

Notulen

VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 13 november 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 210; aantal stemmen vertegenwoordigd: 125 (59,52 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer B. van Delft opent om 19:30 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De heer B. van Delft neemt tijdens deze ALV waar voor de mevrouw H. van Herp, de vaste accountmanager, die wegens persoonlijke omstandigheden verhinderd is. Bij het ontbreken van een voorzitter van de vergadering is het voorstel om MVGM VvE de technische leiding van de vergadering te laten verzorgen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding van deze vergadering zal verzorgen. De heer R. Atceken en de heer R. Den Engelsens, beiden verduurzamingsspecialisten bij MVGM, zijn aanwezig.

De heer B. van Delft zal tevens als notulist van deze vergadering fungeren.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen. Er is vastgesteld dat 125 stemmen vertegenwoordigd zijn, wat overeenkomt met 59,52% van het totaal.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen. Er is besloten om agendapunt 6 (verduurzaming) direct na de opening als eerste onderwerp te bespreken.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

Er zijn geen inkomen stukken ontvangen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 14 mei 2024

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2024

4.a Verslag kascommissie

VvE kascheck heeft als externe kascommissie de jaarrekening 2024 gecontroleerd. Hierbij zijn geen onjuistheden of onregelmatigheden aangetroffen in de jaarstukken en het financieel verslag. De vergadering wordt geadviseerd het financieel jaarverslag goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Opvallende bevindingen:

In de begroting is, net als de voorgaande twee jaren, een post 'ongediertebestrijding' terug te vinden, die echter niet is gebruikt. De beheerder wordt geadviseerd te onderzoeken of deze post in de volgende begroting kan worden verwijderd.

Er zijn verder geen overige bijzonderheden te melden en er is sprake van een keurig en correct gevoerd financieel beleid.

4.b Jaarrekening 2024

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2024. De jaarrekening kent een balans totaal van € 145.477,14. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 2.778,98.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het negatieve exploitatieresultaat van € 2.778,98 te verrekenen met de reserves. Gezien de voorkeur van de vergadering uitgaat naar verduurzaming, was dit ook het advies.

5. Onderhoud gebouw

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

In de vergadering is besproken dat volgens het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor 2026 de schilderwerkzaamheden en gevelwerkzaamheden op de planning staan. Echter, vanwege het aanstaande verduurzamingstraject is het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden op dit moment niet aan de orde.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De vergadering erkent dat MVGM VvE normaliter de projectbegeleiding op zich neemt en hiervoor een vergoeding ontvangt conform de beheerovereenkomst. Aangezien voor nu geen regulier groot onderhoud wordt voorbereid of uitgevoerd in verband met de geplande verduurzaming, is de begeleiding en de hieraan gekoppelde extra kosten voorlopig niet van toepassing.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

Aangezien voor nu geen regulier groot onderhoud wordt voorbereid of uitgevoerd in verband met de geplande verduurzaming, is een besluit betreffende onttrekking reservefonds niet benodigd.

5.d Besluit Offerte schoonmaakwerkzaamheden

In de vergadering is besproken dat het huidige schoonmaakcontract per 1 december 2025 is opgezegd door de schoonmaakpartij. Er is een discussie over de bewijslast en het wel of niet schoonmaken door deze leverancier. De VvE wenst nog een grote schoonmaakbeurt.

Er zijn twee offertes ontvangen voor schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes: van Oké Diensten en Verkerk Facilitair. Beide offertes gaan uit van hetzelfde werkprogramma met schoonmaak één keer per acht weken.

- De offerte van Oké Diensten bedraagt ongeveer €1700 inclusief btw per jaar, verdeeld over 13 periodes van €108 per vier weken.
- De offerte van Verkerk Facilitair is ruim het dubbele, ongeveer €3680 inclusief btw per jaar.

De schoonmaakwerkzaamheden omvatten onder meer stofzuigen en moppen van trappenhuisen, nat reinigen van hekwerken en brievenbussen, spinnenrag verwijderen, reinigen van entree, glasbewassing binnen en buiten en schoonmaak van algemene bergingsruimtes. Er is een schoonmaakrooster bijgevoegd conform het huidige patroon.

Oké Diensten kan per direct starten; bij Verkerk moet nog een team worden aangestuurd.

