

Agenda

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Algemene ledenvergadering

Datum: dinsdag 17 maart 2026, aanvang 19:30 uur

Locatie: Wijkcentrum de Zon, Brandpunt 1, Heerhugowaard

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Er kunnen maximaal 154 stemmen uitgebracht worden.

Bij agendapunt 6 is een gekwalificeerde meerderheid nodig. Hiervoor moet minimaal 2/3e van alle stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn en daarvan dient weer 2/3e in te stemmen met het besluit. Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn op het moment van schrijven geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering 18-03-2025

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering.

4. Bestuursverslag 2025

Er is geen schriftelijk bestuursverslag. Het bestuur licht de werkzaamheden indien wenselijk mondeling toe.

5.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2025 en verlenen decharge

Bij het controleren van de balans-, exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. Zij adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, de balans, de exploitatierekening alsmede verlenen decharge.

5.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2025"

€ 323,07 slagboom t.l.v. reservefonds parkeren

€ 4.708,11 t.l.v. reservefonds Lift

€ 1.784,75 RGA t.l.v. reservefonds Algemeen

€ 1.474,78 t.l.v. reservefonds Algemeen

Ter stemming: het saldo verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

5.c Exploitatieresultaat 2025 - positief saldo

Er is een positief exploitatieresultaat.

Ter stemming: exploitatieresultaat verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

5.d Verzekeringen - algemene informatie

De VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Acrisure : Opstal inclusief eigenaarsbelang, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuurdersaansprakelijkheid, een juridisch abonnement bij Rijssenbeek Advocaten. De polis is terug te vinden op de website van de VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades. Geadviseerd wordt om de polis van de VvE goed door te nemen en indien gewenst, zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt ter informatie.

6. Onderhoud planmatig / Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het uittreksel van het MJOP, opgesteld door het Vastgoedbureau in 2024, is als bijlage toegevoegd. De volledige versie van het MJOP is te raadplegen via de website van de VvE. Op basis van het MJOP en de huidige stand van de reserves is tevens een liquiditeitsprognose opgesteld, welke eveneens als bijlage is toegevoegd.

- In het afgelopen jaar heeft het bestuur een onderzoek laten uitvoeren naar de status van de rookgaskanalen. Het bijbehorende onderzoeksrapport is beschikbaar op het VvE-portaal onder de vergaderstukken. Uit dit rapport blijkt dat het advies aan alle appartementseigenaren is om CO-melders te plaatsen in alle ruimtes waar verbrandingstoestellen zijn aangesloten op het collectieve rookgasafvoersysteem. Aangezien het plaatsen van CO-melders een privéaangelegenheid is, verzoekt het bestuur alle eigenaren dringend om deze zelf in de appartementen aan te brengen. **Voor de veiligheid van alle bewoners is het gebruik van CO-melders van essentieel belang.**

Verder is uit het onderzoek gebleken dat het huidige rookgasafvoersysteem geschikt is voor de aansluiting van een nieuwe cv-ketel, mits het vervangende toestel van hetzelfde merk en type is als het bestaande toestel. Het advies luidt om over vier jaar opnieuw een inspectie van de rookgaskanalen uit te laten voeren.

Omdat in het huidige MJOP nog geen reservering is opgenomen voor toekomstige kosten aan de rookgaskanalen, is geadviseerd om rekening te houden met een bedrag van circa € 2.000,- per appartement voor eventuele aanpassingen aan de kanalen. In de komende jaren zal hiervoor een extra reservering worden opgenomen in het MJOP.

Aangezien er voor het jaar 2026 geen werkzaamheden in het MJOP zijn gepland, zal het bestuur nader onderzoeken welke schilderwerkzaamheden in de komende periode noodzakelijk zijn. Zowel de centrale hal als het trappenhuis vertonen sporen van gebruik. Het bestuur zal in eigen beheer inventariseren welke werkzaamheden prioriteit hebben en welke werkzaamheden eventueel met MJOP-werkzaamheden gecombineerd kunnen worden. Vervolgens zullen hiervoor offertes worden aangevraagd. De leden worden hierover in een later stadium nader geïnformeerd.

- Herstelwerkzaamheden balkonkozijn: naar aanleiding van een reparatieverzoek is gebleken dat er bij de Gibbon 130 herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn aan de onderdorpel. Bij de vergaderdatum kunt u de offerte van de werkzaamheden terugvinden.

Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden conform opgave offerte Tromp

Budgetaanvraag is € 5.351,69 incl. btw t.l.v. reservefonds Algemeen.

7. Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2026/2027

De begroting is aan de vergaderstukken toegevoegd. Als er voor 1 januari 2027 geen vergadering wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2027. In 2027 kan een herziene begroting worden vastgesteld.

De volgende aanpassingen zijn o.a. in de voorgestelde begroting verwerkt:

- * Kosten voor de hydrofoor stijgen met 6%
- * Dotatie voor de reservefondsen stijgen met 5% conform het MJOP en daarnaast is er een extra bedrag opgenomen in de begroting van € 5.000,00 de komende jaren voor de reservering van de toekomstige werkzaamheden aan de rookgaskanalen.
- * Kosten elektra zijn gestegen door de stijging van de vaste kosten die bestaan o.a. overheidsheffingen en de btw en de netbeheerkosten.
- * Beheerkosten stijgen met 4.8%

De begroting gaat van € 34.767,30 in 2025 naar € 37.965,14

Ter stemming: vaststellen begroting met de bijbehorende VvE bijdragen per 1-1-2026.

8. (Her)benoemen bestuur

Huidige samenstelling: mevrouw Schulp, de heer van Buitenen en de heer Cuperus.

Er worden nieuwe bestuursleden gezocht. Een aantal bestuursleden hebben aangegeven niet herkiesbaar te zijn.

Aanmeldingen voor een bestuursfunctie zijn welkom vooraf aan de vergadering via info@Pilaster.nl. Informatie over een bestuursfunctie kunt u opvragen bij het huidige bestuur en bij Pilaster.

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

9. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: mevrouw Zoet en de heer Gortzak.

Een nieuw lid is nodig! Meldt u zich aan?

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

10.a Machtiging beschikken gelden reservefonds - herhaling

Conform het reglement van splitsing mogen slechts de voorzitter en één van de eigenaars welke daartoe door de vergadering is gemachtigd, beschikken over de gelden van het reservefonds. Deze gelden staan grotendeels op de spaarrekening van de VvE. In de praktijk beheert Pilaster deze spaarrekening namens de VvE. Voor overboekingen is echter schriftelijke toestemming nodig van de gemachtigde(n). De vergadering besloot eerder om mevrouw van Rijnswoou en heer Brattinga te benoemen inzake machtiging beschikken gelden reservefonds. Omdat dit strikt genomen in strijd is met de akte dient dit jaarlijks geagendeerd en vastgelegd te worden.

Ter stemming: machtiging beschikken gelden reservefonds

10.b Incassobesluit

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen.

