

Notulen

V.v.E. Acaciastraat 1/42 (8474)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 18 december 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 245; aantal stemmen vertegenwoordigd: 178 (72,65 procent)

1.a Toestemming audio-opname ten behoeve van notulen

Schep Vastgoedmanagers gebruikt kunstmatige intelligentie voor de uitwerking van objectieve en neutrale notulen voor VvE-vergaderingen. Voor de uitwerking van deze notulen is een opname van de vergadering vereist, en hiervoor vraagt de beheerder toestemming. De vergadering gaat akkoord met opname van de vergadering van vanavond.

1.b Opening van de vergadering en vaststellen aanwezige stemgerechtigden

Ron van der Heiden, de huidige beheerder, opent deze vergadering van eigenaars om 19.30 uur. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. De agenda wordt vastgesteld.

1.c Benoeming van de dagvoorzitter

De vergadering bespreekt de benoeming van de dagvoorzitter. De beheerder (en huidige bestuurder) geeft aan dat een eigenaar de vergadering kan leiden en dat hij de rol op zich neemt als niemand zich meldt. Er worden geen opmerkingen of tegenkandidaten naar voren gebracht. De vergadering besluit Ron van der Heiden tot dagvoorzitter te benoemen (voorzitter).

2 Contactpersoon voor de beheerder/benoeming bestuursleden (besluit)

Op 2 december 2025 heeft Schep Vastgoedmanagers de brief "Belangrijke mededeling over de samenwerking met de VvE-contactpersoon" aan alle leden toegestuurd. De beheerder licht toe dat er in deze casus niet over één nacht ijs is gegaan, maar dat er nu echt geen andere mogelijkheid meer is. Vanwege de strekking van de brief heeft Schep Vastgoedmanagers geen andere keuze dan het bestuurderschap terug te geven aan de VvE, en blijft zij uitsluitend als beheerder optreden. Hierdoor ontstaan drie mogelijke invullingen:

1. - Benoeming van één- of meerdere eigenaars als bestuurslid;
2. - Aanwijzing van een nieuw contactpersoon, waarbij het bestuur dan alsnog weer wordt ondergebracht bij de beheerder;
3. - Aanstelling van een externe professionele bestuurder.

Rol van de beheerder en het bestuur

Er wordt benadrukt dat beheer en bestuur verschillende taken zijn. Het bestuur is het contact voor de beheerder en werkt samen bij agendavorming en communicatie. De beheerder voert opdrachten uit binnen de beheerovereenkomst. De beheerder geeft aan dat zonder benoemde bestuursleden de VvE nu niet meer verder kan.

Externe bestuurder en kosten

De mogelijkheid van een externe professionele bestuurder wordt besproken. Er wordt informatie gedeeld over twee externe opties met indicatieve kosten van respectievelijk € 5.750,00, exclusief btw en € 5.747,50, inclusief btw per jaar. Er wordt een indicatieve berekening gemaakt van gemiddeld € 136,83 per woning per jaar bij 42 woningen, met uiteindelijke verdeling volgens de in de splitsingsakte bepaalde verdeelsleutel hieromtrent, met dus de kanttekening dat de werkelijke lasten per woning nog zullen verschillen.

Benoeming bestuursleden

Er melden zich meerdere eigenaars als kandidaat. Per kandidaat wordt gestemd. Na een hertelling, nu wel met de verwerking van de aangeleverde volmachten, staat in ieder geval vast dat mevrouw De Ridder als enige van de kandidaten niet wordt gekozen. De vergadering benoemt de andere vier (4) kandidaten wél als bestuurslid, te weten de heer Maas, mevrouw Rozilio-Kroon, de heer Van den Bergh en mevrouw Rijners. Vanaf dit moment werkt de vereniging dan ook niet meer met één (1) contactpersoon, maar met vier (4) bestuursleden.

3 Ingekomen stukken en mededelingen bestuur(der)

Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken.

