

Notulen

VvE Residentie Valkenhorst, gevestigd te Breda (ZW66257)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 18 mei 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 306; aantal stemmen vertegenwoordigd: 259 (84,64 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM, Tijmen Petersen, opent om 19:00 uur als dagdeelvoorzitter de bijeenkomst en heet de aanwezige eigenaren en belangstellenden welkom. De voorzitter geeft aan dat deze bijeenkomst het karakter heeft van een informatieavond en dat er vanavond geen formele besluitvorming zal plaatsvinden; alle besluitvorming ten aanzien van het project vindt plaats tijdens de bijzondere ledenvergadering op 1 juni 2026. Dit is vooraf bij publicatie van de agenda gecommuniceerd. De voorzitter licht toe dat Winters Bouw aanwezig is om het project toe te lichten en inhoudelijke en bouwtechnische vragen te beantwoorden, Winters Bouw zal echter niet aanwezig zijn bij de besluitvormende vergadering op 1 juni 2026.

De voorzitter meldt dat alle relevante stukken en onderliggende documenten voorafgaand aan beide vergaderingen beschikbaar zijn gesteld via het portaal en verzoekt de eigenaren deze documenten zorgvuldig door te nemen ter voorbereiding op de besluitvorming. Voorts wordt aangegeven dat er tijdens de presentatie ruimte is voor vragen, maar dat vragen bij voorkeur aan het einde van de presentatie worden gesteld om de toelichting onverdeeld te kunnen volgen.

De aanwezigen worden gewezen op de planning van het vervolg, toelichting en beantwoording van technische en financiële vragen op 18 mei (deze avond) en definitieve besluitvorming op 1 juni 2026.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Presentatie Wintersbouw:

Gemeld wordt dat in de aanloop naar deze bijeenkomst intensief is gewerkt aan een totaalplan voor VvE Residentie Valkenhorst. Winters Bouw verzorgt deze avond een uitgebreide technische en procesmatige presentatie over de voorgenomen renovatie- en herstelwerkzaamheden, inclusief planning, fasering, bouwwijze en de gehanteerde detaillering (onder andere het toepassen van het VEBO-systeem bij gevelherstel, vervanging of herstel van balkonkozijnen, inspectie en werk aan draai-kiep ramen, controle en onderhoud van aluminium schuifpuien en het schilderwerk aan de buitenzijde). Winters Bouw heeft het proces, de bouwplaatsinrichting en de fasering gepresenteerd; de kernplanning die tijdens de toelichting is genoemd omvat een start in september 2026 en een theoretische oplevering rond maart 2027, verdeeld over vijf fasen met start van fase 1 in september 2026 en afronding fase 5 in februari/maart 2027, afhankelijk van weersomstandigheden en de definitieve opdrachtverlening.

Verder is uitgelegd dat voor aanvang van werkzaamheden per appartement een nulmeting door Quattro Expertise wordt uitgevoerd (op afspraak), dat bewoners tijdig persoonlijke informatiebrieven en woninggerichte instructies ontvangen (circa één maand voor de uitvoering in de betreffende woning) en dat er vooraf één week vóór de uitvoering een controle afspraak in de woning plaatsvindt. De bouwplaatsinrichting (afsluiting van één parkeerplaats gedurende de bouw), steigeropbouw, bouwliften en veiligheidsmaatregelen zijn toegelicht. Winters Bouw lichtte de werkwijze toe bij het verwijderen van buitenspouwblad en het opnieuw opbouwen inclusief isolatie en het aanleggen van nieuwe latijen, daarbij is aangegeven dat soms vervanging van draaiende delen en kozijnen noodzakelijk kan zijn en dat herstel of vervanging afhankelijk is van de situatie per kozijn zoals vastgesteld in de onderliggende rapportage(s). Tevens is expliciet aangegeven dat HR++ glas het gebruikelijk toepasbare glas is voor deze werkzaamheden.

Verder is aangegeven dat optionele posten (zoals vervanging van zonwering / screens / uitvalschermen of levering van nieuwe schuifpuien) separaat aan individuele eigenaren worden aangeboden, het weghalen en weer terugplaatsen van bestaande zonwering wordt via de VvE gefactureerd en daarna afzonderlijk doorbelast aan de betreffende eigenaren (wie kiest voor vervanging ontvangt een afzonderlijke offerte van Winters Bouw).