11. Rondvraag en sluiting

De rondvraag is niet bedoeld voor individuele reparatieverzoeken. U kunt gemakkelijk via onze QR-code een reparatieverzoek indienen. Voor meer informatie of andere mogelijkheden, kijkt u op onze website <https://www.pilaster.nl/reparatieverzoek-vve>

Notulen

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 18 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 154; aantal stemmen vertegenwoordigd: 126 (81,82 procent)

Aanwezig

De heer W.S.J. Brattinga en/of De heer M.A.M. Brattinga (14), De heer J. van Buitenen (7), De heer L. Cuperus en/of Mevrouw D.J. Cuperus-Brandhorst (7), De heer R.C. Gortzak en/of Mevrouw N.G. van Rijnsouw (7), De heer C.T. Halsema (7), Mevrouw Leegwater (7), Mevrouw M.B. Ooms (7), De heer M.A. van Oostrum (7), De heer Schulp en/of Mevrouw H. Schulp (7), De heer C. Smink en/of Mevrouw E.P. Abercrombie (7), Mevrouw R.E. Zoet (7)

Volmacht afgegeven

Mevrouw F. Eren-Lawant (7), De heer J. Hoogslag (7), De heer C.A. Klaassen (7), De heer A.Y. van der Noll (7), Mevrouw M. Omar (7), Mevrouw J.C.M. Zuurbier (7)

Afwezig

Mevrouw S. Cölyen (7), De heer P. Goedhart (7), De heer J. de Jong (7), De heer A. Kenters en Mevrouw W.J. Witte (7)

Overig aanwezig

Mevrouw P. Bozelie - Pilaster (0)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De vertegenwoordiger van Pilaster, mevrouw Bozelie opent namens het bestuur de vergadering.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Een woord van welkom aan de nieuwe eigenaars van de Gibbon 120, mevrouw van Rijnsouw en de heer Gortzak.

Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Besluit: De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Stemverhouding: unaniem

2. Ingekomen stukken en mededelingen

De heer Cuperus en de heer van der Noll hebben een vraag gesteld welke zij tijdens de rondvraag nader hebben toegelicht.

3. Vaststellen notulen voorgaande vergaderingen 18-04-2024 en 08-05-2024

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

4. Bestuursverslag 2024

Er is geen schriftelijk bestuursverslag. Mevrouw Schulp geeft namens het bestuur een korte toelichting op de volgende zaken:

- Eerst een groot compliment aan alle leden van de VvE. Alle leden hadden zich aangemeld om een inspectie uit te laten voeren door de aannemer die op dit moment naast het complex een nieuwbouw wijk aan het bouwen is. Door middel van dit voor onderzoek is bij alle appartementen in kaart gebracht hoe de situatie is. Mochten leden schade krijgen in het appartementen door de bouwactiviteiten, denk bijvoorbeeld aan schuren in de muren, geef dit dan aan bij het bestuur. Tot nu toe is de overlast beperkt gebleven en

zijn er ook geen schade meldingen bij het bestuur door de bouwwerkzaamheden.

- Dank aan Cees die voor de VvE zorgt dat niet alleen de meenuwen van het dak blijven maar ook zorgt dat de zonnepanelen straks weer schoon worden gemaakt. Cees is ook altijd beschikbaar voor klusje in het complex.

- Een kleine greep uit de werkzaamheden die in 2024 zijn uitgevoerd: dranger van de tussendoor is vervangen, slot voordeur is vervangen en een extra cilinder is bij het bestuur aanwezig mocht deze in de toekomst nodig zijn. Daarnaast heeft het bestuur diverse onderhoudspartijen ontvangen op locatie en erop toegezien dat alles conform de contracten verloopt. De heer Cuperus is bezig met het project Rookgaskanalen om inzichtelijk te krijgen welke verplichtingen en eisen er vanuit de overheid van toepassing zijn voor de VvE. Pilaster heeft aan het bestuur een aantal partijen doorgegeven die het bestuur kunnen informeren en assisteren met dit project. Het bestuur komt in de volgende Algemene Ledenvergadering concreet bij de leden terug over het onderwerp Rookgaskanalen.

5. Financieel

5.a Vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge

De kascommissie bestaat uit twee leden, de heer Eerbeek en de heer van der Noll. De heer van der Noll heeft de kascontrole uitgevoerd waarvoor dank. De heer Eerbeek heeft zijn appartement verkocht en aangegeven dat hij de controle over het boekjaar 2024 niet heeft uitgevoerd. Het bestuur vraagt de vergadering daar er geen reserve lid van de kascommissie is om het jaarverslag ter stemming te brengen met alleen het advies van de heer van der Noll.

In de vergadering is een korte toelichting gegeven op het jaarverslag door de heer van der Noll en hij heeft aangegeven dat de boeken er prima uitzien en geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen. In de vergadering is een korte toelichting gegeven door de vertegenwoordiger van Pilaster op het jaarverslag 2024. Er zijn vanuit de leden geen vragen verder op het jaarverslag.

De vergadering besluit ondanks dat er maar één advies is van één kascommissielid om toch het jaarverslag, balans en exploitatierekening in stemming te nemen en te vragen om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid in 2024. .

Bij het controleren van de balans- en exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. Zij adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening alsmede verlenen van decharge.

Besluit: De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en verleent decharge.

Stemverhouding: unaniem

5.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"

Budget lift: € 2.500,00, werkelijke kosten: €0, 00> Restant € 2.500,00 t.g.v. naar reservefonds Lift

Budget conform ALV 2024: € 22.500,00, werkelijke kosten € 9.900,63, Restant € 12.599,37 t.g.v. reservefond Algemeen

Ter stemming: het saldo verrekenen conform overzicht met de desbetreffende reservefondsen.

Besluit: De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen conform overzicht met de desbetreffende reservefondsen.

Stemverhouding: unaniem

Budget lift: € 2.500,00, werkelijke kosten: €0, 00> Restant € 2.500,00 t.g.v. naar reservefonds Lift

Budget conform ALV 2024: € 22.500,00, werkelijke kosten € 9.900,63, Restant € 12.599,37 t.g.v. reservefond Algemeen

5.c Exploitatieresultaat 2024 - positief saldo

Er is een positief exploitatieresultaat.

Ter stemming: exploitatieresultaten verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Stemverhouding: unaniem

€ 1.976,87 t.g.v. reservefonds Algemeen

€ -872,88 t.l.v. reservefonds Lift trap

€ 6,22 t.g.v. reservefonds Gelijk

€ -6,45 t.l.v. reservefonds parkeren

5.d Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026

De begroting heeft u bij de vergaderstukken ontvangen. Als er voor 1 januari 2026 geen vergadering wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2026. In 2026 kan een herziene begroting worden vastgesteld.

De volgende zaken zijn o.a. in de nieuwe begroting aangepast:

- * De kosten van de lift stijgen met 8%
- * De kosten van de schoonmaak stijgen met 7.98%
- * De dotaties voor het groot onderhoud stijgen met 5%
- * De verwachting is dat de kosten voor elektra gelijk blijven aan die van 2024
- * De verwachting is dat de bankkosten gelijk blijven aan die van 2024.
- * De premie voor de verzekeringspakket bij Raetsheren is naar beneden aangepast.
- * De verwachting is dat in 2025 er weer rente vanuit de bank gaat komen.