Mededelingen bestuur(der):

01 - Bezuinigingstip mw. C. Storre (Acaciastraat 34)

Mevrouw Storre is helaas zelf niet aanwezig om haar eigen punt toe te lichten. Naar aanleiding van haar bezuinigingstip wordt toegelicht dat eind december 2023 een melding van stankoverlast vanuit een toilet is onderzocht door een ingeschakelde leverancier. Geconstateerd is dat een staande toiletpot niet correct was afgekit. Er is een (doorbelasting)factuur verzonden waartegen bezwaar is aangetekend. De vergadering bespreekt dat kritisch geselecteerd moet worden op leveranciers, bij voorkeur in de regio, met aandacht voor kwaliteit en kosten. Ook is er een opmerking dat geschikte aannemers in Alphen aan den Rijn lastig te vinden zijn.

02 - Samenvoeging onderhoudsfondsen (1 verdeelsleutel)

De accountmanager licht toe dat hij tegen vier reservefondsen is aangelopen, terwijl er maar één verdeelsleutel aanwezig is. De accountmanager heeft eigenhandig op voorhand drie onderhoudsfondsen samengevoegd tot één onderhoudsfonds. De vergadering heeft geen bezwaar. Daarnaast wordt aangegeven dat twee gescheiden geldstromen wenselijk zijn, één voor groot onderhoud en één algemeen reservefonds voor de exploitatie.

03 - Jaarlijks afstand nemen aansprakelijkheid bestuur t.b.v. bloembakken

Ten aanzien van aansprakelijkheid rond bloembakken wordt verwezen naar het huishoudelijk reglement (HHR). Plantenbakken mogen uitsluitend aan de binnenzijde van het balkonhek worden geplaatst. Bij niet-naleven en het ontstaan van schade is de veroorzaker aansprakelijk. Logisch. De voorzitter vraagt zich af wie dit verzonnen heeft, maar het "jaarlijks afstand nemen aansprakelijkheid bestuur" is overbodig en dubbelop als deze bepaling al is opgenomen in een door de vergadering van eigenaars vastgesteld HHR.

4 Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars d.d. 5 juni 2024

De vergadering bespreekt de notulen van de vergadering van eigenaars de dato 5 juni 2024. Daarnaast is er een opmerking dat de actiepuntenlijst nog oude punten met de status Vastgelegd bevat. De vergadering wordt geïnformeerd dat de lijst tussentijds is bijgewerkt, vier punten op Afgehandeld zijn gezet en niet-relevante punten zijn verwijderd. Toegelicht wordt dat de jaarrekening, de begroting en de MJOP als zodanig geen actiepunten zijn, maar de uitvoering van genomen besluiten. Vervolgens besluit de vergadering tot een tekstcorrectie op pagina 2 bij punt 7a. Hier dient de tekst "met algemene stemmen" gelezen te worden. De sluitingstijd op pagina 4 wordt ter discussie gesteld, maar een eigenaar bevestigt toch dat de vermelde tijd correct is. De tekst blijft daarom ongewijzigd. De notulen worden met inachtneming van de genoemde wijziging goedgekeurd en vastgesteld.

5.a Bespreking jaarrekening 2024

De jaarrekening 2024 is verzonden aan de eigenaars van de VvE. De voorzitter licht de jaarrekening verder toe. Het tekort bij de post Onderhoudskosten dagelijks onderhoud wordt goed gemaakt door de post Overige verenigingskosten. Er zijn verder geen noemenswaardige zaken. In 2024 heeft de VvE een positief resultaat behaald ad € 2.219,58.

