

# Agenda

VvE Terrasappartementen Oranjelaan 3 t/m 71, te Rijnsburg

**Vergadering van eigenaars**

**Datum: woensdag 25 februari 2026, aanvang 19:00 uur**

**Locatie: Kerkelijk centrum de Voorhof, Vliet Noordzijde 36, Rijnsburg**

---

## 1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Alle voorstellen, met uitzondering voor agendapunt(en) 5.a, dienen met volstreekte meerderheid (meer dan 50%) van de vastgestelde stemmen te worden besloten.

Voor agendapunt(en) 5.a is een gekwalificeerde meerderheid benodigd. Na het tellen van het aantal vastgestelde stemmen zal worden bepaald of hiervoor ook het quorum (minimaal 24 vastgestelde stemmen) is behaald. Deze voorstellen dienen met gekwalificeerde meerderheid (tenminste 3/4) van de vastgestelde stemmen te worden besloten.

U kunt uw vragen tot 7 dagen voor de vergadering bij ons melden. Mochten wij geen berichten ontvangen, dan kunnen de vragen niet besproken worden op de vergadering. Mocht u een korte vraag hebben, dan is de beheerder nog 15 minuten na afloop van de vergadering beschikbaar.

### 1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

Er zal worden gevraagd of iemand de functie voorzitter van de vergadering op zich wil nemen. Indien er zich geen kandidaten aandragen zal er worden voorgesteld Twinss VvE Beheer te benoemen tot technisch leider van de vergadering.

Het technisch leiden van de vergadering is niet opgenomen in de beheersovereenkomst. Mocht de vergadering akkoord gaan met het benoemen van Twinss VvE Beheer tot technisch leider van de vergadering, dan zullen de vergaderingen op additioneel uurtarief van € 87,50 excl. BTW in rekening worden gebracht bij de VvE.

Eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

### 1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Indien er stukken door leden zijn aangedragen, zullen deze worden voorgedragen aan de vergadering. Hier kan echter geen rechtsgeldig besluit over worden genomen, omdat het onderwerp niet is geagendeerd. Verder is er de mogelijkheid om vanuit het bestuur of de beheerder mededelingen te doen die betrekking hebben op de Vereniging van Eigenaars.

## 2. Het vaststellen van de agenda

De agenda zal op volgorde worden vastgesteld en daarna kunnen er geen wijzigingen meer plaatsvinden.

## 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 16-04-2025

De notulen van de vergadering van eigenaars zullen tekstueel worden vastgesteld. Indien u tekstuele opmerkingen heeft op de notulen kunt u deze tot 7 dagen voor de vergadering per mail aankondigen bij uw beheerder. Indien er vooraf geen opmerkingen zijn aangekondigd worden de notulen inhoudelijk verder niet meer besproken en direct in stemming gebracht. Na deze vaststelling volgt de ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering.

## 4. Financiën boekjaar 2025

### 4.a Verslag kascommissie boekjaar 2025

De kascommissie heeft de controle van de stukken, ten tijde van het verzenden van de agenda, nog niet kunnen afronden. Indien dit tijdens de vergadering tevens het geval is, zal de vergadering mandatering worden gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de openstaande vragen naar tevredenheid zijn beantwoord en de kascommissie haar positief advies kan afgeven. Hierdoor zal tevens decharge aan bestuur worden verleend.

### 4.b Bespreking jaarrekening 2025

De concept jaarrekening wordt tijdens de vergadering besproken en toegelicht.

Het vaststellen van de jaarrekening zal in stemming worden gebracht.

#### **4.c Bestemming exploitatieresultaat 2025**

Het exploitatieresultaat bedraagt per verdeelsleutel (positief+ / negatief -):

- Verdeelsleutel "**Algemeen**": - €526,96
- Verdeelsleutel "**Bovenwoningen**": - €258,96

Conform de akte moet een negatief resultaat worden omgeslagen naar de eigenaren conform breukdeel.

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het exploitatieresultaat.