De totale begroting gaat van € 33.989,00 in 2024 naar € 34.767,30 in 2025 een stijging van 2,29%

Het bestuur heeft extra onder de aandacht gebracht bij de leden dat er de komende jaren voldoende onderhoud volgens het MJOP staat te gebeuren. Met elkaar dienen de leden het geld bij elkaar te sparen middels de dotatie die in de begroting staat. De prijzen voor uitvoering van werkzaamheden en materialen zijn de afgelopen jaren behoorlijk gestegen. De verwachting is dat de prijsstijgingen de komende jaren door gaan. Iets om met elkaar van bewust te zijn en kritisch te blijven kijken of er voldoende geld in kas blijft om al het onderhoud van nu en in de toekomst te kunnen blijven bekostigen.

Ter stemming: begroting met de bijbehorende voorschot VvE bijdragen vaststellen per 1-1-2025.

Besluit: De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen, ingangsdatum 1-1-2025.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: activering nieuwe begroting

5.e Verzekeringen - algemene informatie

.

6. Onderhoud planmatig / MJOP

Het uittreksel van het MJOP, gemaakt door Het Vastgoedbureau in 2024, heeft u bij de vergaderstukken ontvangen. De volledige MJOP staat op de website van de VvE. Op basis van het MJOP en op basis van de huidige reserves is er een liquiditeitsprognose gemaakt. Deze heeft u ontvangen bij de vergaderstukken.

Volgens het MJOP staan in 2025/2026 de volgende werkzaamheden gepland: werkzaamheden aan de lift

Het bestuur gaat in overleg met de liftonderhoudspartij of de werkzaamheden noodzakelijk zijn. De verwachting is dat deze niet nodig zijn. Budget wordt nu niet aangevraagd.

Daarnaast gaat het bestuur zich in 2025 verder verdiepen in de materie m.b.t. rookgaskanalen. Bedrijven worden aangeschreven om de VvE te adviseren zodat het bestuur in de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering erop terug kan komen.

7. (Her)benoemen bestuur

Huidige samenstelling: mevrouw Schulp, de heer van Buitenen en de heer Cuperus.

Er zijn geen aanmeldingen voor een bestuursfunctie. Het huidige bestuur heeft aangegeven herkiesbaar te zijn.

Vanuit de vergadering worden de bestuursleden hartelijk bedankt voor hun inzet voor de VvE.

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

Besluit: De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

8. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: de heer Eerbeek en heer van der Noll. De heer Eerbeek en de heer van der Noll zijn niet herkiesbaar.

Mevrouw Zoet en de heer Gortzak zijn beschikbaar voor de kascommissie.

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

Besluit: De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: Aanpassing kascommissie

9.a Machtiging beschikken gelden reservefonds - herhaling

Conform het reglement van splitsing mogen slechts de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars welke daartoe door de vergadering is gemachtigd, beschikken over de gelden van het reservefonds. Deze gelden staan grotendeels op de spaarrekening van de VvE. Voor overboekingen is echter schriftelijke toestemming nodig van de voorzitter en het gemachtigde lid. De vergadering besloot eerder op 18-04-2024 om mevrouw Zoet en de heer Eerbeek te benoemen inzake machtiging beschikken gelden reservefonds. Omdat dit strikt genomen in strijd is met de akte dient dit jaarlijks geagendeerd en vastgelegd te worden. De heer Eerbeek is niet herkiesbaar. Mevrouw van Rijnswou en de heer Brattinga zijn beschikbaar voor de machtiging gelden reservefonds.

Ter stemming: machtiging beschikken gelden reservefonds

Besluit: De vergadering besluit mevrouw van Rijnswou en de heer Brattinga te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: aanpassing machtiging beschikken gelden reservefonds

9.b Wki en incassobesluit

Voorgaande jaren werd bij dit agendapunt het incassobeleid ter stemming gebracht, maar inmiddels is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) ingetreden. Deze wet is bepalend voor de uitvoering van debiteurenbeheer en incasso. Pilaster verzorgt dit conform de wet in samenwerking met BoitenLuhrs. Het incassobeleid wordt daarom niet meer jaarlijks vastgesteld en oude besluiten vervallen. Meer informatie over de Wki staat op het portaal.

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen.

Besluit: De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

10. Rondvraag en sluiting

- Een aantal leden (de heer Cuperus, de heer van der Noll) hebben de vraag gesteld of zij voor het parkeren van hun motor op hun eigen parkeerplek een beugel mogen plaatsen of de plek achteraan het terrein kunnen gebreken wat een loos stuk terrein is. . Daar dit in een eerdere vergadering al akkoord is bevonden voor een ander lid ziet de vergadering hier geen enkel probleem in. De heer Gortzak geeft aan ook zijn motor te willen stallen. Ook dit is akkoord

- Vanuit de vergadering is de vraag gesteld of meerdere leden last hebben van een zogenaamde "put: lucht. Meerdere leden ervaren ook de geuroverlast die ontstaan is op het moment dat de bouw gestart is achter het complex. De verwachting is dat na de bouw de klachten over zijn.

- Vanuit de vergadering worden tips met elkaar gedeeld als het gaat om schimmelvorming in het appartement. Van belang is dat er goed geventileerd wordt, de ventilatieroosters open staan en ramen en deuren met regelmaat worden open gezet. De mechanische ventilator is geen onderdeel van de VvE en leden dienen deze zelf te onderhouden.

- Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat door de vele verhuizingen het complex aardig wat

beschadigingen heeft opgelopen. Denk dan aan muren en deuren waar strepen en krassen op zijn gekomen maar ook de vloeren zijn sporen van vernieling zichtbaar. Het dringende verzoek is om met elkaar zorgvuldig om te gaan met de gemeenschappelijke onderdelen van de VvE. In het MJOP is opgenomen met het schilderwerk dat de beschadigingen dan hersteld gaan worden waar mogelijk is.

- Klachten als het gaat om afval wat buiten het complex wordt weg gegooid en sigaretten komen helaas nog steeds voor. Ook hier het dringende verzoek doe dat niet en spreek elkaar erop aan.

De vergadering wordt afgesloten met dank aan alle leden die aanwezig waren en specifiek dank aan de nieuwe bewoners van de Gibbon 120 voor hun actieve rol in de vergadering.

Mevrouw Bozelie van Pilaster wordt bedankt voor het technisch vergadervoorzitter zijn.