5.b Verslag vanuit de Kascommissie

Het verslag van de kascommissie is toegezonden aan de eigenaars van de VvE. Het advies vanuit dit verslag/de kascommissie is om de jaarrekening 2024 goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur. De voorzitter geeft het woord aan de aanwezige leden van de kascommissie, de heer Dieleman en mevrouw De Ridder. Mevrouw Daniël-Fransen van de kascommissie is afwezig. Mw. De Ridder geeft aan dat de ontvangen verklaring (alleen) is gebaseerd op het eerste concept van de jaarrekening 2024, en dat de kascommissie niet heeft vergaderd. De voorzitter vraagt naar de oorzaak hiervan. Vervolgens meldt de voorzitter toch echt de goede ontvangst van een schriftelijke verklaring van mevrouw Daniël-Fransen, namens de kascommissie (!), gedateerd 18 maart 2025, met het advies om in te stemmen met de jaarrekening 2024! De voorzitter vraagt zich dan verwonderd af, waarom dan zowel de heer Dieleman als mevrouw De Ridder na ontvangst van de kasverklaring van mevrouw Daniël-Fransen, geen contact hebben gezocht met de beheerder om dit voorafgaand aan de vergadering helder te krijgen. De voorzitter constateert in ieder geval dat er nu een schriftelijke goedkeuring tegenover een mondelinge afkeuring staat, en dat de kascommissie verdeeld is. Hij geeft aan dat de vergadering zich hierover verder moet uitspreken, en noemt uitstel van de definitieve kasverklaring als mogelijkheid.

5.c Vaststelling van de jaarrekening 2024

Na de uitvoerige bespreking van het voorgaande agendapunt (5.b) besluit de vergadering vervolgens om de jaarrekening 2024 goed te keuren en vast te stellen conform het positieve advies vanuit de ontvangen kasverklaring.

5.d Decharge bestuur(der)

Na de uitvoerige bespreking van het voorgaande agendapunt (5.b) besluit de vergadering vervolgens om de bestuurder decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beheer conform het positieve advies

vanuit de ontvangen kasverklaring.

5.e Bestemmen van het exploitatieresultaat

De vergadering stelt vast dat het exploitatieresultaat ad € 2.219,58 dit jaar positief is. Er wordt toegelicht dat er twee fondsen zijn met verschillende doelen, te weten het Reservefonds algemeen, om elk jaar het betreffende exploitatieresultaat te verrekenen zodat bijbetaling zo goed als wordt voorkomen, én het Reservefonds groot onderhoud, welk spaarfonds is gekoppeld aan de Meerjaren Onderhoudsprognose (MJOP). Een voorstel van de voorzitter om het resultaat toe te voegen aan het Reservefonds algemeen stuit op bezwaar, waarna er een bespreking volgt over de toevoeging aan het Reservefonds groot onderhoud. Vervolgens besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 2.219,58 toe te voegen aan het Reservefonds groot onderhoud.

6 Benoeming Kascommissie

De kascommissie bestaat uit de heer Dieleman, mevrouw Daniël-Fransen en mevrouw De Ridder. De voorzitter verneemt uit de zaal dat mevrouw Daniël-Fransen haar woning heeft verkocht. Het voorstel is om de heer Dieleman en mevrouw De Ridder te herbenoemen als leden van de kascommissie. De vergadering gaat akkoord.

7.a Bespreking van de MJOP en groot onderhoud 2026

MJOP-aanpassingen

Standleidingen en waterleidingen zijn als kleine posten uit het MJOP gehaald en onder dagelijks onderhoud in de reguliere begroting geplaatst. Dit scheidt reparatiekosten van vervangingsinvesteringen. De reservering voor reparaties blijft beschikbaar op de juiste plek in de reguliere begroting. Drooglopmatten zijn als vervangingsonderdeel opgenomen met een vijfjaarlijkse cyclus, maar de vergadering besluit dit onderdeel in z'n geheel te laten vervallen.

Schoonmaak en trapreiniging

De reguliere schoonmaker voert eens per twee weken schoonmaakwerk uit, maar reinigt de "speciale trappen" niet structureel. Dit is gezien de ondergrond ook niet mogelijk. Deze speciale trapreiniging werd separaat uitgevoerd maar het resultaat was niet naar verwachting. Het contract kan eventueel worden aangepast om trapreiniging op te nemen in de reguliere werkzaamheden en begroting.

