

Notulen

VvE Monteverdilaan 7-249, gevestigd te Zwolle (MO21024)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 21 mei 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1018; aantal stemmen vertegenwoordigd: 323 (31,73 procent)

1. Opening

a. Benoemen voorzitter van de vergadering & notulist.

Dhr. Rozeboom opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Dhr. Rozeboom wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.

b. Vaststellen aantal uit te brengen stemmen.

Dhr. Rozeboom licht toe dat 323 van de 1018 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Daarmee is het vereiste quorum niet gehaald. De vergadering is daarom niet bevoegd om deze avond rechtsgeldige besluiten te nemen.

Afgesproken wordt dat de agenda wel inhoudelijk wordt behandeld. De aanwezigen kunnen hun voorkeur of steun uitspreken voor de voorstellen. Deze lijn wordt meegenomen naar de tweede reglementaire vergadering. De agenda van de tweede vergadering blijft gelijk; nieuwe besluitpunten kunnen daar niet aan worden toegevoegd.

In overleg met het bestuur wordt de tweede reglementaire vergadering gepland op donderdag 11 juni 2026 om 15:00 uur.

c. Vaststellen agenda.

De aanwezigen stemmen ermee in de voorliggende agenda inhoudelijk te behandelen. Voor zover in dit verslag wordt gesproken over akkoord of mandaat, betreft dit een voorgenomen besluit of steun vanuit de aanwezigen, te bekrachtigen in de tweede reglementaire vergadering.

2. Mededelingen

Dhr. Rozeboom stelt zichzelf kort voor en licht de overgang van het beheer van Hoekstra naar MVGM toe. De opdracht is op oudejaarsdag verstrekt, waardoor MVGM niet direct volledig operationeel kon starten per 1 januari 2026. De overgang van beheer heeft enkele maanden gevraagd.

MVGM geeft aan dat het portaal is ingericht, contacten met contractanten zijn gelegd en de verzekeringspolis online staat. Ook zijn er inmiddels meerdere bestuursoverleggen geweest waarin diverse lopende zaken zijn besproken en opgepakt.

Voorbeelden van inmiddels opgepakte zaken zijn onder meer het contracteren van een nieuwe hovenier, de overdracht van de stookkostenafrekening aan ISTA, het vinden van een nieuwe onderhoudspartij voor de stookinstallatie en het verbeteren van de administratieve en financiële inrichting.

Vanuit de vergadering wordt positief gereageerd op de communicatie en de hoeveelheid beschikbare informatie. MVGM verzoekt eigenaren contact op te nemen bij vragen, opmerkingen of onduidelijkheden.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 16-10-2025

De notulen van 16 oktober 2025 worden inhoudelijk besproken en ongewijzigd goedgekeurd.

Naar aanleiding van de vorige notulen wordt gevraagd naar de loslatende coating van de galerijen in de laagbouw. Namens het bestuur wordt toegelicht dat de coating op meerdere plaatsen loslaat. Eerder is gevraagd naar garantie en vervolg, maar daar is onvoldoende duidelijkheid over gekomen. Het bestuur onderkent dat dit op termijn moet worden aangepakt, mede omdat openliggende of onvoldoende beschermde delen nadelig kunnen zijn voor het beton. Gezien de huidige prioriteiten, waaronder de liften en stookinstallatie, is dit punt voorlopig naar achteren geschoven.

4. Financiën boekjaar 2025

.

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur.

De kascommissie noemt daarbij enkele aandachtspunten. De onderhoudslening was in de door Hoekstra opgestelde jaarrekening nog niet als balanspost opgenomen, terwijl dit volgens MVGM in toekomstige jaarrekeningen wel inzichtelijk zal worden gemaakt. Daarnaast wordt gewezen op een toename van debiteuren en op enkele minder duidelijke posten rond energiekosten en de administratieve overgang van Hoekstra. De kascommissie heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd en de vragen zijn naar tevredenheid beantwoord.

4.b Jaarrekening 2025

Dhr. Rozeboom licht de jaarrekening 2025 toe. Eind 2025 bedroeg het balanstotaal bijna € 500.000. Het grootste deel hiervan betreft het reservefonds. In de resultatenrekening valt onder meer op dat op klein bouwkundig onderhoud circa € 37.000 is uitgegeven, waar € 27.000 was begroot. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door lagere uitgaven op de post schoonmaak, waar circa € 11.500 is uitgegeven tegenover een begroting van € 27.000.

