



Notulen

VvE Multatuliflat, gevestigd te Veenendaal

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 6 november 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 40; aantal stemmen vertegenwoordigd: 11 (27,5 procent)

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

De vergadervoorzitter, de heer Van der Veldt, opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De volgende bestuursleden zijn aanwezig: de heer Van Zwieten en de heer Van den Brink. Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door Lex van der Veldt als VvE manager.

Van het totaal van 40 zijn 11 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is onvoldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadering mandateert de VvE-manager om de vanavond genomen besluiten conform het splitsingsreglement in een tweede, binnen twee tot zes weken te houden, vergadering te bekrachtigen ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

Conform de splitsingsakte wordt na twee- en binnen zes weken een tweede vergadering uitgeschreven.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

De VvE manager wordt benoemd als technisch voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Er worden geen ingekomen stukken gemeld.

De voorzitter geeft een update over het afgelopen jaar.

- Na het boekjaar is het schilderwerk aan de balkons uitgevoerd. Enkele balkons vergen nog een herstelbezoek door de uitvoerder.
- Er heeft enkele maanden geleden een brand in de berging plaatsgevonden. Vervolgens zijn rookmelders geplaatst in de bergingsgang en onder in de trappenhuizen. Deze melders zijn onderling gekoppeld zodat alarmen gebouwd breed hoorbaar zijn. Er worden voorstellen aangekondigd om het Huishoudelijk Reglement aan te passen naar aanleiding van de brand.
- Met betrekking tot de mogelijke renovatie van het Schrijverspark meldt de voorzitter dat grondboringen zijn gesignaleerd en dat gehoopt wordt op vermindering van wateroverlast.

3 Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4 Notulen vorige vergadering

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.

De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 27 november 2024 en 12 december 2024 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5 Organisatie vereniging

De vergadervoorzitter geeft een korte toelichting op de organisatorische punten van de vereniging die jaarlijks terugkeren.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering stemt in met de incassoprocedure (na te lezen via: <https://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda>).



Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering wordt gevraagd schade-uitkeringen (die het bedrag in de reglementen te boven gaan) door de verzekeringsmaatschappij uit te laten keren op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de VvE bijdrage door de leden worden overgemaakt. Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de VvE bijdrage worden overgemaakt.

Er wordt toegelicht dat de akte voorschrijft dat bij uitzonderlijke schade-uitkeringen de verzekeringsvergoeding op een aparte spaarrekening wordt gestort. Het openen van een spaarrekening voor een VvE wordt als praktisch niet haalbaar aangegeven en de gelden zijn nodig voor herstel. Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering. De vergadering stemt in met het voorstel.

5.c Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De VvE heeft een polis van verzekeraar Centraal Beheer, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van 10 jaar. Dat betekent dat de VvE in 2027 een besluit dient te nemen omtrent de (her)taxatie in 2028.

De opstalverzekeraar verzekert tien jaar tegen onderverzekering op basis van de afgegeven taxatie. Zonder geldige taxatie bestaat risico op gedeeltelijke schade-uitkering. De taxatie wordt in 2028 vernieuwd, zodat de garantie tegen onderverzekering opnieuw voor tien jaar geldt. Er wordt geen besluit genomen. Het betreft een informatieve mededeling.

5.d Besluit inzake verzekeringen

De vergadering besluit het bestuur te mandateren om, indien nodig, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

De vergadering machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

5.f Huishoudelijk Reglement

Het Huishoudelijk Reglement wordt vastgesteld en wordt met de notulen van de tweede vergadering meegezonden.

De vergadering bespreekt het geactualiseerde Huishoudelijk Reglement met wijzigingen op artikelen 27, 35, 54, 55 en 56. Artikel 54 benoemt het eigen risico. Artikel 56 ziet toe op kosten bij brand.

De vergadering bespreekt artikel 55 en het gebruik van elektrische apparatuur in bergingen. De vergadering wil brandrisico's beperken en het opladen van onder meer fietsen voorkomen. Eigenaars geven aan dat in enkele bergingen elektrische boilers voor warm water aanwezig zijn. Afgesproken wordt een tijdelijke uitzondering te hanteren voor bestaande elektrische warmwatervoorzieningen in bergingen. De bestaande lijst met nummers wordt aangevuld met berging nummer 129. Er wordt afgesproken dit onderwerp volgend jaar opnieuw te beoordelen in het licht van nieuwe regelgeving.

