

Agenda

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Algemene ledenvergadering

Datum: woensdag 11 maart 2026, aanvang 19:00 uur

Locatie: Wijkcentrum De Horst, Van Eedenplein 5, Heerhugowaard

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Bij agendapunt 7 is een gekwalificeerde meerderheid nodig. Hiervoor moet minimaal 2/3e van alle stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Op het moment van schrijven zijn een aantal ingekomen stukken, verzoeken en of mededelingen binnen gekomen.

-Het verzoek is om aandacht te geven aan de vloeren op de galerijen waarvan de ervaring is dat deze onvoldoende worden schoongemaakt en ook bij regen en winterse perikelen gevaarlijke situaties met zich mee kunnen brengen.

- Het verzoek is binnen gekomen om aandacht te geven als het gaat wat wel en niet gepubliceerd wordt op het mededelingenbord betreffende de veiligheid.

- Het verzoek is binnen gekomen om met elkaar te bespreken wat de opties zijn als het gaat om het aanschaffen/plaatsen van een airco.

- Een aanvraag is binnen gekomen voor het plaatsen van een airco unit bij de Van Eedenplein 52 te Heerhugowaard

3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering 12-03-2025

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering.

4. Bestuursverslag 2025

Er is geen schriftelijk bestuursverslag. Door het jaar heen zijn de leden door het bestuur geïnformeerd over diverse zaken.

5.a Kascommissie, vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2025 en verlenen decharge

Bij het controleren van de balans-, exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. Zij adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, de balans, de exploitatierekening alsmede verlenen decharge.

5.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2025"

Budget lift: € 40.000,00, kosten € 724,72, restant € 39.275,28 t.g.v. reservefonds lift

Budget vluchtweg: € 5.000,00, kosten zijn niet gemaakt, restant € 5.000,00 t.g.v. reservefonds Algemeen

Budget Schilderen: € 10.000,00, kosten volgen in 2026: budget blijft beschikbaar

Budget automatische deurdrangers: € 16.000,00, kosten € 16.945,60, restant € 945,66 t.l.v. reservefonds Algemeen

Budget Schanskorven: € 11.500,00, kosten € 10.890,00, restant € 610,00 t.g.v. reservefonds Algemeen

Overige kosten zie overzicht bij de vergaderstukken: € 4.079,39 t.l.v. reservefonds Algemeen.

Ter stemming: het saldo verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

5.c **Exploitatieresultaat 2025 - positief saldo**

Er is een positief exploitatieresultaat.

Ter stemming: exploitatieresultaat verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

5.d **Verzekeringen - algemene informatie**

De VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Acrisure : Opstal inclusief eigenaarsbelang, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuurdersaansprakelijkheid, Rechtsbijstand, Ongevallen. De polis is terug te vinden op de website van de VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades. Geadviseerd wordt om de polis van de VvE goed door te nemen en indien gewenst, zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt ter informatie.

5.e **Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2026/2027**

De begroting is aan de vergaderstukken toegevoegd. Als er voor 1 januari 2027 geen vergadering wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2027. In 2027 kan een herziene begroting worden vastgesteld.

De volgende wijzigingen zijn o.a. in de begroting toegepast:

- Schoonmaakkosten stijgen met 6.45%
- liftonderhoud stijgt met 4.53%
- Contract onderhoud Duijvelaar pompen stijgt met € 6%
- Onderhoudscontract SKK stijgt met 3.63%
- Kosten Pilaster stijgen met 4.8%
- Dotaties stijgen met 3%

De begroting gaat van € 90.549,00 in 2025 naar € 93.300,00 in 2026, een stijging van 3.04%

Ter stemming: vaststellen begroting met de bijbehorende VvE bijdragen per 1-1-2026.

6.a **Beveiliging**

De afgelopen periode heeft het bestuur meerdere signalen ontvangen van leden die zich niet altijd volledig veilig voelen binnen ons complex. Met name wordt aangegeven dat er regelmatig ongenodigde personen toegang tot het gebouw krijgen.

Het is daarom van groot belang dat iedereen alert is bij het openen van de centrale toegangsdeur. Het bestuur verzoekt leden nadrukkelijk om bij aanbellen altijd te controleren wie zij binnenlaten. Dit geldt ook voor pakketbezorgers; wij adviseren om bestelde goederen persoonlijk beneden in ontvangst te nemen. Op deze manier kan worden voorkomen dat onbevoegden ongezien het complex betreden.

Vanuit één van de leden is vooraf aan de vergadering het ingekomen verzoek gekomen om onder de aandacht te brengen het volgende: Met regelmaat komt het voor dat er een datum voor een gezamenlijk uitje onder bewoners wordt vermeld. De namen en de huisnummers van de bewoners die mee gaan met de uitstapjes worden publiek getoond. Naast het tijdstip wordt ook vermeld hoe lang de activiteiten gaan duren. Deze gegevens zijn dan ook zichtbaar voor mensen die niet in het complex wonen wat met het oogpunt op veiligheid als zeer negatief wordt ervaren. Deel deze gegevens niet op het publicatiebord.

