

Notulen

VvE 1805 Willem de Merodestraat 1 t/m 47, gevestigd te Weesp

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 2 maart 2026, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1764; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1249 (70,8 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

Mevrouw Y. Lintsen, de VvE-coördinator van de Alliantie VvE diensten, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Namens Ymere is mevrouw Laghbili aanwezig. Yvonne vraagt de aanwezigen of zij akkoord gaan met haar rol als technisch voorzitter van de vergadering en of zij de vergaderstukken mag tekenen. De aanwezigen stemmen hiermee in.

Tijdens de vergadering wordt bevestigd dat de presentielijst is getekend en dat er voldoende stemmen aanwezig zijn om besluiten te nemen, waardoor het quorum is gehaald.

Besluit: De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorzit en de vastgestelde vergaderstukken tekent.

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

Alle aanwezige leden hebben de agenda vooraf toegestuurd gekregen en hebben de gelegenheid gehad om eventuele opmerkingen of aanvullingen door te geven. De voorzitter vraagt of er nog op- of aanmerkingen zijn over de huidige agenda. Er zijn geen opmerkingen vanuit de leden. De vergadering besluit unaniem om de agenda vast te stellen zoals deze is gepresenteerd.

Besluit: De agenda wordt unaniem vastgesteld zoals deze is gepresenteerd.

3. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld.

(De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld. Het eerste onderwerp betreft **brandveiligheid**. Er zijn twee documenten meegestuurd. Het is belangrijk dat de gemeenschappelijke ruimtes vrij zijn van brandbare spullen zoals fietsen en kinderwagens, omdat deze in brand kunnen vliegen. Er wordt verwezen naar de website van de woningcorporatie De Alliantie en VvE Belang voor meer informatie.

Een lid stelt voor om een formulier op de deur te hangen om te voorkomen dat er spullen in de gemeenschappelijke ruimte worden geplaatst. Mevrouw Laghbili heeft een flyer van Ymere die ze deelt. Er wordt besproken dat vluchtwegen, zoals gangen en bergingen, vrij moeten zijn van obstakels. Een deurmat en een schilderij met een maximale afmeting van een halve meter is wel toegestaan.

Er wordt ook gesproken over het rookbeleid in het gebouw. Roken is niet toegestaan in het trappenhuis en de berging. Er is een situatie met een huurder in nummer 37 die mogelijk soms in de berging verblijft. Mevrouw Laghbili zal dit verder onderzoeken.

Het onderwerp **taxatie** wordt kort besproken. Het gebouw is in 2022 getaxeerd, dus er is geen noodzaak voor een nieuwe taxatie op dit moment.

Vakantieverhuur of shortstay is niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering, en als er een verbodsbepaling in het splitsingsreglement is opgenomen, mag de woning sowieso niet kortdurend worden verhuurd. Alle relevante informatie is te vinden op de website van VvE-diensten.

Overig

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over flora en fauna en de QR-codes. Op de website van VvE diensten staat ook de door eigenaars die verhuren in te vullen gebruikersverklaring.

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De notulen van de vorige ALV van 11 augustus 2025 zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Besluit: *De notulen van de ALV van 11 augustus 2025 worden vastgesteld.*

5. Vaststellen jaarrekening 2025 - Ter besluitvorming

De jaarrekening 2025 met een positief resultaat van € 3.087,29 wordt besproken. Dit resultaat is voornamelijk te danken aan renteopbrengsten van € 1.536,30, minder uitgaven voor niet-planmatig onderhoud (NPO) van € 739,- en een besparing op elektra van € 1.026 ten opzichte van de begroting.

Er wordt opgemerkt dat de overstap van drie naar één elektriciteitsmeter een aanzienlijke besparing heeft opgeleverd.

De kascommissie heeft de jaarrekening gecontroleerd en geen bijzonderheden aangetroffen.

De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening vast te stellen met een balanstotaal van € 154.525,94 en het positieve exploitatieresultaat van € 3.087,29. Tevens wordt gevraagd of het bestuur decharge krijgt, wat betekent dat het niet meer verantwoordelijk is voor het resultaat. De voorzitter stelt voor om het exploitatieresultaat te verrekenen met het reservefonds. De vergadering stemt in met dit voorstel.

