkeerplaats)	59,92
	<b>Totaal</b>	<b>167,09</b>
Mevrouw F. Boerrigter	A-123 - Burgemeester Norbruislaan 540pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-058 - Burgemeester Norbruislaan 540 (Appartement)	148,86
	<b>Totaal</b>	<b>208,78</b>
De heer V. Bollikonda / Mevrouw Nazneen	A-129 - Gerhardstraat 53pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-064 - Gerhardstraat 53 (Appartement)	107,17
	<b>Totaal</b>	<b>167,09</b>
De heer P.C.O. Boon / Mevrouw Z.L. Grivel	A-103 - Gerhardstraat 27pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-038 - Gerhardstraat 27 (Appartement)	108,61
	<b>Totaal</b>	<b>168,53</b>
De heer R. Bosch	A-113 - Burgemeester Norbruislaan 524pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-048 - Burgemeester Norbruislaan 524 (Appartement)	114,36
	<b>Totaal</b>	<b>174,28</b>
De heer R. Bouwmans	A-100 - Burgemeester Norbruislaan 510pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-035 - Burgemeester Norbruislaan 510 (Appartement)	115,81
	<b>Totaal</b>	<b>175,73</b>
Mevrouw A.E.T. Broeke	A-128 - Burgemeester Norbruislaan 532pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-063 - Burgemeester Norbruislaan 532 (Appartement)	107,17
	<b>Totaal</b>	<b>167,09</b>
Mevrouw D.J. Buitendijk	A-066 - Gerhardstraat 5pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-001 - Gerhardstraat 5 (Appartement)	112,93
	<b>Totaal</b>	<b>172,85</b>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer H. Cai / Mevrouw F. Huang	A-120 - Gerhardstraat 61pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-055 - Gerhardstraat 61 (Appartement)	112,93
		<u>Totaal 172,85</u>
Mevrouw H.T.M. Camu	A-070 - Gerhardstraat 11pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-005 - Gerhardstraat 11 (Appartement)	153,18
		<u>Totaal 213,10</u>
De heer A. Chakravarthy Sundararajan	A-075 - Burgemeester Norbruislaan 482pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-010 - Burgemeester Norbruislaan 482 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>
De heer Claessens	A-085 - Burgemeester Norbruislaan 504pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-020 - Burgemeester Norbruislaan 504 (Appartement)	150,30
		<u>Totaal 210,22</u>
De heer A. Damen / Mevrouw T.J. Damen-Vos	A-092 - Gerhardstraat 31pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-027 - Gerhardstraat 31 (Appartement)	147,43
		<u>Totaal 207,35</u>
Mevrouw A.L.T. Disco	A-093 - Gerhardstraat 33pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-028 - Gerhardstraat 33 (Appartement)	115,81
		<u>Totaal 175,73</u>
Donum Management B.V.	A-130 - Gerhardstraat 55pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-065 - Gerhardstraat 55 (Appartement)	107,17
		<u>Totaal 167,09</u>
De heer J. van Dooren / Mevrouw B. Lee	A-091 - Gerhardstraat 15pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-026 - Gerhardstraat 15 (Appartement)	108,61
		<u>Totaal 168,53</u>
De heer R. van den Dungen / Mevrouw P.M. van Wijk	A-112 - Burgemeester Norbruislaan 526pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-047 - Burgemeester Norbruislaan 526 (Appartement)	111,49
		<u>Totaal 171,41</u>
De heer S. Eeltink	A-069 - Gerhardstraat 13pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-004 - Gerhardstraat 13 (Appartement)	153,18
		<u>Totaal 213,10</u>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer J. van Eijk	A-076 - Burgemeester Norbruislaan 480pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-011 - Burgemeester Norbruislaan 480 (Appartement)	112,93
	<b>Totaal</b>	<b>172,85</b>
Mevrouw J. van den Engel-Lewandowska	A-127 - Burgemeester Norbruislaan 534pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-062 - Burgemeester Norbruislaan 534 (Appartement)	145,99
	<b>Totaal</b>	<b>205,91</b>
De heer W.F.A. Eskens / Mevrouw S.A. van den Hoeven	A-068 - Gerhardstraat 9pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-003 - Gerhardstraat 9 (Appartement)	118,68
	<b>Totaal</b>	<b>178,60</b>
Mevrouw K.C.M. van Fulpen	A-110 - Burgemeester Norbruislaan 528pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-045 - Burgemeester Norbruislaan 528 (Appartement)	150,30
	<b>Totaal</b>	<b>210,22</b>
G. Smit B.V.	A-084 - Burgemeester Norbruislaan 502pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-019 - Burgemeester Norbruislaan 502 (Appartement)	150,30
	<b>Totaal</b>	<b>210,22</b>
Mevrouw M.J.M. Geraedts	A-071 - Burgemeester Norbruislaan 488pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-006 - Burgemeester Norbruislaan 488 (Appartement)	153,18
	<b>Totaal</b>	<b>213,10</b>
De heer de Graaf	A-107 - Gerhardstraat 47pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-042 - Gerhardstraat 47 (Appartement)	112,93
	<b>Totaal</b>	<b>172,85</b>
De heer J.M.G. Haasakker / Mevrouw H.P.M. de Kreij	A-109 - Gerhardstraat 49pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-044 - Gerhardstraat 49 (Appartement)	150,30
	<b>Totaal</b>	<b>210,22</b>
De heer J.H. Hegeman	A-096 - Gerhardstraat 37pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-031 - Gerhardstraat 37 (Appartement)	150,30
	<b>Totaal</b>	<b>210,22</b>
De heer A. de Heus / Mevrouw M. de Heus-Hop	A-088 - Burgemeester Norbruislaan 496pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-023 - Burgemeester Norbruislaan 496 (Appartement)	147,43
	<b>Totaal</b>	<b>207,35</b>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer C. van Katwijk / Mevrouw J.W. van Katwijk-Kooij	A-122 - Gerhardstraat 63pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-057 - Gerhardstraat 63 (Appartement)	148,86
		<u>Totaal 208,78</u>
Mevrouw I. Kluitman	A-077 - Gerhardstraat 1pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-012 - Gerhardstraat 1 (Appartement)	112,93
		<u>Totaal 172,85</u>
De heer H. Koning / Mevrouw G.A. Koning-van den Heuvel	A-118 - Gerhardstraat 57pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-053 - Gerhardstraat 57 (Appartement)	147,43
		<u>Totaal 207,35</u>
Mevrouw I.P. Koorndijk	A-030 - Gerhardstraat 39 (Appartement)	150,30
	A-095 - Gerhardstraat 39pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>
Mevrouw F. Koruyucu / Mevrouw M. Özkorucu	A-049 - Burgemeester Norbruislaan 522 (Appartement)	145,99
	A-114 - Burgemeester Norbruislaan 522pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 205,91</u>
Mevrouw N.M. Kozlowska	A-046 - Burgemeester Norbruislaan 530 (Appartement)	148,86
	A-111 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	59,92
	A-132 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	13,63
	A-131 - Burgemeester Norbruislaan 530pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 282,33</u>
De heer A. Lakerveld / Mevrouw W.L.M. de Man	A-043 - Gerhardstraat 51 (Appartement)	148,86
	A-108 - Gerhardstraat 51pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 208,78</u>
Mevrouw A. Lensink	A-024 - Burgemeester Norbruislaan 494 (Appartement)	108,61
	A-089 - Burgemeester Norbruislaan 494pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 168,53</u>
Mevrouw S.F. Liu-Cheung	A-039 - Gerhardstraat 29 (Appartement)	108,61
	A-104 - Gerhardstraat 29pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 168,53</u>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
Mevrouw W.M.H.C. van de Looverbosch	A-015 - Gerhardstraat 19 (Appartement)	115,81
	A-080 - Gerhardstraat 19pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 175,73</u>
De heer F. van Meerte Janse / Mevrouw C. van Meerte Janse	A-009 - Burgemeester Norbruislaan 484 (Appartement)	121,55
	A-074 - Burgemeester Norbruislaan 484pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 181,47</u>
Mevrouw M.H.M. Mook	A-022 - Burgemeester Norbruislaan 498 (Appartement)	115,81
	A-087 - Burgemeester Norbruislaan 498pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 175,73</u>
Mevrouw I. Naipal	A-034 - Burgemeester Norbruislaan 512 (Appartement)	112,93
	A-099 - Burgemeester Norbruislaan 512pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 172,85</u>
Mevrouw M.L. Nijk	A-002 - Gerhardstraat 7 (Appartement)	121,55
	A-067 - Gerhardstraat 7pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 181,47</u>
De heer B.A.A.M. Oonk / Mevrouw R.M. Campman	A-025 - Burgemeester Norbruislaan 492 (Appartement)	108,61
	A-090 - Burgemeester Norbruislaan 492pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 168,53</u>
De heer J. Philips	A-013 - Gerhardstraat 3 (Appartement)	112,93
	A-078 - Gerhardstraat 3pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 172,85</u>
De heer N. Provoost / Mevrouw K. Broere	A-060 - Burgemeester Norbruislaan 538 (Appartement)	111,49
	A-125 - Burgemeester Norbruislaan 538pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 171,41</u>
De heer P.H.M. Putker	A-018 - Gerhardstraat 23 (Appartement)	150,30
	A-083 - Gerhardstraat 23pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>
De heer G.J. van Roekel / Mevrouw E.P.M. van Roekel-den Hollander	A-032 - Burgemeester Norbruislaan 514 (Appartement)	150,30
	A-097 - Burgemeester Norbruislaan 514pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
De heer J.A. Roelofsen / Mevrouw W.J.M. Roelofsen-Pijnenburg	A-040 - Gerhardstraat 43 (Appartement)	147,43
	A-105 - Gerhardstraat 43pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 207,35</u>
De heer P.C. Schagen / Mevrouw W. Schagen-Groeneveld	A-054 - Gerhardstraat 59 (Appartement)	115,81
	A-119 - Gerhardstraat 59pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 175,73</u>
Mevrouw M.T.A. Schalkwijk	A-029 - Gerhardstraat 35 (Appartement)	112,93
	A-094 - Gerhardstraat 35pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 172,85</u>
De heer S. Sharifi / Mevrouw S. Seyednejad	A-036 - Burgemeester Norbruislaan 508 (Appartement)	147,43
	A-101 - Burgemeester Norbruislaan 508pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 207,35</u>
De heer W. Sluis	A-037 - Burgemeester Norbruislaan 506 (Appartement)	108,61
	A-102 - Burgemeester Norbruislaan 506pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 168,53</u>
Mevrouw J. Sprokkerieft	A-050 - Burgemeester Norbruislaan 520 (Appartement)	107,17
	A-115 - Burgemeester Norbruislaan 520pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 167,09</u>
De heer B.S.F. Stegers / Mevrouw P.C. van Gorkum	A-014 - Gerhardstraat 17 (Appartement)	147,43
	A-079 - Gerhardstraat 17pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 207,35</u>
De heer F.E. Stoc	A-008 - Burgemeester Norbruislaan 486 (Appartement)	118,68
	A-073 - Burgemeester Norbruislaan 486pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 178,60</u>
Mevrouw M.W.S. Vermeulen	A-061 - Burgemeester Norbruislaan 536 (Appartement)	114,36
	A-126 - Burgemeester Norbruislaan 536pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 174,28</u>
De heer P. Visser	A-033 - Burgemeester Norbruislaan 516 (Appartement)	150,30
	A-098 - Burgemeester Norbruislaan 516pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>

## Begroting

### Vereniging van Eigenaars Waterlelie, gevestigd te Utrecht (99707) Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2023

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
VvE Gebouw Waterlelie te Utrecht (99707)	A-133 - motorparkeerplaats 0 (Parkeerplaats)	13,63
		<u>Totaal 13,63</u>
De heer D.G. Wessels	A-007 - Burgemeester Norbruislaan 490 (Appartement)	153,18
	A-072 - Burgemeester Norbruislaan 490pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 213,10</u>
De heer J. Westerhout	A-056 - Gerhardstraat 65 (Appartement)	148,86
	A-121 - Gerhardstraat 65pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 208,78</u>
De heer D.J. de With / Mevrouw H. de With-van Esse	A-017 - Gerhardstraat 25 (Appartement)	150,30
	A-082 - Gerhardstraat 25pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 210,22</u>
De heer J. Xu	A-021 - Burgemeester Norbruislaan 500 (Appartement)	112,93
	A-086 - Burgemeester Norbruislaan 500pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 172,85</u>
De heer S. Zeiler	A-041 - Gerhardstraat 45 (Appartement)	115,81
	A-106 - Gerhardstraat 45pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 175,73</u>
De heer P.J.M. Zuidervoort	A-051 - Burgemeester Norbruislaan 518 (Appartement)	107,17
	A-116 - Burgemeester Norbruislaan 518pp (Parkeerplaats)	59,92
		<u>Totaal 167,09</u>
		<u>Totaal begroting 12.368,72</u>

## 6. Gebouwwaken

### a. Voorstel n.a.v. inspectie staande afvoerleidingen

In 2022 zijn de verschillende staande rioolafvoerleidingen geïnspecteerd door fa. van der Velden, zoals besproken op de vergadering van eigenaren in het voorjaar van 2022. De rapportage is bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De conclusie is dat de in de leidingen sprake is van een variërende mate van vervuiling. Verstoppingen op korte termijn werden niet verwacht, maar reiniging wel aanbevolen (met een veer vanaf het dak). Van der Velden heeft hier zelf een offerte voor uitgebracht van ca. EUR 11.650 inclusief BTW. Deze is ook bijgevoegd.

Hoewel het bestuur het verstandig acht om op enig moment preventief te reinigen, lijkt er op grond van het rapport geen sprake te zijn van urgentie. Bij de adressen waar het vaakst klachten waren, is recent - maar na het uitkomen van het rapport - al een beperkte reiniging uitgevoerd, waarna de klachten zijn gestopt. **Mede met het oog op de hoge kosten stelt het bestuur dan ook voor deze reiniging nu nog niet te laten uitvoeren.** Het bestuur suggereert dit over 2 jaar te heroverwegen.

Hoewel technisch geen besluit is vereist om deze reiniging niet uit te voeren, heeft het bestuur het wenselijk geacht het toch aan u voor te leggen, omdat de inspectie ook in opdracht van de Vergadering van Eigenaren is uitgevoerd.

### b. Voorstel beoordeling installatiedocumenten glasvezelaansluiting

Zowel Open Dutch Fiber als KPN zijn in samenwerking met de gemeente Utrecht een glasvezelnetwerk aan het aanleggen in onder andere onze wijk. Als onderdeel hiervan wordt kosteloos in iedere woning een glasvezelaansluitpunt gerealiseerd, of mogelijk twee (één per fysiek netwerk). Alleen indien een eigenaar/bewoner gebruik wenst te maken van deze aansluiting, kan deze een abonnement afsluiten bij een provider dat diensten levert op het betreffende netwerk, tegen eigen kosten.

Om de aansluitingen in ons pand te realiseren wordt binnenkort naar verwachting een 'installatiedocument' opgesteld door Open Dutch Fiber en/of door KPN. Het bestuur verwacht dat dit document feitelijk (slechts) een beschrijving omvat van hoe de bekabeling vanaf de straat naar de diverse woonlagen zal lopen. Omdat op dit moment niet kan worden vastgesteld of beoordeling door en instemmen van de vergadering met dit document vereist is, vraagt het bestuur hier een mandaat voor, om niet een extra vergadering te hoeven beleggen om dit document goed te keuren

en/of hier lang op te hoeven wachten.

Bij realisatie t.z.t. is medewerking van individuele bewoners noodzakelijk, omdat de glasvezelbekabeling verticaal door de meterkasten zal lopen. Het bestuur roept een ieder dan ook op hier medewerking aan te verlenen en wijst erop dat voor zover de glasvezelbekabeling niet in dienst staat van slechts één appartement deze als gemeenschappelijke zaak wordt beschouwd, waardoor medewerking op grond van art.18.3 splitsingsakte verplicht is.

#### **Het bestuur stelt voor:**

- 1. Een mandaat te verlenen aan het bestuur om het installatiedocument van Open Dutch Fiber en/of KPN wanneer beschikbaar en indien nodig te beoordelen en zo nodig en wenselijk namens de vergadering van eigenaren goed te keuren**
- 2. De verplichting voor individuele bewoners om mee te werken aan realisatie conform art. 18.3 van de splitsingsakte te bekrachtigen**

Het ontvangen informatiedocument en een voorbeeld-installatiedocument van Open Dutch Fiber zijn bijgevoegd bij de vergaderstukken.

#### **c. Voorstel installatie zonnepanelen**

Om kosten te besparen en de duurzaamheid van ons pand te vergroten, heeft het bestuur onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om zonnepanelen te installeren op het dak, t.b.v. de gezamenlijke elektriciteitsvoorziening. Uit de offerte-uitvraag is één offerte gekomen, die het bestuur graag aan u voorlegt. Het betreft een offerte van Patina Energy. Het bestuur stelt specifiek optie 2 op pagina 4 van de bijgevoegde offerte voor.

Een aantal overwegingen:

- De verwachte opbrengst van 24 MWh/jaar is bewust ruim lager dan het verbruik van de VvE, vorig jaar 38 MWh/jaar. Dit is op dit moment effectiever, omdat minder stroom wordt teruggeleverd aan het net, wat door de versoering van salderingsregeling minder aantrekkelijk wordt dan het zelf benutten van de stroom (met andere woorden: de relatieve opbrengsten als gevolg van de investering zijn hoger wanneer niet té veel panelen worden geïnstalleerd). Bedenk hierbij dat saldering al plaatsvindt als op enig moment meer stroom wordt opgewekt dan verbruikt, omdat stroom niet wordt opgeslagen. In de toekomst kan het aantal panelen wel worden uitgebreid,

daar zal een nieuw vergaderbesluit voor nodig zijn

- Per 2023 hoeven VvE's géén BTW meer te betalen op zonnepanelen
- Er is contact geweest met Patina over de geldigheid van de offerte. Patina heeft hierbij aangegeven rekening te houden met een prijsstijging van 5% t.o.v. de geoffreerde prijs ten tijde van de besluitvorming.
- Er is contact geweest met de Opstalverzekering over een eventuele premieverhoging als gevolg van de installatie van zonnepanelen. De verzekeraar heeft aangegeven dat de eventuele premieverhoging pas na installatie en een keuring (SCOPE12) kan worden vastgesteld. Het uitvoeren van deze keuring is daarom meegenomen in dit besluitvoorstel.
- Er is een subsidie-aanvraag ingediend bij RVO welke ten tijde van schrijven in behandeling is; de behandeltermijn is in beginsel 8 weken, maar kan ook worden verlengd. Mogelijk is ten tijde van de vergadering de uitslag bekend.
- Een bouwkundige keuring is vereist vóór installatie van de panelen, met name om te verifiëren of de draagkracht van het dak voldoende is. Deze keuring is toegevoegd aan het besluitvoorstel, zodat deze alleen plaatsvindt als u door wenst te gaan met het plan.
- Conform ons MJOP uit 2020 gaat de dakbedekking nog tot 2037 mee
- Het internetmodem van de installatie - zie offerte - dient in een waterdichte buitenkast op het dak te worden geplaatst, omdat op de alternatieve locatie (de technische ruimte) geen bereik of internetaansluiting is
- Er wordt uitgegaan van geen abonnementskosten voor de internetverbinding. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een bestaande (Wifi)-aansluiting binnen bereik
- De VvE beschikt over ruim voldoende liquide middelen om de investering te kunnen financieren. De geschatte terugverdienperiode is 7 jaar, maar uiteraard afhankelijk van de ontwikkeling van de marktprijs van elektriciteit.

#### **Het bestuur stelt voor om:**

- **Akkoord te gaan met de offerte van Patina d.d. 22-12-2022 voor de realisatie van 60 zonnepanelen conform optie 2 op pagina 4 van de offerte plus de optionele internetmodem in buitenkast voor een maximumbedrag van EUR 40.000 excl. BTW en bijkomende kosten (SCOPE12-keuring en bouwkundige keuring).**
- **Aan dit akkoord de voorwaarde te verbinden dat uit een bouwkundige keuring die eerst zal worden uitgevoerd geen bezwaren blijken**
- **Akkoord te geven op uitvoering van een SCOPE12-keuring t.b.v. de opstalverzekering na installatie van de zonnepanelen**

De mogelijk te ontvangen subsidie wordt expliciet niet als voorwaarde gesteld, maar kan nog een financiële meevaller opleveren.

Realisatie van dit plan opent de deur voor mogelijke vervolgplannen, zoals realisatie van laadinfrastructuur voor elektrische auto's op zonnestroom waarbij de VvE betaald krijgt voor de geleverde stroom. Deze mogelijkheden dienen - indien wenselijk - verder verkend te worden. In elk geval zal rekening worden gehouden met mogelijke uitbreiding van het aantal zonnepanelen in de toekomst en zullen vervolgplannen te allen tijde aan de vergadering worden voorgelegd wanneer dat vereist is. Indien er vrijwilligers zijn die deze onderwerpen verder willen verkennen, kan het bestuur die hulp zeker gebruiken.

N.b. omdat dit besluit 'buiten het reguliere onderhoud' valt en een relatief groot bedrag betreft, kan dit besluit alleen genomen worden met een  $\frac{2}{3}$  meerderheid op een vergadering waar tenminste  $\frac{2}{3}$  van de eigenaren vertegenwoordigd is. Indien aan het laatste criterium niet wordt voldaan, dient het besluit in een tweede vergadering voorgelegd te worden, waar - ongeacht de opkomst - het besluit door een  $\frac{2}{3}$  meerderheid genomen kan worden. Dit kan een zeer korte vergadering zijn als dit het enige besluit betreft.

