

Van: Ronald van de Bijl | Broersma <ronald@broersma.nl>
Aan: Bodile Kes <bodile@broersma.nl>
Datum: vrijdag, 25 september 2026 13:26
Onderwerp: Fwd: Aanvulling verkoopdossier – onderzoeken vloer/standleiding en dak/vocht: Notulen ALV / VvE Vergadering 10 september 2026 [AM106353-21308154]

en deze nog

Van: Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com>
Datum: vrijdag, 18 september 2026 12:01
Aan: Ronald Van de Bijl <ronald@broersma.nl>
CC: Kees Kemp | Broersma <kees@broersma.nl>
Onderwerp: Aanvulling verkoopdossier – onderzoeken vloer/standleiding en dak/vocht: Notulen ALV / VvE Vergadering 10 september 2026

Beste Ronald, (cc Kees),

Nog een korte aanvulling op mijn eerdere mails, naar aanleiding van de conceptnotulen van de ALV van 10 september die ik deze week heb ontvangen.

Volgens de conceptnotulen van notulist Mark Jetten – en zo herinner ik mij de bespreking ook – heeft de VvE inmiddels besloten om zowel de vloer-/standleidingproblematiek als de dak-/vochtproblematiek onafhankelijk technisch te laten onderzoeken door Dutch Detect. Deze onderzoeken zijn daarmee inmiddels formeel door de VvE opgedragen en worden, voor zover ik begrip, door het nieuwe bestuur verder opgepakt.

Ik vind het belangrijk dat deze ontwikkeling ook in het verkoopdossier wordt meegenomen. Het gaat immers niet om vrijblijvende voornemens, maar om onderzoeken waartoe de VvE inmiddels heeft besloten en die juist duidelijkheid moeten geven over de oorzaak, omvang en de daadwerkelijke herstelkosten.

Juist nu deze onderzoeken eindelijk daadwerkelijk doorgang lijken te vinden, zou ik het verstandig vinden om de uitkomsten daarvan, voor zover de verkoopplanning dat toelaat, af te wachten voordat de verkoop definitief wordt ingezet. Dat geeft potentiële kopers een zo volledig en transparant mogelijk beeld van de situatie en verkleint daarmee ook het risico op onzekerheid, discussies of eventuele claims achteraf. De eerdere situatie rond Thomas Moes als koper van #200 laat wat mij betreft zien dat het belangrijk is om dergelijke kwesties vooraf zo volledig mogelijk in kaart te brengen.

Daarbij lijkt het mij relevant om ook de voorgeschiedenis niet uit het oog te verliezen. Eerdere pogingen om dergelijke onderzoeken vanuit de VvE te laten uitvoeren zijn jarenlang niet van de grond gekomen. Daarbij is vanuit Rosa bij eerdere voorstellen bezwaar gemaakt en is op voorstellen om tot onderzoek over te gaan niet of onvoldoende gereageerd. Dat is wat mij betreft een relevant onderdeel van de context, juist omdat de onderzoeken nu, na al die tijd, wél formeel zijn opgedragen en daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Het lijkt mij daarom niet wenselijk om bij de verkoopvoorbereiding de indruk te wekken dat dit slechts nieuwe of theoretische aandachtspunten zijn; het gaat om bestaande kwesties waarover de VvE al langere tijd duidelijkheid probeert te verkrijgen.

Als de onderzoeken vóór of tijdens het verkooptraject worden afgerond, kunnen de uitkomsten bovendien transparant aan potentiële kopers worden verstrekt. Dat lijkt mij uiteindelijk ook de beste manier om tot een goede en zo mogelijk optimale verkoopopbrengst te komen: geen onduidelijkheden of onnodige onzekerheden, maar een zo compleet mogelijk dossier waarin zowel de problemen als de inmiddels verkregen technische duidelijkheid zijn opgenomen.

De notulen van 10 september zijn overigens nog concept en moeten nog worden vastgesteld. Zodra de definitieve versie beschikbaar is, kan die uiteraard aan het dossier worden toegevoegd.

Dit is alleen een aanvulling op mijn eerdere informatie; de eerder door mij aangeleverde stukken over het dak en de vloer/standleiding blijven uiteraard relevant.

Dank en graag meenemen in de verdere voorbereiding van het verkoopdossier.

Hartelijke groet,

Fedor

Op 15 sep 2026, om 13:24 heeft Fedor Limperg <fedorzaken@gmail.com> het volgende geschreven:

Hallo Mark en aanwezigen ALV (+ cc aan Dumain),

Dank voor het opstellen en delen van de notulen! Ik heb ze even doorgenomen. Volgens mij zijn er 2 kleine punten die we nog wat scherper kunnen vastleggen. Hieronder meteen concrete voorstellen.

1. Incassoprocedure

Graag nog aangeven dat wij (Mark en ondergetekende) ons wél herinneren dat Dumain aangaf dat voor een incassoprocedure altijd vooraf toestemming van de ALV wordt gevraagd. Thomas en Renée herinneren zich dit

anders, of wisten het niet zeker. En volgens mij was daarom afgesproken dit nog bij VvE-tje na te vragen. Lijkt me goed om dit zo vast te leggen en het punt voorlopig als openstaand te beschouwen.

2. Onderverhuur en verzekering

De zin **“Voorlopig geen onderhuur zolang dit niet gedekt is”** zou ik graag verwijderd zien. Dit was namelijk geen besluit van de ALV. Het ging er juist om dat we ons als VvE goed voorbereiden op een eventuele toekomstige situatie; of en wanneer iemand onderverhuurt, is uiteindelijk niet aan de ALV. Dus dat kan niet door ons in de ALV beslist of afgesproken zijn.

Ik zou deze afspraak daarom vervangen door:

“De verzekeringsdekking voor een eventuele toekomstige onderverhuursituatie wordt verder onderzocht, zodat de VvE goed geïnformeerd en voorbereid is mocht dit in de toekomst gaan spelen. Daarbij wordt ook bekeken of en wanneer overstappen wenselijk is, mede gelet op de kosten en het MJOP.”

De uitkomst van mijn navraag bij Wendy zouden we desgewenst nog als **opvolging na de ALV** kunnen opnemen: de huidige polis blijkt namelijk dagelijks opzegbaar, zonder opzegtermijn, en bij tussentijdse beëindiging wordt de teveel betaalde premie *gerestitueerd*. Dus dat is allemaal goed nieuws. Daarmee is overstappen in principe op ieder moment mogelijk. Ook heeft Wendy de eisen rond het MJOP toegelicht.

Tot slot lijkt me als laatste (klein dingetje voor Mark :-) het gebruiken van het woord ‘**concept**’ in de titel bij niet afgeronde notulen wel handig,. Dit omdat dit nog geen vastgestelde notulen zijn.

Zo voorkomen we later verwarring tussen verschillende versies!

Dank voor het aanpassen, en nogmaals dank voor het maken van de notulen!

Groet,

Fedor

Op 15 sep 2026, om 10:54 heeft Mark Jetten <jettenmark@gmail.com> het volgende geschreven:

Beste VvE-genoten,

Hier zijn zijn de notulen van de laatste vergadering van 10 september 2026.

Fijne dag,
Mark

<Notulen_ALV_10-09-2026.docx>