Over 2025 is een positief exploitatieresultaat behaald van € 10.137. De aanwezigen spreken steun uit voor het vaststellen van de jaarrekening 2025. Formele vaststelling vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

4.c Decharge bestuur(der)

De aanwezigen spreken steun uit voor het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid in 2025. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De aanwezigen spreken steun uit voor het voorstel om het positieve exploitatieresultaat over 2025 van € 10.137 toe te voegen aan de reserve. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

4.e Correctie exploitatieresultaten voorgaande jaren

Dhr. Rozeboom licht toe dat de verrekening van negatieve exploitatieresultaten over 2022, 2023 en 2024 niet correct heeft plaatsgevonden. De tekorten zijn in rekening gebracht bij de eigenaren die op het moment van verrekenen eigenaar waren, terwijl volgens de splitsingsakte moet worden gekeken naar de eigenaren in het betreffende boekjaar en naar rato van de periode van eigendom.

Het bestuur heeft hierover advies ingewonnen bij Rijssenbeek Advocaten. De gemaakte fout moet voor zover mogelijk worden hersteld. Dit betekent dat sommige huidige eigenaren geld terugkrijgen, terwijl bedragen moeten worden verhaald op oud-eigenaren. Dit kan complex zijn, omdat niet alle oud-eigenaren mogelijk nog traceerbaar zijn of betalen. Een eventueel niet te verhalen deel vormt een verliespost voor de VvE.

De aanwezigen spreken steun uit voor het corrigeren van deze verrekening, met de kanttekening dat het bestuur en MVGM dit in het najaar van 2026 verder uitwerken.

5. Onderhoud gebouw

.

5.a Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2026

Dhr. Rozeboom licht het principe van het MJOP toe. Het MJOP bevat de gemeenschappelijke gebouwonderdelen, de verwachte onderhoudswerkzaamheden, de beoogde uitvoeringsjaren, de geraamde kosten, de dotatie aan de onderhoudsreserve en het verwachte verloop van de reserve.

Het bestuur licht toe dat het MJOP is opgesteld als levend document. Het plan geeft richting aan de komende jaren en bevat een verdere doorkijk, maar zal jaarlijks worden bijgesteld op basis van offertes, technische inzichten, subsidies, marktontwikkelingen en financiële ruimte.

De fasering in het MJOP is bewust gekozen. De eerste prioriteit ligt bij onderdelen die nodig zijn om het gebouw veilig, bereikbaar en bedrijfszeker te houden. Daarom krijgen de liften en de stookinstallatie voorrang. Deze onderdelen moeten op orde zijn voordat grotere verduurzamings- en schilprojecten verantwoord kunnen worden opgepakt.

Voor toekomstige verduurzamings- en schilmaatregelen wordt zoveel mogelijk gewerkt van boven naar beneden. Eerst komen dak en dakisolatie aan de orde, daarna gevels, kozijnen, glas en overige maatregelen. De zuid-/woonkamerzijde heeft daarbij prioriteit omdat deze zijde zwaarder wordt belast door zon en weersinvloeden en omdat bewoners daar directer voordeel kunnen ervaren in comfort en

stookkosten.

Het bestuur onderzoekt mogelijke subsidies en ondersteuning, onder meer vanuit de gemeente Zwolle. Deze subsidies zijn nog niet verwerkt in het MJOP, omdat nog niet vaststaat of en onder welke voorwaarden de VvE daarvoor in aanmerking komt.

Tijdens de bespreking wordt opgemerkt dat de post daktoegang laagbouw abusievelijk dubbel in het MJOP was opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd; het bedrag is niet tweemaal benodigd.

5.b Besluitvorming onderhoud 2026/2027

Liftenovatie(s)

Het bestuur licht toe dat DLR Eurlicon is ingeschakeld voor bouwbegeleiding rond de liften. Er zijn partijen uitgenodigd om offertes uit te brengen en de liftschachten zijn geïnspecteerd.

Het uitgangspunt is dat beide liften in 2027 en 2028 worden gerenoveerd, niet gelijktijdig. Daarbij wordt onderzocht en beoogd om de liften door te trekken naar de eerste verdieping, beide liften beter bruikbaar te maken, schuifdeuren toe te passen en voorzieningen voor camera-aansluitingen mee te nemen.