#### **d. Voorstel onderhoud damwanden parkeergarage**

In de kelder van onze parkeergarage bevinden zich damwanden. Deze zijn onderhevig aan enige mate van corrosie. Voor bestuur en beheerder was onduidelijk of deze damwanden een constructieve functie hebben en/of herstel noodzakelijk is. Omdat herstel bijzonder duur bleek - orde-grootte EUR 50.000 - achtte het bestuur het wenselijk om nut en noodzaak eerst beter inzichtelijk te hebben.

Hiertoe is enig onderzoek gedaan door VvE advies. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken. Helaas blijkt een deel van de relevante informatie over de bouw van ons complex niet (meer) te achterhalen. Er is bevestigd dat de damwanden constructief zijn toegepast, maar kon niet worden vastgesteld over de corrosie een probleem is.

Aanbevolen wordt daarom om aanvullend onderzoek te doen naar de huidige constructieve waarde van de permanente damwanden. Hiervoor is een prijsindicatie gegeven van EUR 1.600 excl. BTW.

**Het bestuur stelt voor dit aanvullende onderzoek conform advies te laten verrichten, teneinde te kunnen vaststellen of en wanneer herstel van de corrosie aan de damwanden noodzakelijk is.**

**e. Voorstel intentie onderhoud rookgaskanalen**

Ons complex kent gezamenlijke rookgasafvoerkanalen. Per vijftal boven elkaar gelegen woningen is er één afvoerkanaal. Dit betreft een concentrisch kanaal (binnenbuis voor afvoer afvoergassen, buitenbuis voor aanvoer lucht) op basis van onderdruk.

Het VvE-bestuur is er het afgelopen jaar door enkele eigenaren op gewezen dat installateurs van nieuwe CV-installaties veelal een rookgaskanaleninspectierapport wensen te zien. Het bestuur heeft dit rapport op laten stellen. Het rapport is bijgevoegd bij de vergaderstukken.

De ietwat ambivalente conclusie in het rapport is dat de kanalen voor de leeftijd in goede staat zijn, maar op grond van diezelfde leeftijd toch gerenoveerd of vervangen zouden moeten worden. Dit in strijd met ons MJOP, waarin renovatie of vervanging pas in 2031 is voorzien. Hoewel de rookgaskanalen gemeenschappelijk zijn en dus onder de bevoegdheid van de VvE vallen, geldt dat niet voor de CV-ketels. Deze zijn privé-eigendom van individuele eigenaren; de VvE kan vervanging in beginsel niet afdwingen. Naar verwachting heeft een relatief groot aantal appartementen nog de originele ketel uit ca. 2007, een onbekend aantal eigenaren heeft de ketel ook recent of langer geleden al laten vervangen.

Een deel van de CV-installateurs weigert nieuwe CV-ketels te installeren voordat de VvE de rookgaskanalen heeft gerenoveerd, of in elk geval de intentie heeft uitgesproken dit te gaan doen. Dit geldt echter niet voor alle installateurs. Eén en ander lijkt te maken te hebben met de nieuwe gasketelwet, waarvan de volledige invoering echter al een aantal keer is uitgesteld, nu tot 1 april dit jaar. Ook wordt het combineren van oudere en nieuwere ketels niet aanbevolen; omdat de verschillen in afvoergastemperaturen de werking van het kanaal negatief zouden kunnen beïnvloeden, met storingen in CV-ketels als gevolg. Het combineren van VR- en HR-ketels geeft de grootste problemen, maar is in ons complex relatief nieuwe complex niet aan de orde.

Vanwege de tegenstrijdige beschikbare informatie over dit onderwerp is het het VvE-bestuur nog niet gelukt om een concreet voorstel te formuleren. VP&A heeft

helaas weinig tot geen ervaring met de renovatie van rookgaskanalen. Om een indicatie van de kosten te krijgen, is wel een tweetal offertes opgevraagd, één voor renoveren en één voor vervangen. Voor vervangen is een offerte ontvangen, dit betreft echter een offerte voor ca. EUR 100.000, terwijl het MJOP uitgaat van slechts 7.000 aan kosten, en dus pas in 2031. Deze offerte is bijgevoegd bij de stukken, hoewel het bestuur vooralsnog niet wil voorstellen hier gebruik van te maken. Voor het renoveren wilde Guts geen offerte uitbrengen omdat het niet aanbevolen zou zijn, ondanks dat Guts dit in haar eigen rapport als optie aanbeveelt.

**Het bestuur stelt voor om als vergadering de intentie uit te spreken om de rookgaskanalen onder handen te nemen zodra de noodzaak daartoe vast is komen te staan.**

Dit intentie-besluit kan eigenaren die behoefte hebben aan een nieuwe CV-installatie mogelijk helpen deze te verkrijgen, maar betekent tegelijkertijd dat op dit moment geen actie zal worden ondernomen of kosten worden gemaakt. Het bestuur streeft ernaar een concreter voorstel voorleggen aan een volgende vergadering.

onzichtbaar, onmisbaar



**van der Velden**  
**rioleringsbeheer**

# Rapportage Rioolinspectie

Opdrachtgever	VvE Waterlelie Utrecht
Klantreferentie	Dhr H.Koning
Werklocatie	Gerhardstraat 1 3555WK Utrecht.
Projectnummer	220705017
Inspectiedatum	09-05-2022

Opdrachtgever VvE Waterlelie Utrecht  
Gerhardstraat 51  
3555 WK Utrecht.  
Tel. 030-6004000

Contactpersoon Dhr H.Koning  
06-29451028

Opdrachtnemer Van der Velden rioleringsbeheer Utrecht b.v.  
Pascal van den Broek  
Hudsondreef 46  
3565 AV Utrecht  
Tel. +31 30 263 13 98  
Fax (030) 262 31 64  
Pascal.vandenBroek@vandervelden.com

Inspecteur J.C.Bus.



Vooraanzicht pand.

# Rapportage Rioolinspectie

VvE Waterlelie Utrecht  
Gerhardstraat 51  
3555 WK Utrecht.

datum  
30-06-2022

ons kenmerk  
220705017

betreft  
Gerhardstraat 1 te Utrecht.

Geachte Dhr H.Koning,

Hierbij hebben wij het genoegen u bijgaand de rapportage aan te bieden die is opgemaakt aan de hand van de door ons uitgevoerde rioolinspectie(s) aan de Gerhardstraat 1 te Utrecht..

De waarnemingen van de aangetroffen toestandaspecten zijn uitgevoerd met een speciaal hiervoor ingerichte inspectie-unit. De rapportage, incl. foto's en video's, kan op uw verzoek naast schriftelijk ook digitaal worden aangereikt. In de rapportage wordt door Van der Velden Rioleringsbeheer B.V. een conclusie en technisch advies uitgebracht.

Wij vertrouwen erop u met behulp van de rapportage, een juist beeld te geven omtrent de tijdens de inspectiewerkzaamheden geconstateerde toestand van de betreffende rioolleidingen.

Indien u naar aanleiding van deze rapportage nog vragen heeft kun u te allen tijde contact met ons opnemen. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,  
Pascal van den Broek  
Technisch Servicemanager Onderhoud

## Opdracht

Reden onderzoek	Staat van de standleidingen/ liggende leidingen bepalen.
Inspectiedatum	09-05-2022

## Conclusie

Tijdens onze kleine camera inspectie van de 13 standleidingen hebben wij geconstateerd dat:

Standleidingen 1-2-3 en 4 redelijk vervuild zijn, deze 4 standleidingen komen uit op een liggende leiding aan het plafond van de parkeergarage en gaan de kant van de Gerhardstraat naar buiten.

In de parkeergarage is de leiding iets onderuit gezakt waardoor er buisvulling en afzetting/aanslag aan de binnenzijde ontstaan is.

De liggende leiding is hierdoor redelijk vervuild.

Leiding 5-6-7-8-en 9 komen op de liggende leiding uit die naar de zijde Prof. H. Bavinck straat loopt, Standleiding 6 is vuiler als de andere minder vervuilde leidingen/ nummer 8 komen wij niet verder als de bocht in het plafond, Standleiding 9 hebben wij tot onder wegdek bavinck straat gezien.

Ook hier is de liggende leiding het meest vervuild.

Leiding 10-11-12-13 gaan met liggende leiding naar de Norbruislaan, Ook hier standleiding vervuild, maar vooral liggende leiding erger vervuild.

Het is niet zo dat er op korte termijn een verstopping zal komen, maar reinigen is wel aan te bevelen.

## Aanbevelingen

Het reinigen van af het dak met gemiddeld 30 meter 22 mm veer met gladde kettingklopper tot aan de uitgaande bocht/ fundering in de parkeergarage. Hierbij kan een collega luisteren in de parkeergarage waar de ketting zich bevind, of met camera nazien.

(Stroom/ eventueel spoelwater voorziening regelen).

De standleidingen zijn ongeveer 16 meter.

30m tot 35 meter tot aan de fundering/ uitgaande bocht.

Alle beelden aanwezig.

# Rapportage Rioolinspectie



Foto - overzichtsfoto

Foto 1



Beluchtingen op het dak/kast.

Foto 2



Goed toegankelijk/ 2 bochten onder de kast voor dat in standleiding gekomen word.

# Rapportage Rioolinspectie

onzichtbaar, onmisbaar

Foto 3



Leidingwerk zichtbaar op -1

Foto 4



Leidingwerk zichtbaar op -1

Foto 5



Leidingwerk zichtbaar op -1

Foto 6



Erfscheidingsput Norbruislaan.

Foto 7



Geïnspecteerd tot onder wegdek Bavinkstraat.

Foto 8



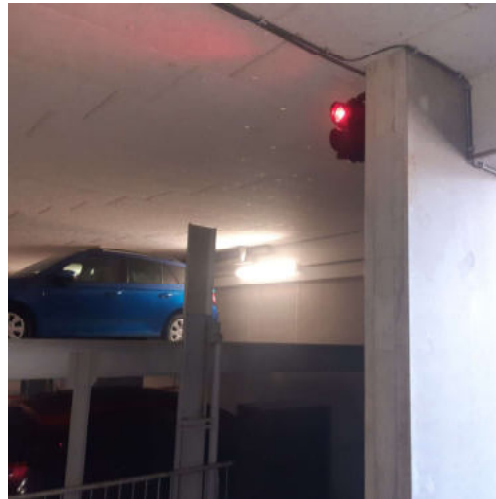
Zijde ingang binnentuin.

Foto 9



Om te veren moet veer hoog gehouden worden.

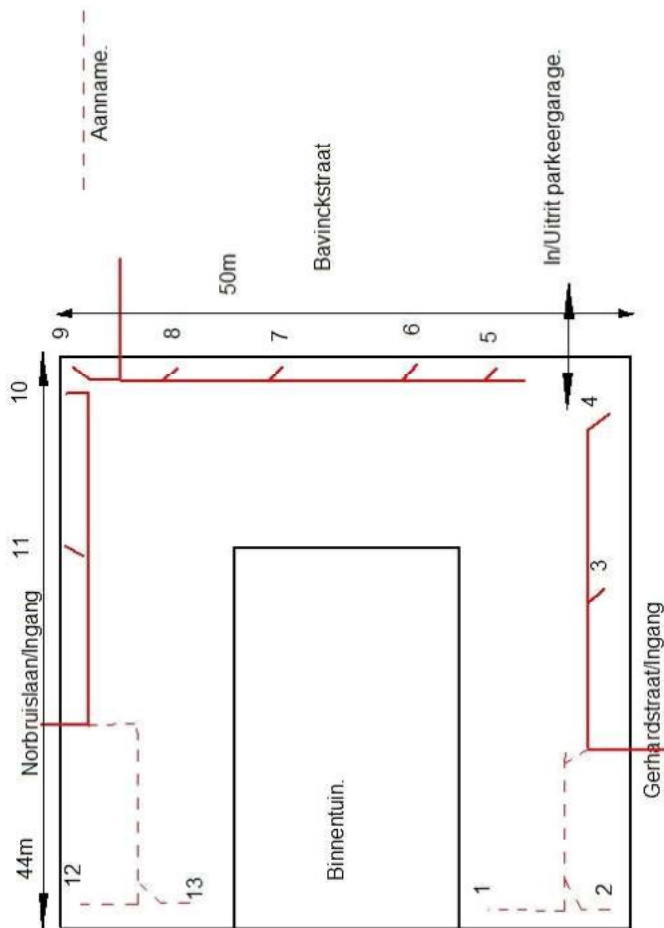
Foto 10



Doppen aanwezig op liggende leiding van 5-6-7-8.

# Rapportage Rioolinspectie

## Tekening



Tekening is niet maatgevend en niet op schaal.

# Rapportage Rioolinspectie

## Waarnemingen

Beginpunt inspectie	13 Beluchters op dak.
Beginpunt Leidingdiepte BoB	0 m
Eindpunt inspectie	Liggende leiding onder straatwerk.
Eindpunt Leidingdiepte BoB	1 m
Bedekking ontstoppingsstuk	klinkers/ tegels/gras.
Bedekking leidingtracé	inpandig/Tegels /klinkers/gras.
Soort stelsel	DWA/H.W.A.
Toepassing leiding	Afvoer naar liggende leiding/ hoofdriool.
Leidingdiameter	125 mm
Leidingmateriaal	PVC
Leidingoriëntatie	Horizontaal+verticaal
Kruipruimte aanwezig	Nee
Leiding gereinigd	Nee
Opmerkingen	Het stelsel is redelijk.

Positie	Omschrijving	Code	Foto	Klok
0,0 m	Begin inspectie	Z1	1	
20,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 3		2	
30,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 3		3	
23,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 4		4	
7,0 m	Vervuiling SL 6.		5	
24,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 6.		6	
23,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 10.		7	
25,0 m	Vervuiling liggende leiding SL 10.		8	
26,0 m	Erfscheidings put zijde Norbriuslaan/Einde inspectie.		9	

# Rapportage Rioolinspectie

onzichtbaar, onmisbaar

Foto 1



Begin inspectie.

Foto 2



Vervuiling liggende leiding SL 3

Foto 3



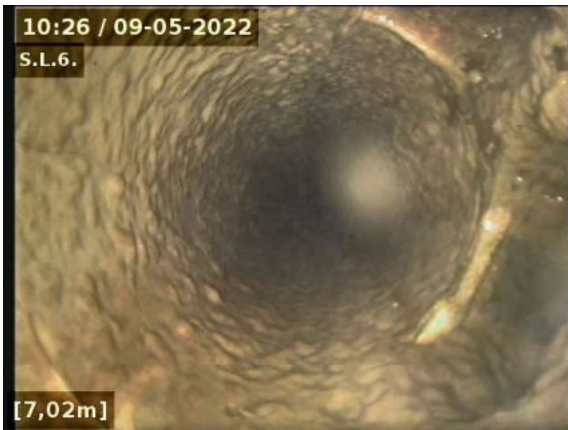
Vervuiling liggende leiding SL 3

Foto 4



Vervuiling liggende leiding SL 4

Foto 5



Vervuiling SL 6.

Foto 6



Vervuiling liggende leiding SL 6.

Foto 7



Vervuiling liggende leiding SL 10.

Foto 8



Vervuiling liggende leiding SL 10.

# Rapportage Rioolinspectie

Foto 9



Erfscheidings put zijde  
Norbriuslaan/Einde inspectie.

**Het hedendaagse rioleringsbeheer is volledig afgestemd op de eisen van de moderne tijd en wij maken hierbij optimaal gebruik van de mogelijkheden die dit met zich meebrengt. Samen met het vakgebied heeft ook Van der Velden Rioleringsbeheer zich stormachtig ontwikkeld.**

Het bedrijf dat een halve eeuw geleden begon met het uitvoeren van min of meer traditionele werkzaamheden zoals ontstoppen, reinigen en vernieuwen van rioleringen, is nu uitgegroeid tot een uiterst complete en professionele dienstverlener. Er werken ongeveer 500 medewerkers, verspreid over 17 vestigingen door geheel Nederland. Met de ingebruikneming van de eerste freesunit en uv-installatie werd op een innovatieve wijze het dienstenpakket uitgebreid met rioolrenovatie, met de zogenoemde *no-dig* methode. Met het beheer van ruim 400.000 woningen voor woningbouwverenigingen, het werken voor ruim 100 gemeenten in Nederland en talloze bedrijven, gezondheids-instellingen en rijks- en overheids-instellingen, ontwikkelde Van der Velden Rioleringsbeheer zich tot een dienstverlener voor de professionele uitbesteder. Het maatschappelijk verantwoord ondernemen is hierbij altijd ons uitgangspunt geweest en zal dat in de toekomst ook zijn.

Voor meer informatie kijkt u op:  
[www.vandervelden.com](http://www.vandervelden.com)



**van der Velden**  
**rioleringsbeheer**



**van der Velden  
rioleringsbeheer**

P/a VPA Vastgoedmanagement B.V.  
T.a.v. H.Koning  
Postbus 1310  
3430 BH Nieuwegein

Van der Velden  
Rioleringsbeheer Utrecht B.V.

Hudsondreef 46  
3565 AV Utrecht  
Tel. (030) 261 03 14  
info.utrecht@vandervelden.com

BTW NL0070.78.717.B02  
K.v.K. 30072587  
IBAN NL76 ABNA 0427 1274 40  
BIC ABNANL2A

[www.vandervelden.com](http://www.vandervelden.com)

Ons kenmerk : BR220700324 / P/a VPA Vastgoedmanagement B.V. / 22074003007  
Uw kenmerk : Uw aanvraag

Utrecht, 11-05-2022

Betreft: offerte Reinigen 13 stand en liggende leidingen VVE Waterlelie te Utrecht

Geachte heer/mevrouw H.Koning,

Hierbij hebben wij het genoegen u onze prijsopgave te doen toekomen betreffende de in bijlage opgenomen rioleringswerkzaamheden.

Onze prijsaanbieding is als bijlage aan dit schrijven toegevoegd.

Voor eventuele aanvullende informatie kunt u te allen tijde contact opnemen met :  
Pascal van den Broek

Wij vertrouwen erop u met deze aanbieding van dienst te zijn en zien uw beslissing met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Van der Velden Rioleringsbeheer Utrecht B.V.

André van der Wel  
Vestigingsmanager

Bijlage: specificatie

Op al onze transacties zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Van der Velden Groep B.V., zoals gedeponeerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te 's-Hertogenbosch onder nummer 87/2010. Op verzoek wordt u kosteloos een exemplaar toegezonden.

**onzichtbaar, onmisbaar**





## **Specificatie**

### **1. Algemeen**

Deze offerte is opgesteld naar aanleiding Uw aanvraag.

### **2. Veiligheid**

Van der Velden Rioleringsbeheer is VCA\*\*-gecertificeerd, alle werkzaamheden worden conform deze certificering uitgevoerd.

Specifieke aanvullende veiligheidseisen van de opdrachtgever zullen worden nageleefd. Indien noodzakelijk, wordt er een V&G-plan opgesteld i.o.m. de opdrachtgever.

In onderhavige offerte worden de volgende veiligheidssitemen toegepast:

- Werken met 42 V Laagspanningsverlichting.
- Afzetten van het werkterrein / sleuf.
- Uitvoeren van een gasdetectiemeting in de besloten ruimte.

### **3. Locatie**

De door ons uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op het adres :  
Gerhardstraat te Utrecht VVE waterlelie

### **4. Werkomschrijving**

Het reinigen en inspecteren van de 13 standleidingen en liggende leidingen vanaf het dak volgens opgestelde rapportage.

- Afzetten van de werklocatie;
- Afplakken van wanden en vloer t.p.v. de uit te voeren werkzaamheden;.
- Ontkoppelen van diverse lozingspunten (bijv. wastafel, toilet e.d.)
- Buiten gebruik stellen van de riolering;
- Reinigen en inspecteren van de betreffende binnenriolering m.b.v. de daartoe benodigde apparatuur
- Reinigings-/Inspectiewerkzaamheden hebben betrekking op 13 stuks rioolstrengen die zijn in pandig gelegen
- De strengen zijn tussen de 20 en 30 m' lang en variëren in diameter van Ø 110 tot Ø125 mm.
- Opruimwerkzaamheden en bezemschoon opleveren.
- Opstellen van de rapportage op basis van de opgenomen inspectiebeelden;
- De resultaten van de inspectiewerkzaamheden zullen wij op DVD vastleggen.

T.b.v. een optimaal resultaat van de inspectie, dient de riolering vooraf gereinigd te worden.

### **5. Prijsstelling**

Voornoemde werkzaamheden kunnen door Van der Velden Rioleringsbeheer worden uitgevoerd voor:

**€ 9.624**



## **6. Uitvoering**

De uitvoering van genoemde werkzaamheden zal in onderling overleg met u als opdrachtgever plaatsvinden. De werkzaamheden zullen in 1 fase worden uitgevoerd.

De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats tussen 07.30 en 16.30 uur. Buiten deze tijden zijn de in de voorwaarden vermelde toeslagen van toepassing.

Opm.

- Opdrachtgever stelt 230V netspanning en water ter beschikking.
- De genoemde reinigingswerkzaamheden kunnen overlast veroorzaken (o.a. uitgerolde HD-slangen). Van der Velden zal zich inspannen deze overlast te beperken.

