Notulen

VvE Kleiburg fase 1 (Blok 74)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden donderdag 18 december 2025, aanvang 14:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 10779; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3116 (28,91 procent)

0 Binnenkomst en tekenen presentielijst
Aanwezig zijn de heer Westerop, de heer Heddes, de heer Schreuder (appartement 706) en vertegenwoordiging van de beheerder.
De heer Heddes bevestigt dat zijn eerder ingediende volmacht en steminstructie ongewijzigd blijven.

De heer Schreuder bevestigt appartement 706 en dat per agendapunt wordt gestemd. De directie geeft aan dat van de drie aanwezigen de heer Schreuder per agendapunt zal stemmen.

Om 14:00 uur is de geplande aanvangstijd bereikt.

1 Opening en vaststellen quorum
De voorzitter opent de vergadering om 14:00 uur en heet alle aanwezigen van welkom.
Er zijn 3.116 van de 10.779 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

De vergadering vindt online via Microsoft Teams plaats. Er is 29 procent van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd. Dit betreft een tweede vergadering. Er wordt gemeld dat de digitale notulenassistent Tripleblue van TwinQ meeleest en agendapunten registreert. Sprekers worden verzocht hun huisnummer of achternaam te noemen.

2 Aanstellen voorzitter van de vergadering
Er wordt voorgesteld dat de heer Van Der Laan van VVEgemak de vergadering voorzit. De vergadering stemt hiermee in.

3 Ingekomen stukken en mededelingen
De volgende mededingen worden tijdens de vergadering behandeld:
* Er worden geen mededelingen gedaan.

Er zijn geen ingekomen stukken.

Namens het bestuur wordt gemeld dat op 18 december diverse stukken zijn toegevoegd, waaronder rapporten van Nebest, een samenvatting en beantwoording van vragen naar aanleiding van de ALV. De vergadering bevestigt dat dit documenten bij de betreffende agendapunten horen en niet als ingekomen stukken gelden.

4 Vaststellen notulen van de vorige vergaderingen d.d. 26 juni 2025
Dit besluit is reeds op 1-12-2025 genomen.

5 Vaststellen begroting 2026 en daaruit volgende VvE bijdrage
De vergadering stelt vast dat de besluitvorming hierover reeds op 01-12-2025 heeft plaatsgevonden en dat de uitkomst positief is. Dit onderwerp wordt niet verder behandeld.

6 Besluiten groot onderhoud/opname reserve 2026
De meerkosten voor het eens per tien jaar reinigen van 20 verticale standpijpen worden besproken. De heer Westerop licht toe dat in 2018 alleen de horizontale leidingen na camera inspectie en reiniging op afschot zijn opgehangen door Kondor Wessels Amsterdam en dat verticale reiniging niet eerder is uitgevoerd. De heer Wester geeft aan dit een goede zaak te vinden. Er worden geen verdere vragen opgemerkt. Er worden 3.027 stemmen uitgebracht, met 89 onthoudingen. 2.591 stemmen zijn voor, overeenkomend met 86 procent.

Hemelwaterafvoeren op balkons en galerijen worden waar nodig gerepareerd of vervangen. Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering. Er worden 2.936 stemmen uitgebracht, met 180 onthoudingen. 2.852 stemmen zijn voor, overeenkomend met 97 procent.

Voor het plaatsen van paaltjes bij de onderdoorgang wordt benadrukt dat afstemming met de gemeente noodzakelijk is vanwege mogelijke noodroutes. De VvE heeft een vraag uitgezet bij de gemeente en het antwoord wordt afgewacht. Er worden 3.116 stemmen uitgebracht, geen onthoudingen. 2.790 stemmen ofwel 90% zijn voor.

Voor het schilderwerk op de begane grond wordt vastgesteld dat het mandaat deels wordt bekostigd uit de bestaande reserve van de begane grond en dat overige kosten worden doorbelast aan betreffende eigenaars die niet in die reserve vallen. De heer Westerop licht toe dat de VvE de kosten van de fietsenstallingen draagt en dat eigenaars op de begane grond kunnen kiezen om niet via de VvE mee te doen en zelf het schilderwerk te laten uitvoeren. Er wordt gewezen op het belang van het schoon en vrij maken van de liggende delen en de grindstrook om houtrot te voorkomen. De uitvoering wordt in het voorjaar voorzien. Er worden 3.027 stemmen uitgebracht, met 89 onthoudingen. 2.853 stemmen zijn voor, overeenkomend met 94 procent.