#### **4.d Decharge bestuur boekjaar 2025**

Dechargeverlening vindt plaats conform hetgeen besloten is onder agendapunt 4.a.

#### **4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025**

Voor controle van de kasstukken dient er jaarlijks een kascommissie te worden samengesteld. Deze bestaat momenteel uit:

- Mevr. Heijer, J.A.D. den
- Dhr. Heijer, M. den

Eventuele kandidaten voor een functie als kascommissielid kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

### **5. Bespreking onderhoud gebouw**

**LET OP: ONDERSTAANDE TEKST OPNEMEN INDIEN ER GEEN GEDEGEN MJOB AANWEZIG IS**  
Een Vereniging van Eigenaren (VvE) is per 1-1-2018 verplicht om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor onderhoud en herstel van het gebouw. De hoogte van het te reserveren bedrag wordt vastgesteld op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting, of is 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex. Alleen als 80% van de eigenaren akkoord is, kunnen zij afzien van storten in een onderhoudsfonds. Zij zullen het onderhoud dan van keer tot keer moeten betalen. VvE's krijgen volgens de wet drie jaar de tijd om aan deze verplichtingen te voldoen. Twinss VvE Beheer is niet aansprakelijk als de VvE zich niet conformeert aan de benodigde dotatie.

#### **5.a Duurzaam Meerjarenonderhoudsbegroting (DMJOB)**

De reeds opgestelde DMJOB zal voor het lopende (2026) dan wel volgende boekjaar (2027) worden besproken, eventuele excessen of mutaties worden toegelicht en in stemming worden gebracht. Het voorstel voor het vaststellen van de begrote werkzaamheden in de DMJOB voor het lopende (2026) dan wel volgende boekjaar (2027) zal in stemming worden gebracht.

#### **5.b Toestemming leden gevelreiniging Van Bommel**

Het onderhoudspunt wordt in de vergadering toegelicht aan de hand van een presentatie. (Zie bijlage 5.b)

#### **5.c Toestemming leden offerte Verdoes (kruipruimtes)**

Het onderhoudspunt wordt in de vergadering toegelicht aan de hand van een presentatie. (Zie bijlage 5.c)

#### **5.d Beleid regenwaterafvoer**

Het onderhoudspunt wordt in de vergadering toegelicht aan de hand van een presentatie.

#### **5.e Verduurzaming gebouw**

Er wordt een samenvatting gegeven van de huidige stand van zaken, met daarbij een overzicht van alle onderwerpen die het bestuur tijdens het verduurzamingsproces hebben beziggehouden. Dit punt zal worden toegelicht door mevrouw de Hullu.

### **6. Begroting 2026**

#### **6.a Herzien begroting 2026**

De (concept) begroting is nagenoeg gelijk ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting maar kent een lichte verhoging dit komt doordat enkele onderhoudscontracten zijn verhoogd/geïndexeerd. De begroting zal worden toegelicht en in stemming worden gebracht.

Indien u een doorlopende machtiging heeft afgegeven voor incasso van uw periodieke bijdrage, welke

door de vergadering is vastgesteld, wordt uw bijdrage in de eerste week van elke periode geïncasseerd.

## **7. Verzoek om toestemmingen**

### **7.a Mededelingen en besluitvorming inzake certificering beheerder Twinss VvE Beheer**

In het kader van de SKG-IKOB certificering van Twinss VvE Beheer worden onderstaand een aantal vaste onderwerpen ter kennis gebracht van de vergadering en ter besluitvorming voorgelegd. Deze punten dienen jaarlijks aan de orde te komen en zijn mede van belang voor het behoud van de certificering. Waar van toepassing zijn de bepalingen in de splitsingsakte leidend. Eventuele afwijkingen hiervan dienen jaarlijks opnieuw door de vergadering bekrachtigd te worden.