Besluit:

- *De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld met een balanstotaal van € 154.525,94 en een positief exploitatieresultaat van € 3.087,29.*
- *Het bestuur krijgt decharge voor het jaar 2025.*
- *Het exploitatieresultaat wordt verrekend met het reservefonds.*

6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over bestuur en commissies: [link naar bestuur en commissies](#).

Het **bestuur** bestaat momenteel uit de heer Eckhart, die voor onbepaalde tijd is benoemd. Er wordt gevraagd of er leden zijn die willen toetreden tot het bestuur, maar er is geen interesse vanuit de aanwezigen. De heer Eckhart bevestigt dat hij zijn rol als bestuurslid wil voortzetten.

De **technische commissie** bestaat uit de heer Van der Velden en de heer Vonk. De heer van der Velden, die aanwezig is, geeft aan dat hij zijn rol binnen de technische commissie wil blijven vervullen.

De **lampencommissie**, waar de heer Vonk ook deel van uitmaakt, blijft ongewijzigd. Er zijn geen opmerkingen of wijzigingen voorgesteld voor deze commissie.

De **kascommissie** bestaat momenteel uit de heer Van der Velden en de heer Van Velthoven. Er wordt vastgesteld dat de heer Van Velthoven niet aanwezig is en of hij zijn rol als kascommissielid nog kan vervullen, aangezien hij geen eigenaar meer is. Er wordt besloten dat de heer Van Velthoven aftreedt als lid van de kascommissie. Er is geen interesse vanuit de aanwezigen om deze positie in te vullen, waardoor de kascommissie voorlopig alleen uit de heer Van der Velden bestaat.

Besluit:

- *De heer Eckhart blijft aan als bestuurslid.*
- *De heer Vonk blijft aan als lid van de technische commissie.*
- *De lampencommissie blijft ongewijzigd.*
- *De heer Van Velthoven treedt af als lid van de kascommissie.*

7. (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) - Ter informatie

Het huidige Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) wordt besproken, dat is opgesteld in juni 2022 en geactualiseerd in 2024. Er wordt benadrukt dat het MJOP volgens de splitsingsakte elke vijf jaar moet worden geactualiseerd. Dit betekent dat de volgende actualisatie voor juni 2027 moet plaatsvinden, zodat het nieuwe MJOP in de vergadering van 2028 kan worden vastgesteld.

De leden zijn het erover eens dat het verstandig is om de actualisatie in 2027 te laten plaatsvinden, na de uitvoering van de RGA's (Rookgas afvoeren) die dit jaar worden opgepakt.

Er wordt voorgesteld om de actualisatie opnieuw door Laan35 te laten uitvoeren, mits de leden hiermee akkoord gaan. Laan 35 zal dan de opdracht krijgen om voor juni 2027 de actualisatie te doen, zodat het plan gereed is voor de vergadering van 2028.

Besluit:

- *Het MJOP zal voor juni 2027 worden geactualiseerd, zodat het in de vergadering van 2028 kan worden vastgesteld.*
- *Laan35 zal de opdracht krijgen om de actualisatie uit te voeren.*

8. Verzoek tot mandaatverhoging voor sloopwerkzaamheden RGA – Ter besluitvorming

Het verzoek tot mandaatverhoging voor de sloopwerkzaamheden in het kader van de vervanging van de RGA's (RookGasAfvoeren) wordt besproken. De voorzitter legt uit dat de RGA-kanalen in het complex vervangen zullen worden, een proces dat al enige tijd in voorbereiding is. De heer ter Brugge, de planmatig onderhoudsmanager van de Alliantie VVE-diensten, is betrokken bij het project. Er zijn al opnames gedaan van de RGA's en de woningen, en Vitalli, de uitvoerende partij, heeft al inspecties uitgevoerd. In de ALV van 16 mei 2024 heeft het bestuur een mandaat gekregen van € 44.550,- plus aanvullende 10% incl. btw. ten opzichte van het bovengenoemde budget voor onvoorziene kosten is in totaal € 49.005,-

Voorafgaand aan de vervangingswerkzaamheden door Vitalli, moeten er sloopwerkzaamheden plaatsvinden om de kanalen bloot te leggen. Deze sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd door Vospo, die echter nog geen richtprijs kan geven voor de kosten.

