

Notulen

Vereniging van Eigenaars Henegouwen 76 tot en met 105 te Zwijndrecht (SWE003)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 10 juni 2025, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 150; aantal stemmen vertegenwoordigd: 95 (63,33 procent)

Aanwezig

De heer D.J.B. Houterman, De heer M. Ikking, De heer V. de Jel, De heer L.J.C. Kramer, De heer R.B.T. Schenkhuijsen, Mevrouw A.M.A. van Seeters, De heer E. Specht en/of Mevrouw I. den Boer, De heer O.P.W. Terlouw, De heer M. van Uiter, De heer D. Visser

Volmacht afgegeven

Mevrouw F. Boom, De heer L. van der Knoop, Mevrouw L.J. Scherff, Woonfonds Zuid-Holland 1 B.V.

Afwezig

De heer G. Arnold, De heer C. Beijen en Mevrouw M.T. Da Silva de Abreu, Mevrouw K. Brabcova, Mevrouw S. J. van Ingen Schenau, De heer V. Isuf Isuf, Mevrouw D.L. van der Jagt, Mevrouw G.H. van Klinken, De heer G.G. Lanser, De heer M. Sijbrands, De heer A.J. Visser, De heer N. van Vugt

Overig aanwezig

De heer M. Bruins - vb&t VvE Diensten B.V. **

1 Opening, vaststellen voorzitter van de vergadering

De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.
De notulen worden verzorgd door vb&t VvE Diensten.

Daarnaast wordt de agenda, die vooraf aan alle leden is verstrekt, ter goedkeuring voorgelegd.

Besluit: De vergadering benoemt de heer M. Bruins tot voorzitter van de vergadering.

Besluit: De vergadering besluit de agenda vast te stellen.

2 Vaststellen van het quorum

Het aantal stemmen dat is vertegenwoordigd is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3 Opnemen vergadering voor de uitwerking van de notulen

Het opnemen van de vergadering biedt ons de mogelijkheid om een gedetailleerd en betrouwbaar verslag te maken van de besproken onderwerpen en genomen besluiten. We willen benadrukken dat de opnames uitsluitend gebruikt zullen worden voor het uitwerken van de notulen en dat ze daarna op gepaste wijze vernietigd zullen worden.

Besluit: De vergadering besluit om de vergadering op te nemen voor het uitwerken van de notulen.

4 Akte van Splitsing kenmerken

De vergadering bespreekt het agendapunt betreffende de akte van splitsing. De voorzitter geeft aan dat dit punt voornamelijk ter kennisgeving is. Er wordt verwezen naar het quorum, waarbij minimaal 50% van de stemmen aanwezig moet zijn voor rechtsgeldige besluitvorming. Daarnaast wordt er kort stilgestaan bij de verdeling van kosten tussen gemeenschappelijke en privé gedeelten, zoals vastgelegd in de akte van splitsing. De voorzitter wijst erop dat deze informatie beschikbaar is op de portal. Er worden geen vragen gesteld door de aanwezigen.

Modelreglement - ter informatie

Voor de Vereniging van Eigenaars Henegouwen 76 t/m 105 te Zwijndrecht is Modelreglement 1992 van toepassing.

De akte van splitsing is in 2003 aangepast.

Quorum - ter informatie

- Conform art. 34 van het Modelreglement dient er minimaal 50 procent van het maximum aantal stemmen aanwezig te zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Besluitvorming - ter informatie

- Conform art. 37 lid 1 van het Modelreglement dienen alle besluiten genomen te worden met een volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. Dit houdt in meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

- Conform art. 38 van het Modelreglement kunnen besluiten door de vergadering tot het doen van onder andere uitgaven die een in de Akte van Splitsing nader te bepalen bedrag te boven gaan en uitgaven welke ten laste komen van het reservefonds Groot Onderhoud, worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordig is, dat ten minste twee derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Gemeenschappelijk - ter informatie

- Conform art. 9 van de splitsingsakte zijn de volgende onderdelen van het gebouw gemeenschappelijk:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de onder - grond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten; b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken 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 elektriciteit- 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.