Ingekomen stukken:

- Ingekomen stuk dhr. van Hooijdonk: het stuk is vermeld en de antwoorden zijn beschikbaar in de vergaderstukken op het portaal.
- Ingekomen stuk mevr. Jas en mevr. Van Meer: de ingediende vragen betreffen onder andere het

herbeplanten van de perken (er is vraag naar wat hierover is besloten of gepland), de wijze waarop bedragen in offertes als "exclusief BTW" zijn weergegeven (welke percentages worden gehanteerd voor BTW bij de diverse posten), de procedure en kosten voor individuele opties (bijvoorbeeld een nieuwe schuifpui met nieuw glas) wanneer minder dan het voorbeeldaantal (in sommige voorbeeldberekeningen is steeds gerekend met 10 stuks) wordt afgenomen, en de levensduurverwachting van de schuifpuien die gerenoveerd dan wel vervangen worden. Deze ingekomen stukken zijn opgenomen in het dossier en zijn besproken tijdens de bijeenkomst, antwoorden zijn verstrekt tijdens de toelichting.

3. Besluitvorming voortzetting samenwerking aannemer Winterbouw

Inleiding en status van besluitvorming:

De voorzitter benadrukt dat over voortzetting van de samenwerking met Winters Bouw vanavond géén formeel besluit wordt genomen, de vergadering van 1 juni 2026 is het moment dat de eigenaars zullen stemmen. Wel is vanavond de volledige offerte en de bijbehorende financiële opzet toegelicht en is openhartig ingegaan op vragen en bedenkingen van eigenaren zodat men zich goed kan voorbereiden op de besluitvorming. De vergadering is verzocht kennis te nemen van de offerte en de inclusieve en exclusieve posten, het dossier en alle bijlagen zijn beschikbaar gesteld op het portaal.

Offerte en financiële kerngegevens:

Tijdens de toelichting is door MVGM en Winters Bouw verwezen naar de offerte met de volgende, gegevens: offertebedrag € 1.292.035,78 (versie 241043VVEValkenhorst 20260420 met peildatum 23-04-2026). Daarnaast is mandaat gevraagd voor bijkomende kosten conform het overzicht ter hoogte van € 57.964,22 en voor een specifieke meerprijs voor nieuw gras ad € 28.000. In de presentatie en in de bijgevoegde begroting zijn verder stelposten en reserves genoemd: er is in de stukken onder meer een stelpost opgenomen van € 19.000 voor onvoorziene posten en een mandaat van € 50.000 ten behoeve van bouwbegeleiding en uitvoering van noodzakelijke aanvullende werkzaamheden gedurende het project. Allen genoemde bedragen en versies zijn terug te vinden in de door MVGM verspreide stukken op het portaal.

Facturatie zonwering / screens / optionele posten:

Toelichtend is uitgelegd dat verwijdering en (her)monteren van bestaande zonwering / screens en eventuele vervanging onderling worden onderscheiden: het demontage-/remontagewerk wordt via de VvE gefactureerd en daarna doorbelast aan betreffende eigenaren; vervanging of levering van nieuwe zonwering is een optionele post en wordt individueel geoffreerd door Winters Bouw aan de betreffende eigenaar via de bouwbegeleider. In de toelichting is herhaald dat in het kostenoverzicht op het portaal per eigenaar exact wordt weergegeven wie welke kosten draagt en welke posten optioneel zijn. De aanwezigen is uitgelegd dat de VvE de facturatie van het verwijderen en hermonteren administratief zal verzorgen en doorbelasten aan individuele eigenaren.

Samenvatting technische inhoud en relevante discussiepunten uit de toelichting:

Winters Bouw heeft de technische aanpak en de hoofdmotieven voor de gekozen oplossingen toegelicht: bij de gevelkozijnen wordt in veel gevallen het buitenspouwblad weggehaald, waarna nieuwe latijen tegen het binnenspouwblad worden gemonteerd en opnieuw wordt gemetseld; voor structurele herstelwerkzaamheden wordt het VEBO-systeem toegepast. De balkonkozijnen en -constructies worden per situatie beoordeeld; waar nodig worden balkonkozijnen vervangen en worden onderdetailleringen herbouwd. Draaikiep-ramen worden gesmeerd en waar nodig hersteld; de aluminium schuifpuien worden gecontroleerd en – indien technisch noodzakelijk – vervangen. Voorafgaand aan de uitvoering wordt door Quattro Expertise een nulmeting per woning uitgevoerd en ontvangt iedere eigenaar vooraf een woninggerichte informatiebrief en wordt circa één week voor uitvoering een controle afspraak gepland.