## **7. Voorwaarden**

- Alle prijzen zijn exclusief btw.
- Alle prijzen zijn exclusief stort- en analysekosten.
- Geldigheidsduur van deze offerte: *60 dagen*.
- Op deze aanbieding zijn de algemene voorwaarden van Van der Velden Groep van toepassing. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij gaarne naar onze website: [www.vandervelden.com/leveringsvoorwaarden](http://www.vandervelden.com/leveringsvoorwaarden).
- betaalvoorwaarden: *30% bij opdracht, 30% bij aanvang, 30% bij werk gereed en 10% bij oplevering*.
- Betaling dient te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum.
- Opdrachtgever stelt een netspanningaansluiting 230 V en een wateraansluiting beschikbaar.
- Opdrachtgever draagt zorg voor de noodzakelijke vergunningen en meldingen.
- Indien ten gevolge van de werkzaamheden schade ontstaat die redelijkerwijs niet voorkomen had kunnen worden of te voorzien was, is deze schade voor rekening van de opdrachtgever.
- In deze prijsstelling zijn wij er vanuit gegaan dat t.b.v. de uit te voeren werkzaamheden geen asbestcementleidingen gereinigd behoeven te worden.
- Buiten de normale werktijden gelden de volgende toeslagen op de loonkosten.  
Tarieven worden aangegeven door B en C.  
B:54% uren  
Tussen 16.30 en 07.30,  
indien de dag waarop gewerkt wordt geen zon- of feestdag is.  
Als op zaterdag wordt gewerkt.  
C:117% uren  
Indien de dag waarop gewerkt wordt een zon- of feestdag is.
- UAV 2012 (Uniforme Administratieve Voorwaarden) is van toepassing.

### **Voor akkoord:**

**Naam:**.....

**Plaats:**.....

**Handtekening:**.....

**Datum:** .. - .. - ....

## Alles over de aanleg van glasvezel in uw gebouw

Beste bestuurder(s),

Goed nieuws! In overleg met de gemeente, zijn we bezig met de aanleg van een glasvezelnetwerk in uw wijk. Ook de woningen die bij uw Vereniging van Eigenaren zijn aangesloten krijgen een gratis aansluiting op het glasvezelnetwerk. Waarschijnlijk heeft u hierover al meer gelezen of gehoord van onze partner T-Mobile.

De aanleg van een glasvezelnetwerk is een waardevolle investering voor het pand, die we graag voor onze rekening nemen. **Iedere woning krijgt een gratis aansluiting op het glasvezelnetwerk. Bewoners zijn niet verplicht om een abonnement af te sluiten en zitten nergens aan vast.** Om overlast voor bewoners te beperken, willen we graag alle woningen in het pand in één keer voorzien van een glasvezelaansluitpunt. We vertellen u er graag meer over.

### Waarom Glasvezel?

Supersnel internet is slechts één van de voordelen. Glasvezel staat open voor alle providers, dat betekent nog meer keuzevrijheid. T-Mobile is de eerste provider die diensten over het glasvezelnetwerk van Open Dutch Fiber levert. Zo is jullie gebouw straks klaar voor de toekomst. Up- en downloaden kan voortaan razendsnel. Tot wel 1 Gbit/s, met zoveel mensen tegelijk als u maar wilt. Nooit meer haperingen tijdens thuiswerken, videobellen, streamen, interactief TV kijken en gamen. Glasvezel is hét antwoord op de toenemende vraag naar een snelle, stabiele verbinding.

### De volgende stap

Uw goedkeuring voor de aanleg van glasvezel in het pand is belangrijk voor ons. Een glasvezelvoorbereider van onze aannemer komt graag langs om te bekijken hoe we uw pand het beste kunnen aansluiten. Binnenkort neemt onze aannemer hierover contact met u op. We willen de aanleg zo soepel mogelijk laten verlopen voor u en uw medebewoners. Hoe u ons daarbij kunt helpen leest u terug in het stappenplan (zie bijlage).

### Vragen of overleg?

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of wilt u een afspraak maken om het stappenplan samen door te nemen? Neem contact op via e-mail: [vve@opendutchfiber.nl](mailto:vve@opendutchfiber.nl) of bel ons (op werkdagen tussen 08.30 en 17.00 uur) op 088 1633 633.

Op voorhand dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

**Team Open Dutch Fiber**

# STAPPENPLAN AANLEG GLASVEZEL

## Stap 1 - De rol van de VvE

Na toestemming van de gemeente benaderen we de VvE, en daarna de bewoners van een gebouw, om de glasvezelaansluiting te bespreken.



Bewoners informeren

## Stap 2 - Vooronderzoek

De aannemer neemt contact op met de VvE om samen, de aansluitmogelijkheden en de beste plek voor het glasvezelaansluitpunt in het pand te bespreken.



## Stap 3 - Installatiedocument

De aannemer maakt een technisch document waarin de afspraken over aansluiting zijn opgenomen. Als de VvE akkoord is, tekent deze het document voor akkoord. Vervolgens maakt de aannemer een planning voor installatie en informeert alle bewoners.



Bewoners informeren



## Stap 4 - Werkzaamheden in de straat

Om de glasvezelkabel vanaf de wijkcentrale naar uw pand te krijgen moet de stoep even open. De werkzaamheden rondom we in één dag af. Ook blijven alle woningen bereikbaar.

Woningen blijven toegankelijk

## Stap 5 - aansluiten

Vanaf de straat sluiten we het pand aan. Daarna maken we met elke bewoner een afspraak voor een aansluiting in de woning.



Bewoners informeren

Een glasvezelaansluiting is gratis. U bent niet verplicht om een abonnement af te sluiten. Wel is het belangrijk dat alle bewoners meewerken om door het hele gebouw glasvezel aan te sluiten. Uw bovenburen willen immers ook aangesloten worden.

Aansluiting is gratis

## De meest gestelde vragen over de aanleg van glasvezel

### Wat is glasvezel?

Glasvezel is krachtig internet waarbij data via vezels van glas met de snelheid van het licht wordt uitgewisseld. Dit gaat met een knipperende laser, een slimme techniek zodat je met glasvezel supersnel kunt internetten. Vanwege de hoge snelheid en bandbreedte is glasvezel het netwerk van vandaag én de toekomst. Want alleen glasvezel kan de stijgende datavraag in ons land aan. Dit betrouwbare netwerk hapert geen moment en zorgt ervoor dat al je apparaten snel en stabiel internet hebben.

### Levert Open Dutch Fiber diensten over het glasvezelnetwerk?

Nee, Open Dutch Fiber legt het glasvezelnetwerk aan en beheert dit. Het glasvezelnetwerk is een open netwerk. Dat betekent dat meerdere providers diensten over het netwerk kunnen leveren. T-Mobile is de eerste provider die diensten levert over het glasvezelnetwerk van Open Dutch Fiber. In de toekomst komen er meer providers bij.

### Met wie werkt Open Dutch Fiber samen?

Wij werken samen met ervaren en efficiënte aannemers. Zij verzorgen de graafwerkzaamheden, leggen de glasvezelkabel en plaatsen de glasvezelaansluitpunten. T-Mobile levert diensten zoals internet, televisie en telefonie via ons glasvezelnetwerk. Bij hen kunt u een abonnement afsluiten als u dat wilt.

### Moet ik betalen voor de glasvezelaansluiting?

Nee, er zijn geen kosten verbonden aan de aansluiting op het glasvezelnetwerk. Ook niet voor het plaatsen van de glasvezelaansluiting in uw woning.

### Wat moet ik als bewoner doen om een gratis aansluiting te krijgen?

De VvE waar u lid van bent, moet toestemming geven voor de aanleg van glasvezelinternet in het gebouw. Zodra een bevoegd persoon van de VvE hiervoor akkoord geeft, vragen we om uw contactgegevens. Deze gegevens kunt u ook zelf alvast invullen op onze website. Ga naar [opendutchfiber.nl](https://opendutchfiber.nl), doe de postcodecheck en vul het contactformulier in. Onze aannemer neemt vervolgens contact met u op voor het installeren van het glasvezelaansluitpunt in uw woning.. Let op! U kunt pas gebruik maken van diensten via uw glasvezelaansluiting na het afsluiten van een abonnement bij een provider.

### **Hoe lang gaat de straat voor mijn woning open?**

We doen ons uiterste best de overlast tot een minimum te beperken. De straat of stoep is meestal binnen één werkdag weer gesloten.

### **Moet ik thuis blijven voor de werkzaamheden?**

We maken een afspraak met u om de glasvezelaansluiting in uw woning te installeren. Tijdens de aanleg van het glasvezelnetwerk in uw straat of in uw gebouw, hoeft u niet thuis te blijven. We informeren u wanneer we in uw straat aan het werk zijn.

### **Wanneer kan ik gebruik maken van diensten via mijn glasvezelaansluiting?**

Zodra het mogelijk is om diensten zoals internet, televisie en telefonie, af te sluiten, ontvangt u bericht en een mooi aanbod van T-Mobile. U bent echter tot niets verplicht.

### **Ik wil geen glasvezelaansluitpunt in mijn woning. Wat moet ik doen?**

Woont u in een hoogbouw gebouw? Bijvoorbeeld een appartementencomplex, duplex- of portiekwoning? Dan vragen we u toch mee te werken aan de aanleg van het glasvezelnetwerk en ook toestemming te geven voor de aanleg tot in uw woning. De glasvezelkabel moet namelijk van beneden naar boven doorgevoerd worden. Pas dan kunnen we de woning van uw burens, die misschien wel gebruik willen maken van het glasvezelnetwerk, voorzien van een glasvezelaansluiting. We doen onze uiterste best de overlast voor u tot een minimum te beperken.

### **Krijgen alle woningen een glasvezelaansluiting tot in de woning?**

Ja, we sluiten graag alle woningen in uw gebouw gratis aan op ons glasvezelnetwerk. Het enige dat u hoeft te doen is toestemming geven en zorgen dat we de glasvezelaansluiting op de afgesproken dag en tijdstip kunnen installeren in uw woning.

### **Wat zijn de kosten voor een abonnement?**

Bij Open Dutch Fiber kunt u geen abonnement afsluiten. Dit doet u bij een provider. T-Mobile is de eerste provider die diensten levert over het glasvezelnetwerk van Open Dutch Fiber. Op [www.t-mobile.nl/glasvezel](http://www.t-mobile.nl/glasvezel) leest u alles over glasvezeldiensten van T-Mobile. Tijdens de periode waarin we het glasvezelnetwerk aanleggen, ontvangt u van hen ook een mooie aanbieding voor internet, televisie en telefonie via het glasvezelnetwerk.

### **Ik heb nog een vraag die hier niet tussen staat, hoe neem ik contact op?**

Heeft u een vraag of opmerking over de aanleg van het glasvezelnetwerk? Stuur dan een e-mail naar [info@opendutchfiber.nl](mailto:info@opendutchfiber.nl) of bel naar 088 1 633 633. Heeft u een vraag over de diensten die worden geleverd over het glasvezelnetwerk? Kijk dan op de website van T-Mobile [www.t-mobile.nl/glasvezel](http://www.t-mobile.nl/glasvezel), of bel 0800 0092.

## **Onderwerpregel: Toestemming glasvezel aansluiten in de woning**

Beste VvE bestuurder(s),

Wij zijn met elkaar in contact over de aanleg van glasvezel in uw pand. Met het bestuur van de VvE maken we afspraken over de wijze van aanleggen in het pand. Daarnaast hebben we ook de contactgegevens en toestemming van iedere bewoner nodig zodat onze aannemer een afspraak kan maken voor de installatie van het glasvezelaansluitpunt in de woning. Het is van belang dat alle bewoners meewerken. Let op: de aansluiting op het glasvezelnetwerk is voor iedere bewoner gratis, ook als zij geen gebruik willen maken van diensten via het glasvezelnetwerk.

U kunt ons als VvE helpen door bewoners alvast te informeren en te vragen om hun medewerking. Want alleen als alle bewoners meewerken, kunnen de mensen die een abonnement afsluiten, gebruik maken van snel internet via glasvezel.

### **Toestemming geven; hoe gaat dat?**

Bewoners kunnen hun toestemming, naam, telefoonnummer en e-mailadres op drie manieren aan ons doorgeven:

1. Online via het formulier dat verschijnt na het invullen van de postcodecheck op onze website: [www.opendutchfiber.nl](http://www.opendutchfiber.nl)
2. Via een medewerker van ons speciale team dat binnenkort uw pand bezoekt en aanbelt bij bewoners die nog geen toestemming hebben gegeven.
3. Door een abonnement af te sluiten voor diensten bij T-Mobile. Indirect wordt hiermee gelijk toestemming gegeven voor de installatie van het glasvezelaansluitpunt. (Een abonnement afsluiten is echter niet verplicht.)

NB. De aannemer gebruikt deze gegevens alleen voor het maken van een afspraak voor de installatie van het glasvezelaansluitpunt.

### **Vragen of overleg?**

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen? Neem contact op via e-mail: [vve@opendutchfiber.nl](mailto:vve@opendutchfiber.nl) of bel <MOBIEL???

Dank alvast voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

**Team Open Dutch Fiber**

VOORBEELDBRIEF

AANKONDIGEN AANLEG  
GLASVEZEL IN HET  
GEBOUW VANUIT DE  
VvE BIJ DE LEDEN

## **Wat u moet weten over de aanleg van glasvezel in ons gebouw**

Beste bewoner,

Open Dutch Fiber legt samen met partner T-Mobile glasvezelinternet aan in onze wijk. Met glasvezelinternet kunt u gebruik maken van snel en stabiel internet. De woningen in ons gebouw worden ook aangesloten op het glasvezelnetwerk van Open Dutch Fiber. Onze VvE heeft dit op <datum> goedgekeurd.

We zijn met zijn allen steeds meer online. Elk jaar gaat er 40% meer data over het internet dan het jaar ervoor. De bestaande netwerken, koper en COAX, kunnen deze groei niet aan. Glasvezel wel. Makkelijk zelfs. Met glasvezel kan je zonder haperingen thuiswerken, gamen en shoppen, maar ook ben je met glasvezel klaar voor de toekomst. Steeds meer toepassing maken gebruik van internet. Denk bijvoorbeeld aan zorg op afstand. Voor dit alles is super stabiel internet nodig: Glasvezel!

### **Graag uw medewerking**

Aankomende <WEEK/DAGEN> zijn medewerkers van Open Dutch Fiber in ons gebouw aanwezig om woningen aan te sluiten op het glasvezelnetwerk. U kunt deze medewerkers herkennen aan hun kleding met logo van T-Mobile en Open Dutch Fiber. Zij kunnen zich altijd legitimeren. We vragen uw medewerking zodat alles zo spoedig en vlekkeloos mogelijk verloopt.

### **Vragen of opmerkingen**

Heeft u vragen over de aanleg van glasvezel in uw woning? Neem dan contact op met Open Dutch Fiber via [info@opendutchfiber.nl](mailto:info@opendutchfiber.nl) of kijk op de website [www.opendutchfiber.nl](http://www.opendutchfiber.nl)

We danken u bij voorbaat hartelijk voor uw tijd en medewerking.

Met vriendelijke groet,

<NAAM>

VvE

VOORBEELDBRIEF

VOOR DE LEDEN VAN  
UW VERENIGING VAN  
EIGENAREN DIE NIET  
MEE WILLEN WERKEN

## **Alleen met uw medewerking krijgt iedereen glasvezel**

Beste bewoner,

Open Dutch Fiber legt samen met partner T-Mobile glasvezelinternet aan in onze wijk. Met glasvezelinternet kunt u gebruik maken van snel en stabiel internet. De woningen in ons gebouw kunnen ook worden aangesloten op het glasvezelnetwerk van Open Dutch Fiber. Onze VvE heeft dit op <datum> goedgekeurd.

### **Graag uw medewerking**

We sturen u deze brief omdat we hebben begrepen dat u geen interesse heeft voor een aansluiting en liever niet meewerkt. Dat laatste is jammer want dat betekent dat daardoor de woning van uw bovenburen niet kan worden aangesloten. De glasvezelkabel wordt namelijk via de woningen doorgetrokken naar boven. Daarom vragen we u alsnog mee te werken, ook al wilt u zelf geen glasvezelaansluiting in uw woning. Wilt u ons even laten weten wat u besluit? U kunt ons bereiken op telefoonnummer: XXXX XXX XXX

### **Vragen of opmerkingen**

Heeft u vragen over de aanleg van glasvezel in uw woning? Neem dan contact op met Open Dutch Fiber via [info@opendutchfiber.nl](mailto:info@opendutchfiber.nl) of kijk op de website [www.opendutchfiber.nl](http://www.opendutchfiber.nl)

We danken u bij voorbaat hartelijk voor uw tijd en medewerking.

Met vriendelijke groet,

<NAAM>

VvE



# Plaatsingsdocument

BAG Pand ID('s)	
Installatiecode	
Straat + huisnrs.	
Postcode + Plaats	
AP-gebied	
DP	
Projectnr ODF	
Aannemer	
Doc. opgesteld door	
Datum schouw	

## Voorbeeld



# Inhoudsopgave

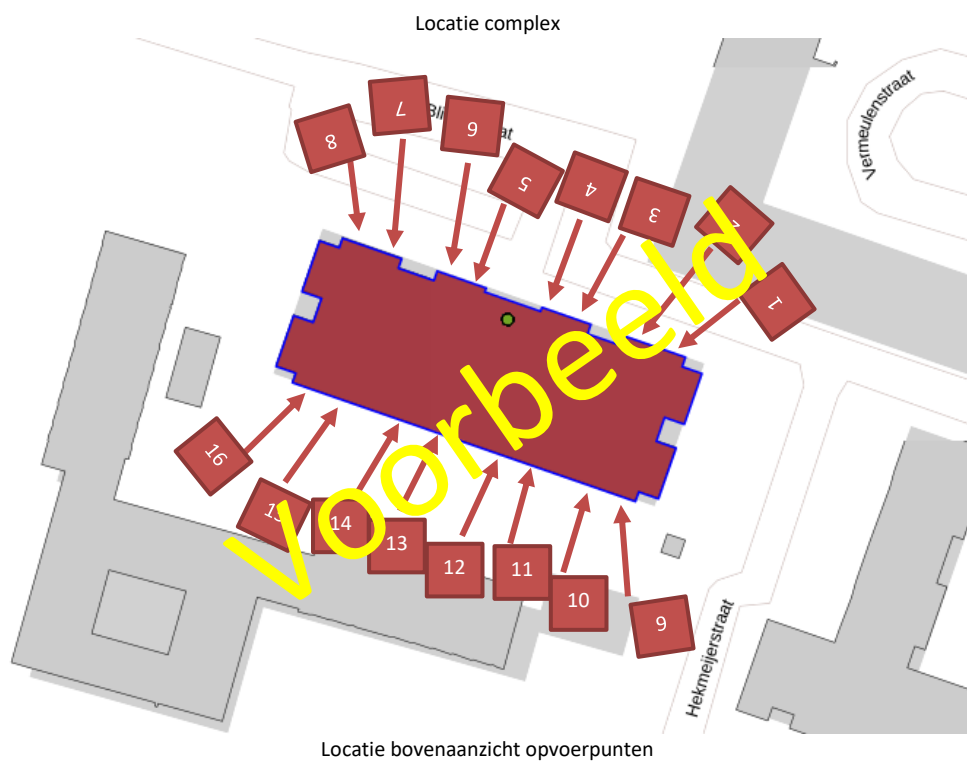
1. *Locatie en installatiegegevens*
2. *Locatie en opvoerpunten*
3. *Beslisboom*
4. *Aanzicht complexeenheden*
5. *Beschrijving tracé en kabelroute*
6. *Schematische tekening*
7. *Beschrijving aanleg*
8. *Materiaalstaat*
9. *Overeenkomst/instemmingsbesluit*

## 1: Locatie en installatiegegevens

<b>Site survey / locatie details</b>													
Datum site survey		Glasvezelvoorbereider:								Tel. nr:			
Type Netwerkoncept													
Type pand													
Toelichting / Afwijking													
Type woningen (Huur/koop)													
Toelichting / Afwijking													
Aantal aansluitingen													
Aantal verdiepingen													
Etage	BG	1e	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e
Aantal woningen per etage													
Geschatte hoogte van de site													
Hoogwerker nodig?									Type hoogwerker:				
Voorwerk mogelijk?													
Bewoners afhankelijk van elkaar?													
Type voorbereiding													
<b>Contactinformatie</b>													
VVE/WOCO/VGE													
Contactpersoon beheer													
Functie													
Telefoon													
Mobiel													
Emailadres													
Meerdere eigenaren													
Gevestigd te													
Toegang site via	Bewoners(s)												
<b>Aanwezig tijdens survey</b>	<b>Naam</b>												<b>Telefoonnummer</b>
Namens Aannemer:													
<b>Installatiegegevens</b>													
Locatie in- of opvoerpunt													
Aantal invoergaten nodig													
Stijgpunt													
Mantelbuis of koof toegankelijk?													
Bestaande doorvoer gebruiken?													
Locatie glasvezelaansluitpunt													
Locatie CAI AOP													
Locatie ISRA													
Locatie meterkast													
230V aanwezig?													
Locatie hoofdafsluiters													
Brandwerende afdichting aanwezig													
<b>Asbest /verontreiniging aanwezig:</b> Woningen voor 1993 gebouwd	<b>JA/NEE/ONBEKEND</b> (In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder) (bij NEE geen verder onderzoek nodig / bij JA zie volgende regel)												
Zijn er tekeningen/gegevens met betrekking tot de brandscheiding(en) aanwezig	<b>JA/NEE</b> (In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)												

en/of beschikbaar?	
Brandvertragende afdichtingen aanwezig?	<b>JA/NEE/ONBEKEND</b> (In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)
Zo ja, zijn deze gecertificeerd?	(In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)
Zo ja, door wie?	(In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)
Moeten brandwerende afdichtingen hersteld worden?	<b>JA/NEE/ONBEKEND</b> (In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)
Zo ja, door welke partij?	(In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)
Asbest/verontreiniging aanwezig het in te volgen kabeltracé?	<b>JA/NEE/ONBEKEND</b> (In te vullen door gebouw eigenaar/beheerder)

## 2: Locatie en opvoerpunten





Invoerpunt 1, huisnummers 113-141-173-205-237  
invoerpunt 2, huinnumers 115-143-175-207-239-263



Invoerpunt 3, huisnummers: 145-177-209-241-265  
invoerpunt 4, huinnumers: 147-179-211-243-267



Invoerpunt 5, huisnummers:117-149-181-213-245  
invoerpunt 6, huisnummers:119-151-183-215-247



Invoerpunt 7, huisnummers: 103-121-153-185-217-249  
invoerpunt 8, huinnummers:101-123-155-187-219



Invoerpunt 10, huisnummers:109-137-169-201-233-261



Invoerpunt 9, huisnummers: 111-139-171-203-235



Invoerpunt 11, huisnummers:135-167-199-231-259  
invoerpunt 12, huinnumers:133-165-197-229-257



Invoerpunt 13, huisnummers:131-163-195-227-255  
invoerpunt 14, huinnumers: 129-161-193-225-253



Invoerpunt 15, huisnummers 107-127-159-191-223-251  
invoerpunt 16, huinnummers105-125-157-189-221



ingang 1 kabels via dit hek doorgraven



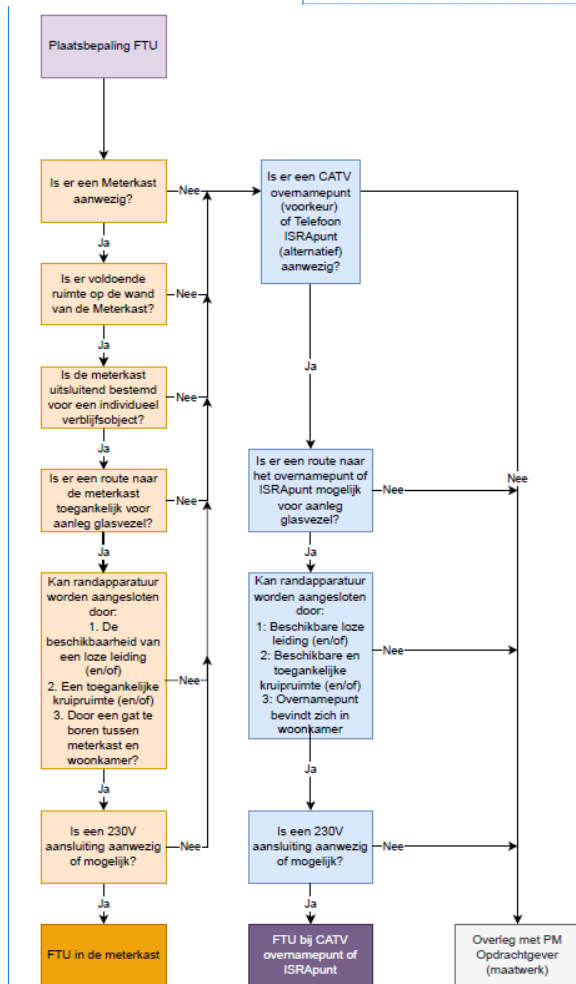
Route 2



Route 3 hier kunnen de invoerpunten volgens stijgingen neergelegd worden.

