VT2000
VVE BEHEER

Notulen

VvE Luxemburglaan 305 tot en met 509

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 15 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

1 Opening

De heer Sem Schook, voorzitter, opent de vergadering en zal tevens notuleren.

Ten behoeve van het uitwerken van de notulen vraagt VT2000 goedkeuring om een geluidsopname te maken van de vergadering. De opname wordt na 30 dagen automatisch verwijderd. Het voorstel is om hiermee in te stemmen. De vergadering stemt in met het opnemen van de vergadering.

2 Vaststellen aantal stemmen

In totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 85,4%, 88 van de 103 stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3 Vaststellen agenda

De vergadering besluit de agenda zonder wijzigingen vast te stellen.

Toegevoegd wordt een mededeling over glasvezel. Daarnaast wordt onder punt 8a schilderwerk een peiling over volkernplaten opgenomen voor meningsvorming, zonder besluitvorming omdat dit binnen het mandaat van het bestuur valt.

4 Mededelingen

De vergadering bespreekt aanhoudende problemen met Heringa en Wüthrich bij ventilatie en collectief cv onderhoud, waaronder moeizame afspraken, onverklaarbare hoge facturen en onvoldoende onderhoud. Het ventilatie en cv onderhoud is gescheiden. Voor ventilatie gaat de voorkeur uit naar Schoot, die ook de intercominstallatie onderhoudt en een gunstige prijsstelling biedt. Na contractovername voert Schoot een nulmeting uit en brengt een offerte uit voor vervanging van twee dakventilatoren en herstel van diverse componenten. Wegens urgentie is de opdracht voorafgaand aan deze vergadering verstrekt. Achteraf wordt goedkeuring gevraagd voor € 6.344,-. Onderdelen zijn besteld en tot afronding kan de ventilatie tijdelijk minder optimaal functioneren. De vergadering stemt hiermee in.

Contract cv onderhoud

Er worden vergelijkbare problemen ervaren met Heringa en Wüthrich bij het cv onderhoud, zoals ontbrekende werkzaamheden en ontbrekende keuringen. Twee partijen hebben een rondgang gedaan en offertes uitgebracht. Het beoogde nieuwe onderhoudscontract zal duurder zijn, maar omvat noodzakelijke werkzaamheden en keuringen. De vergadering wordt verzocht het bestuur te mandateren om het contract af te sluiten en zo nodig over te stappen, rekening houdend met de opzegtermijn van de huidige overeenkomst. De vergadering stemt hiermee in.

Glasvezel

ODF in opdracht van Odido heeft eerder een voorstel gedaan dat kwalitatief onvoldoende is. ODF geeft aan geen nette installatie te kunnen leveren. KPN heeft zich opnieuw gemeld met de wens om glasvezel aan te leggen. Eerst dienen partijen een deugdelijk voorstel met installatieplan aan te leveren. Woonopmaat controleert het voorstel, deelt dit met het bestuur en de onderhoudscommissie en legt het vervolgens ter besluitvorming voor. Tot die tijd wordt geadviseerd geen glasvezeldiensten van KPN of Odido af te sluiten, omdat levering nu niet mogelijk is. Voor de aanleg is een besluit met gekwalificeerde meerderheid nodig. Er is nog geen besluit genomen.

5 Ingekomen stukken

De volgende ingekomen stukken zijn ontvangen:

- Ingekomen stuk van de heer Van Graas betreffende centrale ketel verwarming.
- Ingekomen stuk van de heer Van Graas betreffende schuurbanden onbevoegden.
- Ingekomen stuk van de heer Van Graas betreffende zeggenschap/bevoegdheid Woon op Maat.

Over het punt centrale ketel verwarming wordt opgemerkt dat dit onderwerp recent is behandeld in het kader van het af te sluiten nieuwe contract en wordt verder niet besproken.

Voor schuurbanden onbevoegden is geen toelichting beschikbaar, aangezien de heer Van Graas afwezig is.

Ten aanzien van zeggenschap en bevoegdheid van Woon op Maat wordt toegelicht dat Woon op Maat eigenaar is zoals andere eigenaars, vertegenwoordigd is in het bestuur en in de onderhoudscommissie, en dat besluiten door de vergadering worden genomen. Ook is er een opmerking dat Woon op Maat woningen terugkoopt en zo min mogelijk verkoopt.