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Tot de privé gedeelten wordt gerekend - ter informatie

- Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

5 Mededelingen, ingekomen stukken en ingediende vragen

Glasvezel:

De vergadering is het erover eens dat er vorig jaar een document is opgevraagd voor de plaatsing van glasvezel. Het document betreft plaatsing aan de buitenkant van het pand, terwijl de vergadering eerder toestemming heeft gegeven voor binnenhuis plaatsing. De vergadering is akkoord dat de glasvezel via de binnenkant wordt aangelegd zonder extra kosten.

Sweco: Hiervoor is destijds DAS ingeschakeld, maar zij hebben toen aangegeven dat er onvoldoende bewijs was. Dit hoofdstuk is volgens de vergadering afgesloten, en de vergadering geeft aan nu tevreden te zijn met het beheer door vb&t.

6 Overzicht (terugkerende) besluiten

6.a Vervangende machtiging schade-uitkering

Conform akte dient de vergadering een besluit te nemen hoe schade-uitkeringen uitgevoerd moeten worden. De vergadering besluit dat schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij dienen te worden uitgekeerd op het rekeningnummer ten name van de VvE.

Besluit: De vergadering gaat akkoord om de schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij te laten uitkeren op het rekeningnummer ten name van de VvE waarop de voorschotbijdragen van de leden worden overgemaakt.

6.b Vastgestelde mandaten bestuur en beheerder

Het mandaat voor het bestuur is € 2.500,- exclusief btw per gebeurtenis. Voor het nemen van spoedeisende maatregelen, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van € 5.000,- exclusief. btw te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

Voor spoedeisende verbintenissen die de € 12.500,- exclusief. btw te boven gaan heeft het bestuur de machtiging van de vergadering nodig.

Het mandaat voor de beheerder is € 1.500,- exclusief btw per gebeurtenis. Opdrachten boven de € 750,- exclusief btw worden gecommuniceerd met het bestuur.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de vastgestelde mandaten zoals vermeld in de notulen.

6.c Huishoudelijk Reglement

Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op de splitsingsakte waarin de leefregels binnen het complex worden vastgesteld. Het huishoudelijk reglement is door de vergadering vastgesteld d.d. 14 augustus 2003. Er worden in de vergadering van 2024 geen wijzigingen ter stemming voorgelegd.

Besluit: De vergadering besluit het huishoudelijk reglement ongewijzigd te laten.

7 Vaststellen notulen d.d. 14-03-2024

De vergadering bespreekt de notulen van de ledenvergadering van 14 maart 2024. De voorzitter vraagt of er vragen of opmerkingen zijn over de notulen, en loopt de notulen per bladzijde door. Er worden geen vragen of opmerkingen naar voren gebracht door de aanwezigen.

Besluit: De vergadering besluit om de notulen van de ledenvergadering van 14-03-2024 ongewijzigd vast te stellen.

8 Vaststellen jaarrekening 2024

8.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de jaarstukken gecontroleerd. De jaarstukken geven een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en financiële situatie. De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarstukken, de jaarstukken vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur. Dank aan de kascommissie voor haar inzet.

De vergadering stemt in met het advies van de kascommissie.

Besluit: De vergadering besluit de jaarstukken vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur.

8.b Vaststellen jaarrekening 2024, verlenen decharge bestuur en ondertekening jaarrekening

De vergadering heeft verder geen vragen over de jaarstukken. Het bestuur stelt voor om de jaarrekening 2024 als zodanig vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor boekjaar 2024. De vergadering gaat hiermee akkoord. De jaarrekening wordt ondertekend door het bestuur.

Besluit: De vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor het financiële beleid van 2024.

8.c Bestemming exploitatieresultaat, bestemming saldo tussenrekening groot onderhoud, goedkeuring op overschrijding mandaten

De vergadering bespreekt de bestemming van het positieve exploitatieresultaat van € 6.052,09,- en het negatieve exploitatieresultaat van de lift van € 307,37,-. Het voorstel is om het positieve of negatieve saldo toe te voegen aan, dan wel ten laste te brengen van, het algemene reservefonds.

