

Notulen ledenvergadering VvE Kaardenbol 38 t/m 58 2026

Definities:

BS = Bestuur	OC = Onderhoudscommissie
PM = Penningmeester	VZ = Voorzitter
KC = Kascommissie	ST = Secretaris
NB = Nieuwe bewoner(s)	TB = Technisch beheer
NL = Notulist	

Datum	:	30 maart 2026
Tijd	:	19.30 uur
Locatie	:	Kaardenbol 58 te Veenendaal
Aanwezig	:	Petra (nr. 38), Dirk Jan (eigenaar nr.42), Jorik (nr. 44), Nico (BS-ST-NL - nr.48), Margriet (BS-VZ - nr.50), Juriën en Daniëlle (BS-PM nr. 56), Mark (nr.58),
Afwezig	:	Judith en Berry (KC nr. 40), Hans (nr. 46), Jeffrey (nr. 52), Cees (OC-TB nr.54) – allen hadden zich afgemeld.

1. Opening

Doordat net vóór de vergadering de vierde afzegging binnenkwam bij de voorzitter, rees de vraag of de vergadering sowieso wel gehouden mocht worden.

Uiteindelijk is daar wel voor gekozen, en na controle van de Splitsingsakte blijkt dat er minimaal 6 eigenaren aanwezig moeten zijn om i.i.g. rechtsgeldig te kunnen stemmen over zaken die de VvE aangaan.

Uiteraard is het mogelijk dat de VvE vergadering net op een dag/tijdstip wordt gehouden dat je niet aanwezig kunt zijn.

Maar het is in principe wel de bedoeling dat je als eigenaar aanwezig bent op een vergadering die maar één maal per jaar gehouden wordt. Dus de reden van afwezigheid moet dan ook wel heel bijzonder / dringend zijn! De aanwezige leden hebben i.i.g. allemaal die mening.

Daarbij is het ook in je eigen belang om aanwezig te zijn! Want er is altijd wel een punt te bespreken welke betrekking heeft op iedereen en/of ieders “portemonnee” !

Margriet opent vervolgens rond 19.40uur de vergadering. Zij verwelkomt de aanwezige leden, en bedankt Mark alvast voor zijn gastvrijheid.

2. Notulen 2025

Omdat geen van de aanwezige eigenaren een opmerking heeft m.b.t. de notulen van de ledenvergadering van 2025 wordt deze goedgekeurd.

3. Mededelingen / Status actiepunten

3.1 Schilderwerk

Het blijkt dat er nog altijd meerwerk aan schilderwerk moet worden verricht.

Bij Nico (nr. 48) is een afdeklát tegen de onderzijde van het balkon van nr. 56 namelijk nog altijd niet hersteld / geschilderd, en die wordt er daardoor niet beter op.

In principe wordt ervoor gekozen dit nu uit te stellen tot de volgende keer dat we een schildersbedrijf inschakelen.

Daarbij lijkt het wijs om van beide kleuren een pot verf in de berging op voorraad te hebben, zodat we dergelijke kleine klusjes eventueel zelf uit kunnen voeren.

Taak voor Cees ?

3.2 Reinigen containers

Wanneer na leging van de GFT container blijkt dat deze toe zijn aan een schoonmaakbeurt, wordt nogmaals het verzoek gedaan of men dit door wil geven aan Margriet. Zij zal dan contact opnemen met het reinigingsbedrijf, zodat de containers weer schoon zijn.

Wanneer die containers schoongemaakt zijn, is het NIET de bedoeling dat je die direct weer terugzet onder het afdak.

Laat de containers eerst (op zijn kop) opdrogen, voordat ze teruggezet worden

Tijdens de bespreking van dit punt wordt duidelijk dat vele eigenaren zich ergeren aan de instelling van andere eigenaren m.b.t. gemaakte afspraken over de containers in het algemeen.

De papiercontainer wordt daarbij als voorbeeld gegeven.

De afspraak was en is dat er GEEN hele dozen in de containers worden “gestampt”
Maar die afspraak blijkt voor sommigen geen reden om zich daaraan te houden.