6 Vaststellen notulen 24 juni 2025

De vergadering besluit de notulen zonder wijzigingen g oed te keuren en vast te stellen.

7 Jaarrekening 2025

De vergadervoorzitter licht toe dat het boekjaar 2025 een positief resultaat laat zien van € 17.500,- bij een begroting van € 326.000,-. Vrijwel alle kostenposten vallen lager uit dan begroot. Voor algemeen onderhoud is € 24.000,- begroot en € 18.000,- uitgegeven. Servicekosten en verzekeringen vallen lager uit dan begroot. De verenigingskosten zijn € 300,- hoger dan begroot.

7.a Verslag kascommissie

De kascommissie brengt verslag uit over de door haar uitgevoerde controle. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2025.

7.b Vaststellen jaarrekening

De Kascommissie geeft een positief advies over de jaarrekening 2025 en de vergadering besluit om de jaarrekening over boekjaar 2025 zonder wijzigingen vast te stellen.

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

De vergadering neemt kennis van het positieve exploitatieresultaat over boekjaar 2025 van € 17.500,- en het voorstel om dit toe te voegen aan de reserves. Het voorstel is de besluitvorming te combineren met agendapunt 8B en een aparte verduurzamingsreserve te overwegen. Het voorstel is de besluitvorming te parkeren tot agendapunt 8B.

7.d Verlenen van decharge

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het boekjaar 2025.

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026

De vergadering besluit het jaarplan voor 2026 goed te keuren en geeft het bestuur mandaat om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar uit te laten voeren.

De vergadering bespreekt dat het schilderproject prioriteit heeft en eerst wordt afgerond. Het schilderwerk is in de vorige vergadering vastgesteld. De financiële omvang van het MJOP-jaarplan 2026 van circa € 1.000.000,- wordt als niet haalbaar benoemd binnen de beschikbare middelen. Er wordt geen besluit genomen over het vaststellen van het jaarplan 2026 en worden verder geen werkzaamheden uitgevoerd met uitzondering van de onderhoudsbesluiten genomen in de vergadering van maart 2026.

8.a Schilderwerkzaamheden

De werkzaamheden aan de voorzijde zijn bijna afgerond, waarna een tussenoplevering volgt. De achterzijde is gestart. VT2000 begeleidt het project en controleert tweewekelijks met een bouwkundige. Inspectiepunten worden vastgelegd en doorgegeven aan de aannemer. Er wordt gewerkt volgens het verfadvies van Kortlevers, die ook de kwaliteit controleert.

Kwaliteitsborging en bevindingen

Controles tonen aandachtspunten zoals primergebruik en intercoat-onthechting. Houtrotherstel is omvangrijker dan verwacht. Kozijnverbindingen worden opengefreesd en behandeld met Repair Care. De voorgeschreven werkwijze wordt gevolgd. Gebreken worden hersteld. VT2000 en PLUG constateren goede uitvoeringskwaliteit en geborgde garantie.

Financiën

De stelpost voor houtrotherstel wordt gemonitord en loopt mee met extra werkzaamheden. Trespa en onderdorpels zijn toegevoegd. De post onvoorzien is nog niet gebruikt. Geen bijzondere financiële afwijkingen verwacht.

Achtergevelplaten

De schilder biedt aan de grijze asbestplaten mee te schilderen (kleur 9010) voor € 29.000,-. Dit past binnen de stelpost en eventueel onvoorzien. Het bestuur heeft mandaat; een peiling toont 12 voor en 6 tegen. Advies wordt doorgegeven aan de onderhoudscommissie en bestuur.

Communicatie en planning
Er zijn klachten over gebrekkige communicatie en planning, zoals uitblijvende reacties, onduidelijke planningen en onverwachte bezoeken. Bewoners moeten balkons tijdig leegmaken; extra kosten door niet meewerken worden doorbelast. VT2000 spreekt de aannemer aan op betere planning en communicatie. Gebreken worden hersteld onder garantie. Bewoners kunnen vragen stellen aan de voorman of VT2000. Wekelijks is er een inloopmoment op woensdag.