Daarnaast wordt het saldo van € 34.099,74,- op de tussenrekening groot onderhoud besproken. Het voorstel is om het saldo van de tussenrekening af te boeken op het reservefonds algemeen.

Besluit: De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat ten gunste van het reservefonds te boeken.

Besluit: De vergadering besluit het saldo van € 34.099,74,- op de tussenrekening groot onderhoud af te boeken op het reservefonds algemeen.

Besluit: De vergadering besluit om het negatieve exploitatiesaldo ten laste van het reservefonds te boeken.

8.d Vaststellen kascommissie 2025

De volgende personen stellen zich beschikbaar als lid van de kascommissie: Mevrouw Boom en mevrouw Specht den Boer. De vergadering stemt in met deze benoemingen.

Besluit: De vergadering besluit om mevrouw Boom en mevrouw Specht den Boer te benoemen als lid van de kascommissie 2025.

8.e Incassoprocedure vb&t VvE Diensten

De vergadering bespreekt de incassoprocedure zoals vermeld op bladzijde 4 van de jaarrekening. De procedure beschrijft de stappen die worden genomen bij het incasseren van niet-betaalde VvE bijdragen, te beginnen met een herinnering, gevolgd door een aanmaning.

Een eigenaar vraagt of de incassoprocedure daadwerkelijk ingezet gaat worden of dat het een algemene procedure betreft. De vergadering is het erover eens dat de procedure noodzakelijk is en dat er regels zijn die gevolgd moeten worden.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van vb&t zoals omschreven in de jaarrekening.

9 (Her)benoeming bestuur en commissies

9.a (Her)benoeming bestuur

Het huidige bestuur bestaat uit vb&t VvE Diensten.

Tijdens de vergadering vraagt de voorzitter of er geïnteresseerden zijn voor een bestuursfunctie. Mevrouw Beijn/Da Silva de Abreu geeft aan graag de bestuursfunctie te willen vervullen.

Besluit: De vergadering besluit dat Mevrouw Beijn/Da Silva de Abreu wordt benoemd tot bestuur.

9.b Samenstelling commissies

Er zijn wijzigingen in de commissies:

- De heer Van Der Knoop en de heer Van Uiter t blijven in de technische commissie. De heer Van Der Knoop is niet aanwezig, maar heeft aangegeven te willen blijven.

- Mevrouw Schenkhuizen contactcommissie.

- Daarnaast wordt besproken dat de factuurcontrole momenteel wordt uitgevoerd door mevrouw Boom maar er wordt aangegeven dat ze niet zoveel interesse meer heeft. Mevrouw Specht den Boer wil deze taak overnemen.

10 Onderhoud complex

10.a MJOP

Het goedgekeurde MJOP is van 2024.

De VvE heeft gekozen voor de jaarlijkse actualisatie van het MJOP, waarvan de geactualiseerde versie als bijlage is toegevoegd. Tijdens de vergadering zijn enkele punten besproken die aanpassing vereisen. Een eigenaar wees op de conditie van de buitenwanden en de dilatatievoegen, die volgens het MJOP een conditie 3 hebben. Dit wordt als verrassend ervaren, aangezien deze werkzaamheden slechts twee jaar geleden zijn uitgevoerd. Hetzelfde geldt voor het voegwerk, dat eveneens twee jaar geleden is aangepakt en nu ook als conditie 3 wordt gekwalificeerd. De beheerder heeft toegezegd dit verder op te nemen met

de desbetreffende afdeling.

Daarnaast wordt er gesproken over de inspectie van diverse leidingen en kanalen, die als niet te inspecteren zijn aangemerkt. De voorzitter legt uit dat er speciale bedrijven zijn voor dergelijke inspecties en dat de standleiding al is onderzocht en in goede staat verkeert, zoals blijkt uit het bijgevoegde rapport.

Besluit: De vergadering besluit het geactualiseerde MJOP vast te stellen onder voorbehoud van de aanpassing van de opmerkingen zoals beschreven.

10.b Planmatig onderhoud 2025

De vergadering bespreekt het planmatig onderhoud voor 2025.