Het bestuur vraagt de vergadering om een mandaatverhoging, zodat de sloopwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder vertraging, ondanks dat de exacte kosten nog onbekend zijn.

Er wordt besproken dat de herstelwerkzaamheden na de sloop door de eigenaren zelf moeten worden uitgevoerd, waarvoor een vergoeding van € 500,- per appartement wordt voorgesteld. In de vergadering van 16 mei 2024 is gesproken over een vergoeding van ± € 500,- per appartement voor herstelwerkzaamheden. De overige kosten, voor het herstel, zijn voor de betreffende eigenaar zelf. Dit bedrag is bedoeld als tegemoetkoming voor de herstelkosten, ongeacht de omvang van de schade. Er is enige discussie over de hoogte van dit bedrag, gezien de variërende omvang van de herstelwerkzaamheden per appartement. Het voorstel is dat eigenaren zelf kunnen kiezen of ze de herstelwerkzaamheden door Vospo laten uitvoeren of zelf regelen, waarbij de vergoeding van € 500,- als budget dient.

De vergadering stemt nogmaals in met het voorstel om het mandaat voor de sloopwerkzaamheden te verhogen, ondanks dat het exacte bedrag nog onbekend is. Tevens wordt het voorstel aangenomen om een vergoeding van € 500,- per appartement toe te kennen voor de herstelwerkzaamheden.

Besluit:

- *De vergadering besluit het mandaat voor de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de vervanging van de RGA's te verhogen, ondanks dat de exacte kosten nog onbekend zijn.*
- *Het bestuur communiceert de exacte kosten van de sloopwerkzaamheden zodra deze bekend zijn.*
- *Er wordt besloten om een vergoeding van € 500,- per appartement toe te kennen voor de herstelwerkzaamheden na de vervanging van de RGA's.*

9. Planmatig onderhoud (PO) (en verduurzaming) 2026 - Ter informatie

Tijdens de vergadering wordt bevestigd dat er in 2026 geen planmatig onderhoud (PO) nodig is, zoals

vastgesteld in het meerjarenonderhoudsplan (MIOP) uit 2022.

Er wordt gesproken over het advies van Van der Linden om de riolering in 2027 te laten reinigen. De leden besluiten dat het reinigen van de riolering kan worden doorgeschoven, aangezien er geen dringende reparatieverzoeken of meldingen zijn. Het onderwerp zal volgend jaar opnieuw op de agenda worden gezet om de noodzaak van reiniging te heroverwegen.

De vergadering besluit om het reinigen van de riolering door te schuiven naar een later moment en volgend jaar opnieuw te bespreken.

10. Planmatig onderhoud (PO) 2027 - Ter informatie

Voor 2027 is er geen PO gepland.

11. Planmatig onderhoud (PO) (en verduurzaming) 2028 - Ter besluitvorming

Tijdens de algemene ledenvergadering wordt het agendapunt over planmatig onderhoud en verduurzaming voor 2028 besproken. Het meerjarenonderhoudsplan uit 2022 geeft aan dat er in 2028 onderhoud nodig is voor een bedrag van € 6.185. Dit omvat de herinspectie van het (D)MJOP door Laan35 en het reinigen van de riolering, zoals aanbevolen door van der Velden in 2021.

Besluit: Het MJOP zal voor juni 2027 worden geactualiseerd, zodat het in de vergadering van 2028 kan worden vastgesteld.

12. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2027 - Ter besluitvorming

De vergadering bespreekt de liquiditeitsprognose en begroting voor 2027. De begroting is vastgesteld op een bedrag van € 59.361,00. Van dit bedrag wordt € 34.671,00 toegewezen aan het onderhoudsreservefonds. Dit bedrag is bedoeld voor de uitgaven die nodig zijn voor het planmatig onderhoud, zoals vermeld in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). De liquiditeitsprognose reflecteert deze bedragen en toont de jaarlijkse uitgaven die voortkomen uit het MJOP.