Daarbij worden er steeds vaker online spullen aangeschaft, die allemaal in dozen worden bezorgd. De hoeveelheid papierafval is daardoor ook alleen maar toegenomen.

Er wordt daarom afgesproken dat er 1 extra papiercontainer wordt aangevraagd, welke inmiddels geleverd is.

Maar dat neemt niet weg dat de afspraak, om dozen volledig kapot te snijden en/of uit elkaar te halen tot passende stukken (en dus niet “opvouwen” - waardoor het alsnog één geheel blijft), van kracht is en blijft!

Verder blijkt nog altijd dat er één of meerder personen het normaal vindt om bijvoorbeeld in de papiercontainers ook plastic afval te dumpen.

Hoe moeilijk kan het zijn om twee stappen meer te zetten, en dat plastic afval in de PMD containers te dumpen ?!

Wie de schoen past.....

Het bestuur zal hier meer toezicht op gaan houden, en daar waar nodig de bewuste persoon/personen officieel aanspreken. Want helaas blijkt dit nodig.

3.3 Klusjesdag

Tijdens de ledenvergadering van vorig jaar was besloten de “klusjesdag” in ere te herstellen.

In oktober 2025, toen het bestuur deze “klusjesdag” wilde plannen, was de meerderheid echter voor uitstel van deze dag, tot in het voorjaar van 2026.

Tijdens deze vergadering wordt daarom afgesproken dat we alsnog een “klusjesdag” gaan organiseren, waarbij in ieder geval minimaal 1 persoon “namens een appartement” aanwezig dient te zijn !

Wanneer iemand echt niet aanwezig kan zijn of beschikbaar is (om wat voor reden dan ook), zal die zelf een alternatief zinvol “klusje” moeten aandragen en/of toegewezen krijgen, om dit op een zelf in te vullen tijdstip ook daadwerkelijk uit te voeren. Want er is altijd wel iets te doen, waarbij niemand wordt uitgezonderd! Puur en alleen omdat we op die manier SAMEN kosten besparen!

Margriet heeft inmiddels iedereen (via afspreken.nl) een uitnodiging gestuurd. En de datum voor deze klusjesdag zal dan ook binnenkort worden doorgegeven / vastgesteld.

3.4 Vervangen dak

Dit punt is vorige jaar al ter spraken gekomen

Cees heeft diverse bedrijven hiervoor benaderd.

Helaas was Cees zelf tijdens de vergadering niet aanwezig, maar door de mail die hij vóór de vergadering naar iedereen gestuurd had, was iedereen al wel op de hoogte gesteld van de situatie.

Alle bedrijven geven aan dat het vervangen van de complete dakbedekking niet direct noodzakelijk lijkt.

Wanneer daar wel voor wordt gekozen kan zogenaamd “overlagen” overwogen worden. In dat geval blijft de bestaande dakbedekking liggen, en wordt daar een nieuwe dakbedekking overheen gelegd.

Uitgangspunt is dan wel dat de bestaande dakbedekking volledig vast moet liggen, en droog moet zijn.

Vocht wat achterblijft tussen de twee daklagen kan bij “overlagen” namelijk nogal snel problemen geven.

We gaan er vanuit dat de bestaande dakbedekking volledig vast ligt. Maar we kunnen, mede door de dikke grindlaag, nooit vooraf bepalen of de dakbedekking ook volledig “droog” is wanneer die grindlaag wordt verwijderd.

Een andere optie is het totaal vervangen van de dakbedekking.

In dat geval wordt de bestaande dakbedekking verwijderd, en de nieuwe dakbedekking aangebracht.

Dit is duurder dan “overlagen”, maar kent geen “mitsen” en “maren”. En biedt dus meer zekerheid m.b.t. de kwaliteit van het nieuwe dak.

De garantie van de dakbedekking zelf is gelijk. In beide gevallen is dat (maar) 10 jaar.

En dat wil dus zeggen dat we daar rekening mee moeten houden in de begrotingen voor de komende jaren, zodat we over 10 jaar weer voldoende geld in kas hebben voor het eventuele vervanging van het dak.

