

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

Aanwezig:

Bestuur VvE	: De heer Koekenbier en mevrouw Barion en Streefland- du Mee.
Eigenaren	: volgens presentielijst.
Kiel Vastgoed Beheer B.V.	: de heer H.J. Kielstra (administratief beheerder).

Aanvang : 14.00 uur.

Einde : 16.25 uur.

1. Opening, vaststelling stemmenaantal en vaststelling agenda.

Mevrouw Streefland- du Mee, voorzitter van het bestuur en van de vergadering, opent de vergadering en heet de aanwezige leden, de medebestuurders en de heer Kielstra welkom.

Het aantal aanwezigen blijkt uit de presentielijst (4009 v/d maximaal 4457) en is voldoende om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter meldt het volgende:

- De heer de Vries is op 17 februari overleden. Er wordt een moment van stilte in acht genomen.
- Mevrouw Seijbel is na revalidatie weer thuis.
- De heer de Jong ligt momenteel in het ziekenhuis.
- Mevrouw Brandsma (medebestuur) is vanwege privéomstandigheden helaas verhinderd.

2. Behandeling van de notulen d.d. 10 april 2025.

De voorzitter vraagt of er op- en of aanmerkingen over de notulen zijn, zowel inhoudelijk als tekstueel.

Pag 4: Mw. Hoogvorst vraagt of er een vast contract is met een bedrijf (Akseo of ASB) voor het stellen van het hang- en sluitwerk van de deuren en kozijnen? Er wordt bevestigd dat hier afspraken over zijn, namelijk een controle om het jaar. In 2026 volgt een controlebeurt. Gemeld wordt dat er op enkele plekken ook problemen worden ondervonden met de balkondeuren, daar moet dus ook aandacht voor zijn. Als sloten zelf slecht zijn, dan is een wisseling van de cilinder mogelijk. Dit is privé daar iedere eigenaar hier zelf een keuze (type/veiligheid/aantal sleutels etc...) in mag maken.

Daar er verder geen vragen of opmerkingen zijn, kunnen de notulen aansluitend goedgekeurd/vastgesteld worden. De vergadering gaat hiermee akkoord. De notulen worden ondertekend door de voorzitter.

De in de actielijst opgenomen punten zijn afgehandeld.

3. Mededelingen en ingekomen stukken.

- Ingekomen stukken
Volmachten (6 stuks).

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

- Mededelingen.

Er zijn hier geen zaken voor ontvangen.

4. Financiële zaken.

- **Goedkeuring jaarstukken over 2025, verslag kascommissie en vaststelling exploitatiesaldo en afrekening water.**

De heer Kielstra neemt het woord en meldt dat hij een kasverklaring heeft ontvangen van mevrouw Zwemmer en de heer Lover. Zij hebben aangegeven dat de stukken er netjes verzorgd uitzagen. Enkele vragen zijn beantwoord en er zijn geen onvolkomenheden geconstateerd.

De heer Kielstra geeft een uitgebreide toelichting op de balans en de verlies en winstrekening. Onderstaande punten worden toegelicht en/of worden vragen over gesteld:

- De meeste liquide middelen staan op de spaarrekening. Er wordt rente vergoed over het saldo op de spaarrekening. Het saldo was einde boekjaar ruim € 150.000,-.
De rente hoeven individuele eigenaren niet op te geven als inkomsten, dit is van de vereniging.
- Het eigen vermogen van de vereniging per 31/12/2025 bedraagt: € 155.521,54.
Er is een overzicht met het aandeel per appartement wat gebruikt kan worden voor de aangifte belastingen. Bij het punt over vermogen (Box 3) wordt hiernaar gevraagd.
- De dotaties aan de afzonderlijke reserves zijn nodig om te zorgen dat er voldoende liquiditeit blijft voor het planmatig onderhoud in de toekomst. Dit wordt berekend aan de hand van het MJOP en kan jaarlijks worden aangepast.
- Er is een positief exploitatieresultaat in 2025, verdeeld over de drie rubrieken, in totaal € 1.482,87) bij de parkeerplaatsen, waarbij de kosten conform begroting zijn, maar de opbrengsten hoger uitvallen i.v.m. extra bijdragen van de laadpalen en motorstalling.
Tevens positief € 259,98 bij de rubriek woningen, doordat er iets lagere onderhoudskosten zijn geweest dan begroot. En positief € 2.286,32 bij de algemene kosten wat is ontstaan doordat er rente-inkomsten zijn geweest.