6 Financiële zaken 2024-2025

6.a Toelichting jaarrekening 2024-2025

De voorzitter licht de jaarrekening toe.

Er wordt uitleg gegeven over de indeling en nummering van de resultatenrekening. Er wordt toegelicht dat de weergegeven nummers het onderscheid tussen kosten en opbrengsten weergeven.

Er wordt toegelicht dat per 1 juli 2024 de maandbijdrage is gestegen van € 130,- naar € 140,-, waardoor de jaarbijdragen circa € 5.000,- hoger uitvielen. Hierdoor wordt € 4.000,- extra toegevoegd aan de onderhoudsreserve. Het exploitatieresultaat bedraagt € 4.800,- tegenover € 4.200,- vorig jaar.

De post onderhoud technisch bedraagt € 4.200,-. De grootste posten zijn dubbel glas in twee woonkamers voor € 2.750,- en vervanging van vijf intercom-binnentoestellen voor circa € 800,-.

Er wordt gevraagd naar de kosten voor de ramen. Daarnaast is er een opmerking dat alle ramen en de



buitenzijde bij schade voor rekening van de VvE komen. Er wordt toegevoegd dat het voornemen bestaat om de woningramen in 2026-2027 geheel te vervangen i.v.m. ouderdom, beginnende lekkage en verbetering van de isolatiewaarde. Dit zal dan zijn met uitzondering van recent vervangen ramen.

Ten aanzien van de balans wordt toegelicht dat de post debiteuren negatief is door vooruitbetalingen aan het einde van juni voor de maand juli. Ook is er een opmerking dat 23 van de 40 eigenaars een automatische incasso hebben. De voorkeur gaat er naar uit dat de leden de VvE bijdragen betalen via automatische incasso.

6.b Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer Van Den Born (131-I) heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2024-2025 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

De jaarrekening 2024-2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de vergadervoorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2024-2025.

Er wordt waardering uitgesproken voor de uitgevoerde controle op de boekhouding door Metea en het bestuur.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

Er wordt een positief exploitatieresultaat besproken en voorgesteld om dit toe te voegen aan het Reservefonds algemeen. Er worden geen opmerkingen / vragen naar voren gebracht in de vergadering.

Het positieve exploitatieresultaat van € 4.877,92 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan het Reservefonds algemeen.

6.e (Her)benoeming kascommissie

De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer B.S. van den Born.

6.f Besluit inzake mandaat bestuur inzake gelden op rekeningen

Er wordt toegelicht dat de VvE een rekening-courant en een spaarrekening bij ABN AMRO heeft en spaarrekeningen bij TEN31 en ASN.

Het bestuur verzoekt mandaat om, bij wijzigende rente, gelden snel te kunnen overboeken naar de meest gunstige spaarrekening, om discussie achteraf over kleine renteverschillen te voorkomen.

Het streven is om zoveel mogelijk van de reserveringen op spaarrekeningen aan te houden, zodat middelen niet eenvoudig via de rekening-courant kunnen worden weggeboekt.

De vergadering mandateert het bestuur om, bij wijzigende rente, gelden snel te kunnen overboeken naar de meest gunstige spaarrekening.

7 Onderhoud

7.a Onderhoud 2026

Er worden vier offertes voor het coaten van de galerijvloeren besproken. Twee offertes liggen rond € 100.000,-, één is aanzienlijk hoger en één offerte van een leverancier die niet met Sikkens werkt bedraagt circa € 55.000,-. De technisch adviseur beoordeelt de offertes. Er wordt toegelicht dat Sikkens per 01-01-2026 forse prijswijzigingen doorvoert. Portieken worden ook meegenomen in de werkzaamheden. Opties zoals het doorcoaten van dilatatievoegen, het toepassen van een dikkere, flexibelere laag en minimale ruwheid conform de huidige eisen worden benoemd als aandachtspunten voor de uitvraag en beoordeling.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van coaten van de galerijvloeren en portieken voor een mandaat van € 150.000,-. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

Bij het hoofdtrappenhuis wordt betonrot onder de pui geconstateerd naar aanleiding van waterophoping op de bovenste verdieping. Een offerte van circa € 6.000,- ligt voor, inclusief het aan de buitenzijde kitten van de puien.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van aanpak betonrot onder de puien van het hoofdtrappenhuis, inclusief buiten afkitten voor een bedrag ad. € 6.000,-.

