



Notulen vergadering van eigenaars

VvE Gebouw "De Aak / De Batavia"

Datum en aanvangstijd: 19-02-2026 om 19:00 uur

Locatie: online, ,

Presentie: 463 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 1526 stemmen

1. **Opening Vergadering van Eigenaars**

De vergadering wordt geopend en de voorzitter heet de aanwezigen van harte welkom.

2. **Mededelingen en ingekomen stukken**

Er zijn geen mededelingen en ingekomen stukken.

3. **Vaststellen notulen van de vorige vergadering**

Er zijn geen correctievoorstellen voor de notulen van de vorige vergadering. De notulen worden zonder aanpassingen vastgesteld.

4. **Bespreken en vaststellen van de Jaarrekening 2025**

De voorzitter geeft een toelichting op de jaarrekening 2025.

De kascommissie heeft vanwege persoonlijke omstandigheden de financiële boekhouding nog niet kunnen controleren en de kasverklaring (digitaal) ondertekend. Aan de vergadering wordt een mandaat gevraagd voor de kascommissie. Dit houdt in dat de vergadering de Jaarrekening 2025 vaststelt onder voorbehoud van akkoord van de kascommissie. De kascommissie heeft aangegeven de jaarrekening in maart 2026 te zullen controleren. De vergadering stemt hiermee in.

De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van €9.196,83 ten gunste van de reserves te brengen.

5. **Bespreken en (her)benoemen van het bestuur en de diverse commissies**

Het bestuur is door de vergadering benoemd voor onbepaalde tijd. De commissies worden per jaar benoemd en kunnen worden herbenoemd.

a. Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer Nasveld (91), de heer Duijts (111) en mevrouw C. de Wit (101). Het bestuur is bereid aan te blijven.

b, Factuurcontrole

De heer Nasveld doet vanuit zijn hoedanigheid als bestuurslid tevens de factuurcontrole.

c. Kascommissie 2026

Mevrouw M. Van Capelle (125) is de kascontroleur voor 2025. Ze is bereidt voor het boekjaar 2026 aan te blijven als Kascommissie.

Er is geen tweede kandidaat beschikbaar voor kascontrole.

d. Technische Commissie 2026

De heer Nasveld doet vanuit zijn hoedanigheid als bestuurslid tevens de technische commissie.



De vergadering stemt in met de benoeming van de commissies voor 2026.

6. Bespreken en besluiten planmatig onderhoud 2026/2027

De technisch manager heeft de afgelopen periode een technische inspectie uitgevoerd waarin alle onderdelen die onderhevig zijn aan slijtage zijn beoordeeld. Tijdens de vergadering zijn deze stukken toegelicht en besproken.

Voorgestelde werkzaamheden en besluitvorming;

a. herstel onthechting coating staalwerk noodtrap en 5e etage, gevraagd mandaat €3.000,-. De vergadering gaat unaniem akkoord.

b. vervangen intercominstallatie, gevraagd mandaat €16.500,- (alleen vervangen indien noodzakelijk). De vergadering geeft aan dat ze bij vervanging van de intercominstallatie graag intercom met videofoon willen laten plaatsen. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord en verleent het gevraagde mandaat aan het bestuur.

c. het coaten van de binnentrap opnemen in het MJOP. Er is een offerte opgevraagd, de kosten komen rond de €14.000,- uit. De vergadering besluit in te stemmen met het opnemen van de kosten in het MJOP, maar nog niet met de uitvoer van de werkzaamheden. Hier zal volgend jaar tijdens de vergadering een besluit over worden genomen. De eigenaars hebben zo een jaar de tijd om erover na te denken of ze dit wel of niet willen. Het bestuur adviseert aan de eigenaars om voorafgaand aan de volgende vergadering een keer te gaan kijken bij de VvE 't Fluitschip (begin van de straat). Hier is de binnentrap namelijk van een coating voorzien (kleur kan de VvE zelf kiezen) en dit ziet er erg mooi en netjes uit.

De eigenaars kunnen zo een beeld vormen of ze dit ook graag willen in de hun VvE, alvorens een besluit hierover te nemen. De beheerder zal dit punt volgend jaar ter bespreking en besluitvorming agenderen voor de vergadering.

d. vaststellen MJOP voor 3 jaar. De vergadering besluit het MJOP vast te stellen.