De vergadering wordt gesloten, de voorzitter bedankt iedereen voor diens inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

- 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen**
 - 1.1 De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster te benoemen tot technisch vergader voorzitter.
Stemverhouding: unaniem
- 3. Vaststellen notulen voorgaande vergaderingen 18-04-2024 en 08-05-2024**
 - 3.1 De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 5.a Vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge**
 - 5.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en verleent decharge.
Stemverhouding: unaniem
- 5.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"**
 - 5.b.1 De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen conform overzicht met de desbetreffende reservefondsen.
Stemverhouding: unaniem

Budget lift: € 2.500,00, werkelijke kosten: €0, 00> Restant € 2.500,00 t.g.v. naar reservefonds Lift

Budget conform ALV 2024: € 22.500,00, werkelijke kosten € 9.900,63, Restant € 12.599,37 t.g.v. reservefond Algemeen
- 5.c Exploitatieresultaat 2024 - positief saldo**
 - 5.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).
Stemverhouding: unaniem

€ 1.976,87 t.g.v. reservefonds Algemeen	€ -872,88 t.l.v. reservefonds Lift trap
€ 6,22 t.g.v. reservefonds Gelijk	€ -6,45 t.l.v. reservefonds parkeren
- 5.d Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026**
 - 5.d.1 De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen, ingangsdatum 1-1-2025.
Stemverhouding: unaniem
- 7. (Her)benoemen bestuur**
 - 7.1 De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem
- 8. (Her)benoemen kascommissie**
 - 8.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem
- 9.a Machtiging beschikken gelden reservefonds - herhaling**
 - 9.a.1 De vergadering besluit mevrouw van Rijnsouw en de heer Brattinga te machtigen inzake beschikken gelden reservefonds.
Stemverhouding: unaniem
- 9.b Wki en incassobesluit**
 - 9.b.1 De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem

Actiepuntenlijst

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Aanpassing kascommissie

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

aanpassing machtiging beschikken gelden reservefonds

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

activering nieuwe begroting

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

Jaarrekening 2025

Casa di Raggio (Gibbon 96-138)



Aan het bestuur van Casa di Raggio (Gibbon 96-138)
p.a. Casa di Raggio (Gibbon 96-138)
Postbus 263
1800 AG ALKMAAR

<i>Kenmerk</i>	: PB/PB	<i>Alkmaar</i> , 16 februari 2026
<i>Betreft</i>	: Financieel jaarverslag	
<i>Email</i>	: info@pilaster.nl	
<i>Banknr VvE</i>	: NL86 RABO 0129 9295 22 (Rabobank)	
<i>VvE</i>	: Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard	

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de Casa di Raggio (Gibbon 96-138) te Heerhugowaard. Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

Opdracht

Conform de beheerovereenkomst hebben wij de jaarrekening boekjaar 2025 van Casa di Raggio (Gibbon 96-138) te Heerhugowaard bestaande uit de balans per 31 december 2025 en de resultatenrekening over 2025 opgesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur

Onderdeel van deze opdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de VvE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de VvE.

Verantwoordelijkheid beheerder

Het is onze verantwoordelijkheid als beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands Recht en de beheerovereenkomst tussen uw VvE en Pilaster VvE Beheer.

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de KvK onder nummer: 54013372.

Bank

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL86 RABO 0129 9295 22 (Rabobank). Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2025:

2.163,36	NL86 RABO 0129 9295 22 Rabobank (Bank Betaalrekening)
129.838,75	NL19 RABO 3633 2035 83 Rabobank (Bank Spaarrekening)

132.002,11	

Bestuur

Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Mevr. H. Schulp (Penningmeester)

Dhr. J. van Buitenen (Bestuur / Bestuurslid)

Dhr. L. Cuperus (Bestuur / Bestuurslid)

Kascommissie

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde kascommissieleden. De kascommissie bestaat uit:

Dhr. R.C. Gortzak

Mevr. R.E. Zoet

Beheer van de VVE

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het beheer van de VvE uitgevoerd door Pilaster VvE Beheer.

De vaste adviseur VvE-beheer voor uw VvE is: Pauline Bozelie

EXPLOITATIERESULTAAT

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2025 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2025 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2025 is als volgt samengesteld:

1.648,29	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen
87,61	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - gelijk
77,63	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - lift_trap
-137,13	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - parkeren

1.676,40	

RESERVES VAN DE VvE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

68.883,16	Reservefonds algemeen (A)
-1.987,88	Reservefonds gelijke delen (B)
63.593,93	Reservefonds lift (C)
10.862,17	Reservefonds parkeren (E)

141.351,38	

Na vaststelling van de jaarrekening door de ledenvergadering dient het bestuur deze te ondertekenen. De onderliggende stukken zijn voor alle leden inzichtelijk via de website van de VvE.

Namens Pilaster VvE Beheer dank ik u voor de opdracht!

Met vriendelijke groet,

Pauline Bozelie
adviseur VvE-Beheer

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2025 balans
Liquide middelen		
Rekening Courant	5.786,15	2.163,36
Spaarrekening	118.772,39	129.838,75
Totaal Liquide middelen	124.558,54	132.002,11
Debiteuren	-401,52	61,46
Vooruit betaalde bedragen	2.537,83	2.686,77
Te ontvangen bedragen	1.866,36	1.677,58
Tussenrekeningen	408,98	275,88
Tussenrekening watervoorschot	436,32	920,49
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	129.406,51	137.624,29

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2025 balans
Bestemmingsreserve		
Algemeen	46.956,92	68.883,16
Gelijke delen	-1.994,10	-1.987,88
Lift	54.616,81	63.593,93
Parkeren	10.718,62	10.862,17
Totaal Bestemmingsreserve	110.298,25	141.351,38
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven	15.099,37	-8.290,71
Crediteuren	2.789,85	2.865,80
Nog te betalen bedragen	115,28	21,42
Nog te bestemmen exploitatieresultaat		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Algemeen	1.976,87	1.648,29
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - gelijk	6,22	87,61
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - parkeren	-6,45	-137,13
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - lift_trap	-872,88	77,63
Totaal Nog te bestemmen exploitatieresultaat	1.103,76	1.676,40
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	129.406,51	137.624,29

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil
Verzekering	3.448,99	3.329,30	3.326,30	3,00
Dagelijks onderhoud	4.396,48	4.500,00	3.599,35	900,65
Contract onderhoud	3.558,35	3.760,00	3.220,81	539,19
Nutsvoorzieningen	2.225,54	2.150,00	2.560,18	-410,18
Verenigingskosten	6.725,78	7.128,00	7.040,39	87,61
Reservering groot onderhoud	14.149,92	14.850,00	14.850,00	0,00
Overige kosten	250,00	50,00	172,47	-122,47
Exploitatieresultaat				
Exploitatieresultaat - Algemeen	1.976,87	0,00	1.648,29	-1.648,29
Exploitatieresultaat - gelijk	6,22	0,00	87,61	-87,61
Exploitatieresultaat - parkeren	-872,88	0,00	-137,13	137,13
Exploitatieresultaat - lift_trap	-6,45	0,00	77,63	-77,63
Totaal Exploitatieresultaat	1.103,76	0,00	1.676,40	-1.676,40
TOTAAL Kosten / Debet	35.858,82	35.767,30	36.445,90	-678,60

Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil
Ledenbijdrage	33.991,44	34.767,30	34.768,32	-1,02
Rente	1.867,38	1.000,00	1.677,58	-677,58
TOTAAL Opbrengsten / Credit	35.858,82	35.767,30	36.445,90	-678,60