De vergadering besluit de begroting en liquiditeitsprognose vast te stellen zoals ze nu voorliggen.

Besluit:

- *De begroting voor 2027 wordt vastgesteld op € 59.361,00.*
- *De liquiditeitsprognose wordt goedgekeurd.*

13. Afsluiten onderhoudscontract dak - Ter informatie

Tijdens de vergadering wordt het agendapunt over het onderhoudscontract voor het dak besproken. Dit onderwerp komt elk jaar terug op de agenda. De leden bevestigen het eerdere besluit om geen onderhoudscontract af te sluiten, gezien de recente vernieuwing van het dak in 2021 en de goede staat waarin het verkeert. Het onderwerp komt volgend jaar opnieuw op de agenda.

14. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming

De Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) is op 1 april 2024 in werking getreden en heeft als doel de kwaliteit, transparantie en betrouwbaarheid van incassodiensten te verbeteren.

De wet stelt strengere eisen aan incassobureaus die namens anderen geld innen bij consumenten of kleine ondernemers. Alleen partijen die zijn ingeschreven in het Landelijk Register Incassodienstverlening (LRID) mogen nog incassowerkzaamheden uitvoeren. Zij moeten voldoen aan eisen op het gebied van vakbekwaamheid, integriteit, zorgvuldige communicatie en transparante kosten.

Voor VvE's betekent dit dat zij bij het uitbesteden van incasso's (bijvoorbeeld achterstallige bijdragen van leden) alleen mogen samenwerken met geregistreerde en gecertificeerde incassodienstverleners. Dit biedt meer zekerheid over een professionele en eerlijke behandeling van debiteuren.

VvE Diensten heeft zich officieel geregistreerd bij het LRID in het kader van de Wet Kwaliteit

Incassodienstverlening (WKI) en werkt samen met VDSH – Incasso en Gerechtsdeurwaarders.

Door deze registratie voldoet VvE Diensten aan de wettelijke richtlijnen en blijft zij bevoegd om de incassoprocedures namens de Vereniging van Eigenaars uit te voeren. Voor de VvE betekent dit dat het bestaande incassotraject, met een kleine wijziging in de incassoprocedure, kan worden voortgezet.

Besluit: *De vergadering stelt unaniem de doorlopende machtiging incassomaatregelen vast.*

15. Verfraaien van de gemeenschappelijke tuin - Ter informatie

Naar aanleiding van de ALV van 11 augustus 2025 staat het verfraaien van de tuin op de agenda, maar er is geen concreet voorstel ingediend. Er wordt voorgesteld dat het punt van de agenda kan worden gehaald, tenzij er een nieuw voorstel wordt ingediend voor de ALV van 2027.

16. Aanbrengen van loze kabelgoten per appartementenstreng in de meterkast - Ter bespreking

Tijdens de vergadering wordt het voorstel besproken om in de meterkasten van iedere appartementen streng loze kabelgoten aan te brengen.

Het bestuur licht toe dat dit onderwerp eerder is behandeld en dat het nu opnieuw op de agenda staat om de wenselijkheid ervan te beoordelen. Het doel van het voorstel is om het gebouw voor te bereiden op toekomstige installaties, zoals glasvezel, coax, telefonie, intercom en overige bekabeling.

De vergadering spreekt zich positief uit over de wenselijkheid van het aanbrengen van deze loze kabelgoten.

De voorzitter verzoekt Vospo een offerte uit te brengen voor het aanleggen van de loze kabelgoten. Daarbij wordt opgemerkt dat Vospo tevens de sloopwerkzaamheden ter voorbereiding van de RGA's zal uitvoeren en mogelijk beide werkzaamheden gelijktijdig kan uitvoeren.

De vergadering geeft akkoord voor uitvoering, onder de voorwaarde dat de kosten maximaal € 1.000 per streng bedragen. Indien de kosten hoger uitvallen, wordt het voorstel opnieuw aan de vergadering voorgelegd.

