Notulen

VvE Kleiburg Fase 1 (Blok 74)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 25 juni 2026, aanvang 15:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 10779; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3332 (30,91 procent)

1. Opening en vaststelling van de agenda.
Lisette Meijer van JWA Beheer opent om 15:15 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom.
Lisette Meijer wordt benoemd tot de voorzitter van de vergadering.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen geldigheid van de vergadering aan de hand van de presentielijst.
Van de 10779 stemmen zijn 3332 stemmen, inclusief volmachten, vertegenwoordigd. De vergadering is geldig, met uitzondering van agendapunt 4 (Betonherstel) en 11 (Meerjaren onderhoudsplan). Hiervoor dient tweederde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd te zijn. De agendapunten worden wel besproken. De besluiten zullen tijdens de tweede vergadering op 13 juli 2026 worden genomen.

3. Mededelingen en ingekomen stukken.
Tweede vergadering
Het vereiste quorum is niet behaald, de tweede vergadering zal plaatsvinden op maandag 13 juli om 15:00 uur middels digitale ondersteuning.

Mevrouw Van Laarhoven geeft aan dat digitaal vergaderen via Microsoft Teams voor haar niet goed werkt en dat zij de voorkeur geeft aan vergaderen via Google Meet. Het bestuur en JWA Beheer zullen dit nader afstemmen.

Mogelijkheden spaardeposito
Het bestuur en JWA Beheer zullen de mogelijkheden voor de VvE onderzoeken om de spaargelden tegen een hogere rente weg te zetten, bijvoorbeeld op een spaardeposito. Dit voor een periode van maximaal een jaar.

De heer Stekelenburg vraagt of bij een spaardeposito de rente wordt aangepast wanneer de inflatie stijgt, of dat deze gedurende de looptijd gelijk blijft. Hij merkt op dat er een risico bestaat dat het minder gunstig is om het bedrag vast te zetten, aangezien een reguliere spaarrekening mogelijk een hogere rente kan bieden.
Mevrouw Meijer zegt hier momenteel geen specifieke kennis over te hebben en dat dit nader onderzocht moet worden, met name ten aanzien van de mogelijkheden en voorwaarden.
Het bestuur bevestigt dat zij dit verder zullen onderzoeken, inclusief de verschillende opties en de bijbehorende rentevoorwaarden.

De heer Van Mossel vraagt naar de belastingtechnische gevolgen indien de VvE een schuld heeft. Lisette Meijer geeft aan dat de VvE geen schulden heeft en dit alleen gaat over de spaargelden. Tevens wordt aangegeven dat het aangaan van een lening niet mogelijk is zonder voorafgaande toestemming van de leden.

4. Betonherstel.
Besluit over betonrenovatie
Nebest heeft een technische werkomschrijving voor de aannemer opgesteld (fase 3 van het betonkwaliteitsonderzoek). Daarna heeft de ALV besloten de offertevergelijking voor betonrenovatie ook door Nebest te laten uitvoeren (fase 4 van het onderzoek). De uitkomsten van de offertevergelijking zijn, samen met Nebest, in concept met de eigenaren gedeeld op de informatieavond 28 mei 2026. Het aanbestedingsadvies wordt toegelicht door Dennis Cats van Nebest. De eigenaren krijgen de gelegenheid om vragen te stellen.

De heer Westerop geeft aan dat, indien de vergadering besluit voor Neston te kiezen en mandaat geeft van € 100.000, - in de tweede vergadering, er in de zomer gestart kan worden met de eerste fase. Dit betreft het 100% chloride onderzoek in alle 615 consoles en de schade-inventarisatie. Met de uitkomsten kan in de najaarsvergadering een meer uitgewerkt besluit worden genomen over het vervolg in 2027. Vervolgens kan, na de winter, worden gestart met de volgende fase van de herstelwerkzaamheden. De heer Westerop

bevestigt dat deze planning al met Neston is besproken.