Tijdens de vragenronde zijn meerdere technische en procedurele punten aan bod gekomen en beantwoord, in het kort de belangrijkste punten:

- HR++ glas wordt genoemd als gebruikelijk te plaatsen glas; toepassing per appartement is afhankelijk en valt niet als standaard in de basisofferte tenzij expliciet opgenomen.
- De volgorde van fasering (vijf fasen, start september 2026) en de noodzaak om balkons volledig leeg te maken in de week van uitvoering per woning zijn duidelijk uitgelegd; bewoners ontvangen een maand van tevoren een informatiebrief en hebben in totaal ongeveer drie weken voorbereidingstijd (inclusief de laatste check één week vooraf).
- Er is aandacht voor het beheer van verrassingen: er zijn stelposten opgenomen voor houtrot en onvoorziene extra werkzaamheden; Winters Bouw erkent dat op locaties waar bij openbreken extra schade wordt aangetroffen aanvullende werkzaamheden noodzakelijk kunnen zijn en dat deze na rapportage en beoordeling worden opgepakt. De verwachting van Winters Bouw is dat de inschattingen reëel zijn, maar dat 100% verrassingsvrij werken onmogelijk is.

- Garanties en aansprakelijkheid: algemene bouwvoorwaarden en garanties zijn standaard van toepassing; bij aantoonbare door de uitvoering veroorzaakte schade neemt Winters Bouw verantwoordelijkheid voor herstel. Voor afhandeling van mogelijke schade wordt gebruik gemaakt van de nulmeting en foto-rapportages per woning.

Financiering, timing en cashflowkwesties:

MVGM heeft toegelicht dat de financiële opzet inhoudt dat de bijdragen per eigenaar via storting op de rekening van de VvE worden ontvangen en boekhoudkundig ten gunste van het reservefonds worden geboekt. Er zijn in de stukken opties opgenomen voor betalingstermijnen (opties: binnen 1 maand na 1 juni / binnen 2 maanden na 1 juni / binnen 3 maanden na 1 juni / binnen 4 maanden na 1 juni). De beheerder heeft benadrukt dat snelle inleg van middelen nodig is om tijdig opdracht te kunnen verlenen aan de aannemer, indien te veel eigenaren langer wachten met betaling, kan dat de mogelijkheid tot direct opdrachtverlening belemmeren. In verband hiermee is aanbevolen om te streven naar korte betalingstermijnen zodat opdrachtverlening en toeleveringsketen niet worden vertraagd. Tijdens de bijeenkomst is expliciet benoemd dat de keuze over de termijn en de uiteindelijke besluitvorming op 1 juni aan de vergadering wordt voorgelegd.

Mandaatverzoeken en vervolgstappen:

Conform de agenda wordt aan de vergadering op 1 juni gevraagd om mandaat voor: (i) de offerte ad € 1.292.035,78 (versie 241043VVEValkenhorst 20260420, peildatum 23-04-2026); (ii) het sluiten van de overeenkomst met Winters Bouw; (iii) mandatering voor bijkomende kosten conform het overzicht á € 57.964,22; en (iv) mandaat voor de meerprijs nieuw gras ad € 28.000. Vanavond zijn deze bedragen en mandaatverzoeken toegelicht en bediscussieerd, er is geen stemming gehouden. Alle genoemde documenten en overzichten zijn raadpleegbaar op het portaal. Winters Bouw is niet aanwezig bij de besluitvormende vergadering van 1 juni.

4. Besluitvorming aanstelling bouwbegeleider**Achtergrond en ontvangen offertes:**

Op basis van de door de VvE gevraagde offertes voor bouwbegeleiding zijn drie aanbiedingen ontvangen en aan de vergadering voorgelegd en besproken. De drie offertes zijn exact als volgt in de stukken opgenomen:

- dhr. Hans Hulsebosch: € 0,- (met eventuele ondersteuning van MVGM bij incidenten tegen het uurtarief van € 151,25 per uur incl. btw);
- Brouwers & Geerts architecten: € 32.500,60 (incl. btw);
- Bolwerk: € 217,80 per uur (incl. btw).