De vergadering brengt de offerte van Oké Diensten in stemming. Met een ruime meerderheid wordt de offerte van Oké Diensten aangenomen als voorkeursleverancier voor de schoonmaak.

6. Verduurzaming

Agendapunt 6.a (Start verduurzaming en procesbegeleiding) en 6.b (Presentatie verduurzaming te nemen maatregel) worden hier ook meegenomen.

6.1. Aanleiding

Het gebouw kampt met meerdere bouwkundige en energetische tekortkomingen:

- Er zijn veel koudebruggen aanwezig en de spouwmuur is niet geïsoleerd.
- De staat van de kozijnen is slecht; op diverse plaatsen is houtrot geconstateerd.
- Er zijn tochtklachten en lokale lekkages in enkele woningen.
- De VvE heeft de wens uitgesproken om het complex te verduurzamen en tegelijk structureel onderhoud uit te voeren.

Daarnaast is vastgesteld dat:

- Het meerjarenonderhoudsplan onderhoud voor dit jaar voorziet, maar de VvE beschikt niet over voldoende reserves.
- Er wordt niet structureel gespaard voor vervanging van kozijnen; servicekosten liggen relatief laag vergeleken met vergelijkbare complexen.
- De meeste kozijnen zijn 40 tot 50 jaar oud en technisch aan het einde van hun levensduur.

6.2. Besproken verduurzamingsopties

Optie 1 – Volledige vernieuwing (verduurzamingsvariant)

- Spouwmuurisolatie
- Herstel voegwerk
- Vloerisolatie
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ glas
- Nieuwe entree-deuren
- Kostenraming: € 1.274.395
- Financiering: rente 3,63%
- Labelsprong en hoogste energiebesparing (20–30% lagere stookkosten).

Voordelen

- Volledig onderhoudsvrij kozijnsysteem.
- Langdurige waarde- en comfortverbetering.
- Geen nieuwe schildercyclus nodig.

Nadelen

- Hoogste investering.
- Langere voorbereiding (flora/fauna en asbestonderzoek vereist).

Optie 2 – Gedeeltelijke vernieuwing

- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie
- Schilderwerk met herstel van voegwerk
- Vervanging draaiende delen van de kozijnen en nieuw HR++ glas
- Kostenraming: € 861.056
- Financiering: rente 3,63%
- Labelsprong naar verwachting beperkt, maar wel besparing.

Voordelen

- Lagere investering dan optie 1.
- Technische levensduur kozijnen wordt verlengd.

Nadelen

- Onderhoudscyclus elke 6 jaar blijft bestaan.
- Meer reparatieverzoeken op termijn verwacht.

Optie 3 – Behoud met beperkt onderhoud

- Spouwmuurisolatie
- Vloerisolatie
- Schilderwerk en herstel voegwerk
- Kostenraming: € 628.956
- Financiering: rente 5,50%
- Geen vervanging glas of kozijnen, dus geen labelsprong.

Voordelen

- Laagste investering.

Nadelen

- Korte termijnoplossing.
- Kozijnen blijven verouderd en onderhoudsgevoelig.
- Schildercyclus blijft.

6.3. Financieel overzicht

Jaarlast totaal

Gemiddelde servicekosten/maand

	Jaarlast totaal	Gemiddelde servicekosten/maand
Huidig	€ 78.482	€ 131,85 – € 147,76
Optie 1 (vervanging)	€ 120.243	€ 202,01 – € 226,39
Optie 2 (deelvervanging)	€ 118.535	€ 199,14 – € 223,17
Optie 3 (onderhoud)	€ 108.399	€ 182,11 – € 204,09

De VvE beschikt over circa € 180.000 eigen middelen. Verhoging van de maandelijkse dotatie is noodzakelijk om de maatregelen te dragen.

6.4. Ecologische en wettelijke randvoorwaarden

- Asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd.
- Flora- en faunaonderzoek (vleermuizen) verplicht:
 - Quickscan gevolgd door langduriger onderzoek mogelijk (1 tot 1,5 jaar duur).
 - Kosten indicatie €10.000–€20.000.
- Om tijd te winnen, wordt geopperd om alvast met één aannemer het offertetraject te starten en de onderzoeken parallel te laten lopen.