Voor dit jaar was voorzien dat er gespaard zou worden voor de vervanging van de Ferroli-installaties. Vanwege de prioriteit die wordt gegeven aan de betonrenovatie, zal dit echter niet plaatsvinden. De heer Westerop geeft aan dat niet alle onderwerpen gelijktijdig kunnen worden opgepakt. Na afronding van de betonrenovatie zal de vervanging van de Ferroli-installaties worden heroverwogen. Daarbij wordt als mogelijke optie genoemd om de vervanging gefaseerd uit te voeren, te beginnen bij de installaties die zich in de slechtste staat bevinden. De heer Westerop meldt open te staan voor alle ideeën. Op dit moment ontbreken echter de financiële middelen. Een concreet voorstel zal op een later moment, na afronding van de betonrenovatie, worden besproken.

Omdat er geen tweederde meerderheid aanwezig is, kan de vergadering het bestuur geen mandaat geven voor de genoemde werkzaamheden. Hiervoor is een tweede vergadering uitgeschreven, die vooral bedoeld is als formeel besluitmoment.

5. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 1 en 18 december 2025.

De heer Van Mossel meldt een onjuistheid bij agendapunt 3. Hij geeft aan dat hij heeft opgemerkt dat ista ook een product aanbiedt waarbij zij zowel de inning van de voorschotten voor de verwarmings- en servicekosten verzorgen als de afrekening met de leverancier van de stadswarmte uitvoeren. Hij had verzocht om dit nader te onderzoeken. De heer Westerop geeft aan dat er mogelijk voorafgaand aan de vergadering in het najaar een concreet besluit kan worden voorbereid. Tot die tijd zal de VvE de huidige werkwijze voortzetten.

Daarnaast meldt de heer Van Mossel een onjuistheid bij agendapunt 5. In de tekst staat dat één van de twee niet-verhuurde bergingen zou zijn verhuurd; volgens hem is dit niet het geval en staan beide bergingen nog leeg. De heer Bontekoe geeft aan dat de bergingen wel in gebruik zijn, maar dat hier geen huuropbrengsten voor worden ontvangen. Lisette Meijer meldt dat deze situatie bij JWA Beheer bekend is en dat dit zal worden gecorrigeerd in de administratie. De heer Westerop bevestigt dat beide bergingen momenteel in gebruik zijn en dat er twee vorderingen openstaan.

De heer Van Mossel meldt dat er een Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) door Mitsubishi zou worden toegestuurd. De heer Westerop geeft aan dat er eerder een MJOP van Skylift van toepassing was. Op basis van het MJOP van Skylift is in de vorige vergadering een mandaat verstrekt van € 65.000,- voor groot onderhoud in 2026. Mitsubishi heeft een offerte voor de werkzaamheden uitgebracht. Deze is niet tijdig ontvangen om aan de vergadering voor te leggen. Het bestuur stelt voor om in de najaarsvergadering een besluit te nemen over het MJOP van Mitsubishi en de in 2027 uit te voeren werkzaamheden.

De heer Van Mossel geeft aan dat het niet duidelijk is of het schilderwerk betrekking heeft op de plinten op de eerste verdieping en of er daarnaast nog andere onderdelen worden geschilderd, of uitsluitend de begane grond. De heer Westerop bevestigt dat het om de begane grond gaat, waarbij de liggende delen van de kozijnen worden geschilderd.

Ook merkt de heer Van Mossel op dat bij agendapunt 9 (Addendum zonnepanelen) is vermeld dat het Huishoudelijk Reglement (HR) zou worden gewijzigd. Hij heeft geconstateerd dat dit niet is gebeurd. De heer Westerop geeft aan dat de zonnepanelen nog worden aangelegd door de eigenaar die dit destijds heeft aangevraagd. JWA Beheer zal het HR hierop aanpassen. Mevrouw Van Laarhoven merkt op dat wijzigingen in het HR moeten worden doorgegeven aan de Kamer van Koophandel (KvK). JWA Beheer zal dit nader onderzoeken.
Naschrift: een wijziging van het HR hoeft niet te worden doorgegeven aan de KvK. Dit geldt uitsluitend voor wijzigingen in de splitsingsakte of statuten.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat is gesproken over het feit dat het riool in 2018 zou zijn gereinigd. Destijds is besproken om dit eens per 10 jaar te doen (dus in 2028), of om een hogere frequentie aan te houden. De heer Westerop geeft aan dat het volgens RRS inmiddels meer dan 10 jaar geleden is dat het riool is gereinigd. Het bestuur heeft daarom voorgesteld om de reiniging eerder uit te voeren, aangezien er nog geen jaar is geweest zonder problemen met het riool. Daarom is in 2022 besloten om het riool jaarlijks te reinigen in plaats van alleen te inspecteren.