8.b Verduurzaming
De verduurzamingscommissie heeft het werk tijdelijk stilgelegd vanwege het schilderwerk en pakt dit nu weer op. De commissie onderzoekt opties en verzamelt informatie. In de commissie nemen deel: Woonopmaat, de heer Van der Laan en de heer Beentjes. Een eigenaar met huisnummer 419 geeft aan de komende gemeentelijke informatiebijeenkomst over verduurzaming te bezoeken. Er is recent in december een bijeenkomst geweest en er volgt er een op 22 of 23 van de maand. Een eigenaar zegt de link naar de bijeenkomst te zullen delen met de commissie.

Ter voorbereiding op mogelijke maatregelen wordt budget voor onderzoek besproken, zoals EPA's, scans en een quick scan, om besparingen, kosten en combinaties met onderhoud in kaart te brengen. De mogelijkheden omvatten onder meer isolatie van zijgevels, dak en kelders en verduurzaming van de collectieve stookinstallatie. Zonnepanelen voor collectief verbruik worden als optie genoemd, rekening houdend met de salderingsregeling en bestaande particuliere installaties. De verduurzamingscommissies van de drie VvE's gaan samenwerken. Er is een partij benaderd voor een quick scan voor alle drie de complexen.

Er is een positief resultaat van € 17.500,- beschikbaar, waardoor onderzoeksbudget kan worden vrijgemaakt. De vergadering bespreekt het inrichten van een aparte reserve van €7.500,- en het mandaat voor het bestuur om binnen een vastgesteld budget onderzoeksopdrachten te verlenen. Er worden geen bezwaren geuit tegen de voorgestelde aanpak.

De vergadering besluit het resterende €10.000,- toe te voegen aan de reserve. Over structurele stortingen in de nieuwe reserve wordt nu nog niet besloten; eerst worden de onderzoeksresultaten afgewacht.

9 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2026
De vergadering besluit de voorgestelde begroting voor 2026 en de bijbehorende VvE bijdrage per 1 januari 2026 vast te stellen. De vergadering bespreekt de begroting 2026 en de bijbehorende voorschotbijdragen. Er wordt voorgesteld de begroting met 6% te verhogen. Redenen hiervoor zijn hogere onderhoudscontracten, de wens voor een volledige contract met werkrapporten en SCIOS-keuring, opname van ventilatieonderhoud en een verhoging van de dotatie aan de reserves met € 15.000 per jaar. Verenigingskosten stijgen licht, verzekeringen dalen iets, reservekosten en onderhoudscontracten nemen toe. Het streven is de onderhoudscyclus te borgen, waarbij het schilderwerk volgens prognose over circa zeven jaar opnieuw wordt uitgevoerd. Als voorbeeld wordt genoemd dat voor woning 419 de bijdrage € 293,15 bedraagt, exclusief voorschot stookkosten, circa € 20 hoger dan voorheen. Er wordt niet tegen gestemd en er zijn geen onthoudingen.

10 Formaliteiten

10.a Vaststellen incassoprocedure
De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.

10.b Schade uitkering
De vergadering besluit een schade-uitkering boven de € 10.000,- op rekening van de VvE te laten overmaken. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven. De vergadering bespreekt de werkwijze bij schade-uitkeringen boven € 10.000,-. De verzekeraar verlangt een voorafgaand besluit over de rekening waarop de uitkering wordt gestort. Er worden geen bezwaren of onthoudingen naar voren gebracht in de vergadering.

11 Bestuur

Het bestuur bestaat uit en blijft bestaan uit:

- Mevr. Petra Rozie
- Mevr. Carin Bakkum
- Dhr. Mike Bormann (Woonopmaat)

12 Kascommissie boekjaar 2026

De kascommissie bestaat uit: • mevrouw Wassing • de eigenaar van woning 337. De kascontrole over het voorgaande boekjaar is uitgevoerd. De vergadering spreekt waardering uit voor de werkzaamheden van de kascommissie. Mevrouw Dullemond en de heer Talboom melden zich af en treden uit de kascommissie. De kascommissie dient uit twee eigenaars te bestaan. Een eigenaar van woning 337 stelt zich beschikbaar. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht.