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

<i>Toelichting op de Balans</i>	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk
Debiteuren		
Achterstand	0,00	314,44
Voorstand	-401,52	-252,98
Totaal	-401,52	61,46
Vooruit betaalde bedragen		
Vooruit betaalde bedragen	2.537,83	2.686,77
Totaal	2.537,83	2.686,77
Te ontvangen bedragen		
Nog te ontvangen bedragen	1.866,36	1.677,58
Totaal	1.866,36	1.677,58
Tussenrekeningen		
Tussenrekening handzenders (zie specificatie)	408,98	275,88
Totaal	408,98	275,88

Specificatie: Tussenrekeningen - Tussenrekening handzenders	Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo	408,98	
27-03-2025 VF:127 - 1x handzender		66,55
27-03-2025 VF:128 - 1x handzender		66,55
19-05-2025 VF:150 - Credit voor handzender		-66,55
24-09-2025 VF:235 - Leveren handzender		66,55
Totaal	408,98	133,10

Tussenrekening watervoorschot		
Af te rekenen watervoorschot 2024	-315,68	0,00
Af te rekenen watervoorschot 2025	0,00	81,16
Waterfacturen	752,00	839,33
Totaal	436,32	920,49

Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven - Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven	Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo		15.099,37
17-02-2025 IF:5554 - VERKADE slagboom 2025	323,07	
19-03-2025 Besluit ALV - PO 2024	12.599,37	
19-03-2025 Besluit ALV - PO 2024	2.500,00	
01-10-2025 IF:20250164 - Verlichting alg ruimte Verlich 15-07-25 (50578-1)	1.474,78	
05-11-2025 IF:U4-25022117 - Deuraandrijving lift Lift 20-08-25 (51098-1)	4.708,11	

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

<i>Toelichting op de Balans</i>	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk	
Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven -		Debet	Credit
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven			
30-11-2025 IF:F00213 - Inspectie Rookgasafvoer CLV Ond 20-10-25 (51629-1)		1.784,75	
Totaal		23.390,08	15.099,37
Nog te betalen bedragen			
Nog te betalen bedragen	115,28	21,42	
Totaal	115,28	21,42	

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Verzekering			
Verzekering - Pakket	2.852,99	2.704,30	2.704,30
Verzekering - Rechtsbijstand	596,00	625,00	622,00
Totaal	3.448,99	3.329,30	3.326,30
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	1.659,36	1.500,00	643,79
Dagelijks onderhoud - Schoonmaken	2.737,12	3.000,00	2.955,56
Totaal	4.396,48	4.500,00	3.599,35
Contract onderhoud			
Contract onderhoud - Installaties	302,44	510,00	320,29
Contract onderhoud - Lift	2.998,18	3.000,00	2.512,11
Contract onderhoud - Installaties (parkeerboom)	257,73	250,00	388,41
Totaal	3.558,35	3.760,00	3.220,81
Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra	2.225,54	2.150,00	2.560,18
Totaal	2.225,54	2.150,00	2.560,18
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	110,00	150,00	58,19
Verenigingskosten - Administratie en beheer	6.282,66	6.648,00	6.652,89
Verenigingskosten - Bankkosten	235,20	240,00	236,55
Verenigingskosten - Abonnementen	70,06	90,00	93,65
Verenigingskosten - Overig, KvK	27,86	0,00	-0,89
Totaal	6.725,78	7.128,00	7.040,39
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds - Algemeen	6.999,96	7.350,00	7.350,00
Dotatie reservefonds - Lift	6.999,96	7.350,00	7.350,00
Dotatie reservefonds - Parkeerplaatsen	150,00	150,00	150,00
Totaal	14.149,92	14.850,00	14.850,00
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	15.507,36	14.739,30	14.739,12
Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk	6.732,00	7.128,00	7.128,00
Periodieke bijdrage eigenaars - lift_trap	11.350,80	12.500,00	12.499,92
Periodieke bijdrage eigenaars - parkeren	401,28	400,00	401,28
Totaal			

Jaarrekening

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Ledenbijdrage	33.991,44	34.767,30	34.768,32

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van:

Datum:

Handtekeningen bestuursleden:

J. van Buitenen

Bestuur / Bestuurslid

L. Cuperus

Bestuur / Bestuurslid

H. Schulp

Penningmeester

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Kopie van MJOP plus RGA en dak

	Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Beginsaldo																
Beginsaldo reservefondsen totaal		141.351	159.732	168.693	188.430	208.895	9.976	32.012	54.891	70.943	95.639	121.313	38.615	61.393	85.303	100.920
Kosten																
01 Gevels																
Gevelconstructie metselwerk												27.360				
Stalen lateien												9.142				
Dilatatievoeg						4.669										
Gevelafwerking voegwerk platvol												8.738				
Hemelwaterafvoer												2.975				
02 Balkons																
Dilatatie kitvoeg						1.098										
03 Buitenkozijnen																
Kozijn ventilatierooster metaal						31						945				
Hang- en sluitwerk												26.356				
Buitendeur hout												1.033				
Buitendeur												1.033				
04 Beglazing																
Blankglas dubbel												5.107				
05 Daken																
Randstrook APP						4.956										
Dakbedekking APP met ballast						65.547										
Dakluik kunststof												995				
Dakrandafwerking aluminium trim						5.343										
Lichtkoepel						1.736										
Tegels op rubber dragers						595										
06 Schoorstenen																
Rookgasdakdoorvoer metaal plat						2.082										
Gecombineerde schoorsteen metaal prefab						921						15.377				
09 Buitenschilderwerk																
Buitenschilderwerk deur hout dekkend			294						361						444	
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend			584						718						882	
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend			4.447						5.467						6.720	
24 Binnenkozijnen																
Deurdranger buitendeur						1.060						148				
Deurdranger binnendeur						7.076						989				
29 Binnenschilderwerk																

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Kopie van MJOP plus RGA en dak

	Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Kosten																
Binnenschilderwerk deurkozijn hout dekkend						1.623										
Binnenschilderwerk voordeur hout dekkend						3.519										
Binnenschilderwerk deur hout dekkend						4.158										
Binnenschilderwerk raam en deurkozijn hout dekkend						3.247										
Binnenschilderwerk plafond hwc dekkend						985										
Binnenschilderwerk wand en plafond dekkend						40.265										
42 Gas, water en Sanitair																
Hydrofoor						7.189										
43 Vuilafvoervoorziening																
Binnenriolering vuilwaterpompen												2.905				
44 Elektrische-installatie																
Deurbelinstallatie						3.070										
Deurmeldinstallatie						3.781										
45 Transportvoorziening																
Personenlift			3.805													
51 Terreinafwerkingen																
Slagbomen algemeen elektrisch																14.773
Vloerafwerking schoonloopmat						332										
Betonklinkers						1.727										
61 Diversen																
619 Algemeen						54.087										
Herinspectie			950			1.053			1.168			1.295			1.435	
Totaal			10.080			220.150			7.714			104.398			9.481	14.773
Opbrengsten																
Sparen																
Reservefonds A - Reservefonds Algemeen		12.718	13.103	13.509	13.934	14.381	14.850	15.342	15.859	16.402	16.972	12.571	13.200	13.860	14.553	15.280
Reservefonds C - Reservefonds Lift en Trappenhuis		5.513	5.788	6.078	6.381	6.700	7.036	7.387	7.757	8.144	8.552	8.979	9.428	9.900	10.395	10.914
Reservefonds E - Reservefonds Parkeren		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Totaal		18.381	19.041	19.737	20.465	21.231	22.036	22.879	23.766	24.696	25.674	21.700	22.778	23.910	25.098	26.344
Eindsaldo																
Reservefonds A - Reservefonds Algemeen		81.601	88.429	101.938	115.872	-29.484	-14.634	708	8.853	25.255	42.227	-48.463	-35.263	-21.403	-16.331	-1.051
Reservefonds B - Reservefonds Gelijke delen (vve-kosten)		-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988	-1.988
Reservefonds C - Reservefonds Lift en Trappenhuis		69.107	71.090	77.168	83.549	31.563	38.599	45.986	53.743	61.887	70.439	78.281	87.709	97.609	108.004	118.918

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Kopie van MJOP plus RGA en dak

	Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Eindsaldo																
Reservefonds E - Reservefonds Parkeren		11.012	11.162	11.312	11.462	9.885	10.035	10.185	10.335	10.485	10.635	10.785	10.935	11.085	11.235	-3.388
Eindsaldo reservefondsen totaal		159.732	168.693	188.430	208.895	9.976	32.012	54.891	70.943	95.639	121.313	38.615	61.393	85.303	100.920	112.491

Planning voor komende jaren

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

t.b.v. liq prognose 2026

	2026	2027	2028	2029	2030
01 Gevels					
Dilatatievoeg					
Vervangen dilitatie kitvoeg (A)					4.669
02 Balkons					
Dilatatie kitvoeg					
Vervangen dilatatie kitvoeg (A)					1.098
03 Buitenkozijnen					
Kozijn ventilatierooster metaal					
Reinigen ventilatierooster aluminium (A)					31
05 Daken					
Dakbedekking APP met ballast					
Aanbrengen nieuwe laag dakbedekking APP (A)					65.547
Dakrandafwerking aluminium trim					
Vervangen daktrim aluminium (A)					5.343
Lichtkoepel					
Vervangen lichtkoepel (A)					1.736
Randstrook APP					
Vervangen randstrook APP (A)					4.956
Tegels op rubber dragers					
Reinigen (A)					595
06 Schoorstenen					
Gecombineerde schoorsteen metaal prefab					
Inspecteren schoorsteen metaal (A)					921
Rookgasdakdoorvoer metaal plat					
Vervangen rookgasafvoer metaal plat (A)					2.082
09 Buitenschilderwerk					
Buitenschilderwerk deur hout dekkend					
Groot schilderwerk deur hout dekkend (A)		294			
Buitenschilderwerk diversen hout dekkend					
Groot schilderwerk hout dekkend (A)		4.447			
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend					

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

t.b.v. liq prognose 2026

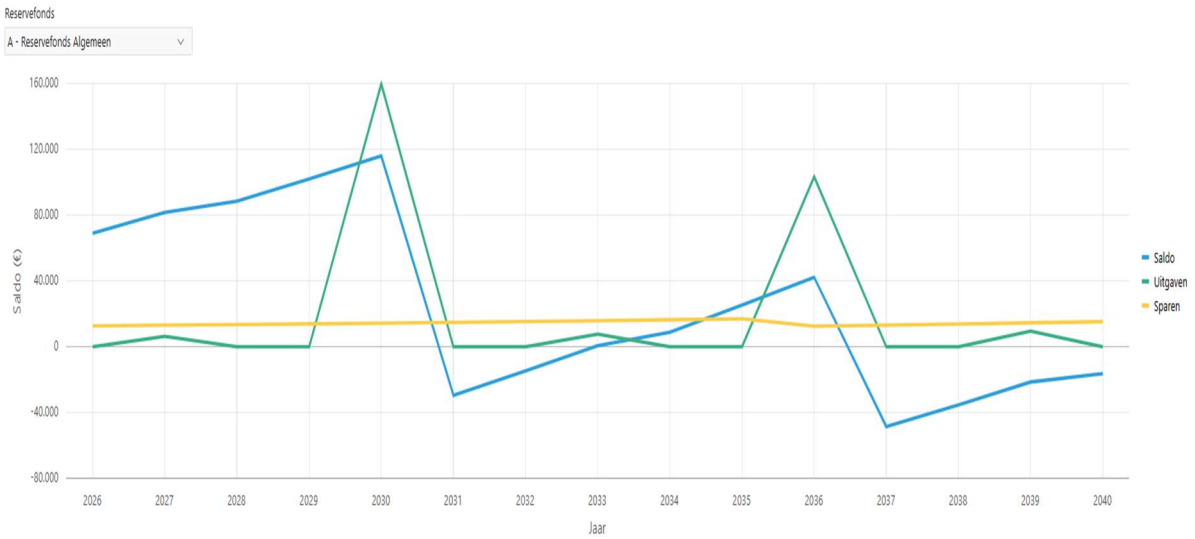
	2026	2027	2028	2029	2030
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend (A)		584			
24 Binnenkozijnen					
Deurdranger binnendeur					
Vervangen deurdranger binnendeur (C)					6.271
Bijstellen deurdranger (C)					805
Deurdranger buitendeur					
Vervangen deurdranger (C)					940
Bijstellen deurdranger (C)					120
29 Binnenschilderwerk					
Binnenschilderwerk deur hout dekkend					
Groot schilderwerk deur hout dekkend (C)					639
Groot schilderwerk deur hout dekkend (C)					3.519
Binnenschilderwerk deurkozijn hout dekkend					
Groot schilderwerk kozijn hout dekkend (C)					1.623
Binnenschilderwerk plafond hwc dekkend					
Groot schilderwerk plafond hwc dekkend (C)					985
Binnenschilderwerk raam en deurkozijn hout dekkend					
Groot schilderwerk kozijn hout dekkend (A)					3.247
Binnenschilderwerk voordeur hout dekkend					
Groot schilderwerk deur hout dekkend (C)					3.519
Binnenschilderwerk wand en plafond dekkend					
Groot schilderwerk wand en plafond dekkend (C)					40.265
42 Gas, water en Sanitair					
Hydrofoor					
Vervangen hydrofoor (A)					7.189
44 Elektrische-installatie					
Deurbelinstallatie					
Vervangen deurbelinstallatie (A)					3.070
Deurmeldinstallatie					
Vervangen deurmeldinstallatie (A)					3.781
45 Transportvoorziening					
Personenlift					
Post volgens begroting liftonderhoud (C)		2.899			