Alle bedrijven hebben verder aangegeven dat de “dakranden” / “opstanden” sowieso binnenkort vervangen dienen te worden.

Alleen dat ”repareren” gaat al duizenden euro’s kosten. En tijdens de vergadering ontstaat dan ook logischerwijs een discussie over “wat nu wijs is om te doen” ?

Mark en Juriën (beide bewoners van de bovenste verdieping) geven daarop aan dat zij het in principe geen probleem vinden wanneer alleen de randen worden “gerepareerd” En omdat zij als eigenaren/bewoners van de bovenste verdieping uiteindelijk het meeste risico lopen wanneer er een lekkage zou ontstaan, lijkt het antwoord dan ook dat we alleen de randen gaan vervangen.

Maar dan komt de vraag naar voren: “wat we gaan doen wanneer na reparatie van die randen alsnog blijkt dat er ergens een lekkage aanwezig is”

Want in dat geval hebben we al duizenden euro’s uitgegeven aan “reparatie”, en moet misschien alsnog de hele dakbedekking vervangen worden, waar we dan geen toereikend gevulde bankrekening meer voor hebben.

Een optie op zo’n moment is dan dat door iedereen een X-bedrag moet worden overgemaakt om de VvE kas “gezond” te houden. Maar dat is voor de ene makkelijker dan voor de andere, terwijl wel iedereen dan (zonder uitzondering) zal moeten betalen.

Uiteindelijk wordt afgesproken dat we eerst nog een paar extra offertes op gaan vragen (door Dirk Jan, Margriet en Juriën), waarbij in alle offertes volledig duidelijk moet zijn wat de totale kosten echt gaan worden.

Dus alle offertes zonder meerwerken, en punt voor punt gespecificeerd.

Die offertes worden dan in een volgende vergadering besproken, waarbij dan ook alle (of i.i.g. meer dan tijdens deze vergadering) eigenaren/leden aanwezig zijn en we een daadwerkelijk besluit kunnen nemen!

Want we hebben het hier over heel veel geld, wat grote gevolgen kan/zal hebben voor de VvE kas van (vele) komende jaren.

4. Bestuur

4.1 Bezetting

Margriet: Voorzitter

Daniëlle: Penningmeester

Nico: Secretaris

Alle drie hebben zij zich herkiesbaar gesteld. En omdat niemand van de aanwezige eigenaren bezwaar heeft tegen deze bezetting, is het bestuur voor 2026 compleet

5. Financiën

5.1 Kascontrole / Bezetting kascommissie

Berry en Mark hebben dit jaar de kascontrole gedaan, en deze akkoord bevonden. Waarvoor dank!

Zowel Berry als Mark zijn beide bereid deze taak ook volgend jaar weer uit te voeren. Maar Mark geeft daarbij wel aan dat hij niet weet of hij hier volgend jaar nog woonachtig is, omdat hij voornemens is dit jaar te gaan verhuizen.

Jorik geeft daarop aan dat hij de taak van kascontroleur wel over wil nemen van Mark. En daarmee is de bezetting van de kascommissie weer compleet..

5.2 Exploitatie overzicht 2025 en begroting 2026

Geen van de aanwezige eigenaren heeft op- en/of aanmerkingen m.b.t. de financiële stukken, alle zijn akkoord, en daarom worden de stukken goedgekeurd

5.3 Servicekosten

Wederom zijn de servicekosten fors gestegen t.o.v. vorig jaar.

Net als in 2025 is dat ca. €25 per maand per appartement.

Maar zoals vorig jaar al is aangegeven en overeengekomen tijdens de jaarvergadering, is dat door de financiële situatie, en de benodigde uitgaves, ook dit jaar gewoon een “must”

In verband met een gelimiteerde mogelijkheid tot het innen van servicekosten via de machtiging van de bank, heeft Daniëlle (na de vergadering) inmiddels iedereen een mailtje gestuurd, met daarin het door haar/hem over te maken bedrag ter compensatie van de verhoging van de servicekosten over de reeds geïnde maanden van 2026.