De aanwezigen spreken steun uit voor het verlenen van mandaat aan het bestuur om, op basis van een offertetraject en begeleiding/advies van Eurlicon, maximaal € 250.000 inclusief btw en begeleiding te besteden aan de liftenovaties. Het bedrag wordt onttrokken aan het reservefonds. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

Het bestuur zal de eigenaren informeren zodra een keuze is gemaakt en duidelijker is wat binnen het liftbestek wordt uitgevoerd. MVGM stelt voor periodiek, bijvoorbeeld ieder kwartaal, een nieuwsbrief of projectupdate te versturen.

Benodigde werkzaamheden stookinstallatie

Het bestuur licht toe dat de huidige stookinstallatie in slechte staat verkeert. Twee ketels zijn buiten bedrijf gesteld vanwege onveilige waarden/CO-uitstoot. Daarnaast zijn er problemen met onder meer lekkende dakdoorvoeren, regeltechniek, warmteverdeling, pompen/driewegkleppen en de algemene staat van de installatieruimte. Ook is het onderhoud in het verleden onvoldoende gebleken.

De overeenkomst met Damstra is beëindigd. HulstFlier neemt het onderhoud van de stookinstallatie over. Het bestuur heeft met meerdere partijen contact gehad, maar grote installatiewerkzaamheden zijn op korte termijn lastig te plannen. Vanaf juni 2026 worden gesprekken gevoerd met een partij om te bepalen welke maatregelen nodig zijn en welke planning haalbaar is. Het streven is om de noodzakelijke maatregelen zo snel mogelijk en bij voorkeur vóór de winter verder te brengen, voor zover de markt en planning dat toelaten.

Het bestuur benadrukt dat de eerste prioriteit ligt bij een veilige, betrouwbare, goed regelbare en uitleesbare installatie. Verduurzaming wordt niet uitgesloten, maar vraagt aanvullend onderzoek naar techniek, kosten, netcapaciteit, piekvraag in de winter, subsidies en planning. Een volledig duurzame oplossing kan financieel en technisch veel omvangrijker zijn dan het nu gevraagde mandaat. Bij ingrijpende keuzes komt het bestuur terug bij de ledenvergadering.

De aanwezigen spreken steun uit voor het verlenen van mandaat aan het bestuur om de stookinstallatie te laten herstellen, vervangen of optimaliseren binnen een maximum van € 200.000 inclusief btw en begeleiding, naast reeds noodzakelijke kortetermijnwerkzaamheden. De uitgaven worden onttrokken aan het reservefonds. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

Aanbrengen nieuw camerasysteem

Het bestuur heeft een offerte opgevraagd voor een nieuw camerasysteem met 14 camera's, uitbreidbaar tot 16 camera's. Het doel is onder meer om alle ingangen in beeld te brengen, evenals de paden bij de garageboxen. Ook de beoogde verplaatsing van fietsenstallingen kan aanleiding zijn om cameratoezicht op die locaties mee te nemen.

De beelden worden maximaal 28 dagen bewaard. Het bestuur geeft aan dat een actueel cameraprotocol noodzakelijk is. In dat protocol worden in ieder geval vastgelegd: wie beelden mag raadplegen, in welke gevallen raadpleging is toegestaan, hoe raadpleging wordt gelogd, hoe lang beelden worden bewaard, hoe met verzoeken van politie of derden wordt omgegaan en welke privacywaarborgen gelden.

Indien het camerasysteem eerder wordt geplaatst dan het formeel vaststellen van het protocol, worden beelden alleen bij noodzaak geraadpleegd en wordt het protocol uiterlijk bij de eerstvolgende geschikte vergadering ter bekrachtiging voorgelegd.

De aanwezigen spreken steun uit voor het plaatsen van het camerasysteem en voor een mandaat van maximaal € 20.000 inclusief btw en begeleiding. De uitgaven worden onttrokken aan het reservefonds. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

Handhaving, garageboxen, parkeren en laden/lossen

Naar aanleiding van het camerasysteem wordt breder gesproken over overlast, foutparkeren, gebruik van garageboxen, laden en lossen en blokkeren van doorgangen. MVGM geeft aan dat aantoonbare overtredingen bij MVGM kunnen worden gemeld, waarna samen met het bestuur wordt bekeken welke regels en handhavingsmogelijkheden van toepassing zijn.