Voor het noodzakelijk groot onderhoud aan de liften in 2026 wordt opgemerkt dat Mitsubishi de MJOP actualiseert. Het mandaat wordt gebaseerd op het bedrag uit de MJOP van Skylift. Indien de offerte lager uitvalt blijft dit binnen mandaat, bij hoger bedrag komt het terug naar de vergadering. Er worden geen vragen gesteld. Er worden 3.016 stemmen uitgebracht, met 100 onthoudingen. 2.443 stemmen zijn voor, overeenkomend met 81 procent.

7 Betononkwaliteitsonderzoek door Nebest

De vergadering geeft een update over het lopende onderzoek naar betonkwaliteit. In juni vond een presentatie plaats. De opvolging duurde langer dan voorzien, maar Nebest leverde vlak voor de vergadering een prijsopgave voor het opstellen van de technische omschrijving, het uitvragen van offertes en het opstellen van een gunningsadvies. De initiële prijs ligt iets boven € 10.000,-, maar Nebest bevestigt dat het wordt uitgevoerd voor € 10.000,-.

In de vorige vergadering wordt gevraagd om het laatste rapport en een vereenvoudigde toelichting voor bewoners. Alle stukken werden in TwinQ geplaatst en hierover werd vorige week bericht verstuurd. Er worden geen vragen naar voren gebracht in de vergadering. De heer Schreuder geeft aan voor te stemmen. Vaststaat dat 97% voor stemt en dat het besluit is aangenomen.

8 Besluit aanstellen nieuwe beheerder JWA beheer

Dit besluit is reeds op 1-12-2025 genomen.

9 Besluit tot aannemen van een addendum aan het Huishoudelijke Reglement (HHR) inzake plaatsen zonnepanelen

De vergadering bespreekt het addendum op het Huishoudelijk Reglement inzake het plaatsen van zonnepanelen op de dakterrasdelen met exclusief gebruiksrecht door eigenaars van de bovenste etage. Het addendum regelt onder meer constructieve en brandveiligheidseisen, de verplichting tot oplevering met een scope 12 rapport ten behoeve van verzekering en beheer, en doorbelasting van eventuele verzekeringspremieverhogingen aan de betreffende eigenaar. Indien dakonderhoud of vervanging plaatsvindt, draagt de betreffende eigenaar de kosten voor tijdelijk verwijderen en opnieuw plaatsen van de panelen, inclusief herkeuring. Het resterende dak blijft beschikbaar voor een mogelijke VvE-installatie. Het addendum is bij de vergaderstukken in TwinQ gevoegd.

De heer Schreuder geeft aan dat de commissie duurzaamheid onderzoekt om voor de VvE zonnepanelen te plaatsen op algemene daken, wat voldoende ruimte biedt, en tevens het toevoegen van extra dakisolatie binnen een periode van circa vijf jaar, afhankelijk van besluitvorming. Een eigenaar vraagt naar de omvang van de dakterrasdelen en naar de rechtvaardiging van panelen op die delen. Toegelicht wordt dat het gaat om exclusief gebruiksrecht van de betreffende dakdelen en dat per-woning aansluiting een praktische overweging is. Voor de bekabeling wordt aangegeven dat bestaande doorvoeren van KPN mogelijk gebruikt kunnen worden na toestemming en toetsing, of dat een nieuwe doorvoer kan worden gemaakt na constructieve beoordeling. In een concreet geval gaat het om circa acht panelen boven de woonkamer.

Een eigenaar verzoekt om uitstel naar een volgende ALV wegens onduidelijkheden. De vergadering besluit te stemmen. Er worden 3.026 stemmen uitgebracht en 90 onthoudingen. Er stemmen 2.209 voor, 817 tegen. Met 73% voor is voldaan aan de vereiste meerderheid van twee derde. Op vraag vanuit de vergadering wordt bevestigd dat de scope 12 verplichting in het addendum is opgenomen. Het besluit treedt één maand na deze vergadering in werking.

De heer Westerop licht toe dat dit een juridisch besluit betreft en dat voor de uitvoering een werkplan wordt opgesteld en met het VvE bestuur wordt gedeeld ter beoordeling.