Tijdens de vergadering wordt het onderwerp rookgasafvoeren besproken. De voorzitter geeft aan dat dit niet relevant is voor het complex, aangezien het om een stookcomplex gaat. Daarnaast is er een opmerking dat de ketels al oud zijn, aangeschaft in 2010 of 2011, en dat normaal gesproken een ketel ongeveer 15 jaar meegaat. Er wordt ook gekeken naar de mogelijkheid van een warmtenet, maar dit lijkt nog op lange termijn te zijn. De ketels functioneren momenteel goed en er is onderhoud aan de ketels.

Vervolgens wordt het herstellen van de dakbedekking besproken. De voorzitter geeft aan dat dit onderdeel is van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en dat het noodzakelijk is om lekkages te voorkomen. Het bedrag voor deze werkzaamheden is rond de € 7.500,- inclusief btw. Er is consensus dat deze opdracht moet worden uitgevoerd met begeleiding van vb&t.

Besluit: Het bestuur te machtigen de betreffende werkzaamheden in opdracht te kunnen geven conform het voorgestelde mandaatbedrag.

Besluit: vb&t VvE Diensten te machtigen de kosten ten laste te brengen van het reservefonds groot onderhoud.

Besluit: Verstrekken opdracht aan vb&t voor herstellen dakbedekking en reinigen daktrim plastisol, met totaalbedrag van € 7.500,- inclusief btw.

Besluit: VvEco opdracht te geven voor de begeleiding (voorbereiding en toezicht) voor de bovenstaande werkzaamheden conform de staffel van VvEco wat voor deze werkzaamheden neerkomt op 7,5 % van de aanneemsom.

10.c Voorbereiding planmatig onderhoud 2026

Het MJOP adviseert geen werkzaamheden uit te voeren voor 2026.

10.d Brandveiligheid

De vergadering bespreekt de brandveiligheidsscan die vorig jaar tijdens de ALV is besproken. Er is destijds geen besluit genomen, en er is sindsdien geen verdere actie ondernomen. Het voorstel is om een volledige inspectie uit te voeren, waarbij alle doorvoeringen worden bekeken. Dit is een belangrijk punt, vooral gezien de diverse bewoners, waaronder ouderen, en de noodzaak om de veiligheid te waarborgen.

De voorzitter legt uit dat het uitvoeren van een volledige inspectie en het opvragen van offertes bij aannemers € 3.510,- exclusief btw zal kosten. Dit bedrag omvat de begeleiding en het opstellen van een plan. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om een gespecificeerde offerte te ontvangen, waarin de impact van de maatregelen duidelijk wordt aangegeven. Het rapport zal aangeven welke maatregelen dringend zijn en welke op een later tijdstip kunnen worden uitgevoerd.

Er wordt gesproken over de noodzaak van brandwerende maatregelen, zoals het vervangen van deuren en ramen, en het verwijderen van objecten uit vluchtwegen. Dit is niet alleen van belang voor de veiligheid, maar ook voor verzekeringstechnische redenen. Het voorstel is dat vb&t de begeleiding van het proces verder oppakt en dat er in het najaar een vergadering wordt gepland om het rapport te bespreken.

Besluit: De vergadering besluit een volledige inspectie uit te voeren en offertes op te vragen bij aannemers voor brandveiligheidsmaatregelen, met een mandaatbedrag van € 3.510,- exclusief btw.

10.e Beheerovereenkomst vb&t VvE Diensten.

De vergadering bespreekt de beheerovereenkomst van vb&t VvE Diensten. De voorzitter legt uit dat de huidige overeenkomst met Sweco verouderd is en dat vb&t een nieuwe, duidelijke overeenkomst heeft opgesteld. Deze overeenkomst bevat gedetailleerde informatie over de kosten en verwachtingen van beide

partijen. De voorzitter benadrukt dat de beheervergoeding zal stijgen van € 4.276,- excl btw naar € 8.200,- excl. btw. Hij geeft aan dat dit bedrag marktconform is en dat de huidige vergoeding niet meer toereikend is voor de diensten die worden geleverd.