5.4 Belastingaangifte

Als eigenaar van een VvE ben je verplicht om je aandeel in de VvE op te geven bij de belasting.

Ter informatie:

Het bedrag wat je op moet geven staat in het jaarverslag van het jaar ervoor reeds aangegeven. Het is dus niet noodzakelijk om het nieuwe jaarverslag af te wachten voor je belastingaangifte.

6. Onderhoudscommissie / Technisch beheer

6.1 Bezetting

Ook voor 2026 is Cees bereid de taken van technisch beheer/onderhoud uit te voeren. Niemand heeft daar bezwaar tegen, dus die functie is voor 2026 ook weer bezet.

6.2 In ieder geval uit te voeren taken in 2026

- Aangezien het Meerjarenonderhoudsplan dit jaar verloopt dient hiervoor een nieuwe versie geregeld te worden (wettelijk verplicht)
- Offertes voor vervangen van het dak actualiseren. Zonder meerwerken en per onderdeel gespecificeerd (Dirk Jan en Margriet gaan beide ook nog 1 offerte regelen)
- Herstellen voegwerk
- Schilderwerk nr. 48 en 58 (in eigen beheer of uitstellen tot volgende keer door schildersbedrijf)

7. Rondvraag

Diverse punten die “normaal” eigenlijk bij de rondvraag besproken hadden moeten worden zijn reeds besproken, en in deze notulen verwoord, bij de behandeling van andere punten.

Nico (nr. 48) :

- Hij geeft aan dat zijn schuurdeur de laatste keer door de schilder is vervangen, maar dat zijn schuurdeur nu weer exact dezelfde vreemde scheurvorming vertoont (over het gehele oppervlak).
Het lijkt dan ook bijna wel of die schuurdeur destijds niet vervangen is, maar enkel “geschuurd” en (dik) overgeverfd.
Dat is echter niet meer te bewijzen of te achterhalen. En destijds was de deur ook kromgetrokken., wat nu (nog) niet het geval is.
Maar het is wel vreemd dat alleen deze schuurdeur die scheurvorming nu weer heeft, zoals het destijds bij de vervangen deur ook het geval was.
- De status van voegwerk is jaren gelden al meerdere malen als één van de uit te voeren werkzaamheden besproken in vergaderingen.
Destijds is dat deels opgepakt. Maar nu blijkt dat het voegwerk van de kolom en naast het balkon van i.i.g. nr. 48 er behoorlijk slecht aan toe is.
Daarbij is een heel deel van de steen (ca. 2cm over de volle lengte), waar het balkon van nr. 56 op rust, gewoon weg. Dus de oplegging is daar niet meer zoals het hoort. En ook daar zal een oplossing voor moeten komen.

Alle andere leden wordt gevraagd hier (bij henzelf) kritisch naar te kijken, en dit te melden bij Cees, zodat hij ook hier offertes voor op kan vragen

Mark (nr. 58) :

- Hij geeft aan dat het schilderwerk van de pui bij zijn balkon behoorlijk slecht begint te worden.
Net als het schilderwerk wat bij nr. 48 nog altijd gedaan moet worden is dit een teken dat we niet al te lang meer kunnen wachten met het uitvoeren van schilderwerk.
Dit soort kleine klusjes zijn nu eventueel goed zelf uit te voeren. Maar daar moeten dan wel goede afspraken over gemaakt worden. Door bijv. controle na uitvoering door Cees

Dirk Jan (nr. 42):

- Hij heeft navraag gedaan mbt de kosten voor het eventueel laten reinigen van de PMD containers (net als de GFT containers).
Die kosten zijn gelijk aan de kosten voor het reinigen van de GFT containers.
Maar omdat we momenteel geen extra uitgaves willen krijgen, wordt dit voor alsnog “op de lange baan geschoven”

8. Sluiting

Rond 20.45uur worden alle aanwezigen bedankt voor hun komst en bijdrage, en sluit Margriet de vergadering.

Ter info:

De vergadering van volgend jaar zal in principe (huisnummer opvolgend) op nr.52 gehouden worden.