### 3: Beslisboom

Met opmerkingen [JHvS1]: Nieuwe FTU-plaatsbepaling



### Uitleg keuze beslisboom door aannemer

Uitleg opnemen van routebepaling.

#### 4: Aanzicht complexeenheden



vooraanzicht



achteraanzicht

## 5: Beschrijving tracé en kabelroute

### Route inpandig



de kabels gaan via de kruipruimtes naar de meterkasten van de bewoners bij de pui achter bij de deur is de kruipruimte



in de kruipruimtes zijn de invoerbuizen naar boven

**FTU-locatie [voorbeeld foto]**



Let op: aannemer en Open Dutch Fiber zijn niet verantwoordelijk voor het realiseren van een 230 volt voorziening.

## 6: Schematische tekening

5e		263	265	267	245	247	249			261	259	257	255	253	251	
4e	237	239	241	243	213	215	217	219	235	233	231	229	227	225	223	221
3e	205	207	209	211	181	183	185	187	203	201	199	197	195	193	191	189
2e	173	175	177	179	149	151	153	155	171	169	167	165	163	161	159	157
1e	141	143	145	147	117	119	121	123	139	137	135	133	131	129	127	125
BG	113	115					103	101	111	109					107	105
	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	stijging 1	stijging 2	stijging 3	stijging 4	stijging 5	stijging 6	stijging 7	stijging 8	stijging 9	stijging 10	stijging 11	stijging 12	stijging 13	stijging 14	stijging 15	stijging 16

## 7: Beschrijving aanleg

### Planning

De woningen worden per streng gepland (verticale stijging). Dit betekent dat wij, m.b.t. de doorvoer, van alle bewoners afhankelijk zijn om de woningen vanaf de begane grond tot aan de hoogste etage gelijktijdig aan te kunnen sluiten. Bewoners worden doormiddel van een afspraakbrief op de hoogte gesteld, op welke datum en dagdeel de aansluiting wordt gerealiseerd.

### Afwerking van kabels en invoer/doorvoer gaten

De invoeren die gemaakt worden voor het glasvezeltraject in de woning/ het complex, worden na het invoeren van de glasvezelkabel zorgvuldig dichtgemaakt met daarvoor gebruikelijke Stoppac .

Dit afdichtingsmateriaal is waterdicht en gas-belemmerend en voldoet aan de Nederlandse NEN-norm 2768.

Alle door ons te maken doorvoeren door brandwerende muren en plafonds (scheidingsconstructies) worden volgens de normen brandwerend afgewerkt.

Met betrekking tot de doorvoeren en vanuit onze zorgplicht, artikel 1.16 Naar Bouwbesluit en/of de Woningwet, maken wij u erop attent dat de eisen aan de weerstand tegen branddoorslag, brandoverslag en rookdoorgang zoals deze gesteld worden in de afdelingen/artikelen voorschrijven dat bestaande en nieuwe doorvoeren (al dan niet na het aanbrengen en/of wijzigingen) inclusief samenhangende voorzieningen (zoals brandwerende brandmachetten) adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd dienen te worden. Mocht blijken dat niet meer aan de voorschriften van het bouwbesluit wordt voldaan, dienen deze tekortkomingen direct worden hersteld.

### Algemeen montagevoorschrift

1. Bestrating en/of groen worden opengelegd bij invoerpunt(-en).
2. Doorvoer bij elk pand wordt gasdicht achtergelaten.
3. Alle kabels worden voorzien van het juiste huisnummer en vezelnummer.
4. Alle kabels worden afgedicht d.m.v. einddop.
5. Alle geboorde doorvoeren worden gasdicht achtergelaten.
6. Geopende bestrating/plantsoenen worden dichtgelegd en waar nodig hersteld.
7. Na afloop werkzaamheden wordt de werkplek schoon en opgeruimd achtergelaten.

### Algemene werkomschrijving

- ✓ Vanaf tracé naar de gevel van het pand graven/pneumatisch boren.
- ✓ Bij de invoerpunten worden de kabels via de stijgingen naar de locatie opgevoerd.
- ✓ Routing wordt volgens *Omschrijving tracé en kabelroute* aangelegd.
- ✓ Glasvezelaansluitpunten (FTU's) worden volgens de omschreven locatie in de *Beslisboom* geplaatst.

### Strenglijsten

Geschatte in- of opvoerpunt per woning

Nummer	Type kabel:	Aantal meters gvk
101-103-115-113-105-107-109-111	DAC	25 m.
141-143-145-147-117-119-121-123-125-127-129-131-133-135-137-139	DAC	30 m.
173-175-177-179-149-151-153-155-157-159-161-163-165-167-169-171	DAC	35 m.
205-207-209-211-181-183-185-187-189-191-193-195-197-199-201-203	DAC	40 m.
237-239-241-243-213-215-217-219-221-223-225-227-229-231-233-235	DAC	45 m.
263-265-267-245-247-249-251-253-255-257-259-261	DAC	50 m.

De geschatte in- of opvoerpunt van de glasvezelkabel is de lengte die op rol gelegd bij het invoerpunt van het complex. **Let op:** aantal meters is inclusief overlengte.

### In- en uitpandige buis- en gootvoorzieningen

Met de ondertekening van dit installatiedocument verleen ik, als eigenaar van de in- en uitpandige buis- en gootvoorzieningen t.b.v. de KPN en CAI bekabeling, toestemming om gebruik hiervan te mogen maken. Dit om de omschreven glasvezelbekabeling in het betreffende complex aan te brengen. Tevens verleen ik toestemming voor het gebruik maken voor het plaatsen van hoogwerkers/auto's en/of materieel op (eigen) grond om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

## 8: Materiaalstaat

<i>Omschrijving:</i>	<i>Aantal:</i>	<i>Type:</i>	<i>Huidige te gebruiken?</i>
<i>FTU</i>			
<i>RVS goten</i>			
<i>Brandwerende afdichtingen</i>			

Standaard verbruiksmaterialen; Pluggen, schroeven, trekcontlasting, kit, Stopaq, krimpkous, flexibele buis, tube, porschuim, beugels en vulbusjes.

## 9: Overeenstemming

### Ondertekening

Onderstaande partijen gaan akkoord met realisatie van het glasvezelnetwerk conform de uitvoering en gebruik making van de materialen zoals omschreven in dit document\*. Indien er een Overeenkomst Kabelaanleg is overeengekomen valt dit document onder deze overeenkomst.

\_\_\_\_\_  
Naam aanlegpartner

Naam ondergetekende:

Datum:

\_\_\_\_\_  
Naam Woningcorporatie

Naam ondergetekende:

Datum:

*\* Indien er om uitvoeringstechnische redenen afgeweken dient te worden van de uitvoeringswijze zoals beschreven in het getekende installatiedocument, zal in overleg met de contactpersoon ter plaatse een nieuw technisch uitvoerbaar tracé worden bepaald.*

VvE Waterlelie  
t.a.v. de heer Koning  
Gerhardstraat 57  
3555 WK Utrecht



“Duurzame daken”

VvE Waterlelie  
t.a.v. de heer Koning  
Gerhardstraat 57  
3555 WK Utrecht

Betreft : **Offerte Zonnepanelensysteem**

Ons kenmerk : TvW/6220278

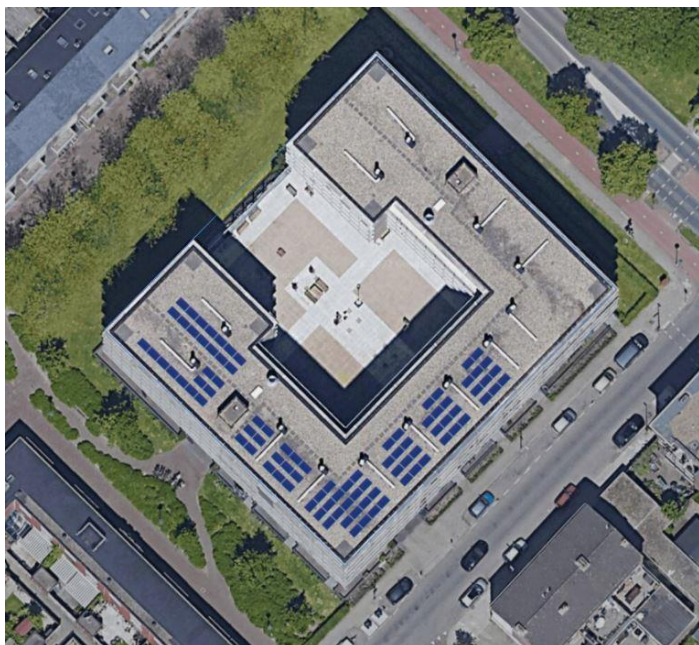
Geachte heer Koning,

Bijgevoegd treft u de vrijblijvende offerte aan voor het zonnepanelensysteem op uw wooncomplex.

We lichten e.e.a. graag toe.

Met vriendelijke groeten,

Ton van Westerop  
Patina Energy



Concept legplan met 92 zonnepanelen tbv algemeen verbruik (ca. 38.000 kWh/jaar)

Uitgangspunten:

- In de verdeelkast is ruimte voor aansluitpunt voor het invoeden zonnestroom (3x63A)
- Capaciteit aansluiting algemene voorzieningen is 3x80A
- Voldoende draagkracht dakconstructie voor opvangen additionele dakbelasting (<20kg/m<sup>2</sup>)
- De ruimte, waar de omvormer wordt geplaatst, is koel en goed geventileerd
- Er is geen bliksemafleidinginstallatie op het dak, evenals aanlijnvoorzieningen tbv valbeveiliging

Onze werkzaamheden bevatten:

- Het leveren en installeren van een zonnepanelensysteem met een totaal piekvermogen van 37 kWp (92 zonnepanelen JA Solar 405 Wp o.g.). Prognose zonnestroom ca. 37.000 kWh/1<sup>e</sup> jaar. Zie bijlage.
- De zonnepanelen worden landscape opgesteld op een plat dak stelling (Van der Valk Solar) in een hellingshoek van 10 graden, in een enkele orientatie (zuidoost resp zuidwest) en gebalast conform instructies fabrikant. Het verschil in orientatie geeft een betere spreiding van de stroomopbrengst gedurende de da
- Als omvormer passen we de SMA STP X omvormer toe; 5 jaar garantie. Met overspanningsbeveiliging type II. Met vlamboog detectie om tegemoet te komen aan de eisen van de verzekeraar. Met schaduwmanagement voor een optimaal resultaat

- De omvormer wordt bij de liftopbouw op het dak gemonteerd. De omvormer wordt via een werkschakelaar op de voedingskabel aangesloten. Conform geldende normen. Om de opgewekte zonnestroom te kunnen volgen, is een internetverbinding noodzakelijk. De opdrachtgever sluit hiervoor een GSM data abonnement af met een mobiele provider. Wij kunnen hiervoor het internetmodem leveren in een waterdichte kast bij de omvormer.
- Kabeltrace voor de voedingskabel van het dak naar de groepenkast zoals besproken. Inclusief doorvoer begane grond.
- Testen van de panelen, werkend opgeleverd. Inclusief verticaal transport, tijdelijke randbeveiliging en gescheiden afvoer afval.
- Documentatie conform Techniek Nederland met InstallQ conformiteitsverklaring
- Inclusief Scope12 inspectie

We adviseren om tijdig uw verzekeraar te informeren over het voornemen om zonnepanelen te laten installeren. Bij een installatie boven de 5 kWp vereist een verzekeraar een constructief advies op de extra belasting door de zonnepanelen, functionaliteiten in de omvormer w.o. vlamboogdetectie en maatregelen tbv brandveiligheid.

Patina is niet aansprakelijk voor consequenties van netcongestie.

De overheid is voornemens om de teruggave van de energiebelasting in de vergoeding voor aan het net geleverde zonnestroom af te bouwen tot nul in 2030. Dit maakt het terugleveren van de overtollige zonnestroom op termijn minder interessant.

Om de omvang van teruglevering van overtollige zonnestroom te beperken is een kleine systeem te overwegen van 60 zonnepanelen met een vermogen van 24,3 kWp en een zonnestroom van ca. 24.000 kWh/1<sup>e</sup> jaar.

Bovenstaande kan worden uitgevoerd voor een aanneemsom van

	Opwek- vermogen	Aanneemsom Exclusief BTW In euro	BTW 21% In euro	Aanneemsom Inclusief BTW In euro
Optie 1: 92 zonnepanelen JA Solar (405 wp) + SMA omvormer	37 kWp	49.444,02	10.383,24	59.827,26
Optie 2: 60 zonnepanelen JA Solar (405 wp) + SMA omvormer	24 kWp	36.498,60	7.664,71	44.163,31
Optie: internetmodem in buitenkast		455,-	95,55	550,55

Conditie:

- Garanties conform fabrikant gebruikte componenten; 18 maanden garantie op montage
- Exclusief constructief advies
- Exclusief legeskosten vergunning gebruik openbare ruimte
- Ten behoeve van het monitoren van de productie van zonnestroom stelt de opdrachtgever een internetverbinding beschikbaar.
- Betalingstermijnen:
  - o 70% bij levering materialen/aanvang werk; 30% bij oplevering
  - o Binnen 30 dagen na factuur

De aanbieding heeft een geldigheidstermijn van **30** dagen.

Sinds 2021 zijn de prijzen van onderdelen van het systeem door stijging in grondstofkosten, als ook transportkosten, gestegen. Mogelijk zet deze trend zich de komende periode voort. Bij een akkoord buiten bovengenoemde termijn kunnen we verdere prijsstijgingen doorrekenen.

Op onze aanbieding zijn onze algemene leveringsvoorwaarden van toepassing (zie achterzijde of bijlage). Bij ondertekening van de offerte gaat u akkoord met de algemene voorwaarden.

Met vriendelijke groeten,

Ton van Westerop  
Patina Energy

Voor akkoord (naam in blokletters)

Datum:  
Handtekening:

# Damwanden Parkeerkelder VvE Waterlelie te Utrecht (99707)



## VvE Advies

ADRES  
Ledeboerstraat 9  
5048 AC Tilburg

TELEFOON  
013-59 00 386

WEBSITE  
[www.vveadvies.nl](http://www.vveadvies.nl)

E-MAIL  
[info@vveadvies.nl](mailto:info@vveadvies.nl)

Naam : VvE Waterlelie te Utrecht ( 99707)

Adres: Gerhardstraat/Norbruislaan te Utrecht

Contactpersoon: Dhr. H. Koning  
Gerhardstraat 57  
3555 WK Utrecht

E-mail: hansgerdakoning@casema.nl

Beheerder: VP&A Vastgoedmanagement BV  
Dhr. J. Brattinga  
Postbus 1310  
3430 BH Nieuwegein

E-mail: info@vpagroep.nl

### Inleiding.

VvE Advies is gevraagd bouwkundig/constructief onderzoek te doen naar de damwandconstructie van de parkeerputten in de parkeergarage van het complex van VvE Waterlelie te Utrecht. Dit naar aanleiding van geconstateerde corrosievorming op de damwanden.

Vraagstelling van de VvE:

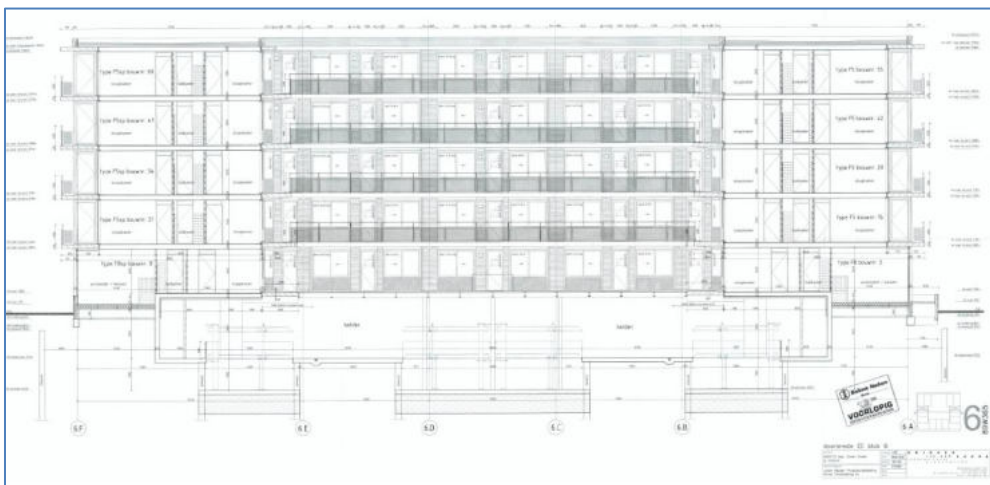
*“We willen nu eerste absolute zekerheid hebben of de damwanden wel/geen constructieve functie hebben en of herstel wel/niet noodzakelijk is.”*

In dit rapport treft u onze bevindingen.

### Bezoek bouwarchief d.d. 12-05-2022.

In eerste instantie is een bezoek gebracht aan het archief van de gemeente Utrecht om het dossier van de bouwvergunning in te zien.

Hierbij zijn relevante gegevens verzameld over de constructieve functie van de damwanden en de bouwkundige uitvoering van de parkeerkelder.



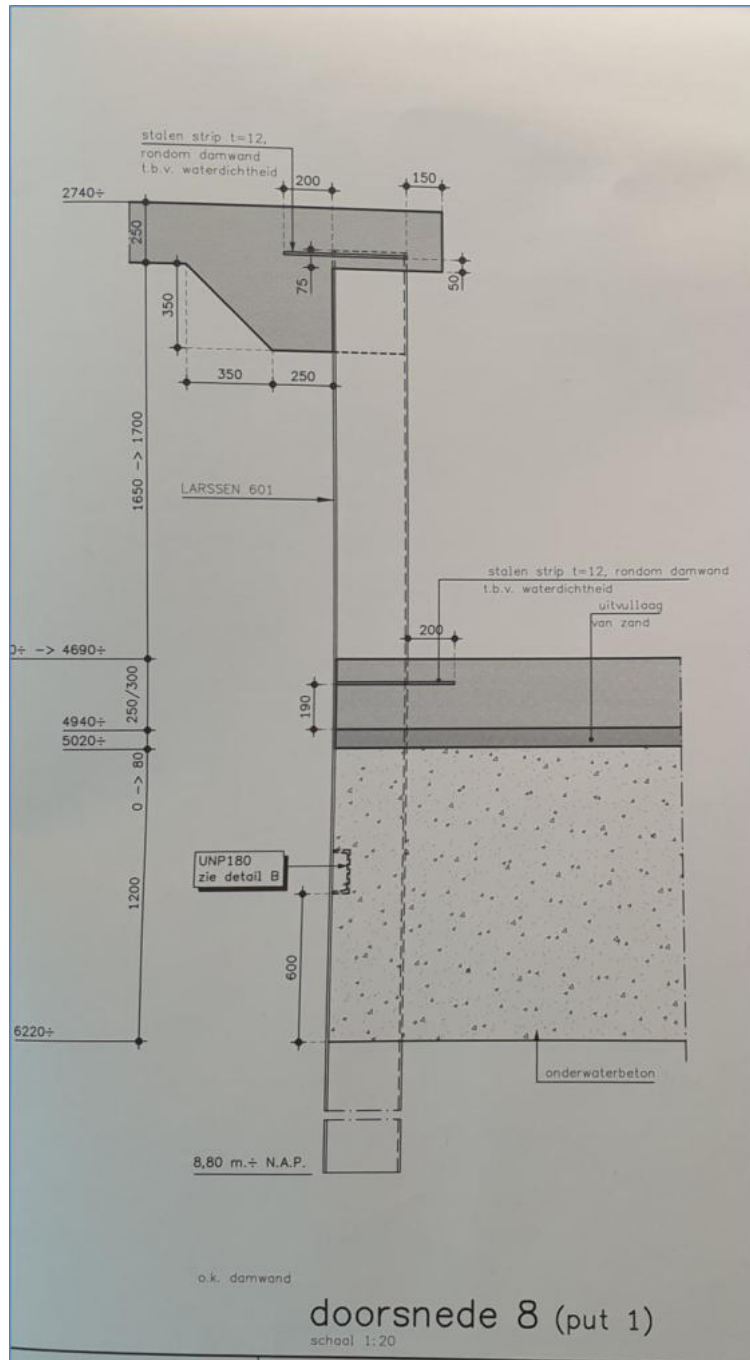
Doorsnede tekening bouwblok 6. Kelderconstructie deels uit beton in combinatie met stalen damwanden.