Een eigenaar vraagt naar de prijsvergelijking met andere beheerders. De voorzitter geeft aan de beheervergoeding marktconform is en dat het overstappen naar een andere beheerder niet eenvoudig is. De voorzitter vraagt de vergadering om te stemmen over de nieuwe overeenkomst, die per 1 juli 2025 ingaat.

De voorzitter vraagt het bestuur om na de vergadering de documenten te ondertekenen.

Besluit: De vergadering besluit in te stemmen met de nieuwe beheerovereenkomst van vb&t VvE Diensten, die per 1 juli 2025 ingaat.

10.f Huismeesterdiensten vb&t VvE Diensten

De vergadering bespreekt het agendapunt betreffende de huismeesterdienst van vb&t VvE Diensten. De voorzitter licht toe dat de dienst kan worden uitbesteed aan Young Facility BV, waarbij een huismeester b.v. één uur per week diverse taken kan uitvoeren, zoals het vervangen van lampen, het opruimen van afval en het verplaatsen van containers. De voorzitter vraagt de eigenaars of zij voorstander zijn van het inschakelen van de huismeesterdienst.

De eigenaars reageren dat zij dergelijke taken doorgaans zelf uitvoeren en dat zij geen behoefte hebben aan de huismeesterdienst. De eigenaars geven aan dat zij deze werkzaamheden zelf nauwkeurig kunnen uitvoeren.

Besluit: De ALV besluit om geen gebruik te maken van de huismeesterdienst van vb&t VvE Diensten en Young Facility BV.

11 Verzekeringen en taxatie

De VvE heeft momenteel de volgende verzekeringen: opstalverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, glasverzekering en rechtsbijstandverzekering.

De vergadering besluit om een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering op te vragen en af te sluiten, gezien de aanstelling van een nieuw bestuur tijdens deze vergadering.

Op 20 maart 2020 is het complex getaxeerd.

Het complex is verzekerd op basis van de geïndexeerde herbouwwaarde. De vergadering erkent dat er een hertaxatie moet plaatsvinden, aangezien de VvE verplicht is om het gebouw elke zes jaar te laten hertaxeren.

Besluit: De vergadering besluit de volgende aanvullende verzekeringen af te sluiten: bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Besluit: De vergadering besluit opdracht te geven voor hertaxatie voor eind dit jaar.

12 Vaststellen begroting 2026

De begroting 2026 en de voorschotbijdragen worden toegelicht.

De vergadering heeft vragen met betrekking tot de inhoud van de begroting en voorschotbijdragen.

De voorzitter licht toe dat de lopende begroting een totaalbedrag van € 98.576,- omvat, bestaande uit vaste posten zoals verzekeringen, onderhoud van de CV, schoonmaakkosten, elektra en water. Volgens de voorzitter stijgen deze posten elk jaar met een bepaald percentage en wordt meestal met een gemiddelde toename van ongeveer 5% gerekend. De grootste post betreft de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud, die in het geactualiseerde onderhoudsplan (MJOP) wordt geraamd op € 83.095,- per jaar t.o.v. € 54.496,- dit jaar. Verschillende eigenaars merken op dat dit bedrag substantieel hoger is dan eerdere jaren en geven aan dat in andere complexen in de omgeving lagere maandelijkse VvE bijdragen worden ingezameld.

Volgens de voorzitter is het essentieel om voldoende te reserveren voor grote onderhoudsposten, zoals dak, lift, kozijnen en schilderwerk. De vergadering bespreekt de mogelijkheid om het dotatiebedrag voor 2026 minder te verhogen dan voorgesteld, omdat men bang is dat de VvE-kosten anders te hoog zullen worden. Er ontstaat discussie over het aanpassen van de MJOP, maar de voorzitter geeft aan dat het MJOP ongewijzigd dient te blijven en dat het aan de vergadering is om te bepalen hoeveel er jaarlijks in het reservefonds wordt gestort. Ook komt naar voren dat er al een behoorlijke reserve is opgebouwd, waardoor men voorzichtig wil zijn met verdere forse verhogingen. Er is consensus dat het belangrijk is niet te weinig

te sparen, maar de vergadering wil voorkomen dat de maandelijkse bijdrage te snel oploopt.