Toelichting door MVGM en inhoudelijke discussie:

De voorzitter licht toe dat de offertes wezenlijk van karakter verschillen: de aanbieding van dhr. Hulsebosch is financieel het meest voordelig (no-fee), maar gaat gepaard met aandachtspunten rond aansprakelijkheid, beschikbaarheid en eventuele benodigde inzet van MVGM bij escalaties of incidenten (waarvoor MVGM een uurtarief van € 151,25 incl. btw kan declareren). De offerte van Brouwers & Geerts is een vast bedrag van € 32.500,60 incl. btw, waarbij in de bijlagen een inschatting van doorlooptijd en inzet is opgenomen, in de toelichting werd gesignaleerd dat Brouwers & Geerts in hun offerte uitging van een bouwperiode van negen maanden en dat dit mogelijk gevolgen kan hebben voor planning en intensiteit van begeleiding. Bolwerk heeft een uurtarief van € 217,80 incl. btw opgegeven en gaf bij toelichting aan dat aanvankelijk op basis van de beschikbare stukken werd ingeschat dat naar verwachting nog geen 100 uur inzet nodig zou zijn, maar dat Bolwerk meer gedetailleerde prijsinformatie verlangt alvorens een vaste prijsopgave te doen.

Tijdens de aanwezige discussie kwamen meerdere argumenten en zorgen naar voren, de belangrijkste, zijn hier samengevat:

- Voorstanders van benoeming van dhr. Hulsebosch (een bewoner / vakbekwaam persoon) benadrukken kennis van en binding met het gebouw, mogelijke kostenbesparing voor de VvE en directe beschikbaarheid.
- Bezorgde eigenaren wijzen op het risico en de persoonlijke aansprakelijkheid voor een bewoner die optreedt als bouwbegeleider, er zijn vragen gesteld over verzekering en dekking indien een bewoner als bouwbegeleider betrokken is en er een incident of aansprakelijkheidsclaim ontstaat. Verschillende aanwezigen gaven aan dat zonder heldere verzekering en dekking het te groot risico is om een bewoner volledig de rol te laten vervullen. MVGM gaf aan dat bij incidenten zij wel kan ondersteunen en dat er ruimte is om MVGM in te schakelen bij escalaties, maar dat structurele aansprakelijkheidsverzekering niet zonder meer te regelen is en dat hiervoor mogelijk aanvullende verzekeringstechnische afstemming nodig is. Een vrijwilligers- of aansprakelijkheidsverzekering voor

vrijwilligers werd genoemd als mogelijke oplossing maar dat hier geen standaardadvies vanuit de beheerder kan worden gegeven en dat externe verzekeringsadvies nodig kan zijn.

- Voor de professionele partijen (Brouwers & Geerts en Bolwerk) is genoemd dat zij een duidelijk gedocumenteerde aanpak, aansprakelijkheidsstructuur en professionele ervaring bieden, dat geldt ook voor de mate van beschikbaarheid en de mogelijkheid om als onafhankelijke partij op te treden in geval van meningsverschillen met de aannemer. Bolwerk gaf aan ervaring met vergelijkbare projecten en een inschatting te kunnen geven wanneer zij alle stukken hebben ingezien, Bolwerk noemde dat in een vroeg stadium hun inschatting was dat zij minder dan 100 uur nodig zouden hebben.

Kosten en mandaatpost voor bouwbegeleiding:

In de vergadering is verder gesproken over de praktische financiële randvoorwaarden: er is door het bestuur bij de begrotingsvoorbereiding een bestelpost/mandaatpost opgenomen van € 50.000 ter dekking van bouwbegeleiding en onvoorziene inzet gedurende het project. Dit bedrag is besproken als grondslag voor het beschikbare mandaat en als ruimte om eventuele extra inzet te dekken. De begroting van Brouwers & Geerts (€ 32.500,60 incl. btw) valt binnen deze mandaatruimte, indien dhr. Hulsebosch als bouwbegeleider optreedt en in incidentele gevallen MVGM of derden moeten worden ingeschakeld, dan zullen de daaruit voortvloeiende kosten tegen het uurtarief van MVGM (€ 151,25 per uur incl. btw) aan de VvE worden doorbelast. Bolwerk factureert op basis van uren (à € 217,80 p/u incl. btw) en de totale kosten zijn afhankelijk van het aantal uren inzet, in de stukken is een inschatting gegeven maar Bolwerk gaf aan dat die inschatting is gemaakt zonder alle detailinformatie en dat een definitieve offerte op basis van volledige dossierinzage kan wijzigen.