Het door de vergadering vastgestelde jaarrapport en het MJOP worden op de website van uw VvE geplaatst.

7. Bespreken en besluiten begroting 2027 (en daarmee het vaststellen van de voorschotbijdragen)

Er vindt een gesprek plaats over het al dan niet doorvoeren van een lichte verhoging van de begroting. Twee eigenaars zijn voor prijsindexatie, zes eigenaars stemmen tegen het aanpassen van de begroting per 01-01-2027. De vergadering besluit de begroting voor 2027 niet goed te keuren met een totaalstelling van €53.400,-. De vergadering besluit de begroting ongewijzigd te laten voor 2027, waarmee de begroting van 2026 met een totaalstelling van €51.180,- in 2027 gehandhaafd blijft.

8. Bespreken en besluit van de Appartementenclausule ten behoeve van de opstalverzekering

Op de polis van de VVE is de appartementenclausule van toepassing. Deze clausule bepaalt dat door de vergadering van eigenaars wordt besloten op welke wijze een schade-uitkering boven een bepaald bedrag (meestal €12.500,00 of €25.000,00) wordt uitgekeerd. De verzekeringsmaatschappij kan hierdoor aan een uit te keren schade de voorwaarde stellen dat zij eerst een besluit van de vergadering van eigenaars wenst voordat zij tot uitkering over gaat. Om te voorkomen dat schade-uitkeringen onnodig vertraging oplopen is het noodzakelijk dat de vergadering van eigenaars een besluit neemt over alle toekomstige situaties waar de appartementenclausule op van toepassing is.

De vergadering besluit dat in alle schade situaties waarbij de appartementenclausule van toepassing is, de schade-



uitkering wordt overgemaakt aan de Vereniging van Eigenaars op het bankrekeningnummer van de VvE.

9. Machtiging bestuur inzake incasso en rechtsmaatregelen tegen wanbetalers

In verband met eventuele incassoprocedure van achterstallige voorschotbijdragen verzoekt de bestuurder de vergadering conform het bepaalde in de akte van splitsing en het modelreglement van splitsing de bestuurder te machtigen om indien een appartementsrechteigenaar zijn verplichtingen zoals bijvoorbeeld de voorschotbijdrage en extra bijdragen niet of niet tijdig voldoet, (rechts)maatregelen te treffen, uiteraard na aanmaning c.q. ingebrekestelling.

Bij incasso- en gerechtsprocedures komen de hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening van de betrokken eigenaar. De vergadering verleent de bestuurder deze machtiging.

Dit agendapunt zal jaarlijks op de agenda terugkeren teneinde nieuwe eigenaars op dit besluit te wijzen.

10. Reparatieverzoeken indienen via app (ter kennisgeving)

De beheerder adviseert om in de App Store (Apple) of de Play Store (Google) de Convect VvE app te downloaden. Via deze app kunt u reparatieverzoeken aan ons doorgeven en een foto bijvoegen. De inloggegevens zijn dezelfde als uw inloggegevens van de website. Heeft u nog geen inloggegevens? Voor het aanvragen van een inlog kunt u een mail sturen naar rotterdam@vve-nederland.nl of bellen naar 010-2245577 (bereikbaar op werkdagen van 8.30 uur tot en met 12.30 uur).

De handleiding van de app is met de uitnodiging meegezonden en op de website van uw VvE geplaatst.

11. Rondvraag

a. Kunnen de balustrades (met spijlen) van de balkons in het MJOP worden opgenomen. Op een aantal plaatsen is de coating beschadigd. Afgesproken wordt dat hier door de bouwkundige bij de volgende rondgang door het gebouw naar wordt gekeken.

b. Er leeft een beeld bij eigenaars dat er onvoldoende gespaard is om het meerjarenonderhoud op langere termijn te kunnen financieren. De beheerder geeft aan dat de prognose voor de komende jaren met de verhogingen die in de afgelopen jaren zijn doorgevoerd positief is. Over 10 jaar staat het vervangen van het dak op de planning, daar zou op basis van de gemiddelde levensduur een tekort kunnen ontstaan, maar indien het dank langer meegaat dan de gemiddelde levensduur, dan valt dit tekort weer weg. Het is op dit moment geen reden tot zorgen.