Schoonmaak en overlast

Een eigenaar stelt vragen over het schoonmaakcontract en wat daar precies onder valt. De voorzitter geeft aan dat alle specificaties via het online portaal zijn te raadplegen en dat ontevredenheid over de geleverde schoonmaak gemeld kan worden. Daarbij wordt besproken dat de algemene ruimtes regelmatig vervuild raken door verhuizingen of huisdieren. Meerdere eigenaars maken zich zorgen over hondenurine in de entree en vinden dat de veroorzaker hiervoor moet worden aangesproken. Men constateert dat dit probleem hardnekkig is en herhaaldelijk voor overlast zorgt. Ook is er sprake van sterke geuroverlast in een gedeelte van de entree.

Er komt naar voren dat bewoners bij binnenkomst niet altijd goed op de hoogte zijn van het huishoudelijk reglement, waardoor regels over zaken als (ver)bouwen buiten reguliere tijden of huisdiertoestemming niet altijd meteen duidelijk zijn. De vergadering is het erover eens dat alle nieuwe eigenaars een inlogcode krijgen om het reglement en andere documenten in het portaal te bekijken. Enkele eigenaars melden echter dat er soms problemen zijn met inloggen. De voorzitter geeft aan dat dit eenvoudig kan worden opgelost als het wordt doorgegeven.

Vloerbekleding en onderhoudswerkzaamheden

De vloer in de gemeenschappelijke ruimte komt ter sprake als mogelijk vervuild en verouderd. De vergadering bespreekt de optie om de vloerbekleding te vervangen door een andere sterke of makkelijk te reinigen oplossing. Ook wordt genoemd dat bestaande lekkages in het verleden voor blijvende plekken hebben gezorgd. Een eigenaar vraagt zich af volgens welke procedure men tot vervanging over kan gaan, aangezien dergelijke wijzigingen formeel tijdens een vergadering moeten worden besloten. Er is nog geen concreet voorstel voor nieuwe bekleding of een exacte timing.

Voorstel aanpassing begroting 2026

De voorzitter geeft aan dat de beheerkosten voor 2026 nog moet worden aangepast in de begroting van 2026. De vergadering stelt voor om de begroting van 2025 als uitgangspunt te gebruiken voor de begroting van 2026 en de beheerkosten hierin aan te passen. Na het maken van een rekenvoorbeeld blijkt dat deze aanpassing neerkomt op een verhoging van ongeveer € 20,- per maand per eigenaar. De voorzitter vraagt of de aanwezigen hiermee akkoord gaan.

Vervolgens wordt gevraagd of er een aangepaste versie van de begroting zal worden opgesteld. De voorzitter bevestigt dat een bijgewerkte versie samen met de notulen zal worden meegestuurd.

Besluit: De vergadering besluit de begroting 2026 niet vast te stellen, maar de lopende begroting 2025 laten doorlopen in 2026 met een aanpassing dat de beheer vergoeding wordt aangepast. De ingangsdatum van de voorschotbijdragen is 01-01-2026.

13 Rondvraag

Er zijn de volgende vragen voor de rondvraag.

Ten eerste wordt er een vraag gesteld over de mechanische ventilatie in het gebouw. Een eigenaar merkt op dat de ventilatie te hard staat en warme lucht naar buiten pompt, wat energieverstopping veroorzaakt. De technische commissie wordt gevraagd om dit probleem verder op te pakken.

Daarnaast wordt er een vraag gesteld over het schoonmaken van de ramen aan de buitenkant van het gebouw. Een eigenaar merkt op dat dit al een half jaar niet is gedaan. De voorzitter zal contact opnemen met het schoonmaakbedrijf om dit te bespreken.

Een eigenaar vraagt naar de regels omtrent zonneschermen. Er is onduidelijkheid over de kleur en het type zonnescherm dat is toegestaan. De voorzitter adviseert om de spitsingsakte en het huishoudelijk reglement te raadplegen voor de juiste informatie.