De notulen van 1 december 2025 worden vastgesteld en goedgekeurd.
De notulen van 18 december 2025 worden vastgesteld en goedgekeurd.

6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.

- Machtiging rechtshandelingen (incasso)

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassoafdeling van een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

- Machtiging naleven reglementen

De vergadering machtigt het bestuur en beheerder voor rechtshandelingen met betrekking tot de reglementen van de VvE en eventueel daaropvolgende boetebepaling.

- Machtiging uitkering schadebedrag

De vergadering geeft het bestuur een machtiging om schadebedragen die het bedrag van € 12.500,- te boven gaan, op rekening van de VvE te ontvangen en aan te wenden tot herstel van de schade.

- Machtiging bestuur i.v.m. afsluiten nuts contracten

De vergadering machtigt het bestuur om voor de nuts aansluitingen t.b.v. de algemene ruimten een contract af te sluiten voor meerdere jaren (maximaal 5 jaar).

7. Jaarverslag bestuur 2025.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of de prestaties van Mitsubishi aantoonbaar beter zijn dan die van SkyLift. De heer Westerop geeft aan dat er geen onderhoudspartij voor liften is die structureel goed presteert. Met name de communicatie laat volgens hem te wensen over, omdat er vaak geen terugkoppeling wordt gegeven.

Daarnaast wordt gevraagd naar de status van de brugvoegen: of deze dit jaar worden uitgevoerd en op welke adressen dit nog niet is gebeurd. De heer Westerop geeft aan dat er één voeg is die nog niet is uitgevoerd. Hij geeft aan dat de huismeester verantwoordelijk is voor het bewaken van welke werkzaamheden wel en niet zijn uitgevoerd.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat in het verslag wordt gesproken over het aantal mensen dat actief is geweest voor de VvE. Er wordt opgemerkt dat het lastig is om voor een bepaalde periode of een specifiek onderwerp mensen te vinden die zich hieraan willen verbinden. Er wordt geopperd of dit anders georganiseerd kan worden. De heer Westerop geeft aan dat het om vrijwillige inzet gaat en dat het uitgangspunt moet zijn dat het prettig is als iemand wil helpen. Mocht het niet goed verlopen, dan kan men er ook weer mee stoppen.
De vergadering stelt het jaarverslag van het bestuur over 2025 vast.

8. Verslag kascommissie.

De kascommissie heeft de financiële stukken 2025 gecontroleerd en akkoord bevonden.

De heer Van Mossel licht de constateringen en aanbevelingen uit het verslag van de kascommissie toe. Het verslag is gepubliceerd op het VvE-portaal. De vergadering neemt kennis van de bevindingen.

De kascommissie heeft de kasverklaring afgegeven aan het bestuur en JWA Beheer.
De kascommissie adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid van 2025.

9. Benoemen kascommissie(leden) 2026.

De huidige kascommissieleden hebben doorgegeven dat zij de kascontrole voor de laatste maal hebben uitgevoerd. Het bestuur stelt voor om de kascontrole over 2026 extern uit te besteden aan Administratiekantoor van Gijn. De kosten hiervoor bedragen € 400,- inclusief btw in plaats van de eerder genoemde € 500,-. De vergadering gaat akkoord met het extern uitbesteden van de kascontrole over 2026 aan Administratiekantoor van Gijn.