Verduurzaming en glas/kozijnen

Alle eigenaars hebben twee MJOP's ontvangen, te weten de variant "07-MJOP 2026-Variant 09-Glas vervangen" en de variant "07-MJOP 2026-Variant 10-Kunststofkozijnen". De technisch manager (TM) van Schep, Terence Blok, licht een en ander verder toe. Er zijn twee varianten opgesteld ten aanzien van glasvervanging en kozijnvervanging. De huidige kozijnen zijn deels vervangen in verband met houtrot, de glasvervanging en het overgebleven deel van de kozijnvervanging kan tegelijk plaatsvinden. Glas en kozijnen vallen volgens de splitsingsakte niet onder de VvE en is privaat, maar gezamenlijk inkopen kan kostenvoordeel opleveren. Een inventarisatie per woning van enkel- en dubbelglas wordt voorgesteld om toekomstige keuzes te onderbouwen.

De vergadering bespreekt verduurzaming en de mogelijke inzet van dubbel- of triple-glas en dakisolatie. Er is begrip voor gezamenlijke uitvoering met bundelkorting, maar ook aandacht voor rechtvaardigheid richting eigenaars die al hebben vervangen. Kozijnvervanging naar kunststof wordt afgeraden vanwege natuurlijke ventilatie en verhogingseisen. Eventuele subsidies dienen door de vereniging zelf of een commissie te worden onderzocht. Een inventarisatie van de huidige glasstatus per woning wordt voorgesteld om keuzes te kunnen maken en kostenverdeling te kunnen onderbouwen.

Extern MJOP en splitsingsakte

De beheerder stelt voor om een extern bureau in te schakelen voor een volledige MJOP-inspectie, inclusief verduurzamingsopties. Indicatieve kosten circa € 3.000. Dit onderwerp staat niet op de huidige agenda en wordt meegenomen naar de volgende vergadering voor besluitvorming. De voorzitter merkt op dat de splitsingsakte niet goed aansluit en stelt voor dit in de volgende vergadering te agenderen voor aanpassing.

7.b Voorgestelde werkzaamheden 2026 (besluitvorming)

Voor het jaar 2026 staan dus de volgende werkzaamheden gepland:

01-Overlagen bitumineuze dakbedekking ad € 122.080

De TM licht toe dat het overlagen van de bitumineuze dakbedekking in 2026 is voorzien met een indicatieve aanneemsom van € 122.080. Voorafgaand wordt een onafhankelijke inspectie door een

niet-gebonden dakdekker uitgevoerd om te toetsen of uitstel wellicht nog mogelijk én verantwoord is. De voorzitter benadrukt dat bij grote posten zoals dak, riolering en kozijnen externe expertise wordt betrokken

02-Groenvoorziening ad € 10.000 (stelpost)

Groenvoorziening wordt als stelpost opgenomen, indicatie € 10.000, waarbij uitvoering alleen plaatsvindt indien noodzakelijk.

03-Bestrating ad € 10.000

Er is aandacht voor verzakkingen in de bestrating tot circa 10 centimeter op diverse plaatsen, wat risico's oplevert voor gebruikers.

04-Begeleidingskosten ad € 10.156

Begeleidingskosten voor groot onderhoud worden als percentage van de aanneemsom per werkzaamheid berekend. Er is terugkoppeling van mevrouw De Ridder over eerder onjuist opgemaakte facturen. De voorzitter geeft aan dat fouten gecorrigeerd dienen te worden, en verzoekt mevrouw De Ridder deze casus onderbouwd per e-mail aan te leveren bij de beheerder.

Vervolgens bespreekt de vergadering de (hiervoor vermelde) voorgestelde werkzaamheden voor 2026 nogmaals uitvoerig. De vraag wordt door zowel de voorzitter als de TM diverse malen aan de aanwezigen voorgelegd om akkoord te geven voor uitvoering indien noodzakelijk. Over het nu nemen van een besluit over de hiervoor vermelde voorgestelde werkzaamheden voor 2026 ontstaat lange tijd discussie, met regelmatige interpretaties. Op één eigenaar na hebben alle eigenaren vóór gestemd.