Risicoafwegingen en verzekeringen:

Meerdere eigenaren vroegen expliciet wie de aansprakelijkheid draagt indien een bewoner bouwbegeleider (dhr. Hulsebosch) een fout maakt of indien er een ongeluk op de steiger zou plaatsvinden. Winters Bouw gaf aan verantwoordelijkheid te dragen voor veiligheid op de bouwplaats maar benadrukte dat de bouwbegeleider zeker een duidelijke rol en bevoegdheden moet hebben en dat er heldere taakverdelingen nodig zijn. MVGM gaf aan dat bij escalaties zij kan inspringen maar dat structurele verzekeringstechnische oplossingen en de exacte aansprakelijkheidsverdeling vooraf moeten worden uitgezocht, MVGM kan hierin adviseren maar kon geen juridisch bindend verzekeringsadvies op deze avond geven.

Besluit / vaststelling van vanavond:

Vanavond is er geen besluit genomen over de aanstelling van een bouwbegeleider. De offertes zijn inhoudelijk besproken en de voor- en nadelen van de verschillende opties (dhr. Hulsebosch gratis / met incidentele inzet van MVGM, Brouwers & Geerts vaste prijs € 32.500,60 incl. btw, Bolwerk uurtarief € 217,80 p/u incl. btw) zijn afgewogen door bespreking van aspecten als kosten, aansprakelijkheid, beschikbaarheid en benodigde inzet. Volgende stap is dat de vergadering op 1 juni 2026 in stemming wordt gevraagd te beslissen welke bouwbegeleider wordt aangesteld en welk mandaat wordt verstrekt, inclusief beslissingen over de maximale mandaatbedragen en rol van MVGM bij incidenten. Vanavond is ook afgesproken dat aanvullend dossiermateriaal en verduidelijkingen (onder andere inzake verzekeringsdekking en exacte omvang van de inzet bij de professionele partijen) voorafgaand aan 1 juni via het portaal worden gedeeld, zodat eigenaren geïnformeerd kunnen stemmen.

5. Hoe de kosten te betalen?

De beheerder (MVGM) licht het voorgestelde betalings- en financieringsmodel voor het project toe. Kern van het voorstel is dat iedere eigenaar het voor zijn of haar appartement vastgestelde bedrag binnen een gekozen termijn op de rekening van de VvE stort. Deze stortingen worden administratief als dotatie ten gunste van het reservefonds geboekt. De exacte bijdrage per appartement is niet in de vergadering herhaald, dit overzicht staat op het portaal vermeld. Financiële kernbedragen uit de bijlagen en de offertes die tijdens de toelichting worden genoemd en in het portaal beschikbaar zijn, zijn onder meer: offerte hoofdaanneming € 1.292.035,78 (offerteversie 241043VVEValkenhorst 20260420, peildatum 23-04-2026), mandaat voor bijkomende kosten conform het overzicht á € 57.964,22 en mandaat voor meerprijs nieuw gras € 28.000. Tijdens de toelichting maakt de beheerder duidelijk dat deze posten samen het totaalbudget van het project vormen zoals in de stukken is opgenomen.

De aanwezigen bespreken vier door de beheerder voorgestelde termijnen waarbinnen eigenaren hun bijdrage aan de VvE kunnen storten: binnen 1 maand na 1 juni, binnen 2 maanden na 1 juni, binnen 3 maanden na 1 juni en binnen 4 maanden na 1 juni. De beheerder licht toe dat de keuze van termijn direct gevolgen heeft voor het moment waarop de VvE voldoende liquiditeit heeft om opdracht te geven aan Winters Bouw en onderaannemers. Kort samengevat geldt: hoe korter de termijn, hoe eerder opdracht kan worden verleend, bij langere termijnen bestaat het risico dat de benodigde gelden niet tijdig op de rekening staan en opdrachtverlening uitgesteld moet worden. De beheerder geeft aan dat de betalingen op de

rekening van de VvE worden gestort en administratief verwerkt binnen het reservefonds. Een deel van het saldo zal, voor de korte periode totdat facturen betaald worden, op een aparte spaarrekening worden geplaatst (bouwdepot) om rente- en liquiditeitsadministratie te scheiden; de exacte inrichting (rekeningnaam, bank) wordt door de beheerder nader uitgewerkt.