c. In het MJOP is geen post opgenomen voor het vervangen van kozijnen en dubbel glas. De beheerder geeft aan dat de kozijnen bij goed onderhoud nog zo lang mee kunnen dat het niet nodig is om hier nu al voor te gaan sparen. Dubbel glas heeft wel een kortere levensduur, ca. 20 tot 30 jaar). Er wordt afgesproken dat de beheerder het dubbel glas met een levensduur van 25 jaar in het MJOP zal opnemen.

d. Er wordt gevraagd of de wandelwagen met de dozen erop uit het portiek verwijderd kan worden. De beheerder legt uit dat het absoluut niet is toegestaan om spullen in het portiek te plaatsen/te laten staan. De vluchtwegen dienen ten allen tijden vrijgehouden te worden. De beheerder zal een notitie "Brandveiligheid bij woongebouwen" met de notulen meezenden en deze ook op de website van de VvE plaatsen. Het is eigenaars verplicht om deze notitie op te volgen. Er wordt afgesproken dat, wanneer de spullen na verzending van de notulen en de notitie over de brandveiligheid niet

worden verwijderd, de eigenaars een foto van de spullen met het desbetreffende huisnummer naar de beheerder sturen, waarna de beheerder zal handhaven. Aan eigenaars die hun appartement verhuren wordt nadrukkelijk verzocht om de gebruikers van hun appartement erop te wijzen dat er géén spullen buiten de privégedeeltes geplaatst mogen worden.

e. Er wordt aandacht gevraagd voor kozijnen die niet worden schoongemaakt door eigenaars. Hierdoor degradeert het schilderwerk, waardoor onnodige kosten ontstaan voor de VvE. Het bestuur zal de eigenaars oproepen om hun kozijnen schoon te maken. Hierna zal een inspectie worden gedaan en worden de adressen waarvan de eigenaars de kozijnen niet hebben schoongemaakt, doorgegeven aan de beheerder. De beheerder zal dan gaan handhaven.

f. Het bestuur zal opdracht geven om de galerijvloeren en de balustrades van de galerijen in het voorjaar te laten reinigen. Er zit aanslag op en ze zijn aan een schoonmaakbeurt toe. Hiervoor is een post opgenomen op de begroting onder vermelding van 'extra schoonmaak'. Het bestuur pakt dit op.

12. Sluiting van de Vergadering van Eigenaars

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit, niets meer aan de orde zijnde, om 20:40 uur de vergadering.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Vaststellen van de notulen van 16-06-2025	Voor
4	Vaststellen Jaarrekening & decharge bestuur 2025	Voor
4	Besluit positieve exploitatieresultaat 2025 toevoegen aan de spaarreserves	Voor
5	Herbenoemen Kascommissie voor boekjaar 2026	Voor
6	Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan 2026-2036	Voor
6	Herstel onthechting coating staalwerk noodtrap en 5e etage; Mandaat €3.000,-	Voor
6	Vervangen intercominstallatie; Mandaat van €16.500,- (alleen vervangen indien noodzakelijk)	Voor
6	Coaten van de binnentrap opnemen in het Meerjaren Onderhoudsplan in 2027	Voor
7	Vaststellen begroting 2027 gelijk aan 2026 (en de hieruit voorkomende voorschotbijdragen)	Voor
8	Vaststellen van de appartementsclausule van de verzekering	Voor
9	Machtiging bestuur inzake incasso en rechtsmaatregelen tegen wanbetalers	Voor

Alle langlopende besluiten

Vergaderdatum	Besluit
19-02-2026	Voor - Machtiging bestuur inzake incasso en rechtsmaatregelen tegen wanbetalers
19-02-2026	Voor - Vaststellen van de appartementsclausule van de verzekering
19-02-2026	Voor - Coaten van de binnentrap opnemen in het Meerjaren Onderhoudsplan?



19-02-2026

Voor - Vervangen intercominstallatie; Mandaat van €16.500,- (alleen vervangen indien noodzakelijk)