Zo wordt er onder andere toegelicht dat de MJOP als leidraad dient voor planning en begroting, en per vergadering wordt geactualiseerd. De begeleidingskosten op de MJOP (conform de beheerovereenkomst met Schep) worden inzichtelijk gemaakt ten behoeve van het totale inzicht van de leden en worden alleen in rekening gebracht als de bijbehorende werkzaamheden ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

De TM geeft nog aan als optie te willen voorleggen om een extern document te laten opstellen ter ondersteuning van het MJOP.

8 Waterdicht maken stookhok

De vergadering bespreekt het waterdicht maken van het stookhok. Er ligt een offerte met een totaalbedrag van € 8.082,80, inclusief btw, van de firma MTS. Het betreft een eenmalige post die niet in de MJOP is opgenomen. Er wordt gewezen op het belang van risicobeperking bij de cv-installatie. Een eigenaar merkt op dat het op de MJOP had kunnen staan. Ook is er een opmerking dat uitvoering mogelijk in 2026 plaatsvindt, waarbij een indexatie van circa 3 procent kan gelden. Er wordt gevraagd naar het advies van de TM en of de voorgestelde aanpak passend is. De vergadering besluit vervolgens unaniem tot uitvoering van de offerte van de firma MTS met een totaalbedrag van € 8.082,80, inclusief btw, en tot financiering hiervan vanuit het Reservefonds groot onderhoud. Dit alleen onder voorbehoud dat de TM eerst langs gaat op locatie om te onderzoeken of de voorgestelde aanpak relevant is. Een eigenaar vraagt nog om verduidelijking van de scope. Naast de achterzijde moet ook een meter aan de zijkant, grenzend aan de tuin, worden meegenomen om waterinloop te voorkomen. Dit wordt genoteerd voor afstemming met de uitvoerder.

9 Vaststellen van de begroting 2025, de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen & ingangsdatum

De begroting 2025 hebben de eigenaars ontvangen. Er wordt toegelicht dat verzekeringen, nutsvoorzieningen en beheerkosten vastliggen. De posten voor dagelijks onderhoud hebben nu elk een afzonderlijk begroot bedrag, in plaats van één totaalbedrag voor alle posten samen, zodat er beter inzicht ontstaat in deze kosten. Onderhoudscontracten voor CV, dak en terrein zijn al opgenomen, evenals schoonmaak en glasbewassing. De dotatie aan het reservefonds groot onderhoud bedraagt € 45.500 per jaar.

Er wordt toegelicht dat stookkosten individueel worden afgerekend. Het voorschot is (tot op zekere hoogte) ook individueel bepaalbaar. De afrekening stookkosten wordt opgemaakt conform het verbruik per eigenaar. Op verzoek uit de vergadering wordt afgesproken het voorschot stookkosten voortaan zichtbaar op te nemen in de begroting, zodat de totale lasten inzichtelijk zijn.

De heer Maas vraagt naar het abonnement Vereniging Eigen Huis (VEH). Er wordt vastgesteld dat dit abonnement geen meerwaarde heeft voor de VvE. De vergadering besluit het abonnement van VEH te beëindigen. Voorts besluit de vergadering het VEH-bedrag niet in deze begroting 2025 op te nemen, en gaat na deze kleine aanpassing akkoord met de voorgelegde begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2025.

10 Vaststellen van het incassomandaat

De vergadering bespreekt de jaarlijkse vaststelling van het incassomandaat om achterstallige bijdragen te kunnen incasseren. De Wet Incassokosten (WIK) is van toepassing. Voor het vervolgtraject worden eerst

kosten doorbelast aan de VvE die zichtbaar zijn op de jaarrekening na incasso. Deze eerste kosten worden door de VvE alleen voorgesloten. Deze worden daarna toegevoegd aan de vordering op de betreffende debiteur. De vergadering stemt zonder tegenstemmen in met vaststelling van het incassomandaat.