Het bestuur en MVGM nemen dit onderwerp mee naar het eerstvolgende bestuursoverleg. Daarbij wordt gekeken naar concrete maatregelen, waaronder huisregels, bebording, waarschuwingen, boetes, mogelijke wegsleepregeling, betere bewegwijzering en het aanwijzen of verduidelijken van een laad-/losplek bij verhuizingen.

Aanbrengen kooiladders laagbouw

De daken van de laagbouw zijn momenteel niet op een veilige en praktische manier bereikbaar. Bij lekkages of onderhoud moet daardoor vaak eerst een steiger of trappentoren worden geplaatst, wat werkzaamheden kostbaar en traag maakt.

Het bestuur vraagt mandaat voor het aanbrengen van twee vaste kooiladders. De eerder genoemde € 15.000 beruiste op een misverstand en is niet van toepassing. Gevraagd wordt of onbevoegden hierdoor makkelijker het dak kunnen betreden. MVGM zal navragen of de kooiladders kunnen worden voorzien van een hek of afsluitbare voorziening.

De aanwezigen spreken steun uit voor het aanbrengen van de kooiladders en voor een mandaat van maximaal € 18.000 inclusief btw en begeleiding. De uitgaven worden onttrokken aan het reservefonds. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

5.c Herinrichting groenvoorzieningen

Mevr. Schilperoord licht de plannen toe voor de herinrichting van de groenvoorzieningen rond het gebouw. Het doel is het aanzicht te verbeteren, meer groen en biodiversiteit toe te voegen en de buitenruimte beter bruikbaar te maken.

Aan de voorzijde is het uitgangspunt om de entree rustiger en netter te maken. De fietsenstalling aan de voorzijde wordt beperkt tot bezoekersfietsen. Bewonersfietsen worden zoveel mogelijk naar de achterzijde verplaatst of horen in de eigen berging te staan. De bestaande fietsenrekken aan de voorzijde kunnen deels worden verplaatst naar de achterzijde.

Aan de achterzijde wordt gekeken naar meer groen, herplant van bomen en meer gebruikswaarde voor bewoners. Er wordt voorzichtig gekeken naar sociale plekken en eetbaar groen, maar vaste overdekte zitplekken worden niet wenselijk geacht vanwege mogelijke overlast.

Voor parkeren wordt gekeken naar circa zes extra parkeerplaatsen bij de garageboxen met grasbetonblokken of vergelijkbare waterdoorlatende/groene verharding. Ook wordt onderzocht of extra plekken op eigen grond aan de voorzijde mogelijk zijn, met aandacht voor eigendom, vergunningen, verkeersveiligheid en mogelijk extern gebruik. Toegangsbeheer, zoals een slagboom, kan in een latere uitwerking worden verkend.

Op verzoek van aanwezigen neemt het bestuur ook de mogelijkheid van één of twee mindervalide parkeerplaatsen nabij de entrees mee in de verdere uitwerking. Waar het openbaar gebied betreft, ligt een aanvraag bij de gemeente of WMO in beginsel bij de betreffende bewoner/eigenaar of verhuurder.

De problematische boom waarvoor eerder een kapvergunning aan de orde was, wordt opnieuw opgepakt via de nieuwe hovenier Vincent Kok. Het bestuur laat de aanvraag en planning verder voorbereiden. Rekening wordt gehouden met kapperijde, broedseizoen en eventuele herplantplicht.

Bij de verdere uitwerking wordt ook het maaibeheer betrokken. De aanwezigen spreken de wens uit om waar mogelijk meer ruimte te geven aan biodiversiteit, minder intensief maaien en behoud of herstel van groenstroken. Het bestuur neemt dit mee in het overleg met de nieuwe hovenier.

De aanwezigen spreken steun uit voor een mandaat van maximaal € 50.000 inclusief btw, begeleiding, kapvergunning/boom en bijkomende kosten voor herinrichting van de groenvoorziening, de entree/fietsvoorzieningen en de eerste uitwerking van het terreinplan. Bij wezenlijke afwijkingen of ingrijpende keuzes komt het bestuur terug bij de ledenvergadering. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede

reglementaire vergadering.