Na de toelichting wordt gemeld dat de kascommissie een verklaring heeft ondertekend waarbij zij aangeven de jaarstukken in orde te hebben bevonden en richting de vergadering adviseren het bestuur te déchargeren voor het door hen gevoerde financiële beleid over boekjaar 2025.

De heer Kielstra vraagt de vergadering of zij de jaarstukken over boekjaar 2025 kunnen goedkeuren. Hierbij vermeldt hij dat het voorstel is het resultaat ad. € 4.029,17 verdeeld over de rubrieken ten gunste van de diverse reserves te boeken. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Vervolgens wordt afgesproken dat, gelijk aan ieder jaar, het waterverbruik/kosten met ieder individueel lid zal worden verrekend. Het eerste overzicht bleek niet correct, waardoor alle eigenaren een nieuw overzicht toegestuurd hebben gekregen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

- **Déchargeverlening bestuur en beheerder.**

De vergadering verleent décharge aan het bestuur en de beheerder over het boekjaar 2025.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

- Goedkeuring begroting 2026 en vaststelling voorschotbijdragen.

Voor het jaar 2026 wordt voorgesteld de maandelijkse bijdragen, met terugwerkende kracht per 1 januari 2026 aan te passen.

Vanwege de inflatie is het noodzakelijk om de verschillende rubrieken hierop aan te passen. Vanwege de werkzaamheden die in eigen beheer worden uitgevoerd (voornamelijk technische zaken) kan worden volstaan met een beperktere correctie dan de werkelijke inflatie. De toegepaste verhoging van de maandelijkse bijdragen is ongeveer 5%.

De vergadering gaat akkoord met dit voorstel en geeft zijn goedkeuring over de begroting van 2026 en de daarbij behorende maandelijkse bijdragen.

- Machtiging tot het treffen van rechtsmaatregelen bij wanbetalers.

Indien (o.a. in verband met een eventuele incassoprocedure van achterstallige voorschotbijdragen) het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen noodzakelijk is, verzoekt de beheerder (c.q. bestuurder) de vergadering, conform het bepaalde in het Reglement van Splitsing (2006, art. 53 lid 5) van eigendom, hem te machtigen om tot één der deze maatregelen over te gaan.

De vergadering verleent de bestuurder deze machtiging.

- Benoeming kascommissie 2026.

De heer Lover is niet verkiesbaar. Hij wordt bedankt voor zijn werkzaamheden.

De nieuwe commissie zal bestaan uit:

Mw. M.G.C. Zwemmer (nr. 33)

Mw. P.M. Bunte (nr. 21)

De heer K. Hoogvorst (nr. 23) is beschikbaar als reserve lid.

De vergadering gaat akkoord met hun (her)benoeming.

5. Technische zaken.

- Laadadvies aanleg laadinfrastructuur op parkeerdek.

De heer Gorter van het VVE Laadloket is uitgenodigd om een presentatie te houden.

Voor de presentatie en de toelichting vanuit het bestuur worden bijlages (nr. 1) gemaakt, welke zullen worden toegevoegd aan de notulen.

De bedoeling is dat er na deze vergadering een inventarisatie onder de eigenaren volgt, waarna in een extra te houden vergadering (+/- sept/okt) dit punt aan de orde wordt gesteld. Dan zal er een besluit worden genomen over de investeringen die gepaard gaan met de uitbreiding van het systeem, rekening houdende met allerlei bepalingen, waaronder de notificatieregeling en de salderingsregeling.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

Voor de verdere inhoud wordt er verwezen naar de bijlagen.

- Rookgasafvoerkanalen.

De voorzitter geeft een toelichting op dit onderwerp. De toelichting wordt als bijlage (nr. 2) toegevoegd aan deze notulen.