11 Algemene Ledenvergadering 2026

De voorzitter plant de volgende vergadering in op woensdag 13 mei 2026 en verzoekt alle aanwezigen wederom aanwezig te zijn.

12 Rondvraag

01 - Een eigenaar meldt dat de Trespa-beplating (garages) koud is gemonteerd. Dat is niet goed en dat gaat rotten. Er is hierover eerder contact geweest. De TM geeft aan op 8 januari a.s. contact met deze eigenaar hierover op te nemen;

02 - Een eigenaar vraagt naar de procedure voor vervanging van ruiten in verband met vlekvorming en of dit individueel moet worden opgepakt. De voorzitter vraagt om de details per e-mail toe te sturen zodat kan worden nagegaan wat in deze VvE is bepaald. De voorzitter licht nog toe dat glasvervanging voor kou, iets anders is dan vervanging bij lekkage. Lekkend glas is doorgaans meeverzekerd, afhankelijk van datum en specificaties van het glas;

03 - Een eigenaar meldt dat het badkamerkozijn niet meer open kan en een ander raam niet goed sluit. De voorzitter verzoekt deze eigenaar om de klachten per e-mail toe te sturen om de juiste vervolgstappen te kunnen zetten.

13 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.30 uur en dankt alle aanwezigen voor hun inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

V.v.E. Acaciastraat 1/42 (8474)

- 1.a Toestemming audio-opname ten behoeve van notulen**
 - 1.a.1 De vergadering gaat akkoord met opname van de vergadering van vanavond
- 1.c Benoeming van de dagvoorzitter**
 - 1.c.1 De vergadering besluit Ron van der Heiden tot dagvoorzitter te benoemen (voorzitter)
- 2 Contactpersoon voor de beheerder/benoeming bestuursleden (besluit)**
 - 2.1 De vergadering benoemt de andere vier (4) kandidaten wél als bestuurslid, te weten de heer Maas, mevrouw Rozilio-Kroon, de heer Van den Bergh en mevrouw Rijners
- 3 Ingekomen stukken en mededelingen bestuur(der)**
 - 3.1 De voorzitter heeft eigenhandig op voorhand drie (3) onderhoudsfonds samengevoegd tot één (1) onderhoudsfonds. De vergadering heeft geen bezwaar
- 4 Vaststellen notulen vorige vergadering van eigenaars d.d. 5 juni 2024**
 - 4.1 Vervolgens besluit de vergadering tot een tekstcorrectie op pagina 2 bij punt 7a. Hier dient de tekst "met algemene stemmen" gelezen te worden
 - 4.2 De notulen worden met inachtneming van de genoemde wijziging goedgekeurd en vastgesteld
- 5.c Vaststelling van de jaarrekening 2024**
 - 5.c.1 Na de uitvoerige bespreking van het voorgaande agendapunt (5.b) besluit de vergadering vervolgens om de jaarrekening 2024 goed te keuren en vast te stellen conform het positieve advies vanuit de ontvangen kasverklaring
- 5.d Decharge bestuur(der)**
 - 5.d.1 Na de uitvoerige bespreking van het voorgaande agendapunt (5.b) besluit de vergadering vervolgens om de bestuurder decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beheer conform het positieve advies vanuit de ontvangen kasverklaring
- 5.e Bestemmen van het exploitatieresultaat**
 - 5.e.1 Vervolgens besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 2.219,58 toe te voegen aan het Reservefonds groot onderhoud
- 6 Benoeming Kascommissie**
 - 6.1 Het voorstel is om de heer Dieleman en mevrouw De Ridder te herbenoemen als leden van de kascommissie. De vergadering gaat akkoord
- 7.a Bespreking van de MJOP en groot onderhoud 2026**
 - 7.a.1 Droogloopmatten zijn als vervangingsonderdeel opgenomen met een vijfjaarlijkse cyclus, maar de vergadering besluit dit onderdeel in z'n geheel te laten vervallen
- 7.b Voorgestelde werkzaamheden 2026 (besluitvorming)**
 - 7.b.1 Op één eigenaar na hebben alle eigenaren vóór gestemd m.b.t. de voorgestelde werkzaamheden.
- 8 Waterdicht maken stookhok**
 - 8.1 De vergadering besluit vervolgens unaniem tot uitvoering van de offerte van de firma MTS met een totaalbedrag van € 8.082,80, inclusief btw, en tot financiering hiervan vanuit het Reservefonds groot onderhoud. De TM komt kijken of de voorgestelde aanpak inderdaad zinvol is, indien ja geeft hij opdracht tot uitvoering.
- 9 Vaststellen van de begroting 2025, de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen & ingangsdatum**
 - 9.1 De vergadering besluit het abonnement van VEH te beëindigen
 - 9.2 Voorts besluit de vergadering het VEH-bedrag niet in deze begroting 2025 op te nemen, en gaat na deze kleine aanpassing akkoord met de voorgelegde begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2025
- 10 Vaststellen van het incassomandaat**