6.5. Financiering en subsidies

- Financiering loopt via het Warmtefonds.
- Looptijd 20 jaar.
- Subsidies:
 - Glas €99/m² (vervanging HR++).
 - Nieuw kozijn met HR+++ glas €222/m².
 - Spouw en vloer isolatie ca. €16/m².

6.6. Vervolgtraject

- Uitvoeren asbest- en flora/faunaonderzoek.
- Na onderzoeksfase: selectie van één aannemer voor definitieve offerte.
- Stemming over definitieve offerte en financiering in volgende ALV.
- Verwachte start uitvoering: derde kwartaal 2026.

6.7. Besproken conclusies en voorkeuren

- Er was geen officiële stemming, maar peiling toonde duidelijke voorkeur voor optie 1 (volledige vervanging en verduurzaming). De meerderheid van de aanwezigen is voornemens om voor optie 1 te gaan. MVGM werkt dit verder uit en komt hier in januari 2026 op terug met een kostenraming van de aannemer.
- De VvE wil verduurzamen met oog voor comfort, energiebesparing en toekomstwaarde.
- De VvE zal bij de uitwerking rekening houden met onderzoeksverplichtingen rond flora en fauna en de noodzaak van verhoging van de reservering.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

De vergadering besluit een duurzaamheidscommissie te benoemen. De duurzaamheidscommissie bestaat uit de heer M.N. Berghuis en de heer P. De Jong. Zij zijn herbenoemd in de vergadering. Er zijn geen andere nieuwe leden benoemd of voorgesteld.

7. Begroting 2026

In de vergadering is gesproken over twee versies van de begroting voor de VvE, waarbij het belangrijkste verschil de hoogte van het reservefonds is. Versie 1 verhoogt het reservefonds met 7% ten opzichte van het huidige spaarbedrag, en versie 2 verhoogt het met 15%. Wat betreft de maandelijkse VvE-bijdragen betekent dit dat bij versie 1 de bijdrage tussen de €163,42 en € 181,02 zou liggen, wat neerkomt op een verhoging van €15,66 tot 17,35. Bij versie 2, de voorkeur van de vergadering, wordt de bijdrage geschat tussen € 171,29 en € 189,74, een verhoging van €23,53 tot € 26,07.

De reden om te kiezen voor de hogere dotatie (versie 2) is dat dit een betere buffer oplevert voor groot onderhoud. Het is ook vastgesteld dat de huidige begroting de afgelopen jaren niet is aangepast aan inflatie en stijgende beheerskosten, waardoor een verhoging sowieso nodig is. De stemming resulteerde in een meerderheid voor versie 2, met twee tegenstemmen en enkele onthoudingen.

Er is besloten om de begroting vast te stellen op de hogere versie 2, met een significante verhoging van de maandelijkse bijdrage ten behoeve van een ruimer reservefonds en toekomstige onderhoudskosten. Dit staat

los van eventuele verduurzamingsprojecten, die er ook nog aan kunnen komen.

De vergadering stelt de begroting 2026 v2 vastgesteld op € 90.978 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026.

8. Assurantien

8.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De beheerder vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. De beheerder vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VVE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

8.b Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

de badkamer;
een dure vloer;
inbouwkasten;
de keuken.

9. Benoeming bestuur- en commissieleden

9.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

De huidige samenstelling van het bestuur bestaat uit de heer R.K. Berghuis, de heer N.H.D. Gartner en Woonforte. Tijdens de vergadering is gevraagd of zij zich ook dit jaar verkiesbaar stellen. De heer Gartner en Woonforte willen zich zeker verkiesbaar stellen. De heer Berghuis geeft aan dat hij zich eventueel verkiesbaar stelt. Er is een voorkeur uitgesproken om een oneven aantal bestuursleden te behouden, om te voorkomen dat Woonforte het enige bestuurslid wordt.

De benoeming van de heer Berghuis, de heer Gartner en Woonforte is ter stemming gebracht en met meerderheid goedgekeurd. Hiermee is het bestuur officieel herbenoemd voor het komende jaar.

9.b (Her)benoemen kascommissie

Met de benodigde meerderheid van stemmen wordt VvE Kascheck herbenoemd als kascommissie.

9.c (Her)benoemen technische commissie

Er zitten momenteel geen leden in de technische commissie (TC). Er was geen interesse vanuit de ALV om toe te treden tot de TC.