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

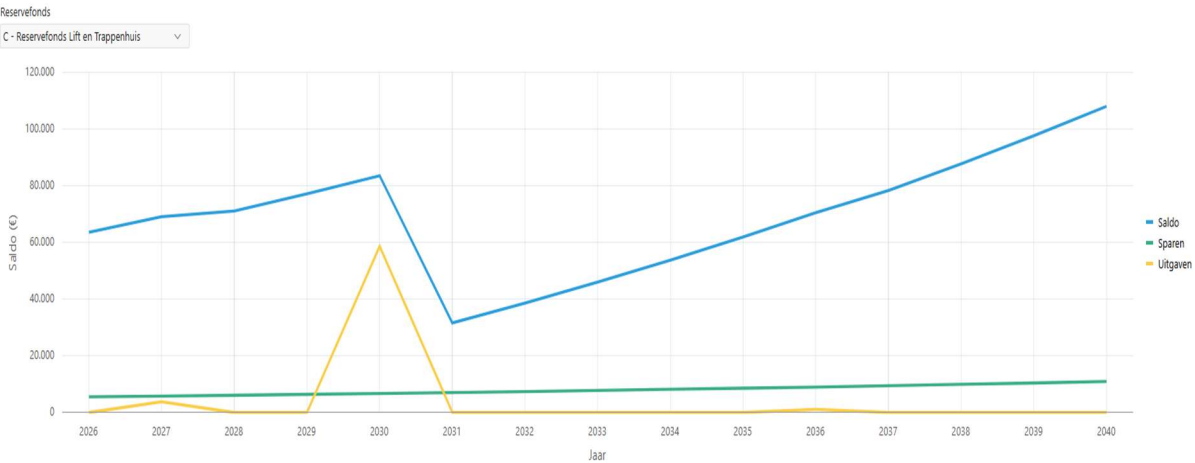
t.b.v. liq prognose 2026

	2026	2027	2028	2029	2030
Post volgens begroting liftonderhoud (C)		906			
51 Terreinafwerkingen					
Betonklinkers					
Herstraten betonklinkers (5% per 15 jaar) (E)					1.727
Vloerafwerking schoonloopmat					
Vervangen schoonloopmat (A)					332
61 Diversen					
Herinspectie					
Herinspectie mjob (A)		950			1.053
619 Algemeen					
Vervangen rookgasafvoer metaal plat (A)					54.087
Toelichting:					
RGA opgenomen n.a.v. inspectie rapport VDB in eigen beheer van bestuur opgevraagd in 2024.					
Totaal		10.080			220.150

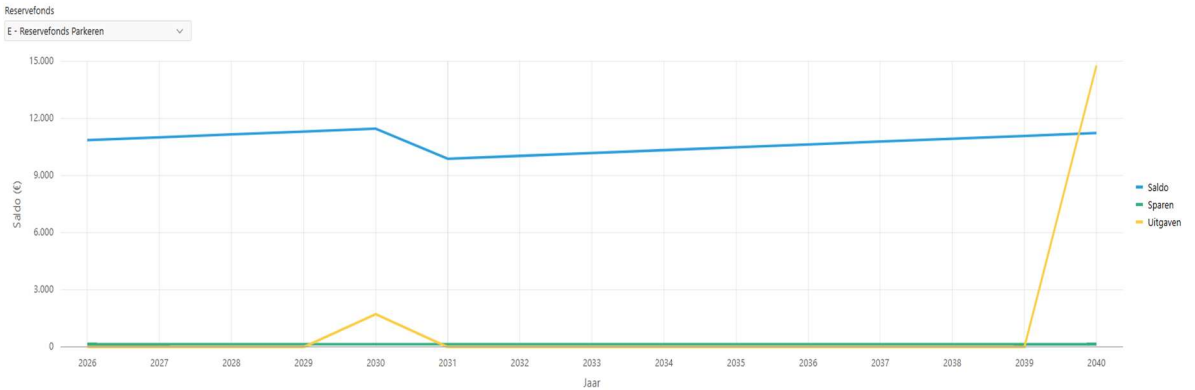
Liquiditeitsprognose Reservefonds Algemeen, Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard (A)



Liquiditeitsprognose Reservefonds Lift en Trappenhuis, Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard (C)



Liquiditeitsprognose Reservefonds Parkeren, Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard (E)



Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Kosten / Debet	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027	Verschil
Verzekering	3.448,99	3.326,30	3.439,41	-113,11
Dagelijks onderhoud	4.396,48	3.599,35	4.090,00	-490,65
Contract onderhoud	3.558,35	3.220,81	3.750,00	-529,19
Nutsvoorzieningen	2.225,54	2.560,18	2.556,00	4,18
Verenigingskosten	6.725,78	7.040,39	7.462,23	-421,84
Reservering groot onderhoud	14.149,92	14.850,00	17.867,50	-3.017,50
Overige kosten	250,00	172,47	50,00	122,47
Overige grootboekrekeningen	1.103,76	0,00	0,00	0,00
Berekend exploitatieresultaat	0,00	1.676,40	0,00	1.676,40
TOTAAL Kosten / Debet	35.858,82	36.445,90	39.215,14	-2.769,24
Opbrengsten / Credit	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027	Verschil
Ledenbijdrage	33.991,44	34.768,32	37.965,14	-3.196,82
Rente	1.867,38	1.677,58	1.250,00	427,58
TOTAAL Opbrengsten / Credit	35.858,82	36.445,90	39.215,14	-2.769,24

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Toelichting op de begroting

	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027
Verzekering			
Verzekering - Pakket	2.852,99	2.704,30	2.789,41
Verzekering - Rechtsbijstand	596,00	622,00	650,00
Totaal	3.448,99	3.326,30	3.439,41
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	1.659,36	643,79	990,00
Dagelijks onderhoud - Schoonmaken	2.737,12	2.955,56	3.100,00
Totaal	4.396,48	3.599,35	4.090,00
Contract onderhoud			
Contract onderhoud - Installaties	302,44	320,29	500,00
Contract onderhoud - Lift	2.998,18	2.512,11	3.000,00
Contract onderhoud - Installaties (parkeerboom)	257,73	388,41	250,00
Totaal	3.558,35	3.220,81	3.750,00
Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra	2.225,54	2.560,18	2.556,00
Totaal	2.225,54	2.560,18	2.556,00
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	110,00	58,19	150,00
Verenigingskosten - Administratie en beheer	6.282,66	6.652,89	6.972,23
Verenigingskosten - Bankkosten	235,20	236,55	240,00
Verenigingskosten - Abonnementen	70,06	93,65	100,00
Verenigingskosten - Overig, KvK	27,86	-0,89	0,00
Totaal	6.725,78	7.040,39	7.462,23
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds - Algemeen	6.999,96	7.350,00	12.717,50
Dotatie reservefonds - Lift	6.999,96	7.350,00	5.000,00
Dotatie reservefonds - Parkeerplaatsen	150,00	150,00	150,00
Totaal	14.149,92	14.850,00	17.867,50
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	15.507,36	14.739,12	19.546,91
Periodieke bijdrage eigenaars - gelijk	6.732,00	7.128,00	7.462,23
Periodieke bijdrage eigenaars - lift_trap	11.350,80	12.499,92	10.556,00
Periodieke bijdrage eigenaars - parkeren	401,28	401,28	400,00
Totaal	33.991,44	34.768,32	37.965,14