Aan de hand van de stukken uit dossier van de bouwvergunning kunnen we opmaken dat de keldervloer niveau -1 is uitgevoerd in gewapend beton.

In de vloeren zijn verdiepte parkeerputten aangelegd voor een parkeerinstallatie waarbij de twee auto's boven elkaar kunnen worden gestald.

De verdiepte putten zijn aangelegd volgens een principe dat afkomstig is uit de weg- en waterbouw. Dit principe wordt gebruikt bij de aanleg van tunnels.

Zie onderstaande detailtekening van constructietekening uit het dossier van de bouwvergunning.



Fragment van constructietekening met het principe van de wandconstructie parkeerputten.

Het aanlegprincipe is als volgt:

- 1) De damwanden worden verticaal ingebracht en vormen daarmee tijdens de bouwfase als bouwputwand;
- 2) Vervolgens wordt de ruimte tussen de damwanden uitgegraven in den droge (tot net boven de grondwaterstand);
- 3) Daarna zijn de betonnen heipalen (trekpalen i.v.m. de opwaartse krachten) aangebracht tot net boven het aanlegniveau van de putvloer;
- 4) Dan volgt een ontgraving in het "nat" tot de gewenste aanlegdiepte van de vloer.
- 5) Op een laag schoonzand wordt vervolgens de betonnen putvloer gestort met "onderwaterbeton";
- 6) Na uitharding van het beton wordt de "kuip" leeggepompt;
- 7) Om een waterdicht geheel te verkrijgen worden daarna de damwanden op de verticale naden aan elkaar gelast;
- 8) Nu is een droge kuip ontstaan. Vervolgens is een uitvullaag van schoon zand aangebracht.
- 9) Op de uitvullaag is de dekvloer/afwerkvloer gestort.

De damwanden hebben dus niet alleen een waterkerende functie maar zijn ook constructief gebruik. Men spreekt over "permanente damwanden".

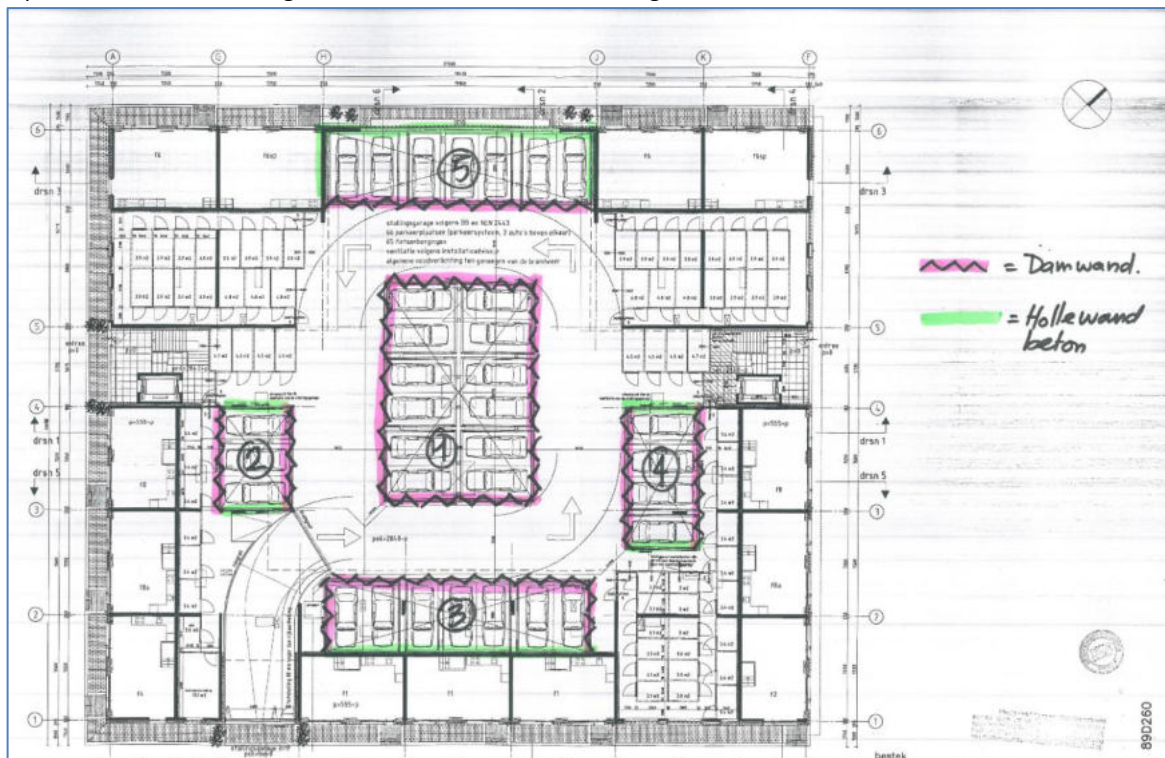
Aan de bovenzijde van de damwanden sluit de vloer (niveau -1) van de parkeergarage aan.

De stalen damwanden kennen aan de binnenzijde geen verdere afwerking.

Conclusie op basis van dossieronderzoek:

- De damwanden zijn in de gebruiksfase in het zicht gebleven zonder nadere afwerking;
- De wandconstructie heeft een constructieve functie, men spreekt over "permanente damwanden";
- Door de hoofdconstructeur Bartels en Koops & Romijn Grondmechanica, zijn destijds statische berekeningen opgesteld om te voldoen aan de wet- en regelgeving van het bouwbesluit.

Op onderstaande tekening hebben we de damwanden aangeduid.



Schematische weergave damwanden van parkeerputten 1 t/m 5.

### **Inspectie ter plaatse d.d. 12-05-2022.**

Op 12-05-2022 is een inspectie uitgevoerd door de heer ing. R.P. van den Boom van VvE Advies. Namens VvE Waterlelie te Utrecht was hierbij aanwezig Dhr. H. Koning.

Tijdens de inspectie heerste de volgende weersomstandigheden:

- Buitentemperatuur circa 15° C;
- Bewolkt;
- Luchtvochtigheid ca. 64%.

Er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden. De bevindingen zijn gebaseerd op een visuele beoordeling.

Voor de beoordeling zijn de parkeerputten 2 en 1 onderzocht. Daarbij doen we de volgende bevindingen:

#### Kelderput 2:

- Damwanden op de twee lange zijden in het zicht;
- Damwandplanken zijn onbehandeld in het werk toegepast;
- De verticale naden zijn afgelast;
- Na realisatie van ruwbouw zijn de damwanden aan de zichtzijde van de kelderput met zwarte coating afgewerkt. Dit is een coating die met de spuitbus of onder luchtdruk is aangebracht. Dit is geen coating op epoxybasis;
- Corrosievorming op het gehele oppervlak;
- Tot circa 20 cm boven de vloer is de corrosievorming meer zichtbaar door het afbladderen van de coating. Het beeld is langs de hele vloerlijn is min of meer hetzelfde;
- Ook aan de bovenste delen van de damplanken komt de zwarte coating los van de ondergrond;
- Waar de coating los is gekomen is het oppervlak van de damwandplank egaal gecorrodeerd;
- Geen lekkagesporen van de damwandverbindingen;
- In de hoek circa 1 m2 vloer vochtig. Herkomst hiervan is niet af te leiden.

#### Kelderput 1:

- Uitvoering gelijk aan kelderput 2, echter hier zijn de damwanden op alle 4 zijden toegepast;
- Corrosievorming geeft een gelijk beeld als bij kelderput 2;
- Waar de coating los is gekomen is het oppervlak van de damwandplank egaal gecorrodeerd;
- Leksporen van olie zijn afkomstig van een auto. Volgens opgave van de VvE heeft de betreffende eigenaar kattenbakkorrels op de vloer gestrooid om de olie op te nemen;
- Op één locatie is sprake van grotere vervorming van damwandprofiel. Waarschijnlijk heeft de damwand tijdens de bouw schade opgelopen.

Onderstaande foto's ter illustratie.



*Put 2, onderzijde damwand corrosie tot circa 20 cm boven de vloer.*



*Put 2, onderzijde damwand corrosie tot circa 20 cm boven de vloer.*



*Put 2, detailopname corrosie tot circa 20 cm boven de vloer.*



*Put 2, detailopname corrosie tot circa 20 cm boven de vloer.*



*Put 2, algemeen beeld in parkeerput.*



*Put 2, detailopname in hoek bij overgang betonwand.*



*Put 2, detailopname bij vloer.*



*Put 2, detailopname bij vloer, coating bladdert af. Onder de coating egale roestvorming.*



*Put 2, damwand aan bovenzijde wand. Duidelijk zichtbaar een coating met spuitbus aangebracht.*



*Put 2, damwand aan bovenzijde wand. Duidelijk zichtbaar coating met spuitbus aangebracht.*



*Put 2, damwand bij hoek en vloer.*



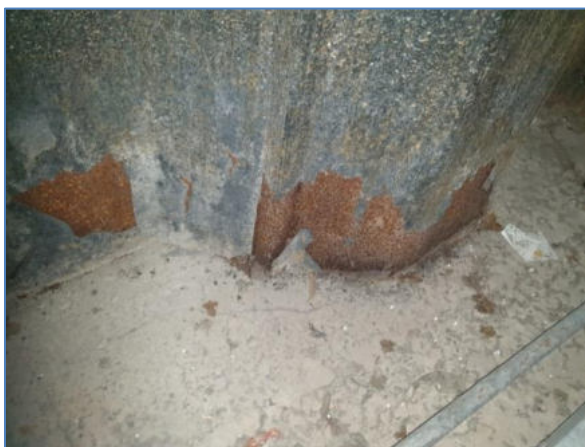
*Put 2, detailopname, egaal gecorrodeerd onder de coating.*



*Put 2, damwand bij vloer.*



*Put 2, detailopname, egaal gecorrodeerd onder de coating.*



*Put 2, damwand bij vloer.*



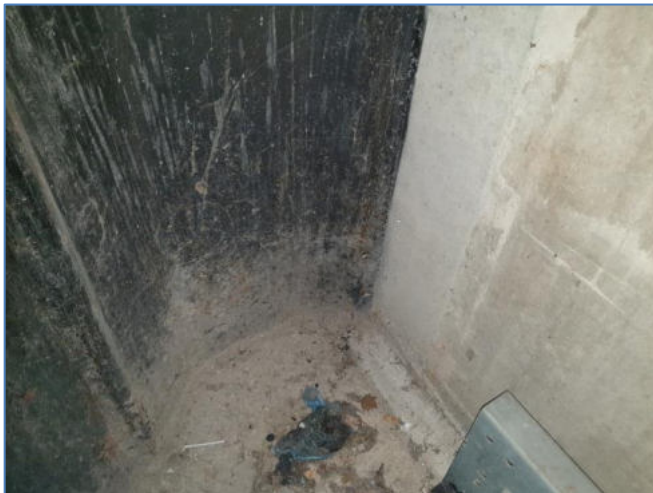
*Put 2, detailopname, zwarte coating met spuitbus opgebracht. Duidelijk zichtbaar op de naastgelegen betonnen wand.*



*Put 2, detailopname, zwarte coating met spuitbus opgebracht.  
Duidelijk zichtbaar op de naastgelegen betonnen wand.*



*Put 2, detailopname, zwarte coating met spuitbus  
Aangebracht. Corrosie onder de zwarte coating.*



*Put 2, detailopname, zwarte coating met spuitbus opgebracht.*



*Put 1, parkeersysteem.*



*Put 1, corrosie vooral boven de vloerlijn tot circa 30 cm hoogte duidelijk zichtbaar.*



*Put 1, parkeerput algemeen beeld.*



*Put 1, corrosie vooral boven de vloerlijn tot circa 30 cm hoogte.*



*Put 1, corrosie tot circa 20 cm hoogte.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht.*



*Put 1, hoek bij betonwand. Corrosie tot circa 20 cm hoogte.*



*Put 1, hoek met natte plek. Waarschijnlijk lekwater dat naar de hoek van de put loopt vanwege tegenschot in de vloer.*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer.*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer.*



*Put 1, algemeen beeld.*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer.*



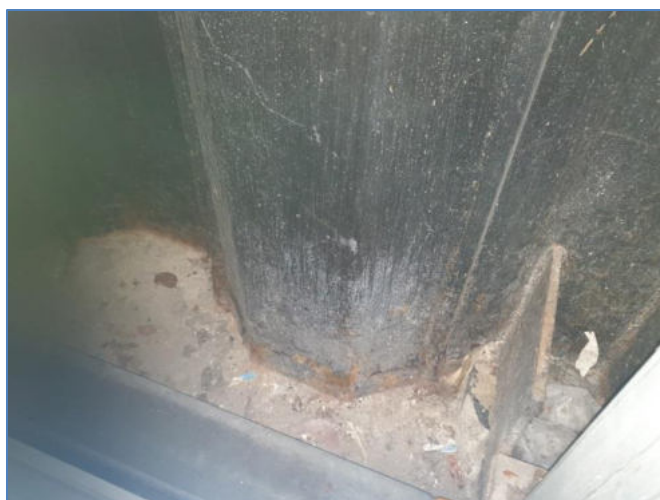
*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer*



*Foto parkeersysteem put 1.*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte vanaf de vloer*



*Put 1, ernstige roestvorming. Tot 20 cm hoogte*



*Put 1, roestvorming aan bovenzijde damwand, vanwege geringe lekkage.*



*Put 1, afbladdering coating, bovenzijde damwand.*



*Put 1, algemeen beeld.*



*Put 1, tot 20 cm boven vloer roestvorming.*



*Put 1, oliekkage van auto. Kattenbakkorrels op de vloer gestrooid.*



*Put 1, oliekkage van auto. Kattenbakkorrels op de vloer gestrooid.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht. Zie ook de coating op de betonnen balkconstructie aan de bovenzijde van de damwand.*



*Put 1, algemeen beeld.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht. Bovenzijde damwand.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht. Bovenzijde damwand.*



*Zwarte coating met spuitbus aangebracht. Bovenzijde damwand.*

### **Analyse oorzaak corrosievorming.**

We stellen vast dat:

- Damwanden zijn zogenoemde “permanente damwanden” hier toegepast als constructief element;
- Damwanden zijn onbehandeld toegepast.
- Later is een coating tegen aan de zichtzijde van de damwandplanken aangebracht en een spuitbus of met luchtdruk;
- Aan de coating kunnen geen conserverende kwaliteiten worden toegedicht. De coating kan de roestvorming niet voorkomen. Daarvoor is het verfsysteem niet geschikt en is de ondergrond niet goed voorbehandeld. Resultaat is afbladderen van de coating;
- Het proces van corrosievorming is al ingezet in de ruwbouwfase en zet zich door in de gebruiksfase. Door de volumetoename van het staal komt de coating los.

Omdat de zwarte coating puur voor het zicht is aangebracht spreken we in constructieve zin over “onbehandelde” damwanden.

De geconstateerde corrosievorming kunnen we beschouwen als normale corrosievorming van staal.

Dit treedt op aan beide zijden van de damwand. Thans is de corrosievorming aan de parkeerputzijde duidelijk zichtbaar.

### **Beoordeling constructieve kwaliteit van de damwanden.**

Voor de constructieve beoordeling van de damwandconstructie hebben we advies ingewonnen bij Samen advies & engineering, constructeur H. Fidder.

Aan de hand van het dossieronderzoek en de bevindingen van de inspectie doet constructeur de volgende constatering:

- De aan constructeur overlegde statische berekeningen uit het dossier van de bouwvergunning hebben alleen betrekking op de buitenste damwanden van de bouwput;
- De oorspronkelijke statische berekeningen van de “permanente damwanden” van de parkeerputten ontbreken in het dossier van de bouwvergunning;
- H. Fidder heeft nog navraag gedaan bij Bartels (hoofdconstructeur van dit complex). Maar ook hier ontbreken de oorspronkelijke berekeningen;
- H. Fidder heeft vervolgens ook Koops & Romijn Grondmechanica benaderd. Zij hebben geen berekeningen van projecten van voor 2005 in hun archief. De stukken zijn vernietigd;

Constructeur H. Fidder geeft vervolgens aan dat:

- De damwanden van de parkeerputten constructief toegepast. Hij bevestigt dat het hier om zogenoemde “permanente damwanden” gaat;
  - Een constructief element dient, minimaal voor een referentieperiode van 50 jaar, te voldoen aan de eisen ten aanzien de constructieve veiligheid zoals vastgelegd in het bouwbesluit;
  - Aangezien de damwanden geen corrosie werende afwerking hebben gekregen moet er sprake zijn van “over-dimensionering” in de berekeningen van constructeur;
- Dit houdt in bij de dimensionering de damwanden worden bepaald op sterkte, stijfheid en stabiliteit en dat daar bovenop een zogenoemde “corrosietoeslag” wordt toegepast.
- Dit leidt tot de keuze van een damwandprofiel met een grotere dikte. De zogenoemde “opofferingsdikte”. Daarmee kan het damwandprofiel voldoen aan de eisen van de constructieve veiligheid over een referentieperiode van minimaal 50 jaar.

Met andere woorden, in een tijdbestek van 50 jaar mag, door corrosievorming, de profieldikte niet verder afnemen dan de berekende opofferingsdikte. Dit om te waarborgen dat de constructieve veiligheid voldoet aan de eisen van het bouwbesluit.

De berekende opofferingsdikte is thans niet af te leiden van de oorspronkelijke statische berekeningen van hoofdconstructeur Bartels.

Het is nu dan ook niet mogelijk om een compleet constructief oordeel op te maken van de kwaliteit van de damwandprofielen.

#### Conclusies constructeur:

Om tot een gefundeerde uitspraak te komen met betrekking tot de huidige constructieve waarde van de permanente damwanden, zou een nieuwe statische berekening door de firma Koop & Romijn grondmechanica moeten worden opgesteld. De daarvoor noodzakelijke belastingaannames kunnen worden opgesteld door constructeur H. Fidder van Samen advies & engineering. Dit is te baseren op de relevante stukken uit het bouwdoossier.

Bovendien heeft de firma Koop & Romijn grondmechanica gemeld dat inmiddels de bepalingsmethode voor damwandprofielen is aangepast. Door de meer geavanceerde bepalingsmethode is het thans mogelijk om nauwkeuriger de opofferingsdikte te bepalen. Dit leidt tot meer gunstiger berekening van de noodzakelijke opofferingsdikte van de damwandprofielen.

Constructeur H. Fidder geeft aan dat dit de enige mogelijkheid is om volledige zekerheid te geven ten aanzien van de constructieve kwaliteit van de damwandconstructie van de parkeerputten in dit complex. Zonder de aanvullende berekeningen kunnen er geen uitspraken worden gedaan omtrent de te verwachten restlevensduur.

U begrijpt thans de vraag of de damwanden aan de binnenzijde moeten worden behandeld niet kan worden beantwoord.

Gezien de hoge kosten, zoals genoemd in de twee aangeleverde offertes, is het zeer relevant om de aanvullende statische berekeningen van de damwanden te laten opstellen.

Inmiddels is zo'n 17 a 18 jaar verstreken van de referentieperiode van 50 jaar (1/3 van de referentieperiode). In theorie kan de situatie zich in de komende 32 jaar zodanig ontwikkelen dat de constructieve veiligheid in het geding is en er alsnog constructie maatregelen noodzakelijk zijn.

---

**Tot slot.**

We adviseren de VvE Waterlelie om de nadere statische berekeningen van de damwandconstructie te laten uitvoeren. Alleen dan kan iets worden gezegd over de constructieve kwaliteit van de damwanden en de noodzaak van conserverende werkzaamheden aan de binnenzijde van de damwandconstructie. Zoals aangegeven in onze e-mail d.d. 23-05-2022 bedragen de advieskosten hiervan € 1.600,- excl. Btw.

Aldus opgemaakt te Tilburg 18-07-2022,

A handwritten signature in grey ink, appearing to be 'R.P. van den Boom'.

ing. R.P. van den Boom.  
VvE Advies.