De heer Westerop houdt een korte speech voor de heer Stekelenburg, ter gelegenheid van zijn jarenlange inzet als lid van de kascommissie, en overhandigt hem een presentje. De vergadering bedankt hem met

een applaus.
De heer Bontekoe houdt een korte toespraak voor de heer Van Mossel, die eveneens jarenlang deel heeft uitgemaakt van de kascommissie. De heer Van Mossel krijgt een presentje overhandigd en de vergadering bedankt hem eveneens met een applaus.

10. Vaststellen financieel jaarverslag 2025.
De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag 2025.

Het exploitatieresultaat algemeen over 2025 van € 23.899,21 zal ten gunste van het reservefonds algemeen worden geboekt.
Het exploitatieresultaat contract ond. begane grond over 2025 van € 0,21 zal ten gunste van het reservefonds contract ond. begane grond worden geboekt.
Het exploitatieresultaat etages over 2025 van € 366,24 zal ten gunste van het reservefonds etages worden geboekt.
Het exploitatieresultaat entree/trap/lift over 2025 van € 4.720,73 zal ten gunste van het reservefonds entree /trap/lift worden geboekt.
Het exploitatieresultaat ferroli over 2025 van € 21.502,22 zal ten gunste van het reservefonds ferroli worden geboekt.
Het exploitatieresultaat fietsenstalling over 2025 van € - 60,73 zal ten laste van het reservefonds fietsenstalling worden geboekt.
Het exploitatieresultaat galerijen over 2025 van € 98,64 zal ten gunste van het reservefonds galerijen worden geboekt.

Aan het bestuur wordt decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2025.

11. Meerjaren onderhoudsplan.
In het meerjaren onderhoudsplan is voor 2026 het vervangen van de ista-meters opgenomen. De vervanging van de ista-meters kan plaatsvinden tijdens de onderhoudsronde welke in het najaar van 2026 zal worden uitgevoerd. Ista levert de meters en Calora plaatst de meters.

Het bestuur vraagt de vergadering een mandaat van € 45.000,- inclusief btw voor het vervangen van de Ista meters.

De heer Van Mossel vraagt of het mandaatbedrag alleen de aanschaf is. De heer Westerop bevestigt dat dit klopt. Het plaatsen ervan zal Calora kosteloos verzorgen tijdens de ronde in het najaar.
Daarnaast vraagt de heer Van Mossel of de meetbuisjes die de temperatuur meten ook worden vervangen. JWA Beheer zal navraag bij Calora doen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd hoe eigenaren met een nieuwe meter inzicht kunnen houden op hun eigen verbruik en of er dan iets moet worden ingesteld in de app. JWA Beheer zal hierover navraag doen bij ista.

Omdat er geen tweederde meerderheid aanwezig is, kan de vergadering het bestuur geen mandaat geven voor de genoemde werkzaamheden. Hiervoor is een tweede vergadering uitgeschreven, die vooral bedoeld is als formeel besluitmoment.

12. Frequentie vergadering van eigenaars.
In de vergadering van 1 december 2025 is besproken de vergaderfrequentie te agenderen. Onder de overeenkomst met JWA Beheer valt één vergadering van eigenaars. Voor een tweede vergadering van eigenaars worden extra kosten in rekening gebracht. Volgens de tarievenlijst 2026 bedragen deze kosten € 682,50 inclusief btw.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het bestuur hier een standpunt over heeft. De heer Westerop geeft aan dat bij één vergadering per jaar ver vooruit moet worden gekeken, terwijl op dat moment nog niet duidelijk is welke ontwikkelingen zich in het komende jaar zullen voordoen. Daarom is ervoor gekozen om in 2026 twee vergaderingen te houden. Wanneer de situatie binnen de VvE rustiger is, kan worden overwogen om terug te gaan naar één vergadering per jaar.
Mevrouw Van Laarhoven stelt voor om in het najaar een informele avondbijeenkomst te organiseren, waarin een conceptbegroting kan worden besproken. Tijdens deze bijeenkomst kunnen leden informatie uitwisselen, overleg voeren en eventuele plannen toelichten. Het formele besluit over de begroting kan vervolgens tijdens de jaarlijkse vergadering worden genomen. De heer Westerop geeft aan dat dit een goed streven is, maar dat dit voor dit jaar nog niet haalbaar is.

Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om toekomstige vergaderingen op vrijdag aan het einde van de middag of eventueel vroeg in de ochtend te houden. Lisette Meijer geeft aan dat er door JWA Beheer op vrijdagmiddag geen vergaderingen worden gehouden. De vergadering reageert positief op het voorstel om de vergadering in de vroege ochtend te laten plaatsvinden.
Daarnaast wordt gevraagd of de vergadering eerder in het jaar kan worden gehouden, aangezien de vergadering betrekking heeft op het voorgaande boekjaar. JWA Beheer zal dit meenemen in de voorbereidingen voor volgend jaar.

De vergadering besluit om in 2027 tweemaal een Algemene Ledenvergadering (ALV) te houden.

13. Rondvraag.
Er zijn geen punten voor de rondvraag.

14. Sluiting.
De voorzitter van de vergadering sluit de vergadering om 17:15 uur en bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng. De voorzitter van de vergadering treedt af.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter bestuurder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Kleiburg Fase 1 (Blok 74)

1. Opening en vaststelling van de agenda.

1.1 Lisette Meijer van JWA Beheer is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

5. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 1 en 18 december 2025.

5.1 De notulen van 1 december 2025 worden vastgesteld en goedgekeurd.

5.2 De notulen van 18 december 2025 worden vastgesteld en goedgekeurd.

6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.

6.1 De vergadering heeft het bestuur een machtiging gegeven voor het voeren van rechtshandelingen m.b.t. incasso, naleven reglementen, uitkering schadebedrag en afsluiten nuts contracten.

7. Jaarverslag bestuur 2025.

7.1 De vergadering stelt het jaarverslag van het bestuur over 2025 vast.

9. Benoemen kascommissie(leden) 2026.

9.1 De vergadering is akkoord met het extern uitbesteden van de kascontrole over 2026 aan Administratiekantoor van Gijn.

10. Vaststellen financieel jaarverslag 2025.

10.1 De vergadering is akkoord met het financieel jaarverslag 2025.

10.2 De vergadering is akkoord met het boeken van de exploitatieresultaten zoals voorgesteld.

10.3 Aan het bestuur is decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2025.

12. Frequentie vergadering van eigenaars.

12.1 De vergadering besluit om in 2027 tweemaal een Algemene Ledenvergadering (ALV) te houden.

14. Sluiting.

14.1 Lisette Meijer van JWA Beheer is afgetreden als voorzitter van de vergadering.

Actiepuntenlijst

VvE Kleiburg Fase 1 (Blok 74)

Vergaderplanning 2027
JWA Beheer zal bij de voorbereiding van de vergadering in 2027 de mogelijkheden meenemen om deze eerder in het jaar en in de vroege ochtend te laten plaatsvinden.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 november 2026
Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Rozanne Elstgeest)

Spaardeposito
Het bestuur en JWA Beheer zullen de mogelijkheden voor de VvE onderzoeken om de spaargelden tegen een hogere rente weg te zetten, bijvoorbeeld op een spaardeposito. Dit voor een periode van maximaal een jaar.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Digitaal vergaderen
JWA Beheer zal met het bestuur afstemmen welke digitale vergadertool (Microsoft Teams of Google Meet) voortaan wordt gebruikt.
Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 september 2026
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Lisette Meijer)

Inzicht in verbruik via ista-app
JWA Beheer zal bij ista navraag doen hoe eigenaren met een nieuwe meter inzicht kunnen krijgen in hun verbruik en of hiervoor instellingen in de app moeten worden aangepast.
Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 september 2026
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Lisette Meijer)

Vervangen meetbuisjes
JWA Beheer zal bij Calora navraag doen of de meetbuisjes voor de temperatuurmeting eveneens worden vervangen en de uitkomst terugkoppelen aan het bestuur.
Status: Afgehandeld
Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Rozanne Elstgeest)

Wijziging HR
JWA Beheer zal onderzoeken of een wijziging van het HR moet worden doorgegeven aan de KvK.
Status: Afgehandeld
Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Rozanne Elstgeest)