14 Sluiting

De voorzitter dankt iedereen voor ieders aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 17:30 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Henegouwen 76 tot en met 105 te Zwijndrecht (SWE003)

1 Opening, vaststellen voorzitter van de vergadering

- 1.1 De vergadering benoemt de heer M. Bruins tot voorzitter van de vergadering.
- 1.2 De vergadering besluit de agenda vast te stellen.

3 Opnemen vergadering voor de uitwerking van de notulen

- 3.1 De vergadering besluit om de vergadering op te nemen voor het uitwerken van de notulen.

6.a Vervangende machtiging schade-uitkering

- 6.a.1 De vergadering gaat akkoord om de schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij te laten uitkeren op het rekeningnummer ten name van de VvE waarop de voorschotbijdragen van de leden worden overgemaakt.

6.b Vastgestelde mandaten bestuur en beheerder

- 6.b.1 De vergadering gaat akkoord met de vastgestelde mandaten zoals vermeld in de notulen.

6.c Huishoudelijk Reglement

- 6.c.1 De vergadering besluit het huishoudelijk reglement ongewijzigd te laten.

7 Vaststellen notulen d.d. 14-03-2024

- 7.1 De vergadering besluit om de notulen van de ledenvergadering van 14-03-2024 ongewijzigd vast te stellen.

8.a Verslag kascommissie

- 8.a.1 De vergadering besluit de jaarstukken vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur.

8.b Vaststellen jaarrekening 2024, verlenen decharge bestuur en ondertekening jaarrekening

- 8.b.1 De vergadering besluit om de jaarrekening 2024 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen voor het financiële beleid van 2024.

8.c Bestemming exploitatieresultaat, bestemming saldo tussenrekening groot onderhoud, goedkeuring op overschrijding mandaten

- 8.c.1 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat ten gunste van het reservefonds te boeken.
- 8.c.2 De vergadering besluit het saldo van € 34.099,74,- op de tussenrekening groot onderhoud af te boeken op het reservefonds algemeen.
- 8.c.3 De vergadering besluit om het negatieve exploitatiesaldo ten laste van het reservefonds te boeken.

8.d Vaststellen kascommissie 2025

- 8.d.1 De vergadering besluit om mevrouw Boom en mevrouw Specht den Boer te benoemen als lid van de kascommissie 2025.

8.e Incassoprocedure vb&t VvE Diensten

- 8.e.1 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van vb&t zoals omschreven in de jaarrekening.

9.a (Her)benoeming bestuur

- 9.a.1 De vergadering besluit dat Mevrouw Beijn/Da Silva de Abreu wordt benoemd tot bestuur.

10.a MJOP

- 10.a.1 De vergadering besluit het geactualiseerde MJOP vast te stellen onder voorbehoud van de aanpassing van de opmerkingen zoals beschreven.

10.b Planmatig onderhoud 2025

- 10.b.1 Verstrekken opdracht aan vb&t voor herstellen dakbedekking en reinigen daktrim plastisol, met totaalbedrag van € 7.500,- inclusief btw.
- 10.b.2 VvEco opdracht te geven voor de begeleiding (voorbereiding en toezicht) voor de bovenstaande werkzaamheden conform de staffel van VvEco wat voor deze werkzaamheden neerkomt op 7,5 %