5.d Overige technische zaken

Berging en overdracht appartementsrechten

Aangegeven wordt dat bij verkoop van voormalige huurwoningen mogelijk niet altijd de bijbehorende berging juridisch/notarieel is mee overgedragen. Bergingen zijn afzonderlijke appartementsrechten. Daardoor kan ontstaan dat een eigenaar wel een woning heeft gekocht, maar formeel niet de bijbehorende berging.

MVGM vraagt bij de grooteigenaar na of dit bewust gebeurt of dat sprake is van een omissie. Ook wordt bekeken of er meer gevallen zijn. MVGM koppelt dit terug aan het bestuur en de betrokken eigenaren.

Glasvezel

Het glasvezelvraagstuk wordt kort genoemd. Omdat dit niet eenvoudig als algemeen onderhoudspunt kan worden behandeld en per woning/berging anders kan uitwerken, wordt dit buiten de vergadering separaat opgepakt.

Mechanische afzuiging

Tijdens de rondvraag wordt ernstige geluidsoverlast en trilling door mechanische afzuiging gemeld. Aangegeven wordt dat hiervoor offertes en/of vervolgonderzoek lopen. Het bestuur en MVGM nemen dit mee als technisch aandachtspunt en informeren betrokken bewoners over het vervolg.

Schoonmaak, ARBO en glasplaatjes/valbeveiliging

Ook wordt gesproken over schoonmaak op moeilijk bereikbare plaatsen en over ontbrekende glasplaatjes/afschermingen bij brandtrappen en galerijen. Door aangescherpte ARBO-regels kunnen schoonmakers niet zonder meer op hoogte of buiten de bak werken. Het bestuur en MVGM bespreken met het schoonmaakbedrijf welke veilige en toegestane schoonmaakmethoden mogelijk zijn, rekening houdend met het voorkomen van schade aan kozijnen, gevelonderdelen en overige bouwdelen.

De ontbrekende glasplaatjes/afschermingen worden opnieuw geïnventariseerd. Het gaat om meerdere ontbrekende delen. MVGM en het bestuur onderzoeken welke leverancier of technische oplossing mogelijk is en nemen dit mee naar een volgend bestuursoverleg.

6. Begroting 2027

Dhr. Rozeboom licht de conceptbegroting 2027 toe. De begroting is gebaseerd op de werkelijke uitgaven in 2025 en 2026, verwachte ontwikkelingen, indexaties, contractwijzigingen en de noodzakelijke dotatie aan het planmatig onderhoud.

Besproken wordt dat de totale begroting niet één-op-één de consumentenprijsindex hoeft te volgen, omdat de VvE te maken heeft met specifieke kostenontwikkelingen. De dotatie voor planmatig onderhoud volgt wel de CPI/indexatie zoals verwerkt in het MJOP.

De begroting 2027 komt uit op € 477.373. Dit leidt naar verwachting tot een stijging van de VvE-bijdrage per 1 januari 2027. MVGM informeert eigenaren in december 2026 over de nieuwe maandelijkse bijdrage. Hiermee wordt voorkomen dat gedurende 2027 met terugwerkende kracht moet worden nageheven.

De aanwezigen spreken steun uit voor het vaststellen van de begroting 2027 op € 477.373. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

7. Benoeming bestuur- en commissieleden

Het huidige bestuur blijft ongewijzigd. Er melden zich geen nieuwe kandidaten voor een vijfde bestuurszetel.

De duurzaamheidscommissie is nog niet formeel ingericht. Het bestuur heeft eerste contacten gelegd met een partij die vanuit of namens de gemeente kan ondersteunen en wil daarnaast met MVGM bespreken welke duurzaamheidsadviezen mogelijk zijn. Zodra de basis concreter is, kan een commissie of werkgroep worden ingericht.

Dhr. Schipper en dhr. Assenberg van Eijdsen zijn bereid de kascommissie voort te zetten. De aanwezigen spreken steun uit voor hun benoeming tot kascommissie 2026. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

8. Formaliteiten

a. Incassomandaat

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."

Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

b. Reservefondsbeheerder

MVGM licht toe dat uitgaven uit het reservefonds boven EUR 15.000 extra worden gecontroleerd. Naast MVGM en het bestuur moet een aangewezen reservefondsbeheerder akkoord geven. De kascommissie biedt aan deze rol te vervullen. De aanwezigen spreken steun uit voor het benoemen van beide kascommissieleden tot reservefondsbeheerders. Formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

9. Rondvraag & sluiting

Stookkostenafrekening en ISTA

MVGM licht toe dat de stookkosten vanaf 2026 rechtstreeks via ISTA lopen. Eigenaren betalen voorschotten rechtstreeks aan ISTA, ISTA betaalt de gasrekeningen en verzorgt de afrekening. De afrekening over 2025 wordt nog via de VvE/MVGM afgehandeld, feitelijk op basis van gegevens van ISTA, omdat Hoekstra dit na de beheerbeëindiging niet meer uitvoert. Deze afrekening wordt in of na de zomer van 2026 opgepakt.

Eigenaren vragen naar toegang tot het ISTA-verbruiksportaal. Het bestuur en MVGM gaan bij ISTA na hoe eigenaren toegang krijgen tot het verbruiksportaal, waarom inloggen nu niet lukt en welke kosten/voorwaarden eventueel gelden voor dagelijkse of periodieke verbruiksinzage per woning.

Overlast en huisregels

Er wordt gesproken over overlast, afval, winkelwagens, roken/wietlucht en gedrag in gemeenschappelijke ruimten. MVGM geeft aan dat meldingen via MVGM kunnen lopen, zodat het bestuur en MVGM kunnen beoordelen of regels worden overtreden en welke vervolgstappen mogelijk zijn. Waar sprake is van strafbare feiten of acute overlast, blijft inschakeling van politie mogelijk.

Klusteam

Dhr. Draaijer vraagt aandacht voor het klusteam en de klussenweekenden. Het klusteam bespaart de VvE kosten door werkzaamheden zelf op te pakken, maar de animo loopt terug. Vrijwilligers kunnen zich melden bij dhr. Draaijer en/of mevr. Marissa. Afgesproken wordt om in periodieke nieuwsbrieven standaard aandacht te geven aan het klusteam en aankomende klusmomenten.

Naamplaatjes, intercom en deurplaatjes

Gevraagd wordt hoe naamplaatjes kunnen worden aangevraagd. MVGM geeft aan dat hiervoor een praktisch protocol wordt opgesteld, inclusief route via het beheerkantoor en technische specificaties voor naamplaatjes/intercom/deurplaatjes. De huismeester kan vervolgens worden betrokken bij plaatsing.

Zonwering

Desgevraagd wordt aangegeven dat zonwering in beginsel mogelijk is binnen de geldende regels, maar dat het gezien toekomstige kozijnvervanging en verduurzamingsplannen niet verstandig is om nu dure vaste voorzieningen te treffen. Tijdelijke of eenvoudige verwijderbare oplossingen kunnen verstandiger zijn totdat de planning rond kozijnen/gevels duidelijker is.

Verkoop voormalige huurwoningen

Er wordt gevraagd naar de verkoop van voormalige huurwoningen door de grooteigenaar. Aangegeven wordt dat bij leegstand woningen te koop worden aangeboden, maar dat dit tijd kan kosten. Dit punt heeft mede samenhang met de eerder besproken bergingen.

Dhr. Rozeboom dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Monteverdilaan 7-249, gevestigd te Zwolle (MO21024)

1. Opening

- 1.1 Dhr. Rozeboom wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
- 1.2 De agenda wordt inhoudelijk behandeld; formele besluitvorming vindt plaats in de tweede reglementaire vergadering.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 16-10-2025

- 3.1 De notulen d.d. 16-10-2025 worden ongewijzigd goedgekeurd.

4.b Jaarrekening 2025

- 4.b.1 Steun voor vaststelling van de jaarrekening 2025.

4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Steun voor decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid in 2025.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 Steun voor toevoeging van het exploitatieresultaat 2025 van € 10.137 aan de reserve.

4.e Correctie exploitatieresultaten voorgaande jaren

- 4.e.1 Steun voor correctie van de verrekening van exploitatieresultaten 2022, 2023 en 2024, uit te werken in het najaar van 2026.

5.a Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2026

- 5.a.1 MJOP wordt inhoudelijk onderschreven als richtinggevend levend document; dubbele post daktoegang laagbouw wordt gecorrigeerd.