10 Wat verder ter tafel komt

Een eigenaar vraagt om een korte toelichting op de overstap van VVEgemak naar JWA beheer. De beheerder licht toe dat sprake is van complexiteit en beperkte capaciteit, waardoor overdracht binnen de organisatie niet haalbaar is. In september is dit met het bestuur besproken. Het bestuur onderzocht dan ook alternatieven. JWA beheer beheert fase 2 bij de buren, waarmee veel technische en vooral financiële relaties bestaan, wat in één hand naar verwachting voordelen biedt. JWA beheer neemt de overdracht op en dit verloopt goed. De heer Schreuder spreekt waardering uit voor VVEgemak en de ondersteuning tot nu toe. Er worden verder geen punten ingebracht.

11 Sluiting

Een eigenaar geeft aan tevreden te zijn met de huismeester en vraagt bevestiging dat deze aanblijft.

De directie bevestigt dat de huismeester bij de VvE blijft functioneren en met JWA samenwerkt. Bestaande afspraken blijven doorlopen.

Er wordt gemeld dat JWA de nieuwe beheerder is.

De voorzitter sluit de vergadering om 14:37 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst. De voorzitter wenst de aanwezigen fijne feestdagen.

Er worden geen aanvullende opmerkingen naar voren gebracht.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter bestuurder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Kleiburg fase 1 (Blok 74)

1 Opening en vaststellen quorum

1.1 De vergadering besluit dat het quorum is vastgesteld en er kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2 Aanstellen voorzitter van de vergadering

2.1 De agenda wordt vastgesteld.

2.2 De vergadering besluit dat de heer Willem Van Der Laan wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering.

4 Vaststellen notulen van de vorige vergaderingen d.d. 26 juni 2025

4.1 De notulen van de vorige vergadering(en) wordt vastgesteld.

5 Vaststellen begroting 2026 en daaruit volgende VvE bijdrage

5.1 De vergadering besluit de begroting 2026 en maandelijkse VvE bijdrage vast te stellen op 01-12-2025.

6 Besluiten groot onderhoud/opname reserve 2026

6.1 De vergadering besluit tot een mandaat van € 16.000,- voor een eenmalige reiniging van verticale standpijpen met opname uit de reserve waar nodig.

6.2 De vergadering besluit een mandaat van € 10.000,- te geven voor reparatie of vervanging van hemelwaterafvoeren waar noodzakelijk.

6.3 De vergadering besluit een mandaat van € 1.400,- te verlenen voor het plaatsen van paaltjes in de onderdoorgang knik fase 1 en 2.

6.4 De vergadering besluit tot een mandaat van € 9.000,- voor schilderwerk begane grond conform offerte Consilium en bekostiging zoals besproken.

6.5 De vergadering besluit tot een mandaat van € 65.000,- voor groot onderhoud aan de Mitsubishi liften in 2026 op basis van het MJOP Skylift.

7 Betononkwaliteitsonderzoek door Nebest

7.1 De vergadering besluit dat het mandaat voor uitvraag en gunningsadvies betonwerkzaamheden ad € 10.000,- is goedgekeurd.

9 Besluit tot aannemen van een addendum aan het Huishoudelijke Reglement (HHR) inzake plaatsen zonnepanelen

9.1 De vergadering besluit het addendum HHR zonnepanelen vast te stellen met 75% voor; inwerkingtreding één maand na vergadering.

Actiepuntenlijst

VvE Kleiburg fase 1 (Blok 74)

Aanschrijven van eigenaars begane grond over schilderwerk en keuze VvE-uitvoering of eigen beheer.
Status: Vastgelegd

Activeren van de begroting 2026.
Status: Vastgelegd

Afstemmen uitvoering onderdoorgang op reactie gemeente over paaltjes.
Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.
Status: Vastgelegd

Ontvangen en beoordelen van de offerte Mitsubishi liftonderhoud; bij overschrijding € 65.000,- agenderen voor besluitvorming.
Status: Vastgelegd

Werkplan opstellen voor uitvoering addendum HHR zonnepanelen en ter beoordeling aan de vergadering voorleggen.
Status: Vastgelegd

De beheerder laat de notulen ondertekenen draagt zorgt voor de archivering van ondertekende documenten.
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 januari 2026
Behandeld door: Melanie van Rossum-Brockotter (medewerker kantoor)