Er wordt toegelicht dat vier van de negen standleidingen vorig jaar zijn gerelined en één eerder volledig is vervangen. De vijf resterende standleidingen konden niet worden gerelined en hebben een hoger risico op lekkage.



De vergadering besluit de bestaande reservering van circa € 74.529,50 aan te vullen tot € 100.000,- om volledige vervanging per kolom bij eventuele lekkage te kunnen uitvoeren.

Voor het schilderwerk aan balkons en betonranden blijkt dat extra werk nodig was dat niet eerder was voorzien. Een aanvullend bedrag van € 3.245,- wordt voorgesteld om ten laste van het reservefonds voor groot onderhoud te boeken.

De vergadering besluit om een aanvullend bedrag van € 3.245,- voor het schilderwerk aan balkons en betonranden te boeken ten laste van het reservefonds voor groot onderhoud.

8 Begroting

8.a Bespreking begroting 2025-2026

De voorzitter licht de begroting toe en benoemt de verschillen met de vorige begroting. De rentebaten vallen € 2.000,- lager uit door lagere rentes, vooral bij de Duitse bank TEN31 waar de rente nu 0,61 procent is. De rente was vorig jaar ongeveer 0,5 procent hoger dan bij andere banken en nu ongeveer 0,5 procent lager.

De schoonmaakkosten dalen omdat de galerijen niet met hoge druk worden gereinigd in verband met renovatie.

Voor onderhoud wordt € 10.000,- begroot tegenover € 5.500,- vorig jaar. Er is het voornemen om alle binnentoestellen van de intercom in één keer te vervangen. Er is nog geen offerte beschikbaar en de verwachte kosten bedragen ongeveer € 4.500,-. Rookmelders zijn dit boekjaar geïnstalleerd voor € 1.300,-.

Door lagere rentebaten en hogere onderhoudskosten wordt minder toegevoegd aan de reserve. De toevoeging daalt van € 40.080,- naar € 37.200,-.

8.b Vaststellen begroting 2025-2026, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen De begroting 2025-2026 wordt goedgekeurd. De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd.

De vergadering stelt vast dat de VvE bijdrage ongewijzigd blijft en dat de huidige voorschotbijdragen doorlopen.

8.c Begroting 2026-2027

Er wordt toegelicht dat prijzen worden geïndexeerd, dat vorig jaar een overschot is ontstaan en dat de dotatie naar het reservefonds groot onderhoud daalt. De intercomkosten worden normaliter ten laste van het onderhoudsfonds gebracht en zijn deels verrekend.

De tweejaarlijkse verhoging van de VvE bijdrage met € 10,- wordt als passend bij de prijsindexatie toegelicht. Het komt neer op een indexatie van 3,5% op jaarbasis. De begroting 2026-2027 gaat in per 1 juli 2026 en bevat een verhoging van de VvE bijdrage van € 140,- naar € 150,- per maand.

De begroting 2026-2027 wordt goedgekeurd. De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen per 1 juli 2026 worden goedgekeurd. De VvE bijdrage stijgt per 1 juli 2026 naar € 150,- per maand.

Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering.

9 Benoemingen

9.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

Dhr. Van Zwieten en dhr. Van den Brink vormen het bestuur. De bestuursleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres.

De vergadering stelt vast dat beide bestuursleden aangeven te willen doorgaan en dat er geen tegenkandidaten of bezwaren zijn.

Dhr. Van Zwieten en dhr. Van den Brink vormen het bestuur.

De vergadering spreekt waardering uit voor de inzet van de bestuursleden in het afgelopen jaar.

9.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

De gelden van de Onderhoudsreserve/Reservefonds zijn op een aparte bankrekening geplaatst. VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen om VvE Metea toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging.

Dhr. Van Zwieten en dhr. Van den Brink zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Zij dienen samen te tekenen om



geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

10 Rondvraag en sluiting

Een eigenaar vraagt naar de mogelijkheden om te verduurzamen, waaronder verwarmen via airconditioning en overstappen op elektrisch koken, en of hiervoor toestemming nodig is.