13 Commissies

De Technische Commissie bestaat momenteel uit de heer Mark Duinmeijer. De heer Weijers is verhuisd, waardoor de commissie aangevuld dient te worden. De heer Mike Romero heeft zich aangemeld, hiertegen worden geen bezwaren geuit.

De Duurzaamheidscommissie is eerder aan de orde geweest. De heer Mike Romero sluit zich eveneens bij deze commissie aan, ook hiertegen worden geen bezwaren geuit.

14 Rondvraag

De volgende punten zijn besproken tijdens de rondvraag:

Een eigenaar vraagt of de huisregels het spelen op de galerijen verbieden. De vergadervoorzitter licht toe dat de galerijen gemeenschappelijke ruimten zijn en dat spelen daar niet is toegestaan volgens de akte. Verzocht wordt om overlast eerst onderling te bespreken en bij aanhouden schriftelijk te melden zodat de eigenaar kan worden aangeschreven. Communicatie vanuit de VvE vindt in het Nederlands plaats.

Cameratoezicht in liften:
Een eigenaar kaart vandalisme en onjuist gebruik van de lift aan en stelt cameratoezicht voor. De vergadervoorzitter geeft aan dat geen besluit kan worden genomen omdat het niet geagendeerd is. In een peiling worden geen bezwaren geuit tegen plaatsing. Er is een cameraprotocol nodig om beelden rechtmatig te gebruiken. Beelden van openbare weg mogen niet worden gebruikt. Mogelijk kan in het huishoudelijk reglement een boetebepaling worden opgenomen voor overtredingen in gemeenschappelijke ruimten.

Parkeerplaats en verkeersveiligheid:
Een eigenaar meldt gevaarlijke situaties en schade door fietsende en spelende kinderen op de parkeerplaats. De vergadervoorzitter geeft aan dat de parkeerplaats geen eigendom van de VvE is en dat meldingen bij gemeente en politie moeten worden gedaan. De VvE kan hier niet handhavend optreden.

Overlastmeldingen en taalgebruik:
Een eigenaar vraagt naar de aanpak van overlast in en om het complex. Toegelicht wordt dat meldingen via het officiële contactformulier van Woon op Maat kunnen worden gedaan en dat deze anoniem kunnen zijn. Meerdere meldingen of bewijs zoals beeldmateriaal of getuigenverklaringen zijn nodig voor effectieve opvolging en dossieropbouw. Communicatie vanuit VvE en beheer vindt plaats in het Nederlands.

Achtergelaten fietsen en motoren onder galerijen:
Een eigenaar wijst op langdurig gestalde fietsen en twee motoren onder de galerijkant, waaronder een lekkende motor. Er is onduidelijkheid of de stoep onder de balkons tot het VvE-terrein behoort. Verwijderen door de VvE is juridisch lastig door sticker- en opslagtermijnen. Op gemeentegrond kan de gemeente handhaven. Voor voertuigen met kenteken kan handhaving mogelijk sneller optreden.

Groenonderhoud en snoeiwerk:
Een eigenaar vraagt naar de uitvoering van het groenonderhoud en eerdere afspraken over tweejaarlijks terug snoeien op hoogte. De vergadervoorzitter geeft aan dat hoogte snoei niet in het contract is opgenomen en dat dit als meerwerk moet worden aangeboden. Voor dit jaar zijn in de eerste maanden geen werkzaamheden uitgevoerd en zijn daarvoor geen betalingen gedaan. Er is een offerte voor extra snoeiwerk en hoogtesnoei aangevraagd, maar nog niet ontvangen. Alternatieve hoveniers zijn naar verwachting aanzienlijk duurder.

Contactnummers en bereikbaarheid:

Een eigenaar verzoekt om een lijst met telefoonnummers voor noodgevallen. De vergadering is het erover eens dat bij storingen en calamiteiten altijd VT2000 moet worden gebeld. Het prominent publiceren van het nummer wordt besproken, met aandacht voor ongewenste meldingen door huurders.

Stookkostenafrekening en afvalcontainers:
Een eigenaar vraagt wanneer de stookkostenafrekening wordt verstuurd. De vergadervoorzitter verwacht uiterlijk 1 augustus, afhankelijk van de verwerking door de boekhouding. Een eigenaar meldt dat bij de gemeente plastic containers zijn aangevraagd en dat een reactie nog uitstaat.