In opdracht van

VVE Waterlelie

## INSPECTIERAPPORTAGE

*“STATUS VAN BESTAANDE ROOKGASAFVOEREN VAN DE WARMTEOPWEKKING”*



Mijlstraat 20 - 5281 LL Boxtel - Tel.: +31(0)880 280 403 - info@guts-instal.com

www.guts-installatietechnik.com - IBAN: NL47ABNA0610412663 - KvK: 57405387 - BTW: NL852566037B01

**INSTALLATIETECHNIEK • CV • AIRCONDITIONING • VERLICHTING EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES**  
**FACILITAIRE SERVICEDESK 24/7 • SERVICE ONDERHOUD EN BEHEER • PROJECTMANAGEMENT**

## INSPECTIERAPPORT TEN BEHOEVE VAN

Opdrachtgever : VVE Waterlelie  
Inspectieadres : Norbruislaan 480-542 + Gerhardstraat 1-65  
Postcode : 3555 WK  
Plaats : Utrecht  
Datum inspectie : 20 oktober 2022

## ALGEMENE GEGEVENS INSPECTIE

Soort rookgasafvoer : collectief systeem (CLV, concentrisch)  
Rookgasstelsel bestemd voor : verwarmingsdoeleinden  
Gehanteerde voorschriften : NPR 3378-45:2017, Bouwbesluit 2012

Rapport opgesteld door : W.J. (Wout) Aarts

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	3
Voorwoord .....	4
Inleiding .....	5
Overheidsbeleid .....	7
De huidige situatie.....	8
Bevindingen en analyse huidige situatie .....	14
Conclusie .....	17
Slot en disclaimer.....	18



## Voorwoord

Op verzoek van VVE Waterlelie te Utrecht voert GUTS Installatietechniek B.V. (camera)inspecties aan de centrale rookgasafvoeren uit. Deze (camera)inspecties worden uitgewerkt in een adviesrapport waarbij aan de hand van de huidige wet- en regelgeving de huidige status en mogelijke gebreken in kaart worden gebracht. Tevens geeft het adviesrapport inzicht in mogelijke oplossingen.

Waarom inspectie? Omdat bij een slechte staat van rookgasafvoeren koolmonoxide vrij kan komen, welke kan ophopen in de verblijfruimtes van woningen van de bewoners. Dit kan tot levensgevaarlijke situaties leiden.

Koolmonoxide (CO) is een reukloos, smaakloos en giftig gas dat voorkomt bij falen van de rookgasafvoer al of niet in combinatie met slecht onderhouden of slecht afgestelde verbrandingstoestellen. Koolmonoxide wordt heel snel in het bloed opgenomen en blokkeert daardoor de opname van zuurstof in het bloed. Daardoor treedt er in het lichaam zuurstofgebrek op. De symptomen lijken op die van een griepje: lichte hoofdpijn, misselijkheid, overgeven en vermoeidheid. Daardoor wordt koolmonoxide als de oorzaak ook niet snel herkend. Bij een hoge concentratie treden er ernstige symptomen op zoals: bewusteloosheid, coma, blijvende hersenschade en zelfs overlijden.

Wie is GUTS Installatietechniek B.V.? GUTS Installatietechniek B.V. is sinds 2004, na de overname Cofely van de GTI Groep, zelfstandig verder gegaan, onder de naam GUTS Installatietechniek B.V. GUTS Installatietechniek B.V. levert integrale oplossingen op het gebied van gebouw gebonden installaties voor onder meer retail, horeca, woongebouwen en utiliteit. GUTS Installatietechniek B.V. zorgt ervoor dat uw elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties optimaal, duurzaam en veilig functioneren, zodat er een prettige winkel-, woon- of werkomgeving ontstaat. Dat doen wij in nieuwbouw of bestaande panden. Voor nieuwe installaties of voor installaties die al langer in gebruik zijn.

*GUTS Installatietechniek B.V. is aangesloten bij:*



UNETO-VNI



*Certificeringen België*



Mijlstraat 20 - 5281 LL Boxtel - Tel.: +31(0)880 280 403 - info@guts-instal.com

www.guts-installatietechniek.com - IBAN: NL47ABNA0610412663 - KvK: 57405387 - BTW: NL852566037B01

**INSTALLATIETECHNIEK • CV • AIRCONDITIONING • VERLICHTING EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES**  
**FACILITAIRE SERVICEDESK 24/7 • SERVICE ONDERHOUD EN BEHEER • PROJECTMANAGEMENT**

## Inleiding

Verbrandingstoestellen produceren verbrandingsgassen die voor de gezondheid schadelijke stoffen bevatten. Bij gebruik van zo'n toestel dienen die verbrandingsgassen daarom direct naar buiten afgevoerd te worden. Om dit te garanderen worden er eisen gesteld aan zowel het verbrandingstoestel zelf, als aan de aansluiting op een rookgasafvoer, de rookgasafvoer zelf en de uitmonding van de rookgasafvoer. Ook gelden er richtlijnen voor de opstellingsruimte waar het verbrandingstoestel is opgesteld. Naast eisen en richtlijnen voor de afzonderlijke onderdelen, gelden er ook eisen en richtlijnen voor het systeem als totaal. Niet elke combinatie van op zichzelf staande veilige onderdelen, leidt ook tot een veilige situatie. Van elk onderdeel van een systeem zijn diverse uitvoeringen mogelijk.

Woningen in appartementencomplexen zijn vaak voorzien van een collectieve rookgasafvoer (RGA) waar per woning een VR- of HR-combiketel op aangesloten is. Collectieve rookgasafvoeren zijn er in verschillende uitvoeringen. Rookgasafvoeren vragen om periodieke inspectie, om periodiek onderhoud en op termijn vervanging. Bij vervanging van Verbeterd Rendement (VR) combiketels in Hoog Rendement (HR) combiketels, dienen bepaalde type rookgasafvoeren gelijktijdig vervangen te worden of eventueel aangepast te worden. In de praktijk blijft inspectie en onderhoud vaak achterwege en is men zich er bij vervanging van combiketels onvoldoende van bewust, dat tegelijk ook de rookgasafvoer vervangen moet worden.

Bouwkundige kanalen kunnen scheuren, voegen kunnen losraken en er kan condensatie van vocht in optreden. De kanalen kunnen gaan lekken, waardoor de thermische trek, noodzakelijk voor de afvoer van de rookgassen, afneemt en rookgassen ook in de woning terecht kunnen komen.

Metalen rookgasafvoerbuizen kunnen corroderen, hetgeen versneld wordt wanneer er HR-combiketels op aangesloten worden. Aansluitingen kunnen door ondeugdelijk beugelen losschieten en afdichtingen kunnen uitdrogen en gaan lekken.

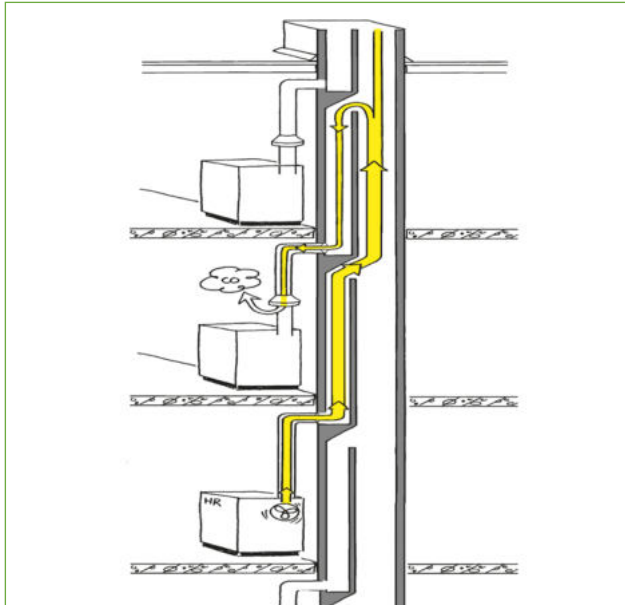
Traditioneel werkt een rookgasafvoer op basis van thermische trek. Zonder dat er een ventilator aan te pas komt, worden de rookgassen van de combiketel via het dak afgevoerd. Een collectieve rookgasafvoer op thermische trek functioneert goed, mits er enkel combiketels zijn aangesloten die zonder ventilator of met een ventilator met minder opvoerdruk hun rookgassen afvoeren.

Dat is het geval bij de wat oudere conventionele ketels en bij veel VR-combiketels. Op zo'n kanaal een moderne HR-combiketel plaatsen met ventilator verstoort het systeem en kan er zelfs toe leiden dat rookgassen bij burens naar binnen geblazen worden.

Systemen waarbij ventilatoren zijn toegepast voor de afvoer van de rookgassen, of in de ketel, of op het dak, vragen om voorzieningen die het goed functioneren garanderen. Als bij vervanging van combiketels dergelijke voorzieningen, zoals beveiligingen en kleppen, achterwege worden gelaten, levert dit gevaar op in zowel de eigen woning als bij burens.

# GUTS

## INSTALLATIETECHNIEK



Afb.1 Situatie voorbeeld hoe koolmonoxide kan ontstaan.

In het rapport van de “onderzoekraad voor Veiligheid” wordt geconstateerd dat partijen die zorgdragen voor het onderhoud en vervangen van uitsluitend gastoestellen, vaak niet bewust zijn van de risico's die daarbij spelen. Vaak ook door gebrek aan kennis of aandacht.

Bij woningeigenaren/bewoners die afgaan op de deskundigheid van hun installateur, ontbreekt de risicoperceptie in zijn geheel. Daardoor wordt het onderhoud, controle of vervanging van rookgasafvoersystemen opgepakt en is het vaak geen onderwerp in de MJOP.

De scheiding van de verantwoordelijkheid van VvE over rookgasafvoersysteem en binnenhuis installatie (eigenaar/bewoner) zorgt vaak voor een groot probleem. Door slechte onderlinge communicatie wordt door derden veranderingen aan het systeem aangebracht, wat niet bij één van beide partijen bekend is of akkoord wordt bevonden.

## Overheidsbeleid

In de vorige NPR 3378-45 uit 2008 bood de wetgeving de mogelijkheid om onder bepaalde condities het bestaand rookgasafvoersysteem nogmaals vrij te geven. Deze mogelijkheid gaf veel onduidelijkheid en misverstanden in de markt.

Bovendien was het praktisch onmogelijk om aan deze criteria te voldoen.

In november 2015 heeft de Onderzoeksraad voor Veiligheid haar rapport 'Ongevallen met koolmonoxide' gepubliceerd. Daarin wordt de hiervoor geschetste risicovolle situatie geconstateerd. Risico's die niet direct toegeschreven kunnen worden aan afzonderlijke onderdelen van een verwarmingssysteem, maar aan onvoldoende inspectie en onderhoud aan rookgasafvoeren en onvoldoende aandacht en/of deskundigheid bij het kiezen en op elkaar aansluiten van de afzonderlijke componenten bij het vervangen van ketels.

De overheid stimuleert het toepassen van veiligere en energiezuinigere verwarmingstoestellen. Per 26 september 2015 is in Europees verband, met verordening Nr. 811/2013 het energielabel voor gasketels verplicht gesteld. HR-combiketels voldoen aan de seizoensgebonden energie-efficiëntie-eis rendementseis voor label A, terwijl VR-combiketels binnen de eis voor label C vallen. Tevens is in de Europese verordening 813/2013 vastgelegd dat cv-combiketels minimaal energielabel B moeten hebben. HR-combiketels voldoen daaraan, maar voor VR-combiketels betekent dit dat ze na 26 september 2015 niet meer verkocht en aangebracht mogen worden. In de richtlijn wordt wel een uitzondering gemaakt voor gestapelde woningen met een bouwkundig collectief rookgaskanaal.

Daar mogen open VR-combiketels (type B) nog wel worden toegepast, mits het volledige verwarmingssysteem voldoet aan de systeem-rendementseisen uit het Bouwbesluit. Zowel uit oogpunt van veiligheid als van energiezuinigheid is het echter altijd beter te kiezen voor een gesloten en zuinige HR-combiketel. Voor wat betreft veiligheidsrisico's van open verbrandingstoestellen wordt verwezen naar de Handreiking Vervanging open verbrandingstoestellen, BZK 2014.

De Europese verordening maakt het onder de aandacht brengen van de geschetste problemen daarmee extra urgent. Daarom is de wetgeving NPR 3378-45:2017 aangepast en geeft deze een duidelijk beeld van de eisen bij het vervangen van cv-combiketel(s) en bijbehorende rookgasafvoersystemen.

***De wetgeving NPR 3378-45:2017 ligt aan de basis van deze rapportage en zal te allen tijde gehandhaafd moeten worden.***

### De huidige situatie

Het inventariseren en in kaart brengen van de huidige situatie is essentieel voor het tijdig kunnen signaleren van risico's en het nemen van beslissingen. Ook voor de langere termijn.

Het betreft hier een wooncomplex gelegen aan de Norbruislaan 480-542 + Gerhardstraat 1-65 te Utrecht en bestaat uit een 65-tal woningen welke omstreeks 2006 zijn gebouwd.

Tevens zijn er visuele en (camera)inspecties uitgevoerd aan de centrale dakkappen en collectieve rookgaskanalen.

Aantal collectieve dakkappen	Aangesloten appartementen
13	5

Wij hebben de onderstaande strangenverdeling gemaakt:

Strang 1 >>> huisnummer 11, 23, 37, 49 en 63.  
 Strang 2 >>> huisnummer 13, 25, 39, 51 en 65.  
 Strang 3 >>> huisnummer 9, 21, 35, 47 en 61.  
 Strang 4 >>> huisnummer 7, 19, 33, 45 en 59.  
 Strang 5 >>> huisnummer 5, 17, 31, 43 en 57.  
 Strang 6 >>> huisnummer 3, 15, 29, 41 en 55.  
 Strang 7 >>> huisnummer 1, 492, 27, 518 en 53.  
 Strang 8 >>> huisnummer 480, 494, 506, 520 en 532.  
 Strang 9 >>> huisnummer 482, 496, 508, 522 en 534.  
 Strang 10 >>> huisnummer 484, 498, 510, 524 en 536.  
 Strang 11 >>> huisnummer 486, 500, 512, 526 en 538.  
 Strang 12 >>> huisnummer 488, 502, 514, 528 en 540.  
 Strang 13 >>> huisnummer 490, 504, 516, 530 en 542.

Uitgangspunten zijn onder andere:

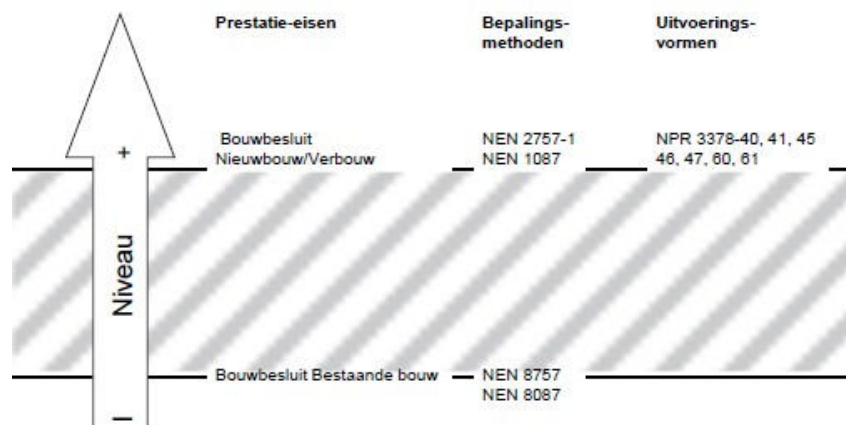
- \* in kaart brengen en status rookgasaansluiting op de HR-combiketels aan de binnenzijde van de woning;
- \* in kaart brengen en status van collectieve rookgaskanalen;
- \* in kaart brengen en status centrale dakkap(pen).

De huidige situatie heeft betrekking op de afzonderlijke onderdelen van de installatie, als ook op de combinatie van onderdelen, de staat van onderhoud en of aan eisen is voldaan.

Daarbij gaat het om de volgende onderdelen:

- \* type rookgasafvoer;
- \* type verbrandingstoestellen;
- \* aansluiting op een rookgasafvoersysteem;
- \* uitmonding van de rookgasafvoer; en
- \* voldoende natuurlijke ventilatielucht.

In deze rapportage wordt de onderstaande richtlijn aangehouden, welke wettelijk is vastgesteld in de NPR 3378-45:2017



Dit geldt ook voor het kunnen beoordelen van eventuele acute risico's die direct ingrijpen noodzakelijk maken of dat onderhoud/vervanging op termijn voldoende is.

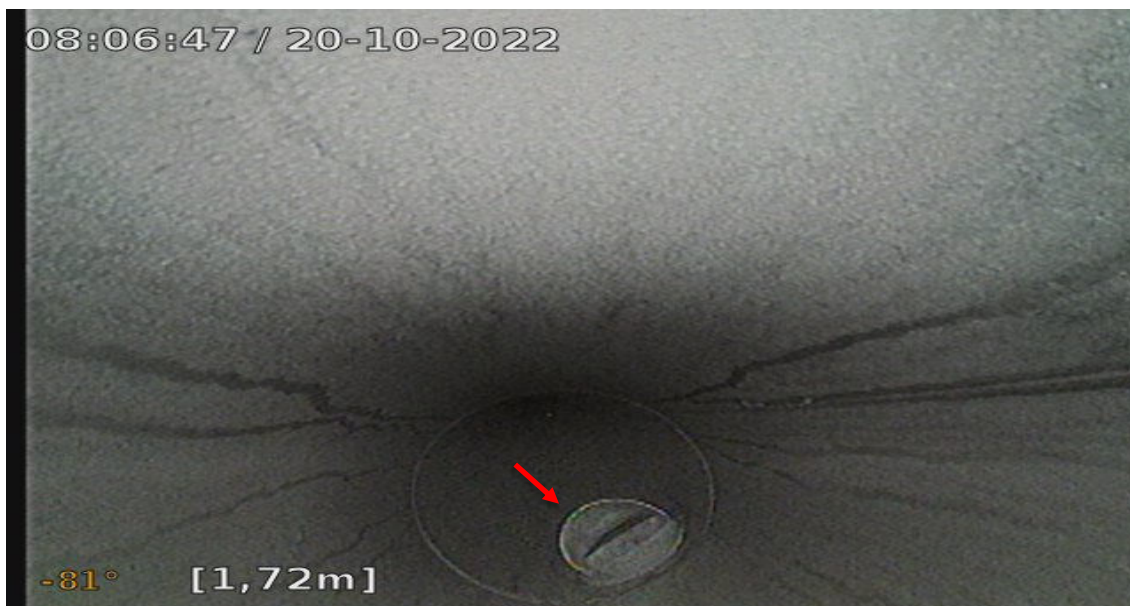
Het betreffende wooncomplex heeft een zogenaamd collectief rookgaskanaal verwerkt in een bouwkundige schacht wat omstreeks 2006 is aangebracht. Het collectieve rookgaskanaal mondt per verticale strang uit op het dak in een centrale dakkap.

Het is een rookafvoersysteem dat momenteel werkt door middel van onderdruk. Dat wil zeggen dat het collectieve rookgaskanaal aan de onderzijde in verbinding staat met de collectieve luchttoevoer

De rookgassen worden afgevoerd middels dikwandig aansluitmateriaal, dat is aangesloten op het collectieve rookgaskanaal in de bouwkundige schacht. De verse lucht, welke nodig is voor de ontbranding van de gasgestookte HR-combiketels, wordt vanuit buiten aangezogen door middel van de centrale dakkap.



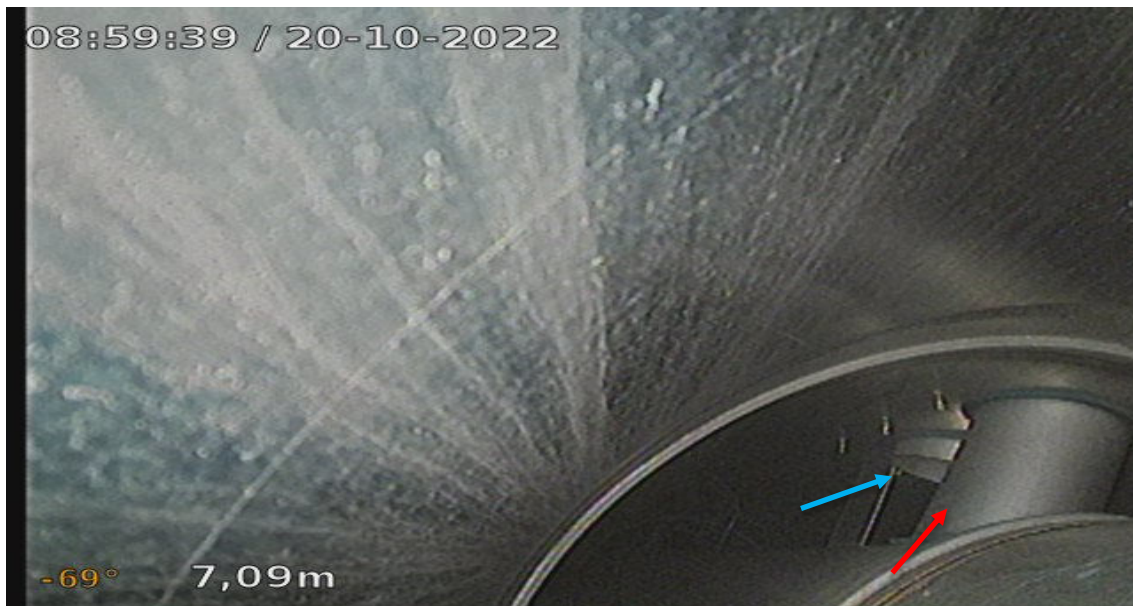
Afb.2 Situatie centrale dakkap ten behoeve van één van de collectieve rookgaskanalen. Collectieve rookgasafvoer (rode pijl) en de collectieve luchttoevoer (blauwe pijl)



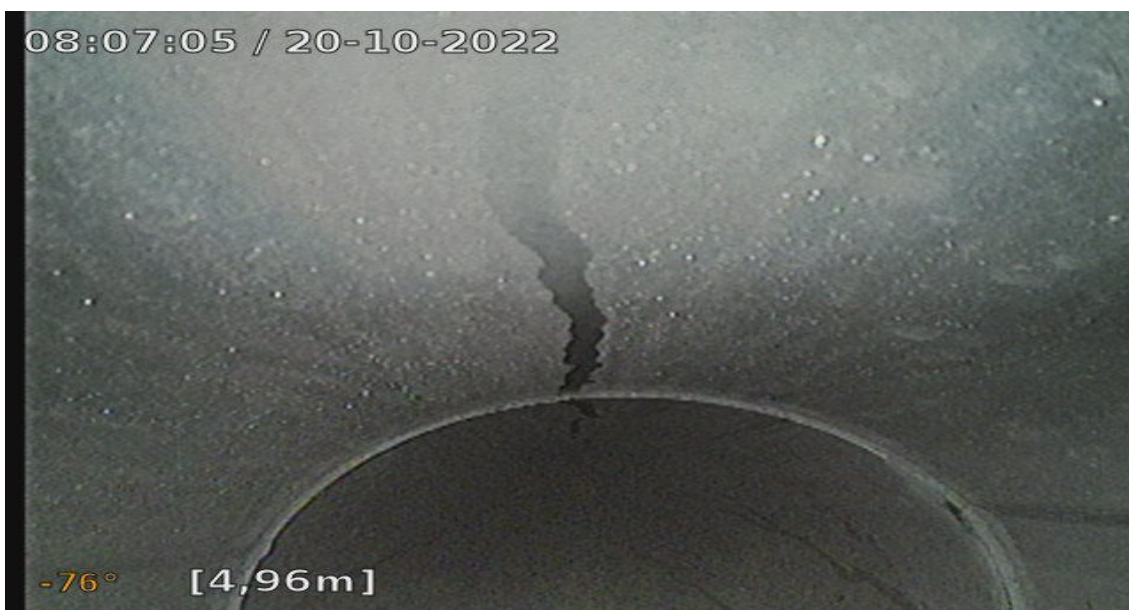
Afb.3 CLV-kanaal; lichte slijtage aan de buiswand waarneembaar afkomstig van het condensaat van de HR-combiketels. Tevens is de aansluiting van één van de woningen hier goed zichtbaar (rode pijl).