Ook omtrent dit onderwerp zal er extra informatie volgen richting de eigenaren en zal dit punt in een extra te houden vergadering (+/- sept/okt) aan de orde worden gesteld.

- Bespreking MJOP.

Alle leden hebben de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting ontvangen.

Voor het huidige jaar staat divers schilderwerk op de planning wat ook zal worden uitgevoerd.

Er staat de gevelreiniging op de planning. Hier zijn twee offertes voor opgevraagd. De kosten bedragen +/- € 20.000,- en daarvoor worden alle zijden gereinigd en geïmpregneerd. Er volgt een discussie over het nut en de noodzaak en tevens wordt gevraagd of er een bouwkundig advies is opgevraagd. Dat blijkt er niet te zijn, er is uitgegaan van de expertise van de firma Schut.

Vervolgens wordt voorgesteld om tot uitvoer te komen van de reiniging en impregneren van de gevels. De vergadering stemt hier met de meerderheid in mee, waarbij opgemerkt dat twee eigenaren en Segesta tegen hebben gestemd.

Voor wat betreft de overige posten wordt alleen tot uitvoer gekomen indien het werk noodzakelijk is. Daarnaast wordt er separaat in de najaarsvergadering besloten over de laadpaalinvestering en de rookgaskanalen.

De vergadering gaat akkoord met het gepresenteerde meerjaren onderhoudsplan.

De heer Snater roept nog op tot collectiviteit, ook m.b.t. de onderwerpen welke in de najaarsvergadering terug zullen komen.

6. Bestuur mutatie.

a. Jan van Wonderen is tussentijds afgetreden.

Hij wordt hartelijk bedankt voor zijn inzet en er wordt een woord van dank aan hem gericht door de heer Koekenbier. Hij ontvangt ook ene cadeau en wordt onder luid applaus bedankt door iedereen uit de zaal.

b. Rooster van aftreden bestuur.

2026: Marcelle Barion en Kees Koekenbier; beide zijn bereid om hun functie voor nog minimaal één jaar voort te zetten.

2028: Maria Brandsma

2029: Jeanette Streefland – du Mee

Het bestuur doet een oproep aan alle leden om na te denken om zich aan te melden als bestuurslid. Op dit moment bestaat het bestuur uit nog 4 leden en deze zullen het werk voortzetten. Gezocht wordt nog wel naar een 5^e kandidaat. Aanmeldingen kunnen via één van de zittende bestuursleden.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

7. Rondvraag.

Mw. Van Wonderen zegt dat de feestcommissie naast de nieuwjaarsborrel ook een soort zomerborrel wil gaan organiseren. De informatie hierover volgt.

De heer v/d Water heeft op enkele plekken gezien dat het gebouw (los van de reguliere schoonmaak) wel wat aandacht behoeft. Hij doet een oproep om met een aantal vrijwilligers eens een algehele schoonmaak te houden. De heer Zwemmer wil hierbij helpen.

De heer Berkhout vraagt of er toch nog een AED kan worden geplaatst in het gebouw. Dit onderwerp is eerder besproken en hiertoe is destijds niet toe besloten. Op korte afstand, zowel bij de gemeente als bij de Hema is een AED aanwezig.

8. Sluiting.

Na behandeling van alle agendapunten wordt de vergadering om 16.25 uur gesloten en wordt iedereen bedankt voor zijn of haar komst en inbreng.

Goedgekeurd in de algemene ledenvergadering d.d. ... 2027.

Voorzitter, mevrouw J. Streefland

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

BIJLAGE 1: Laadadvies aanleg laadinfrastructuur op parkeerdek.

❖ **Beste medebewoners**

De ontwikkelingen rond het laden van elektrische auto's gaan razendsnel, zowel technisch als juridisch. Om ervoor te zorgen dat wij als VvE de juiste keuzes maken — keuzes die veilig, toekomstbestendig en financieel verstandig zijn — hebben wij het adviesorgaan Laadloket ingeschakeld.