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		GELIJK LIFT_TRAP PARKEREN			VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-01	Gibbon 96	6	761,57	169,60	0,00	0,00	931,08	77,59	61,35	16,24
A-02	Gibbon 98	6	761,57	169,60	0,00	0,00	931,08	77,59	61,35	16,24
A-03	Gibbon 100	6	761,57	169,60	0,00	0,00	931,08	77,59	61,35	16,24
A-04	Gibbon 102	6	761,57	169,60	0,00	0,00	931,08	77,59	61,35	16,24
A-05	Gibbon 104	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-06	Gibbon 106	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-07	Gibbon 108	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-08	Gibbon 110	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-09	Gibbon 112	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-10	Gibbon 114	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-11	Gibbon 116	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-12	Gibbon 118	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-13	Gibbon 120	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-14	Gibbon 122	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-15	Gibbon 124	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-16	Gibbon 126	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-17	Gibbon 128	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-18	Gibbon 130	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-19	Gibbon 132	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-20	Gibbon 134	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-21	Gibbon 136	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-22	Gibbon 138	6	761,57	169,60	586,44	0,00	1.517,52	126,46	119,22	7,24
A-23	niveau nul - bouwnummer P01	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-24	niveau nul - bouwnummer P02	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-25	niveau nul - bouwnummer P03	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-26	niveau nul - bouwnummer P04	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		GELIJK LIFT_TRAP PARKEREN			VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-27	niveau nul - bouwnummer P05	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-28	niveau nul - bouwnummer P06	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-29	niveau nul - bouwnummer P07	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-30	niveau nul - bouwnummer P08	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-31	niveau nul - bouwnummer P09	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-32	niveau nul - bouwnummer P10	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-33	niveau nul - bouwnummer P11	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-34	niveau nul - bouwnummer P12	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-35	niveau nul - bouwnummer P13	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-36	niveau nul - bouwnummer P14	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-37	niveau nul - bouwnummer P15	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-38	niveau nul - bouwnummer P16	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-39	niveau nul - bouwnummer P17	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-40	niveau nul - bouwnummer P18	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-41	niveau nul - bouwnummer P19	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-42	niveau nul - bouwnummer P20	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-43	niveau nul - bouwnummer P21	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23
A-44	niveau nul - bouwnummer P22	1	126,93	169,60	0,00	18,18	314,76	26,23	23,00	3,23

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 15-01-2026
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>		
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-05 - Gibbon 104 (Woning met berging)	126,46	
	A-27 - niveau nul - bouwnummer P05 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-05 - Watervoorschot 2026 (per maand)		10,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 10,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-14 - Gibbon 122 (Woning met berging)	126,46	
	A-36 - niveau nul - bouwnummer P14 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-14 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-17 - Gibbon 128 (Woning met berging)	126,46	
	A-39 - niveau nul - bouwnummer P17 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-17 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-01 - Gibbon 96 (Woning met berging en tuin)	77,59	
	A-23 - niveau nul - bouwnummer P01 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-01 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 103,82</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-18 - Gibbon 130 (Woning met berging)	126,46	
	A-40 - niveau nul - bouwnummer P18 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-18 - Watervoorschot 2026 (per maand)		20,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 20,00</u>

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 15-01-2026
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>		
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-07 - Gibbon 108 (Woning met berging)	126,46	
	A-29 - niveau nul - bouwnummer P07 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-07 - Watervoorschot 2026 (per maand)		10,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 10,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-10 - Gibbon 114 (Woning met berging)	126,46	
	A-32 - niveau nul - bouwnummer P10 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-10 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-13 - Gibbon 120 (Woning met berging)	126,46	
	A-35 - niveau nul - bouwnummer P13 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-13 - Watervoorschot 2026 (per maand)		20,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 20,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-19 - Gibbon 132 (Woning met berging)	126,46	
	A-41 - niveau nul - bouwnummer P19 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-19 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-03 - Gibbon 100 (Woning met berging en tuin)	77,59	
	A-25 - niveau nul - bouwnummer P03 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-03 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 103,82</u>	<u>Totaal 15,00</u>

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 15-01-2026
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>		
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-08 - Gibbon 110 (Woning met berging)	126,46	
	A-30 - niveau nul - bouwnummer P08 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-08 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-16 - Gibbon 126 (Woning met berging)	126,46	
	A-38 - niveau nul - bouwnummer P16 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-16 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-06 - Gibbon 106 (Woning met berging)	126,46	
	A-28 - niveau nul - bouwnummer P06 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-06 - Watervoorschot 2026 (per maand)		12,50
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 12,50</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-21 - Gibbon 136 (Woning met berging)	126,46	
	A-43 - niveau nul - bouwnummer P21 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-21 - Watervoorschot 2026 (per maand)		10,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 10,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-15 - Gibbon 124 (Woning met berging)	126,46	
	A-37 - niveau nul - bouwnummer P15 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-15 - Watervoorschot 2026 (per maand)		20,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 20,00</u>

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 15-01-2026
Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>		
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-20 - Gibbon 134 (Woning met berging)	126,46	
	A-42 - niveau nul - bouwnummer P20 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-20 - Watervoorschot 2026 (per maand)		20,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 20,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-22 - Gibbon 138 (Woning met berging)	126,46	
	A-44 - niveau nul - bouwnummer P22 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-22 - Watervoorschot 2026 (per maand)		10,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 10,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-09 - Gibbon 112 (Woning met berging)	126,46	
	A-31 - niveau nul - bouwnummer P09 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-09 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-02 - Gibbon 98 (Woning met berging en tuin)	77,59	
	A-24 - niveau nul - bouwnummer P02 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-02 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 103,82</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-12 - Gibbon 118 (Woning met berging)	126,46	
	A-34 - niveau nul - bouwnummer P12 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-12 - Watervoorschot 2026 (per maand)		10,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 10,00</u>

Begroting

Vereniging van eigenaars "Casa di Raggio" aan de Gibbon te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
 Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 15-01-2026
 Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

Eigenaar	Appartementsrecht		
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-11 - Gibbon 116 (Woning met berging)	126,46	
	A-33 - niveau nul - bouwnummer P11 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-11 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 152,69</u>	<u>Totaal 15,00</u>
[Eigenaar]	Periodieke bijdragen:		
	A-04 - Gibbon 102 (Woning met berging en tuin)	77,59	
	A-26 - niveau nul - bouwnummer P04 (Parkeerplaats)	26,23	
	voorschotten:		
	A-04 - Watervoorschot 2026 (per maand)		15,00
		<u>Totaal 103,82</u>	<u>Totaal 15,00</u>
		<u>Totaal begroting 3.163,70</u>	

Incassobesluit VvE

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen 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 executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals 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 limitatief 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 daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat 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 gebracht, voor zover deze kosten op basis van geldende wet- en regelgeving voor rekening van het nalatige lid gebracht kunnen worden.