Ten eerste dient de vergadering een besluit te nemen over de bestemming van schade-uitkeringen van de opstalverzekering die een bedrag van € 12.500,00 overschrijden. Veelal is in polisvoorwaarden bepaald dat dergelijke uitkeringen op de bankrekening van de VvE gestort dienen te worden, tenzij de splitsingsakte anders bepaalt. Verzekeraars kunnen vragen om een afschrift van de notulen waaruit blijkt dat de vergadering hier een formeel besluit over heeft genomen.

Daarnaast wordt de vergadering verzocht goedkeuring te geven voor inzage in de VvE-administratie door SKG-IKOB ten behoeve van jaarlijkse controle en certificeringsonderzoeken. Deze controles vinden steekproefsgewijs plaats door daartoe bevoegde auditors, die gebonden zijn aan geheimhouding en werken binnen de kaders van de geldende privacywetgeving.

Tot slot wordt goedkeuring gevraagd voor het door Twinss VvE Beheer beheren van de financiële middelen van de VvE en het verrichten van betalingen namens de VvE. Dit beheer vindt plaats conform de eisen van SKG-IKOB en binnen de kaders van de splitsingsakte.

## **8. Beheerder: debiteurenbeleid**

De vergadering zal jaarlijks worden verzocht in te stemmen met onderstaande mandatering aan Twinss VvE Beheer om haar debiteurenbeheer voor de VvE te kunnen uitoefenen;

De vergadering mandateert Twinss VvE Beheer tot het nemen en uitvoeren van alle incasso-maatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executie-maatregelen. Hiervoor is Twinss VvE beheer een samenwerking aangegaan met BoitenLuhrs.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Onder derden wordt onder meer verstaan: werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag, of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet beperkend en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur en/of Twinss VvE Beheer daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering verleent eveneens mandatering in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden getracht te verhalen.

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

### **9.a Benoeming/samenstelling bestuur**

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Mevr. O. de Hullu
- Dhr. G. Vletter
- Mevr. B. van den Berg

Zij onderhouden de communicatie met beheerder en nemen besluiten bij onvoorziene omstandigheden en o.a. het onderhoud aan het gebouw. Eventuele kandidaten voor een bestuursfunctie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

Het huidige bestuur heeft aangegeven haar functie neer te leggen.

De volgende kandidaten hebben zich beschikbaar gesteld:

- Janine van Iterson
- Gerdiene van Delft
- Marlous Burema

De kandidaten die zich beschikbaar hebben gesteld zullen in stemming worden gebracht.

**9.b Benoeming technische commissie**

Voor controle op het onderhoud van gebouw zoals: begeleiding leveranciers, kleine reparatiewerkzaamheden (zoals vervanging lampen) en het eventueel doorgeven van reparatieverzoeken is het wenselijk een technische commissie aan te stellen.

eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

**9.c Benoeming reservefondsbeheerders**

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er 2 reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt.

De benoeming van de kandidaten zal in stemming worden gebracht. Eventuele kandidaten voor deze functie kunnen zich tot tijdens de vergadering kenbaar maken.

De huidige reservefondsbeheerders bestaan uit:

- Mevrouw de Hullu
- Twinss VvE Beheer

Twinss VvE beheer zal de functie als reservefondsbeheerder niet nog een jaar kunnen uitvoeren.

**10. Verzoeken eigenaren**

De volgende eigenaren hebben een verzoek ingediend bij Twinss VvE Beheer, om tijdens de vergadering te bespreken en/of in stemming te brengen:

- ...
- ...
- ....

**11. Rondvraag**

Er is gelegenheid voor de aanwezigen om vragen te stellen dan wel opmerkingen te maken welke VvE gerelateerd zijn. Technische mankementen, storingen of reparaties worden niet in de vergadering behandeld en dienen bij constatering direct aan Twinss VvE Beheer kenbaar te worden gemaakt via de bekende contactgegevens.

**12. Bedankjes namens het bestuur van de VvE**

Mevrouw de Hullu zal dit punt namens het bestuur VvE verder toelichten.

**13. Sluiting**