5.b Besluitvorming onderhoud 2026/2027

- 5.b.1 Steun voor mandaat van maximaal € 250.000 inclusief btw en begeleiding voor liftrenovaties in 2027 en 2028, te onttrekken aan het reservefonds.
- 5.b.2 Steun voor mandaat van maximaal € 200.000 inclusief btw en begeleiding voor herstel/vervanging/optimalisatie van de stookinstallatie, te onttrekken aan het reservefonds.
- 5.b.3 Steun voor mandaat van maximaal € 20.000 inclusief btw en begeleiding voor het nieuwe camerasysteem, inclusief uitwerking van een cameraprotocol.
- 5.b.4 Steun voor mandaat van maximaal € 18.000 inclusief btw en begeleiding voor kooiladders/daktoegang laagbouw.

5.c Herinrichting groenvoorzieningen

- 5.c.1 Steun voor mandaat van maximaal € 50.000 inclusief btw, begeleiding en bijkomende kosten voor herinrichting groenvoorziening, entree/fietsvoorzieningen, kapvergunning/boom en eerste terreinuitwerking.

6. Begroting 2027

- 6.1 Steun voor vaststelling van de begroting 2027 op € 477.373, met nieuwe bijdrage per 1 januari 2027 en communicatie in december 2026.

7. Benoeming bestuur- en commissieleden

- 7.1 Steun voor benoeming van dhr. Schipper en dhr. Assenberg van Eijdsen tot kascommissie 2026.

8. Formaliteiten

- 8.1 Steun voor vaststelling van het incassomandaat.
- 8.2 Steun voor benoeming van beide kascommissieleden tot reservefondsbeheerders.

Actiepuntenlijst

VvE Monteverdilaan 7-249, gevestigd te Zwolle (MO21024)

Periodieke nieuwsbrief/projectupdate voorbereiden, inclusief updates over liften, stookinstallatie, groenplan en klusteam.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 augustus 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Correctie exploitatieresultaten 2022-2024 uitwerken, inclusief mutaties, terugbetalingen en verhaal op oud-eigenaren.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 september 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Cameraprotocol opstellen inclusief autorisaties, logboek, bewaartermijn, noodzaakcriterium en politie-/derdenverzoeken.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Groen-/terreinplan verder uitwerken, inclusief fietsen, parkeren, mindervalide plekken, kapvergunning, herplant, fasering en maaibeheer/biodiversiteit

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Handhaving garageboxen, foutparkeren, laden/lossen en blokkeren doorgangen bespreken; huisregels, bebording en maatregelen uitwerken.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Liftoffertes beoordelen, advies Eurlicon afwachten en eigenaren informeren over keuze/bestek.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Loslatende coating galerijen bewaken als toekomstig onderhoudspunt; prioritering later opnieuw bepalen.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

MJOP aanpassen: dubbele post daktoegang laagbouw verwijderen en fasering blijven actualiseren.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Ontbrekende glasplaatjes/afschermingen inventariseren, leverancier/technische oplossing zoeken en vervolg bepalen

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Schoonmaak en ARBO: met schoonmaakbedrijf bespreken welke veilige methoden mogelijk zijn zonder schade aan kozijnen/gevelonderdelen.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Stookinstallatie: gesprekken vanaf juni 2026 voortzetten, opties uitwerken, prioriteit geven aan veilige en betrouwbare basisinstallatie.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

18 Glasvezelvraagstuk separaat oppakken buiten de ALV. Nader te bepalen

Bestuur / betrokkenen

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 oktober 2026

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Eigenaren berichten over de nieuwe bijdrage per 1 januari 2027.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 1 december 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Tweede reglementaire vergadering organiseren met dezelfde agenda.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 mei 2026

Behandeld door: William Rozeboom (medewerker kantoor)

Bergingen: bij grooteigenaar navragen of bergingen bewust of per abuis niet worden mee overgedragen; gevallen inventariseren en terugkoppelen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 mei 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

ISTA-verbruiksportaal: toegang/activatie, foutmeldingen en eventuele kosten/voorwaarden voor verbruiksinzage oplossen en communiceren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 mei 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Kooiladders: nagaan of afsluitbaar hek of slotvoorziening mogelijk is.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 juni 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Mechanische afzuiging: meldingen over ernstige geluidsoverlast/trillingen oppakken, offertes/vervolgonderzoek volgen en betrokken bewoners informeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 juni 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)

Protocol naamplaatjes overleggen en instellen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 juni 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (William Rozeboom)