- 10.1 De vergadering stemt zonder tegenstemmen in met vaststelling van het incassomandaat

Actiepuntenlijst

V.v.E. Acaciastraat 1/42 (8474)

De TM geeft nog aan als optie te willen voorleggen om een extern document te laten opstellen ter ondersteuning van het MJOP

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 januari 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

De voorzitter merkt op dat de splitsingsakte niet goed aansluit en stelt voor dit in de volgende vergadering te agenderen voor aanpassing

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 januari 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. Koerts)

Een inventarisatie van de huidige glasstatus per woning wordt voorgesteld om keuzes te kunnen maken en kostenverdeling te kunnen onderbouwen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 januari 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Het contract kan eventueel worden aangepast om trapreiniging op te nemen in de reguliere werkzaamheden en begroting

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 januari 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

De vergadering besluit het abonnement van VEH te beëindigen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 februari 2026

Behandeld door: Victor Simonis (medewerker kantoor)

Op verzoek uit de vergadering wordt afgesproken de stookkosten voortaan zichtbaar op te nemen in de begroting

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 13 maart 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (M. Koerts)

Na de uitvoerige bespreking van het voorgaande agendapunt (5.b) besluit de vergadering vervolgens om de jaarrekening 2024 goed te keuren en vast te stellen conform het positieve advies vanuit de ontvangen kasverklaring

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 februari 2026

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

Vervolgens besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 2.219,58 toe te voegen aan het Reservefonds groot onderhoud

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 december 2025

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

Voorts besluit de vergadering het VEH-bedrag niet in deze begroting 2025 op te nemen, en gaat na deze kleine aanpassing akkoord met de voorgelegde begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2025

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 december 2025

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

De vergadering besluit vervolgens unaniem tot uitvoering van de offerte van de firma MTS met een totaalbedrag van € 8.082,80, Dit alleen onder voorbehoud dat de TM eerst langs gaat op locatie om te onderzoeken of de voorgestelde aanpak relevant is.

De TM is samen met het bestuur op locatie wezen kijken naar de problematiek, maar voor nu is er niets aan de hand. Het bestuur zal de het stookhok regelmatig controleren en zo nodig aan de bel trekken bij de technisch manager.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 februari 2026

Behandeld door: Technisch beheerder

Drooglooppunten zijn als vervangingsonderdeel opgenomen met een vijfjaarlijkse cyclus, maar de vergadering besluit dit onderdeel in z'n geheel te laten vervallen

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 februari 2026

Behandeld door: Technisch beheerder

Er wordt geopperd om een extern bureau in te schakelen voor een volledige MJOP-inspectie, inclusief verduurzamingsopties. Indicatieve kosten circa € 3.000. Dit onderwerp staat niet op de huidige agenda en wordt meegenomen naar de volgende vergadering voor besluitvorming

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 augustus 2026

Behandeld door: Technisch beheerder

Contact opnemen met eigenaar over Trespa-beplating/onderzoeken.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 augustus 2026

Behandeld door: Technisch beheerder