11. Formaliteiten

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

12. Rondvraag

Er is een vraag gesteld over wanneer de volgende algemene ledenvergadering is. Het was immers 1,5 jaar geleden dat de VvE voor het laatst heeft vergaderd. Vanwege de verduurzaming is de verwachting dat hier een betere opvolging aan wordt gegeven. Er is afgesproken dat verdere communicatie met betrekking tot verduurzaming en andere onderwerpen beter onderling per mail tussen het bestuur kan plaatsvinden om het beste moment te bepalen. Algemeen geldt dat een VvE minimaal één keer per jaar een Algemene Ledenvergadering (ALV) moet houden.

13. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:45 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

1. Opening

- 1.1 1. De heer B. van Delft wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
2. De vergadering besluit dat de beheerder de technische leiding van de vergadering zal verzorgen.
3. De heer B. van Delft zal tevens als notulist van deze vergadering fungeren.
4. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde agenda.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 14 mei 2024

- 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 14 mei 2024 en stelt deze definitief vast.

4.b Jaarrekening 2024

- 4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en stelt deze definitief vast.

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2024.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het negatieve exploitatieresultaat van € 2.778,98 te verrekenen met de reserves.

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 In de vergadering is besproken dat volgens het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor 2026 de schilderwerkzaamheden en gevelwerkzaamheden op de planning staan. Echter, vanwege het aanstaande verduurzamingstraject is het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden op dit moment niet aan de orde.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 5.b.1 De vergadering erkent dat MVGM VvE normaliter de projectbegeleiding op zich neemt en hiervoor een vergoeding ontvangt conform de beheerovereenkomst. Aangezien voor nu geen regulier groot onderhoud wordt voorbereid of uitgevoerd in verband met de geplande verduurzaming, is de begeleiding en de hieraan gekoppelde extra kosten voorlopig niet van toepassing.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 5.c.1 Aangezien voor nu geen regulier groot onderhoud wordt voorbereid of uitgevoerd in verband met de geplande verduurzaming, is een besluit betreffende onttrekking reservefonds niet benodigd.

5.d Besluit Offerte schoonmaakwerkzaamheden

- 5.d.1 De vergadering brengt de offerte van Oké Diensten in stemming. Met een ruime meerderheid wordt de offerte van Oké Diensten aangenomen als voorkeursleverancier voor de schoonmaak.

6. Verduurzaming

- 6.1
 - Er was geen officiële stemming, maar peiling toonde duidelijke voorkeur voor optie 1 (volledige vervanging en verduurzaming). De meerderheid van de aanwezigen is voornemens om voor optie 1 te gaan. MVGM werkt dit verder uit en komt hier in januari 2026 op terug met een kostenraming van de aannemer.
 - De VvE wil verduurzamen met oog voor comfort, energiebesparing en toekomstwaarde.
 - De VvE zal bij de uitwerking rekening houden met onderzoeksverplichtingen rond flora en fauna en de noodzaak van verhoging van de reservering.

6.c Benoemen duurzaamheidscommissie

- 6.c.1 De duurzaamheidscommissie bestaat uit de heer M.N. Berghuis en de heer P. De Jong. Zij zijn herbenoemd in de vergadering.

7. Begroting 2026

7.1 Begroting 2026 v2 vastgesteld op € 90.978 ingaande per 01-01-2026.

8.a Mandaat voor overstap verzekeringen

8.a.1 De vergadering gaat er wel mee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

9.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

9.a.1 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van het bestuur.

9.b (Her)benoemen kascommissie

9.b.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

9.c (Her)benoemen technische commissie

9.c.1 Er zitten momenteel geen leden in de technische commissie (TC). Er was geen interesse vanuit de ALV om toe te treden tot de TC.

11. Formaliteiten

11.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

Actiepuntenlijst

VvE Louise de Colignystraat 2 t/m 84, gevestigd te Alphen aan den Rijn (MW95104)

In de vergadering is besproken dat het huidige schoonmaakcontract per 1 december 2025 is opgezegd door de schoonmaakpartij. Er is een discussie over de bewijslast en het wel of niet schoonmaken door deze leverancier. De VvE wenst nog een grote schoonmaakbeurt.

Status: Vastgelegd