Afb.4 CLV-kanaal; dit betreft de bodemsectie; geen ophoping van condensaat waarneembaar in deze strang. Tevens is hier goed zichtbaar dat de bodemsectie aan de onderzijde open is wat aangeeft dat het hier een onderdrukstelsel betreft (rode pijl)



Afb.5 CLV-kanaal, gezien vanaf de collectieve luchttoevoer; de aansluiting van het rookgaskanaal (rode pijl) en het luchttoevoerkanaal (blauwe pijl) is hier goed zichtbaar.



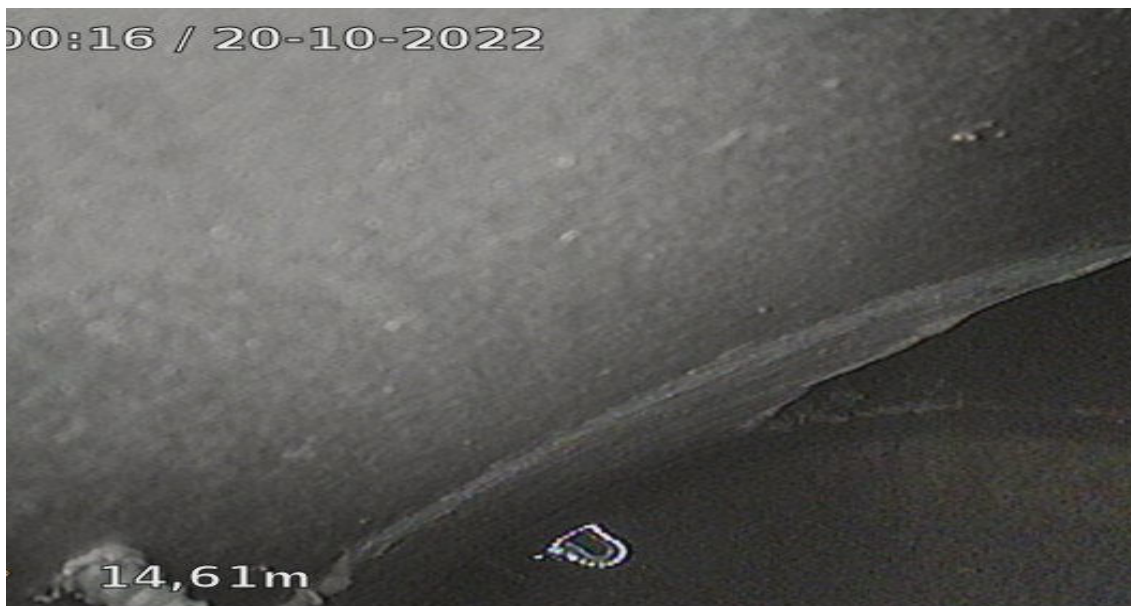
Afb.6 Dit betreft een verbindingssectie; geen loszittende verbindingsrubbers waargenomen.



Afb.7 Iedere strang is door ons voorzien van een strangnummer (S1 t/m S13) en een keuringsetiket.



Afb.8 Situatie in één van de woningen; de rookgasafvoer en luchttoevoer zijn niet gebeugeld conform de eis zoals deze in de rogafa gesteld wordt ([www.rogafa.nl](http://www.rogafa.nl)) Verder zijn er geen brandmanchetten aanwezig bij de doorvoer van de rookgasafvoer en luchttoevoer vanuit de woning naar de bouwkundige schacht. Tevens zijn in deze woning de rookgasafvoer en de luchttoevoer geschroefd. Dit is niet toegestaan.



Afb.9 De bodemsecties van strang 5 en 13 zijn verstopt en dienen op korte termijn gereinigd te worden.

### Bevindingen en analyse huidige situatie

De conditie van het rookgaskanaal moet zo goed zijn dat langdurige rookgasdichtheid gewaarborgd is. Het is belangrijk om te weten dat de bestaande rookgassystemen in de woningen een theoretische levensduur hebben. Deze theoretische levensduur wordt vastgesteld door de leverancier op basis van kengetallen in het jaar van productie. De dakuitmonding en bijkomende collectieve rookgassystemen zijn rond 2006 aangebracht.

De theoretische levensduur componenten rookgasstelsel:

- \* HR-combiketels 15 jaar; en
- \* Collectief rookgasstelsel 15 jaar.

Risico's die zijn gesignaleerd bij de inspectie aan de verschillende woningen en bijbehorende collectieve kanalen:

Beoordeling rookgasafvoersysteem	Ja	Nee	Opmerking
Rookgaskanaal geschikt voor HR-combiketels met lage rookgastemperatuur		X	Het betreft een onderdrukstelsel
Afvoer materiaal geschikt voor overdruk		X	
Rookgaskanaal aangetast door (put)corrosie		X	Wel slijtagesporen in het rookgaskanaal aanwezig
Uitgedroogde of loszittende rookgasrubbers in het rookgaskanaal		X	
Horizontale delen op voldoende afschot	X		
Zelftappers gebruikt bij verbindingen in rookgaskanaal	X		In de woningen
Slechte staat van de verbindingen rookgaskanaal		X	
Eenduidig materiaal gebruikt ten behoeve van de rookgasafvoer	X		Aluminium
Inspectieluiken vrij toegankelijk?	X		
Verslepingen aanwezig in de collectieve rookgaskanalen?		X	
Bodemsecties droog en schoon?		X	Strang 5 en 13 zijn verstopt
Leeftijd rookgasafvoersysteem kleiner dan 15 jaar		X	16 jaar oud
<b>Beoordeling capaciteit rookgasafvoerkanaal</b>			
Onvoldoende capaciteit rookgaskanaal door vervuiling		X	
Te kleine diameter rookgaskanaal		X	
<b>Controle rookgasafvoersysteem op vervuiling</b>			
Rookgaskanaal vervuult door aluminiumoxide		X	
Bouwkundig gruis door steenachtig rookgasafvoerkanaal		X	
<b>Controle dakkappen/dak doorvoeren</b>			
Dakkappen compleet en onbeschadigd?	X		
<b>Situatie in de opstellingsruimte in de woningen</b>			
Verhoogde CO-waarde gemeten?		X	
Rookgasafvoer & luchttoevoer geïsoleerd conform de eis zoals deze in de rofga gesteld wordt?		X	
Brandmanchetten aanwezig?		X	

# GUTS

---

## INSTALLATIETECHNIEK

Het huidige collectieve rookgaskanaal verkeerd voor een leeftijd van 16 jaar in nog een redelijke conditie. Bij het vervangen van de oorspronkelijke HR-combiketels naar nieuwe HR-combiketels dienen de huidige rookgaskanalen op basis van leeftijd vervangen/gerenoveerd te worden.



Mijlstraat 20 - 5281 LL Boxtel - Tel.: +31(0)880 280 403 - info@guts-instal.com

www.guts-installatietechnik.com - IBAN: NL47ABNA0610412663 - KvK: 57405387 - BTW: NL852566037B01

**INSTALLATIETECHNIEK • CV • AIRCONDITIONING • VERLICHTING EN ELEKTRISCHE INSTALLATIES**  
**FACILITAIRE SERVICEDESK 24/7 • SERVICE ONDERHOUD EN BEHEER • PROJECTMANAGEMENT**

### Opties en advies

Het handhaven van de huidige situatie is technisch en wettelijk mogelijk tot de oorspronkelijke HR-combiketels vervangen gaan worden.

- **Conform de NPR 3378-45:2017 moet bij het vervangen van de HR-combiketel ook het bijbehorende rookgasstelsel worden vervangen.**

#### **Optie 1**

Het in zijn geheel vervangen van de bestaande CLV-kanalen door een nieuw overdruksysteem. Op iedere verdieping moet de schacht in zijn geheel worden open gemaakt om het nieuwe CLV-kanaal te bevestigen en de aansluitingen naar de ketel te kunnen maken. De uitmondingsconstructie moet worden aangepast. Dit betreft een oplossing met CE-keurmerk maar ook met (te) veel bouwkundige kosten en overlast.

#### **Optie 2**

Renovatie van de bestaande collectieve rookgasleidingen met bijvoorbeeld Cox Geelen Hybrid of Burgerhout Multiflex. Het renoveren van het bestaande CLV-onderdruksysteem door het aanbrengen van een nieuw rookgasleiding van kunststof polypropyleen (PP). Dit nieuwe kunststof rookgasleiding wordt vanaf het dak gemonteerd in het bestaande rookgas- of ventilatiekanaal. De nieuwe HR107-ketels worden concentrisch aangesloten en er zal een nieuwe dakkap worden geplaatst. Met deze oplossing wordt een overdruk CLV-systeem verkregen met CE-keurmerk. Dit systeem is na 15 jaar weer te vervangen zonder hak- of breekwerken.

#### **Overig advies**

Het monteren van nieuwe CO-melders in de opstellingsruimte van de HR-combiketel van de woning, bij voorkeur collectief uitvoeren. Een CO-melder voorkomt niet dat koolmonoxide vrijkomt, maar er wordt wel bijtijds gewaarschuwd, zodat er maatregelen getroffen kunnen worden.

### Conclusie

Op verzoek van Waterlelie te Utrecht heeft GUTS Installatietechniek B.V. (camera)inspecties aan de collectieve rookgaskanalen uitgevoerd, waarbij aan de hand van de huidige wet- en regelgeving de huidige status en mogelijke gebreken in kaart zijn gebracht.

De bestaande collectieve rookgaskanalen en bijbehorende centrale dakkappen verkeren, gezien de leeftijd van 16 jaar, in een redelijke conditie.

Wij adviseren om de oorspronkelijke onderdruksysteem te renoveren/vernieuwen naar een overdruksysteem wanneer oorspronkelijke HR-combiketels vervangen gaan worden.

Verder adviseren wij om in alle woningen CO-melders te plaatsen, de rookgasafvoer en de luchttoevoer in de woningen te vervangen (deze zijn momenteel geschroefd) en te beugelen conform de eis zoals deze in de rogafa gesteld wordt ([www.rogafa.nl](http://www.rogafa.nl)), brandmanchetten te plaatsen bij de doorvoeren in de woningen naar de bouwkundige schacht en verder om de 2 jaar (camera)inspectie uit te voeren op alle collectieve strangen om de kwaliteit van de rookgaskanalen te kunnen blijven waarborgen.

De bodemsecties (13 stuks) dienen jaarlijks te worden schoongemaakt en te worden voorzien van een verplicht onderhoudsetiket. Deze bodemsecties zijn bereikbaar via de huisnummers 1 t/m 13 en 480 t/m 490.

De bodemsecties van strang 5 en 13 dienen op korte termijn gereinigd te worden. Deze bodemsecties zijn bereikbaar via de huisnummers 5 en 490.

### **Slot en disclaimer**

Bij het samenstellen van dit advies is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Het rapport is een momentopname en samengesteld met behulp van de informatie welke op dit moment beschikbaar is gekomen. Voor eventuele onvolledigheden en onjuistheden ten gevolge hiervan kan GUTS Installatietechniek B.V. op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld.

Deze rapportage geeft de situatie, bevindingen en een advies weer op hoofdlijnen en is geen officieel document voor aanbesteding van werkzaamheden. Eventueel uit te voeren werkzaamheden zullen in detail moeten worden uitgewerkt of in overleg met een uitvoerende installateur of fabrikant van rookgasafvoermaterialen moeten worden verricht.

Wij vertrouwen erop u met dit advies van dienst te kunnen zijn. Mocht u desondanks nog vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dit graag.

## 7. Verenigingszaken

### a. Mandaat vergadering voor buiten het onderhoud vallende uitgaven

Momenteel is niet duidelijk of er een drempelbedrag is vastgesteld voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren om met een gewone meerderheid te besluiten tot uitgaven buiten het onderhoud. Het bestuur stelt voor om dit bedrag (alsnog) vast te stellen. Ons reglement zegt hierover het volgende:

*38.5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.*

**Het bestuur stelt voor het bedrag vast te stellen op 15% van de omvang van de begroting van het boekjaar waarin het besluit wordt genomen.** In 2023 zou dit ca. €22.000 bedragen. Onder dit bedrag kan de vergadering met een normale meerderheid besluiten nemen, mits tenminste 50% van de stemmen is vertegenwoordigd. Dit laatste geldt ook voor besluiten die 'binnen het onderhoud vallen', ongeacht de hoogte van de uitgave.

**Het bestuur stelt aanvullend voor om dit besluit op te nemen in het Huishoudelijk reglement als nieuw lid 6 onder artikel 7 geldmiddelen:**

*7.6. Het drempelbedrag voor de bevoegdheid van de vergadering van eigenaren zoals bedoeld in artikel 38.5 van de akte bedraagt 15% van de omvang van de begroting van het jaar waarin het besluit tot de betreffende uitgave wordt genomen*

N.B. voor verankering van dit besluit in het HR is een  $\frac{2}{3}$  meerderheid nodig in een vergadering waar  $\frac{2}{3}$  van de stemmen vertegenwoordigd is.

### b. Voorstel aanwijzen intercom als gezamenlijke voorziening

Onze akte van splitsing, gebaseerd op Modelreglement 1992, kent enige ambiguïteit ten aanzien van de vraag of de intercominstallatie een gemeenschappelijke zaak of een privé-installatie is. Conform artikel 10 van dezelfde akte mag de vergadering van eigenaren hier in geval van twijfel over beslissen.

**Het bestuur stelt voor de intercom-installatie geheel aan te merken als gemeenschappelijke zaak**, zoals ook in alle modelreglementen van voor én na 1992 het geval is.

Belangrijkste reden is dat, indien individuele eigenaren wijzigingen aanbrengen aan het deel van de installatie in appartementen, de goede werking van het systeem als geheel moeilijker geborgd kan worden.

### **c. Voorstel voor aanwijzen leidingen als gemeenschappelijk dan wel privé**

Onze splitsingsakte stelt dat leidingen in dienst van een privé-gedeelte geen gemeenschappelijke zaak zijn:

*91b. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig: [...] de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, **alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.***

Nu is echter soms onduidelijk wat dit betekent, bijvoorbeeld als een privé-leiding alleen bereikt kan worden door hak- en breekwerk in de gemeenschappelijke delen van vloeren of muren. Hier zijn in andere VvE's al rechtszaken over gevoerd, zie bijvoorbeeld

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/#/details?id=ECLI:NL:RBNHO:2021:9033>

Omdat het artikel in de splitsingsakte voor interpretatie vatbaar is, is de Vergadering van Eigenaren bevoegd hierover te beslissen.

**Het bestuur stelt voor om, in lijn met jurisprudentie, leidingen die in dienst staan van privé-gedeelten alleen als niet-gemeenschappelijk te beschouwen als deze bereikbaar zijn voor onderhoud zonder dat toegang nodig is tot of via gemeenschappelijke zaken.**

### **d. Vaststellen appartementenclausule opstalverzekering**

In de polis van de opstalverzekering en in het modelreglement van splitsing van de VvE is de volgende bepaling opgenomen: 'Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 1.134,45 te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering,' Om snel te kunnen handelen zodra een schade van deze orde zich voordoet, wordt jaarlijks de wijze van uitkering ter besluitvorming voorgelegd aan de algemene ledenvergadering.

**Voorgesteld wordt (wederom) dat alle schade-uitkeringen zullen geschieden op de rekening van de VvE die dient te worden aangewend om de betreffende schade af te wikkelen.**

### **e. Vaststellen incassoprocedure**

Elk jaar dient de door de beheerder gehanteerde incassoprocedure door de vergadering vastgesteld te worden. **Voorstel is deze ongewijzigd vast te stellen conform WIK.** Indien een eigenaar zijn of haar contributie niet voldoet, wordt na herinneren en aanmanen de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

Patina Dakbedekkingen Beverwijk B.V.  
Koen Boots  
Postbus 152  
1940 AD BEVERWIJK

's-Hertogenbosch, 30 juni 2022  
Ons kenmerk 247711/RD/713433

**Project:** VvE De Waterlelie, Gerhardstraat 1 t/m 65 e.o. UTRECHT

Beste Koen,

Op bovengenoemd project heb ik op jouw verzoek het terrasdak bezocht. Hieronder lees je wat ik heb vastgesteld.

#### **Inspectie**

Datum: 29 juni 2022.

Doel: Beoordelen van de in 2020 uitgevoerde werkzaamheden en aanwezige plasvorming.

#### **Bevindingen**

Onder de tegelafwerking bevinden zich plaatselijk plasjes. Deze zijn klein en ondiep. Ter plaatse van het aangewezen 'probleemgebied' is geen plasje waargenomen, de dakbedekking is droog.

#### **Conclusie**

De oorspronkelijke dakbedekking is overlaagd met Wédéflex D4 waarbij de ondergrond is gevolgd die maatgevend is voor het afschot en de waterafvoer. De Wédéflex-toplaag is goed en netjes gebrand op de bestaande dakbedekking.

Dat er bij dakdoorvoeringen, waaronder de hemelwaterafvoeren, verdikkingen ontstaan waar plasjes achter ontstaan is niet te voorkomen bij een overlaging.

#### **Plasvorming**

Plaatselijk is plasvorming onder de tegelafwerking aanwezig. Dit is op zich geen probleem voor de toegepaste dakbedekking Wédéflex D4. Ook is de levensduur van de dakbedekking hierdoor niet in het geding.

Dat de plasjes blijven staan onder de tegelafwerking is verklaarbaar. Wind kan immers niet rechtstreeks over het dak waaien waardoor droging niet kan plaatsvinden.

Overigens worden er steeds vaker retentiedaken ontworpen en uitgevoerd. Dat zijn daken waar regenwater opgeslagen wordt en gecontroleerd wel of niet wordt afgevoerd. Deze daken worden ook uitgevoerd met Wédéflex dakbedekking.

**Garantie**

Het door Wédéflex verstrekte Certificaat Verzekerde Dakbedekking met nummer 1048585, met ingangsdatum 23 oktober 2020, garandeert zoals in het certificaat beschreven.

Met vriendelijke groet,  
Wédéflex Duurzame Daksystemen



Rowald Derksen

Bijlage: enkele foto's, zie volgende pagina('s)



1: aanzicht terrasdak met tegelafwerking



2: plaatselijk aanwezige plasjes



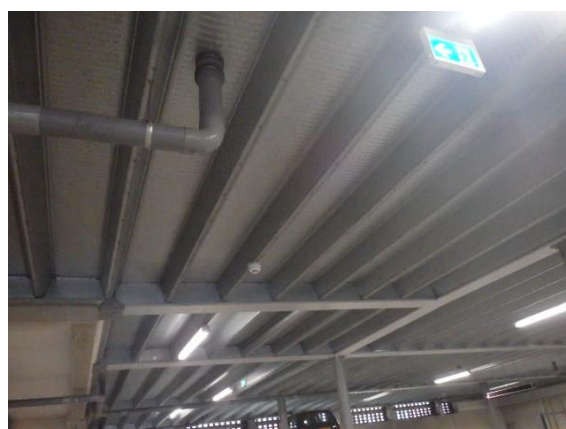
3: aanwezige hemelwaterafvoer



4: plaatselijk aanwezige plasjes



5: dakbedekking is droog tpv 'probleemgebied'



6: dakbeschot, geprofileerde stalen dakplaten

## Erik-Jan Bargeman

---

**Van:** Erik-Jan Bargeman  
**Verzonden:** dinsdag 12 juli 2022 13:50  
**Aan:** Erik-Jan Bargeman

**Van:** Elroy De Gooijer <[info@degooijerreno.nl](mailto:info@degooijerreno.nl)>  
**Datum:** 11 juli 2022 om 17:03:56 CEST  
**Aan:** Hans Koning <[hansgerdakoning@casema.nl](mailto:hansgerdakoning@casema.nl)>  
**Onderwerp:** Gerhardstraat , Burgermeester Norbruislaan

Beste Hans,

Na mijn bezoek van vandaag , heb ik naar het lood in de gevel gekeken bij de woning op de begane grond op het parkeerdek

Dit lood is geheel volgens voorschrift aangebracht

Hopende u zo voldoende te hebben geïnformeerd

<image001.jpg>

Met vriendelijke groet,

**Elroy de Gooijer - Directeur**

Bereikbaar op dagen Ma/di/woe/do/

**De Gooijer Renovatie & Onderhoudsbedrijf**

**Peppelkade 31**

**3992 AL Houten**

 **030-7370843**

 [info@degooijerreno.nl](mailto:info@degooijerreno.nl)

 [www.degooijerreno.nl](http://www.degooijerreno.nl)



mr. drs. S.O. Voogt, LL.M.  
mr. P.N. Langstraat  
mr. drs. S. Visser  
mr. A.J.C. van Bommel  
mr. drs. M.C. van Meppelen Scheppink  
mr. drs. P.A. Visser  
mr. H.R. Flipse  
mr. M.J. Goedhart  
mr. E.A. Echter  
mr. J.H. Rodenburg  
mr. P. Leemans  
mr. D.M. Uithol  
mw. mr. H. Romeijn  
mw. mr. S.G.G. Severs-Albersen  
mw. mr. V.C.T. Verkroost  
mw. mr. G.J. de Jongste  
mw. mr. A. van der Schee  
mr. J.H. Bargeman  
mw. mr. M.A. Hoogendoorn  
mr. C.J.H. Anker

## PER E-MAIL

Rijssenbeek Advocaten  
t.a.v. de weledelgestrengte vrouwe  
mr. J.A. Vermeulen-Jonkers  
Postbus 1219  
6801 BE ARNHEM  
E-MAILADRES: a.vermeulen@rijssenbeek.nl

Rotterdam, 12 juli 2022

Direct telefoonnr. : 010 - 244 50 86  
Direct faxnummer : 010 - 425 31 70  
E-mailadres : jhbargeman@mglaw.nl

Rotterdam  
Postbus 25006  
3001 HA Rotterdam  
Heemraadssingel 155-157  
3022 CE Rotterdam  
T 010-477 67 77  
F 010-425 31 70

E algemeen@mglaw.nl  
I www.mglaw.nl

Inzake : VvE Waterlelie/Ancker, van den  
Onze ref. : 20211243.BA  
Uw ref. : **D20220427**

Geachte collega,

Tot mij wendde zich de Vereniging van Eigenaars Gebouw Waterlelie Utrecht met het verzoek haar belangen in bovenvermelde zaak te behartigen.