15 Sluiting

De voorzitter van de vergadering, de heer Sem Schook, dankt iedereen voor zijn komst en inbreng en sluit om 21:35 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

VT2000
VVE BEHEER

Besluitenlijst

VvE Luxemburglaan 305 tot en met 509

1 Opening

1.1 Het voorstel is om toestemming te verlenen voor het maken van geluidsopname is aangenomen.

3 Vaststellen agenda

3.1 Het voorstel om de agenda zonder wijzigingen vast te stellen is aangenomen.

4 Mededelingen

4.1 De vergadering besluit tot goedkeuring achteraf voor uitgave € 6.344,- voor vervanging dakventilatoren en herstel ventilatie.

4.2 De vergadering besluit het bestuur te mandateren om een contract voor cv-onderhoud af te sluiten met een andere partij.

6 Vaststellen notulen 24 juni 2025

6.1 Het voorstel om de notulen van 24 juni 2025 vast te stellen is aangenomen.

7.b Vaststellen jaarrekening

7.b.1 Het voorstel om de jaarrekening 2025 vast te stellen is aangenomen.

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

7.c.1 Het voorstel om €7.500,- in een aparte reserve te plaatsen voor het project verduurzaming en de overige €10.000,- toe te voegen aan de reserves is aangenomen.

7.d Verlenen van decharge

7.d.1 Het voorstel om decharge te verlenen aan het bestuur is aangenomen.

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026

8.1 Het voorstel om het jaarplan 2026 goed te keuren en de bestuurder mandaat te verlenen om de onderhoudswerkzaamheden die voor 2026 gepland staan uit te laten voeren is aangenomen.

8.b Verduurzaming

8.b.1 De vergadering besluit € 7.500,- te reserveren in een aparte reserve voor onderzoeken naar verduurzaming.

8.b.2 De vergadering besluit het bestuur mandaat te geven om binnen dit budget onderzoeken te laten uitvoeren.

8.b.3 De vergadering besluit het resterend positief resultaat toe te voegen aan de reserve.

8.b.4 De vergadering besluit voor nu niet te doteren aan de nieuwe reserve en de onderzoeksuitkomsten af te wachten.

9 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2026

9.1 Het voorstel is om de begroting en de daarmee samenhangende bijdrage per 1 januari 2026 goed te keuren is aangenomen.

10.a Vaststellen incassoprocedure

10.a.1 Het voorstel om de incassoprocedure vast te stellen is aangenomen.

10.b Schade uitkering

10.b.1 Het voorstel om de schade-uitkering over te laten maken op rekening van de VvE is aangenomen. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven.

11 Bestuur

11.1 Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

12 Kascommissie boekjaar 2026

12.1 De vergadering benoemt de kascommissie voor boekjaar 2026: mevrouw Wassing en de eigenaar van woning 337.

13 Commissies

13.1 De vergadering besluit dat de heer Mike Romero wordt benoemd als lid van de Technische Commissie.

13.2 De vergadering besluit dat de heer Mike Romero wordt benoemd als lid van de Duurzaamheidscommissie.

Actiepuntenlijst

VvE Luxemburglaan 305 tot en met 509

Aanscherpen van communicatie aan bewoners over afspraken, toegang tot woningen en het tijdig leeghalen van balkons.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Afstemmen van een verbeterde, realistische planning en communicatie met de aannemer en communiceren aan alle bewoners.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

De beheerder laat de notulen ondertekenen en draagt zorgt voor de archivering van de ondertekende documenten.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Doorgeven van peilingresultaat en advies over meenemen achtergevelplaten aan onderhoudscommissie en bestuur.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Doorvoeren begroting 2026 per 1 januari 2026.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026
Behandeld door: Medewerker debiteurenadministratie (Debiteurenadministratie)

Inventariseren urgente MJOP-werkzaamheden na afronding schilderproject en voorbereiden besluitvorming.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026

Verrekenen exploitatieresultaat met de reserve(s).
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 14 augustus 2026
Behandeld door: Medewerker debiteurenadministratie (Debiteurenadministratie)