De vergadering bespreekt dat werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen toestemming van de vergadering vereisen. Aanpassingen binnen het privégedeelte kunnen in beginsel zonder toestemming, mits de meterkast op orde is en een erkend installateur het werk uitvoert.

Er wordt benadrukt dat leidingen veelal gemeenschappelijk zijn, afhankelijk van de akte, en dat bij ingrepen aan leidingen extra zorgvuldigheid nodig is. Advies is om voorgenomen werkzaamheden schriftelijk met een duidelijk plan en tekeningen vooraf te overleggen. Er wordt gewezen op gemeentelijke informatie en mogelijke subsidies, onder meer voor glasvervanging, en op informatie op het publicatiebord.

De voorzitter wijst er nog op dat eigenaars erop letten dat doorgangen van leidingen tussen verdiepingen brandwerend zijn afgesloten, bijvoorbeeld door het aanbrengen van brandwerende kit rond de leidingen in de meterkast. Dit ter vertraging van de uitbreiding van een eventuele brand naar andere appartementen. Zowel Brandbeveiliging HooVos als de opstalverzekeraar hebben op het belang hiervan gewezen.

De vergaderingsvoorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 20:30 uur.



Besluitenlijst

VvE Multatuliflat, gevestigd te Veenendaal

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

- 1.a.1 De vergadering mandateert de VvE-manager om de vanavond genomen besluiten conform het splitsingsreglement in een tweede, binnen twee tot zes weken te houden, vergadering te bekrachtigen ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

- 1.b.1 De VvE manager wordt benoemd als technisch voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

3 Vaststellen agenda

- 3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

- 4.a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 27 november 2024 en 12 december 2024 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

- 5.a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

- 5.b.1 De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5.d Besluit inzake verzekeringen

- 5.d.1 De vergadering besluit dat indien één van de controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

- 5.e.1 De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

5.f Huishoudelijk Reglement

- 5.f.1 Het Huishoudelijk Reglement wordt vastgesteld en wordt met de notulen van de tweede vergadering meegezonden.
- 5.f.2 De vergadering besluit een tijdelijke uitzondering vast te stellen voor bestaande elektrische boilers in bergingen en voegt berging nummer 129 toe.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

- 6.c.1 De jaarrekening 2024-2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de vergadervoorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2024-2025.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

- 6.d.1 Het positieve exploitatieresultaat van € 4.877,92 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan het Reservefonds algemeen.

6.e (Her)benoeming kascommissie

- 6.e.1 De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer B.S. van den Born.

6.f Besluit inzake mandaat bestuur inzake gelden op rekeningen

- 6.f.1 De vergadering mandateert het bestuur om, bij wijzigende rente, gelden snel te kunnen overboeken naar de meest gunstige spaarrekening.



7.a Onderhoud 2026

- 7.a.1 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van coaten van de galerijvloeren en portieken voor een mandaat van € 150.000,-. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.
- 7.a.2 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van aanpak betonrot onder de puin van het hoofdtrappenhuis, inclusief buiten afkitten voor een bedrag ad. € 6.000,-.
- 7.a.3 De vergadering besluit de bestaande reservering van circa € 74.529,50 aan te vullen tot € 100.000,- om volledige vervanging per kolom bij eventuele lekkage te kunnen uitvoeren.
- 7.a.4 De vergadering besluit om een aanvullend bedrag van € 3.245,- voor het schilderwerk aan balkons en betonranden te boeken ten laste van het reservefonds voor groot onderhoud.

8.b Vaststellen begroting 2025-2026, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen

- 8.b.1 De begroting voor 2025-2026 wordt goedgekeurd. .
De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd.

8.c Begroting 2026-2027

- 8.c.1 De begroting 2026-2027 wordt goedgekeurd. De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen per 1 juli 2026 worden goedgekeurd. De VvE bijdrage stijgt per 1 juli 2026 naar € 150,- per maand.

9.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

- 9.a.1 Dhr. Van Zwieten en dhr. Van den Brink vormen het bestuur.

9.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

- 9.b.1 Dhr. Van Zwieten en dhr. Van den Brink zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Zij dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.



Actiepuntenlijst

VvE Multatuliflat, gevestigd te Veenendaal

05f.01 Publiceren van het Huishoudelijk Reglement op het portaal na bekrachtiging in de tweede vergadering.

Status: Vastgelegd