- van de aanneemsom.
- 10.b.3 Het bestuur te machtigen de betreffende werkzaamheden in opdracht te kunnen geven conform het voorgestelde mandaatbedrag.
- 10.b.4 vb&t VvE Diensten te machtigen de kosten ten laste te brengen van het reservefonds groot onderhoud.
- 10.d Brandveiligheid**
- 10.d.1 De vergadering besluit een volledige inspectie uit te voeren en offertes op te vragen bij aannemers voor brandveiligheidsmaatregelen, met een mandaatbedrag van € 3.510,- exclusief btw.
- 10.e Beheerovereenkomst vb&t VvE Diensten.**
- 10.e.1 De vergadering besluit in te stemmen met de nieuwe beheerovereenkomst van vb&t VvE Diensten, die per 1 juli 2025 ingaat.
- 10.f Huismeesterdiensten vb&t VvE Diensten**
- 10.f.1 De ALV besluit om geen gebruik te maken van de huismeesterdienst van vb&t VvE Diensten en Young Facility BV.
- 11 Verzekeringen en taxatie**
- 11.1 De vergadering besluit de volgende aanvullende verzekeringen af te sluiten: bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
- 11.2 De vergadering besluit opdracht te geven voor hertaxatie voor eind dit jaar.
- 12 Vaststellen begroting 2026**
- 12.1 De vergadering besluit de begroting 2026 niet vast te stellen, maar de lopende begroting 2025 laten doorlopen in 2026 met een aanpassing dat de beheer vergoeding wordt aangepast. De ingangsdatum van de voorschotbijdragen is 01-01-2026.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Henegouwen 76 tot en met 105 te Zwijndrecht (SWE003)

Contact opnemen met het schoonmaakbedrijf om het schoonmaken van de ramen te bespreken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2025

Documenten opvragen voor binnenhuis plaatsing van glasvezel.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2025

Sturen van het rapport over de brandveiligheidsscan naar alle eigenaars, plannen van een vergadering om de resultaten te bespreken en bepalen van verdere stappen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2025

Verstrekken opdracht aan vb&t voor herstellen dakbedekking en reinigen daktrim plastisol, met totaalbedrag van € 7.500,- inclusief btw.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2025

Vveco navragen conditie 3 volgens de opmerkingen

Status: Vastgelegd

Commissies aanpassen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

Aanpassen kascommissie in TwinQ.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

Activeren begroting 2026

Begroting 2026 met een totaalbedrag van € 103.774,80 doorvoeren per 1-1-2026.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 juli 2025

Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Inkie Eykenaar)

Afboeken saldo tussenrekening groot onderhoud van reservefonds.

Bedrag op de tussenrekening groot onderhoud met een hoogte van € 34.099,74, ten laste brengen van reservefonds groot onderhoud.

Onvoldoende quorum aanwezig om actiepunt uit te voeren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 juli 2025

Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Inkie Eykenaar)

Archiveren van de getekende vergaderstukken in TwinQ.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

exploitatieresultaat

Het negatieve exploitatieresultaat liftonh 2024 € 307,37 ten laste van het reservefonds groot onderhoud te brengen.

Er is geen reservefonds groot onderhoud voor deze verdeelsleutel.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 juli 2025

Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Inkie Eykenaar)

Verrekenen exploitatieresultaat

Het positieve exploitatieresultaat algemeen boekjaar 2024 € 6.052,09 ten gunste van het reservefonds groot onderhoud te brengen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 juli 2025

Behandeld door: Medewerker financiële administratie (Inkie Eykenaar)

Verstrekken opdracht voor hertaxatie voor eind dit jaar.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 29 september 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

Verzekering bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 11 september 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

Opdracht uitzetten afdeling brandveiligheid

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 september 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Senda Mathijssen)

Inschrijven bij de KvK als bestuurder.

17-09-2025 KVVW/ Mevrouw geeft aan bestuursfunctie neer te leggen.

04-09-2025 KVVW/ De link om mevrouw in te schrijven verstuurd ter ondertekening.

22-08-2025 KVVW/ Gegevens van mevrouw ontvangen, BSN ontbreekt. Ik heb deze nog opgevraagd.

12-08-2025 KVVW/ De gegevens van mevr. Da Silva de Abreu opgevraagd.

Mevrouw Beijn/Da Silva de Abreu inschrijven KVK.

Status: Vervallen

Behandeld door: Klanten Contact Centrum (medewerker kantoor)

uitschrijven vb&t bij KVK

12-08-2025 KVVW/ De link om vb&t in te schrijven als gevolmachtigde alvast verstuurd ter ondertekening. Vb&t kan pas uitgeschreven worden als bestuurder als dit verwerkt is en het extern bestuur is ingeschreven.

Status: Vervallen

Behandeld door: Klanten Contact Centrum (medewerker kantoor)