- ❖ Laadloket is volledig op de hoogte van de snel veranderende markt en de nieuwe regelgeving die eraan komt, waaronder de Notificatieregeling die naar verwachting eind dit jaar van kracht wordt. Het bestuur benadrukt dat deze regeling ons verplicht laadpunten mogelijk te maken. Dit is dus geen vrijblijvende keuze, maar een wettelijke taak waar wij als VvE aan moeten voldoen.
- ❖ Laadloket heeft ons uitgebreid geadviseerd over onze mogelijkheden én onze verplichtingen. Dit adviestraject heeft de VvE € 2.500 gekost, waarvan € 1.500 via een overheidssubsidie is vergoed. Straks zal de heer Gorter namens Laadloket een nadere toelichting geven op dit advies en uiteenzetten welke vervolgstappen relevant zijn voor onze VvE.
- ❖ Een belangrijk onderdeel van dit traject is onze huidige stroomvoorziening. Op dit moment komt de voeding voor de laadpunten vanaf de autoliftzijde, een aansluiting waar onze zonnepanelen níet op zijn aangesloten. Dat is ongunstig, zeker nu de terugleververgoeding al vrijwel niets meer oplevert en de salderingsregeling volgend jaar stopt. Sterker nog: er komt waarschijnlijk zelfs een terugleverboete. Door de laadinfra te koppelen aan de zonnepaneelzijde kunnen we onze eigen opgewekte stroom weer optimaal benutten en financieel voordeel behouden.
- ❖ Daarnaast speelt veiligheid een cruciale rol. Ons parkeerdek ligt boven een publiek gebied en is lastig bereikbaar voor de brandweer. Juist daarom moeten wij ons strikt houden aan de wettelijke voorschriften. Sinds 1 januari 2024 is laden via gewone wandcontactdozen in parkeergarages — en dus ook op ons platform — niet meer toegestaan. Na de omzetting mogen de huidige laders alleen nog laden via een door de VvE voorgeschreven laadpaal die samenwerkt met het nieuwe load-balance-systeem.
- ❖ Met andere woorden: dit is geen luxeproject, maar een noodzakelijke stap om veilig, wettelijk correct en financieel verstandig te blijven functioneren als VvE.
- ❖ Ik geef nu graag het woord aan de heer Gorter. Hij licht de technische en praktische plannen toe, waarna u vragen kunt stellen.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

BIJLAGE 2: Rookgasafvoerkanalen.

In verband met de wet op de rook-gasafvoerkanalen is het verplicht dat deze vervangen worden na 10 of 15 jaar. Of bij het vervangen van de CV ketel.

Installatiebedrijven plegen na die jaren geen onderhoud meer uit aan de kachels. Snijder heeft aangegeven om bij een storing nog wel te willen komen tegen regulier tarief. Inmiddels heeft u ook nog een andere naam doorgegeven gekregen via de Nieuwsbrief.

In ons pand zijn de rook-gasafvoerkanalen dit jaar 15 jaar oud. Dit betekent dat als er een CV ketel vervangen dient te worden, dit alleen gedaan wordt met het gelijktijdig vervangen van het rook-gasafvoer kanaal.

Wanneer de rook-gasafvoerkanalen gelijktijdig worden vernieuwd is dit “goedkoper” dan individueel. Rook-gasafvoerkanalen vallen onder collectieve kosten VVE, alleen is hier in ons MJOP nooit rekening mee gehouden om te “sparen” was tot een paar jaar terug niet bekend en verplicht.

Vanuit het bestuur is er geacteerd en zijn er een aantal offertes aangevraagd voor:

1. Vervangen rook-gasafvoerkanalen (VVE) (Die offerte is rond de 60.000)
2. Voor gelijktijdig vervangen van de huidige CV ketel in uw woning (individueel) met daarbij eventueel afsluiten van een service en storingsabonnement (offerte per kachel plm. 2500,-)
3. Voor installeren van uw huidige CV ketel na vervanging rook-gasafvoerkanaal (individueel) daar is nog niet door de bedrijven op gereageerd maar is ook aan u

Gelijktijdig toen we als bestuur hiermee bezig waren ontvingen we als bewoners van een VVE een uitnodiging van de gemeente om een avond bij te wonen over de mogelijkheden van verduurzaming. Een aantal bestuursleden en bewoners zijn daar heen geweest en hebben zich laten voorlichten. Vanuit de gemeente is het aanbod om een gratis adviesrapport te laten opstellen door Vverduurzamen.nl (degene die ook de presentatie deden)

Inmiddels is dit advies aangevraagd en zijn de eerste gesprekken met het bestuur geweest .