17. Sluiting

De voorzitter vraagt of er nog vragen of opmerkingen zijn die besproken moeten worden. Er wordt kort gesproken over de frequentie en uitvoering van de glasbewassing en schoonmaakwerkzaamheden. Er is enige onduidelijkheid over wanneer bepaalde schoonmaakactiviteiten voor het laatst zijn uitgevoerd. Een lid merkt op dat het goed zou zijn om een schema te hebben waarop de frequentie van schoonmaakwerkzaamheden duidelijk staat aangegeven.

Er wordt voorgesteld om een mededelingenbord op te hangen waarop deze informatie kan worden bijgehouden. De heer Eckhart biedt aan om dit op te pakken en een actiepoint te maken om drie A4-formaat klikborden te regelen voor de mededelingenborden.

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun deelname en sluit de vergadering af en wenst iedereen een fijne avond.

Actiepoint: Klikborden

De heer Eckhart zal drie A4-formaat klikborden regelen voor de mededelingenborden om de frequentie van schoonmaakwerkzaamheden bij te houden.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 1805 Willem de Merodestraat 1 t/m 47, gevestigd te Weesp

- 1. Opening - Ter besluitvorming**
 - 1.1 *De vergadering besluit unaniem dat de VvE coördinator de vergadering (technisch) voorziet en de vastgestelde vergaderstukken tekent.*

- 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming**
 - 2.1 *De agenda wordt unaniem vastgesteld zoals deze is gepresenteerd.*

- 4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming**
 - 4.1 *De notulen van de ALV van 11 augustus 2025 worden vastgesteld.*

- 5. Vaststellen jaarrekening 2025 - Ter besluitvorming**
 - 5.1
 - *De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld met een balanstotaal van € 154.525,94 en een positief exploitatieresultaat van € 3.087,29.*
 - *Het bestuur krijgt decharge voor het jaar 2025.*
 - *Het exploitatieresultaat wordt verrekend met het reservefonds.*

- 6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming**
 - 6.1
 - *De heer Eckhart blijft aan als bestuurslid.*
 - *De heer Vonk blijft aan als lid van de technische commissie.*
 - *De lampencommissie blijft ongewijzigd.*
 - *De heer Van Velthoven treedt af als lid van de kascommissie.*

- 7. (Duurzaam) Meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) - Ter informatie**
 - 7.1
 - *Het MJOP zal voor juni 2027 worden geactualiseerd, zodat het in de vergadering van 2028 kan worden vastgesteld.*
 - *Laan35 zal de opdracht krijgen om de actualisatie uit te voeren.*

- 8. Verzoek tot mandaatverhoging voor sloopwerkzaamheden RGA – Ter besluitvorming**
 - 8.1
 - *De vergadering besluit het mandaat voor de sloopwerkzaamheden ten behoeve van de vervanging van de RGA's te verhogen, ondanks dat de exacte kosten nog onbekend zijn.*
 - *Het bestuur communiceert de exacte kosten van de sloopwerkzaamheden zodra deze bekend zijn.*
 - *Er wordt besloten om een vergoeding van € 500,- per appartement toe te kennen voor de herstelwerkzaamheden na de vervanging van de RGA's.*

- 11. Planmatig onderhoud (PO) (en verduurzaming) 2028 - Ter besluitvorming**
 - 11.1 *Het MJOP zal voor juni 2027 worden geactualiseerd, zodat het in de vergadering van 2028 kan worden vastgesteld.*

- 12. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2027 - Ter besluitvorming**
 - 12.1
 - *De begroting voor 2027 wordt vastgesteld op € 59.361,00.*
 - *De liquiditeitsprognose wordt goedgekeurd.*

14. Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) - Ter besluitvorming

- 14.1 *De vergadering stelt unaniem de doorlopende machtiging incassomaatregelen vast.*

Actiepuntenlijst

VvE 1805 Willem de Merodestraat 1 t/m 47, gevestigd te Weesp

Klikborden

De heer Eckhart zal drie A4-formaat klikborden regelen voor de mededelingenborden om de frequentie van schoonmaakwerkzaamheden bij te houden.

Status: Vastgelegd