De VvE stelde mij uw brief van 24 mei jl. ter hand. Namens de VvE kan ik u als volgt berichten.

### Kosten inrichting binnenterrein

Uw cliënt stelt zich op het standpunt dat ter zake de inrichting van het binnenterrein geen mandaat is verstrekt voor de uitvoering daarvan, nu uit de vergadering van 20 mei 2021 niets blijkt omtrent de kosten voor de inrichting van het binnenterrein, alsmede over de afmeting en uitstraling van de bakken en planten.

Onder verwijzing en ter navolging van het e-mailbericht van de heer Hegeman d.d. 14 juni jl., kan ik u berichten dat er weldegelijk sprake is van

een mandaat van de vergadering voor de uitvoering van de inrichting van het binnenterrein.

Zoals in voormeld schrijven eveneens benoemd, is ter vergadering van 20 mei 2021 kenbaar gemaakt wat de inhoud is van de verschillende plannen. Uit de voorgestelde plannen van de inrichtingscommissie lijkt helder wat de bedoeling is voor wat betreft de uitvoering van plan 2. Het feit dat ter zake de omvang en de afmetingen van bakken en planten niets is vermeld, doet niet af aan een verleend mandaat. De vergadering heeft een kennelijke beleidsruimte aan de inrichtingscommissie overgelaten voor wat betreft de invulling van dit plan.

Met betrekking tot de kosten wordt opgemerkt dat een inschatting is gegeven van circa € 2.400,-- voor wat betreft de te verwachten kosten.

Overigens, zoals uw cliënt weet, zijn de betreffende werkzaamheden ondertussen uitgevoerd.

#### Verzoek agenderen onderzoek gebreken afwatering

Voor wat betreft de door uw cliënt gestelde gebreken aan het dak van de parkeergarage/binnenterrein, geldt dat de VvE de door uw cliënt gestelde gebreken wordt betwist. De VvE is niet gebleken dat er sprake is van de door uw cliënt opgesomde gebreken. Evenmin heeft uw cliënt daaromtrent bewijs aangeleverd.

Overigens, er zijn geen constructieve wijzigingen aan het dak aangebracht, maar slechts is de dakbedekking vervangen en zijn tegels op het dak geplaatst. De overlaging van de oorspronkelijke dakbedekking en tegels lopen daarbij op afschot met het dak, zodat het regenwater dat blijft staan, geen verband kan houden met de door de aannemer verrichte werkzaamheden. Van een onjuist afschot, onjuist geplaatste

gevelwaterkeringen en wateraccumulatie blijkt daarom niet. Daarnaast geldt dat de wateraccumulatie reeds (vermoedelijk) sinds oplevering van het pand aan de orde is. Dit punt is rond de werkzaamheden in 2019/2020 nog besproken, maar werd door de aannemer niet als probleem gezien.

- ./. Om aan de wensen van uw cliënt tegemoet te komen, heeft de VvE de aannemer van voornoemde werkzaamheden verzocht antwoord te geven op de vraag in hoeverre schade kan ontstaan in verband met plasvorming op het dak. De leverancier van de dakbedekking, Wédéflex, heeft in dat kader bijgaand rapport opgemaakt, waarnaar wordt verwezen.

Er blijkt sprake van 'plaatselijke plasjes' onder de tegels, welke klein en ondiep zijn.

Wédéflex concludeert dat de toplaag goed en netjes is gebrand op de bestaande dakbedekking. De plasvorming is niet te voorkomen bij een overlaging van de oorspronkelijke dakbedekking, aldus het rapport.

Verder blijkt dat de plaatselijke plasvorming 'geen probleem is' en dat de levensduur van de dakbedekking niet in het geding wordt gebracht. Dat er een risico op schade bestaat, blijkt derhalve niet.

- ./. Tevens heeft de firma Gooijer eveneens ter plaatse onderzoek verricht. Gooijer concludeert dat er van onjuist geplaatste gevelwaterkeringen geen sprake is. Bijgaand treft u een bevestiging ter zake aan.

Gelet op bovenstaande gaat de VvE ervanuit dat de vragen van uw cliënt voldoende beantwoord zijn en dat de vrees voor enige schade aan de gemeenschappelijke delen niet terecht is.

Mandaat rechtsmaatregelen

Met betrekking tot het afgegeven mandaat tot het treffen van rechtsmaatregelen het volgende.

De vraag of het genomen besluit al dan niet nietig is, laat de VvE voor nu verder in het midden.

Het bestuur is bereid de toezegging te doen dat geen rechtsmaatregelen jegens uw cliënt zullen worden getroffen op grond van dit mandaat, indien uw cliënt daartegenover bereid is geen bezwaren meer in te dienen met betrekking tot de uitvoering van het binnenterrein, mede inhoudende het standpunt dat geen geldig mandaat is verleend.

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

J.H. Bargeman



## **Onderdeel dak**

- Binnen één jaar na oplevering van de dakwerkzaamheden waren herstelwerkzaamheden nodig. Waarom zijn de herstelwerkzaamheden aan het dak door andere aannemer uitgevoerd aan wie deze werkzaamheden in eerste instantie zijn opgedragen?
- Is sprake van door de uitvoerende aannemer afgegeven garantie?
- Waarom zijn de overgangen tussen de gevelwaterkering en waterdichte daklagen niet beoordeeld?
- Op welke wijze zijn metingen van de plasvorming/het afschot uitgevoerd?
- Het is niet duidelijk op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd.
  - o Hoeveel steekproeven zijn er in totaal genomen?
  - o Waar zijn de steekproeven genomen?
  - o Op welke wijze is bepaald waar steekproeven genomen moesten worden?
  - o Hoeveel tegels zijn er per steekproef weggehaald?
  - o Op welke wijze zijn metingen van o.a. plasvorming / afschot uitgevoerd?
- Waarom heeft er geen inspectie plaatsgevonden middels een inspectierobot?
  - o Met een inspectierobot kan het hele dak in beeld worden gebracht en ingemeten. Uit de foto's blijkt dat de inspectie heeft plaatsgevonden met droog weer.
- Is het dak t.b.v. bepaling van afschot, afwateringsnelheid, plasvorming en wateraccumulatie onder water gezet? Kan dit met beeldmateriaal aangetoond worden? Zo niet:
  - o Hoe zijn deze zaken dan wel bepaald?
  - o Hoe is bepaald wanneer de geconstateerde plassen zijn ontstaan? (Elke dag wordt een plas kleiner door o.a. verdamping)
- In het rapport wordt gesproken over 'kleine, ondiepe plasjes'. Dit is nogal subjectief.
- Kan dit gekwantificeerd worden in lengte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen?
- Ter plaatse van het aangewezen 'probleemgebied' is geen plasje waargenomen.
- Wie heeft het probleemgebied aangewezen?
- Op welke wijze is het probleemgebied bepaald?

*Op het dak bevinden zich voldoende waterafvoerpunten. Bij een juist dakafschot en juist aangebrachte dakbedekking stroomt water vanaf het hoogste punt naar de waterafvoerpunten, waardoor er geen plassen kunnen ontstaan.*



- In het rapport wordt vermeld dat de ondergrond is gevolgd en deze maatgevend is voor het afschot en de waterafvoer. Tevens wordt vermeld dat plasvorming logisch is omdat het dak niet kan 'droogwaaien'. Ook wordt vermeld dat het ontstaan van verdikkingen bij dakdoorvoeren niet is te voorkomen bij een overlaging.
- Op basis van welke bouwnorm(en) wordt geconcludeerd dat waterplassen toelaatbaar zijn?
- Waarom zijn de dakafschotten niet gecorrigeerd?
- Hoe kan een dakdoorvoer goed functioneren als er verdikkingen (drempels) voor ontstaan, waardoor afwatering wordt gehinderd?
- Waarom is de originele dakbedekking t.p.v. de dakdoorvoeren niet (deels) verwijderd om verdikkingen te voorkomen?
- In het rapport wordt vermeld dat plasvorming geen probleem is voor de dakbedekking. Er wordt verwezen naar retentiedaken. Dit is niet relevant, het dak van de parkeergarage is geen retentiedak. Ook sluit dit andere problemen (zoals broedplaats ongedierte, geuroverlast door silbafzettingen en algenvorming, vriesschade en constructieschade door wateraccumulatie, enz.) niet uit.

#### Resumé,

- Het rapport bevestigt:
  - o dat er waterstagnatie plaatsvindt
  - o dat de situatie is verergert door het ontstaan van verdikkingen die zorgen voor extra waterstagnatie c.q. dat de functievermindering is ontstaan aan de waterafvoerpunten
  - o onjuiste afschot van het dak niet is aangepast c.q. gecorrigeerd
- Het rapport:
  - o is niet opgesteld door een onafhankelijk bouwkundige
  - o richt zich enkel op de dakbedekking en niet op het totaal van de uitgevoerde werkzaamheden
  - o beschouwd de constatering niet in de context van de bouwnormen, waardoor het rapport subjectief is
  - o bevat constatering die niet zijn **gekwantificeerd**, de constatering zijn niet objectief meet- en controleerbaar

#### **Gevelwaterkering**

Er wordt gesproken over lood in de gevel bij de woning op de begane grond op het parkeerdek.

- Welke woning is er bezocht?



- Waarom zijn niet alle gevelwaterkeringen bij alle woningen onderzocht?
- Op welke wijze heeft het onderzoek plaatsgevonden?
  - o Zijn er gevelstenen losgemaakt en de gevelwaterkering met een camera gecontroleerd?
  - o Zijn er met een röntgenapparaat opnames gemaakt?
  - o Is er beeldmateriaal beschikbaar waaruit de resultaten van het onderzoek blijken?
- Welke onderdelen zijn er precies onderzocht?
- Welke voorschriften / bouwnormen zijn gehanteerd.



## **8. Agenderingsverzoek dhr. van den Ancker**

Mede-eigenaar dhr. van den Ancker heeft het bestuur via een advocaat schriftelijk verzocht enkele zaken te agenderen. Dit verzoek is door het bestuur gehonoreerd; het bestuur acht het wenselijk dat de vergadering zich uitspreekt over deze punten.

Het betreft de volgende drie punten inzake dossiers die wat het bestuur betreft reeds gesloten zijn. Voor context heeft het bestuur een aantal documenten bijgevoegd:

- Rapport Wédéflex positieve beoordeling werkzaamheden 2020
- Bevestiging de Gooijer correct aangebracht lood
- Brief uit 2022 van de VvE-advocaat met weerlegging diverse claims
- Lijst met vragen van van v.d. Ancker inz. beoordeling werkzaamheden 2020

Dhr. van den Ancker heeft zelf ten tijde van schrijven van dit stuk geen aanvullende onderbouwing of stukken aangeleverd. Het bestuur realiseert zich dat dit vergaderdocument slechts zijn perspectief weergeeft, maar kan zelf niet volgen waar dhr. van den Ancker zijn claims op baseert.

### **a1. Onderzoek werk binnenterrein**

Dhr. van den Ancker stelt dat er problemen zijn met het resultaat van de werkzaamheden die in 2020 aan het binnenterrein zijn verricht. Naar aanleiding van eerdere, vergelijkbare claims en vanwege juridische stappen van dhr. van den Ancker, heeft het VvE-bestuur in 2021 onderzoek laten doen waaruit geen problemen gebleken zijn. Bij het bestuur zijn ook nu nog steeds geen problemen bekend. Dhr. van den Ancker eist echter aanvullend / hernieuwd onderzoek.

### **Het bestuur vraagt de vergadering om al dan niet te besluiten aanvullend onderzoek naar vermeende tekortkomingen aan het binnenterrein te verrichten.**

Standpunt van het bestuur is dat er geen aanleiding is voor dergelijk onderzoek, omdat uit niets blijkt dat er problemen bestaan m.b.t. het binnenterrein.

### **a2. Aanvullende vragen onderzoek werk binnenterrein**

Namens dhr. van den Ancker zijn door zijn advocaat enkele pagina's met vragen over het verrichte onderzoek aan het binnenterrein gedeeld met het VvE-bestuur. Het VvE-bestuur ontgaat de relevantie van de vragen; het bestuur heeft geen reden om te twijfelen aan eerdere rapporten en aan de uitvoering. Het bestuur is daarom niet zelf bereid (wederom) een grote hoeveelheid tijd en energie die beantwoording zou kosten te investeren. De vergadering kan ervoor kiezen dit uit te besteden, als het beantwoording wenselijk acht. In dat geval zou een derde partij moeten worden gekozen waarbij zowel het bestuur als dhr. van den Ancker achter staan. Hier zullen naar verwachting onderzoekskosten aan verbonden zijn.

### **Het bestuur vraagt de vergadering om al dan niet te besluiten de beantwoording van vragen van dhr. van den Ancker te beleggen bij een derde partij.**

Bij een negatief vergaderbesluit zal het bestuur niet alsnog zelf de beantwoording van vragen voor zijn rekening nemen.

## **b. Parkeerliften**

In 2021-2022 is de coating van 65 van de 66 parkeerdekken hersteld (dhr. van den Ancker weigerde medewerking aan herstel van zijn eigen dek). Zoals op de vergadering van vorig jaar gemeld, was de aanleiding dat de coating niet goed was aangebracht, met roestplekken als gevolg.

In het verleden (2017 of 2018) is gesproken over het verhalen van de schade. Het huidige bestuur heeft begrepen dat dit destijds niet mogelijk was vanwege faillissement van de betreffende externe partij. Het bestuur zal proberen hier voorafgaand aan de vergadering nog meer informatie over te vinden, omdat dit niet in de archieven teruggevonden kon worden. Het bestuur verwacht echter niet dat dit nog relevant is, gezien de leeftijd van de dekken en de coating.

Tevens is er de laatste jaren meermaals discussie geweest tussen dhr. van den Ancker en opeenvolgende besturen over de wijze van reiniging van de parkeerdekken.

Dhr. van den Ancker wenst e.e.a. ter vergadering te bespreken. Er is geen concreet vergaderbesluit gevraagd.

VvE Gebouw Waterlelie, Utrecht

# Interesse in een rol in het VvE-bestuur?

Versie februari 2022 | Bestuur VvE Waterlelie | [waterleliezuilen@gmail.com](mailto:waterleliezuilen@gmail.com)



**Onze VvE kent een bestuur dat bestaat uit een enkele vrijwilligers die met een beperkte tijdsinspanning de vereniging draaiende houden. In deze flyer vertellen we u daar meer over en ook hoe u eventueel zelf kunt participeren.**

## **Wat doet het VvE-bestuur?**

- Het bestuur zorgt ervoor dat bepaalde zaken, zoals groot onderhoud en verzekeringen worden geregeld. Het bestuur is daarnaast verantwoordelijk voor het financiële beleid van de vereniging. Ook organiseert het minimaal eens per jaar een vergadering van eigenaren en verzorgt het (deels) de communicatie met eigenaren/bewoners over verenigings- en gebouwwaken
- Het bestuur wordt ondersteund door een beheerder – momenteel VP&A – die praktische en operationele zaken uit handen neemt. De beheerder heeft een accountmanager, bouwkundige en financieel controller beschikbaar
- De precieze verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in de Splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement (HR) van de vereniging. Met de beheerder is daarnaast een beheerovereenkomst afgesloten, waarin staat welke taken de beheerder voor de VvE verzorgt
- Het (huidige) VvE-bestuur houdt eens per één of twee maanden een bestuursvergadering. Tussendoor is er overleg over lopende zaken. Middels een gezamenlijk mailbox, drive en actielijst wordt e.e.a. bijgehouden

## **Zijn er specifieke vereisten?**

Het is wenselijk om in het bestuur een aantal capaciteiten vertegenwoordigd te hebben, zoals bouwkundige kennis, financiële kennis, communicatieve vaardigheid en algemene bestuurlijke kennis. Enige digitale vaardigheid is in de praktijk een vereiste, omdat communicatie zowel intern als extern veelal digitaal plaatsvindt. Verder is het vermogen om samen te kunnen werken belangrijk

## **Hoe wordt het bestuur samengesteld?**

- Het VvE-bestuur bestaat – conform ons HR – uit drie of meer leden, maar altijd een oneven aantal. Het huidige bestuur vindt drie leden voldoende
- Bestuurders zijn doorgaans appartementseigenaren, maar dit is niet verplicht. Huurders kunnen zich bijvoorbeeld ook kandidaatstellen voor het bestuur
- De vergadering van eigenaren benoemt en ontslaat bestuurders. Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd. Geleidelijke roulatie is echter wenselijk
- Het bestuur kent minimaal een aangewezen voorzitter, secretaris en penningmeester. Die laatste twee functies mogen gecombineerd worden

## **Wie zitten er nu in het bestuur?**

Het huidige bestuur bestaat uit drie leden: Erik Hegeman (voorzitter), Hans Koning (vicevoorzitter) en Peter Putker (secretaris-penningmeester). Dit bestuur is benoemd in augustus 2020, na een periode van samenwerking met een deel van het vorige bestuur. Alle huidige bestuurders zijn zelf eigenaar binnen de Waterlelie.

## **Hoeveel tijd kost het?**

Het huidige bestuur vindt de toegankelijkheid van bestuurslidmaatschap belangrijk. Het moet bijvoorbeeld goed mogelijk zijn om naast een fulltime baan een bestuursfunctie in te vullen. Het bestuur streeft naar een besteding van een paar uur per week, onder meer door de beheerder effectief in te zetten en processen te stroomlijnen.

## **Interesse?**

**Indien u interesse heeft om zich wellicht kandidaat te stellen voor het bestuur, dan kunt u altijd in gesprek gaan met één van de zittende bestuursleden en/of een mailtje sturen naar [waterleliezuilen@gmail.com](mailto:waterleliezuilen@gmail.com). Dit kan (juist) ook nu er niet direct vacante posities verwacht worden, zodat een ‘opvolgplanning’ ontstaat.**

## 9. Bestuursopvolging

Bestuursleden van onze VvE worden in beginsel voor onbepaalde tijd benoemd door de Vergadering van Eigenaren en kunnen ten allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. Het aantal bestuursleden dient in onze VvE oneven te zijn en minimaal drie.

Sinds augustus 2020 bestaat het bestuur uit:

- Erik Hegeman (voorzitter)
- Hans Koning (vice-voorzitter)
- Peter Putker (secretaris-penningmeester)

De Vergadering van Eigenaren heeft in het verleden meerdere malen aangegeven rolatie wenselijk te vinden. Het huidige bestuur respecteert en deelt deze wens, maar stelt tegelijkertijd vast dat ondanks diverse oproepen er sinds het aantreden van het huidige bestuur in geen enkele nieuwe kandidaat of geïnteresseerde zich heeft gemeld. De flyer met meer informatie over het bestuurslidmaatschap is bijgevoegd bij de stukken voor deze vergadering.

Bestuurslid Hans Koning heeft aangegeven om gezondheidsredenen zijn functie te willen overdragen zodra een naar oordeel van de vergadering geschikte opvolg(st)er zich meldt.

**Het bestuur stelt de vergadering voor om:**

- **Een opvolg(st)er voor Hans Koning als bestuurslid te benoemen, en, indien dit slaagt, Hans Koning eervol ontslag uit het bestuur te verlenen.**

N.b. indien een geïnteresseerde wel de steun van de vergadering heeft maar eerst enige tijd 'mee wenst te draaien' alvorens benoemd te worden, is dit wat het huidige bestuur betreft mogelijk. In dat geval schuift het voorstel door naar een volgende vergadering. Hiervoor zou een heel korte vergadering belegd kunnen worden.

Het bestuur wijst erop dat de verantwoordelijkheid voor het voorzien van de VvE van een bestuur bij de Vergadering van Eigenaren ligt die bestuurders benoemt, en niet bij een (zittend) bestuur zelf.