Er volgen meerdere inhoudelijke vragen en opmerkingen van eigenaars over praktische uitvoerbaarheid en risico's:

- Een eigenaar vraagt welke consequenties het heeft indien niet alle eigenaren binnen de gekozen termijn betalen. De beheerder antwoordt dat de VvE niet opdracht kan geven als niet voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, in uitzonderingsgevallen kan het bestuur in noodsituaties besluiten onder een noodmandaat te handelen, maar het bestuur streeft ernaar dit niet te doen en in plaats daarvan de besluitvorming en betalingstermijn zodanig te organiseren dat opdrachtverlening in overeenstemming met de meerderheid mogelijk is. De beheerder wijst op de aanwezigheid van stelposten en een bestellimiet in de begroting als buffer: in de stukken is o.a. een stelpost opgenomen van € 19.000 en er is een mandaat- / bestellimiet genoemd van € 50.000 als ruimte voor onvoorziene posten. Deze posten zijn bedoeld om onvoorziene meerkosten binnen de totale opdracht op te vangen zonder direct een extra ALV te moeten organiseren.
- Een eigenaar vraagt of het mogelijk is dat één (of enkele) niet-betalende eigenaren het project kunnen blokkeren. De beheerder antwoordt dat het percentage benodigde betalingen afhankelijk is van de totale liquiditeitspositie van de VvE en de betalingscondities richting de aannemer; er bestaat geen absoluut vooraf vast percentage in de stukken, maar in de praktijk wordt gestreefd naar een hoge mate van deelname en zal bij achterblijvende betalingen door het bestuur actief contact worden gezocht met betreffende eigenaren om oplossingen (bijvoorbeeld gespreide betaling op privébasis of andere regelingen) te bespreken.
- Meerdere eigenaren vragen naar rente en beheer van de doorbetaalde gelden. De beheerder bevestigt dat gelden op de VvE-rekening of op een separaat bouwdepot worden gehouden en dat een (kleine) renteopbrengst mogelijk is; de beheerder zal de exacte administratieve verwerking en eventuele renteaftandeling nader specificeren in de documenten die voorafgaand aan de besluitvergadering van 1 juni worden verspreid.
- Een vraag over doorbelasting van verwijdering en herplaatsing van zonweringen/screens: de beheerder verduidelijkt dat demontage/herplaatsing via de VvE worden gefactureerd en per eigenaar doorbelast worden, terwijl eventuele vervanging of nieuwe leveringen als optionele en individuele offertes worden aangeboden en door de betreffende eigenaar worden bekostigd.

De vergadering bespreekt ten slotte de aanbeveling van de beheerder: vanwege de wens zo spoedig mogelijk met de werkzaamheden te starten en de praktische ervaring met levertijden en planning wordt door het bestuur aanbevolen om binnen 1 maand na 1 juni te kiezen als betalingstermijn, zodat bij positieve besluitvorming op 1 juni opdrachtverlening in de daaropvolgende periode mogelijk is. Tegelijkertijd wordt door meerdere aanwezigen gesignaleerd dat 1 maand voor sommige eigenaren krap kan zijn; daarom zal bij de volgende vergadering duidelijk moeten worden uitgelegd welke mogelijkheden bestaan voor individuele betalingsregelingen en welke consequenties dat heeft voor de plannings- en opdrachtverlening.

6. Onttrekking reservefonds

De beheerder ligt toe waarom onttrekking uit het reservefonds noodzakelijk is. De eenmalige bijdragen zullen aan het reservefonds worden toegevoegd. Wanneer gefactureerd wordt vanuit de aannemer zullen de facturen vervolgens onttrokken worden uit het reservefonds. Om deze onttrekking te mogen uitvoeren zal de vergadering worden gevraagd om akkoord te gaan met onttrekking uit het reservefonds.

7. Begroting 2026/2027

De beheerder presenteert de begroting 2026/2027 en refereert aan de posten en toelichtingen in de bijlage. De totaalbegroting voor 2026/2027 bedraagt € 175.866. De beheerder merkt op dat dit een verlaging is ten opzichte van de huidige begroting, de belangrijkste oorzaken worden toegelicht in de stukken. De beheerder verwijst naar de detailbegroting in het portaal, waarbij per kostensoort (onderhoud, verzekering, energie, schoonmaak e.d.) uitsplitsingen zijn opgenomen en waarbij de consequenties voor de maandelijkse servicebijdragen per appartement op de laatste pagina zichtbaar zijn.

8. Sluiting

De beheerder sluit het formele deel van de informatiebijeenkomst af met een korte terugkoppeling: alle aanwezigen zijn gewezen op de verdiepende stukken in het portaal, de rol van Winters Bouw als uitvoerende aannemer tijdens uitvoering, het voornemen om op 1 juni 2026 de formele besluitvorming (stemrondes) te laten plaatsvinden in het Wijkhuis Erasmus en de mogelijkheid voor eigenaren vragen en ingekomen stukken voorafgaand aan die vergadering in te dienen. De beheerder bedankt Winters Bouw en de aanwezige bewoners voor de inbreng en de constructieve vragen.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de bijeenkomst wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....