Na deze vergadering ontvangt u allemaal een mail met informatie en het verzoek, via een bijgesloten link, om die in te vullen zodat zij per woning een beeld hebben van wat u zou willen. U ontvangt persoonlijk een rapport met de uitkomsten en eventuele mogelijkheden.

Voor dit laatste zijn verschillende subsidiemogelijkheden waarbij het bedrijf Vverduurzamen ons ook in begeleidt.

Het advies behelst per woning:

- In kaart brengen van de huidige situatie op: verbruik/energiebesparing , comfort en akoestiek
- Advies over de mogelijkheden die er zijn om bovengenoemde te verbeteren
- Advies over de subsidiemogelijkheden vanuit de overheid

Daarnaast advies voor algemeen en de opstal.

Van het gas af is hierbij een voorwaarde dat zou in ons geval betekenen overgang op een warmtepomp, daarbij wordt ook in het advies opgenomen welke plek voor een warmtepomp het beste is. Het bestuur is geen voorstander van aansluiten op het warmtenet, daar is nog geen duidelijk beeld op. Vandaar onze voorkeur naar onderzoeken warmtepomp.

Wanneer je overgaat op een warmtepomp is het niet nodig om de rookgasafvoerkanalen te vervangen.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

Welke stappen nu:

U ontvangt deze week van ons de offertes voor :

- vervangen rookgasafvoerkanalen
- aanschaf nieuwe CV ketel*
- kosten voor huidige CV ketel te laten herplaatsen * als deze zijn afgegeven
- kosten voor service en storingscontract bij aanschaf nieuwe ketel*
- presentatie van de bijeenkomst Vverduurzamen
- de link om de enquête in te vullen
- deze tekst om na te lezen

Aan de hand van die uitkomsten gaan wij als bestuur in gesprek met het adviesbureau over :

- a. Welke mogelijkheden er zijn en welke zou het meest passend zijn voor ons complex
- b. Hoe kan het georganiseerd
- c. Wat zijn de kosten
- d. Welke vormen van subsidie

Het zal dan nodig zijn om binnen een paar maanden een extra ALV te houden om over dit onderwerp een besluit te nemen. Een ding is zeker we zullen een hoge uitgaven post krijgen voor eenmalig en daarbij jaarlijks moeten gaan reserveren.

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING
VVE ONDERSPL. GEBOUW “MIDDENWAARD M5”
TE HEERHUGOWAARD
GEHOUDEN DONDERDAG 12 MAART 2026
IN CAFÉ DE SWAN TE HEERHUGOWAARD**

ACTIE-BESLUITENLIJST		
Nr.	Onderwerp	Afhandelen
1	Jaarrekening over 2025 goedgekeurd, resultaat t.g.v. de diverse reserves	Kiel
2	Exploitatiesaldo water 2025 verrekenen met eigenaren	Kiel
3	Begroting over 2026 goedgekeurd, bijdragen aanpassen per 1 januari	Kiel
4	Kascommissie: mw. M. Zwemmer (nr. 33) en mevrouw P. Bunte (nr. 21), reserve de heer Hoogvorst (nr. 23)	Kiel
5	Laadadvies verder uitwerken en bespreken op najaarsvergadering	Bestuur/Kiel
6	Rookgaskanalen verder uitwerken en bespreken op najaarsvergadering	Bestuur/Kiel
7	Gevelreiniging en impregneren akkoord tot max. € 20.000,-	Bestuur
8	MJOP akkoord	Allen
9	Algemene oproep voor aanvulling binnen bestuur	Allen
10	Bestuur; mw. Streefland, mw. Barion, mw. Brandsma en de heer Koekenbier, rooster van aftreden aangenomen	Allen
11	Vrijwilligers gezocht voor een goede schoonmaak van delen van het gebouw	Allen