Camerabeveiliging als agendapunt ALV

Verschillende leden hebben verzocht om camerabeveiliging vanuit de VvE te agenderen voor de Algemene Ledenvergadering (ALV). Het bestuur begrijpt deze wens, maar wil benadrukken dat camerabewaking – hoewel het kan bijdragen aan een verhoogd veiligheidsgevoel – geen volledige garantie biedt tegen insluiping of inbraak.

Veiligheid binnen een appartementencomplex berust op een combinatie van **techniek, gedrag en**

organisatie. Insluiping vindt vaak plaats via normale toegangen, bijvoorbeeld wanneer deuren niet (goed) worden afgesloten.

1. Technische en bouwkundige maatregelen

Toegangscontrole: Gebruik van moderne systemen zoals videodeurbellen en (slimme) sloten.

Hang- en sluitwerk: SKG-gecertificeerd hang- en sluitwerk, anti-inbraakstrips en dievenklauwen ter voorkoming van 'flipperen' en openhengelen.

Verlichting: Goede verlichting, bij voorkeur met bewegingsmelders, op kwetsbare plekken.

Cameratoezicht: Zichtbare camera's bij centrale ingangen en algemene ruimtes kunnen preventief werken.

2. Gedrag van bewoners

Deuren sluiten: Draai de voordeur altijd op het nachtslot en laat de centrale deur niet openstaan.

Sociale controle: Wees alert op onbekenden in het gebouw en meld verdachte situaties, bijvoorbeeld via een WhatsApp-groep.

Algemene ruimtes vrijhouden: Geen opslag van spullen in hallen en trappenhuizen (brandveiligheid én inbraakpreventie).

3. Organisatorische maatregelen (VvE)

Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW): Complexen die hieraan voldoen hebben aantoonbaar minder kans op inbraak.

Onderhoud: Goed onderhoud van verlichting en beveiligingsvoorzieningen.

Sleutel- en toegangsbeheer: Strikte controle op sleutels en toegangspassen.

Individuele camera's

Het plaatsen van een camera binnen een privé-appartement is mogelijk, mits hiervoor formeel toestemming wordt verkregen van de VvE. In dat geval blijft dit een individuele verantwoordelijkheid en valt het niet onder beheer of aansprakelijkheid van de VvE.

Wet- en regelgeving camerabewaking (AVG)

Bij camerabewaking vanuit de VvE geldt strenge wetgeving, met name de AVG. Belangrijke uitgangspunten zijn:

Doelbinding: Cameratoezicht mag uitsluitend worden ingezet ter bescherming van personen en goederen.

Privacy: De inbreuk op privacy moet minimaal zijn; filmen van privéwoningen en openbare weg is niet toegestaan.

Bewaartermijn: Beelden mogen slechts beperkt en noodzakelijk worden bewaard.

Informatievoorziening: Bewoners moeten duidelijk worden geïnformeerd over cameratoezicht.

Besluitvorming: Invoering vereist een VvE-besluit met gekwalificeerde meerderheid en vaststelling van een cameraprotocol.

In een cameraprotocol worden onder andere afspraken vastgelegd over het doel, verantwoordelijkheden, opslag en beveiliging van beelden, bediening van het systeem en toegang door derden.

Standpunt bestuur en kostenindicatie

Het huidige bestuur heeft aangegeven dat het uitvoeren en handhaven van een cameraprotocol, inclusief

de bijbehorende verantwoordelijkheden, als een te grote belasting wordt ervaren. Het bestuur is niet in staat en bereid deze extra taken op zich te nemen.

Bij Pilaster is een kostenindicatie opgevraagd voor een minimale opzet van vier camera's, inclusief noodzakelijke elektrische aanpassingen, onderhoud en abonnementen. De VvE dient rekening te houden met:

Eenmalige investering: circa € 6.000,- tot € 7.500,-

Jaarlijkse kosten: circa € 500,-

Voorstel aan de ALV

Gezien de financiële impact en de benodigde inzet van leden stelt het bestuur voor om tijdens de ALV te peilen:

- of er voldoende draagvlak is voor deze investering, en
- of er leden zijn die actief willen meewerken aan de uitvoering en het beheer van camerabewaking.

6.b Onderhoud planmatig / Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het uittreksel van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), opgesteld door Het Vastgoedbureau in 2023, is als bijlage toegevoegd. De volledige versie van het MJOP is beschikbaar op de website van de VvE. Op basis van het MJOP en de huidige stand van de reserves is een liquiditeitsprognose opgesteld. Ook deze is als bijlage bijgevoegd.

Volgens artikel 10 lid 2 van de splitsingsakte dient het MJOP iedere drie jaar te worden herzien, of vaker indien de vergadering daartoe besluit. Tijdens de ALV van 28 februari 2019 heeft het bestuur de vergadering geadviseerd om het MJOP slechts eens in de vijf jaar te laten actualiseren, ondanks dat dit in strijd is met de splitsingsakte. Dit betreft derhalve een nietig besluit. De vergadering heeft destijds besloten het MJOP niet iedere drie jaar, maar iedere vijf jaar te laten actualiseren.

De kosten voor het laten opstellen van een MJOP-update door een externe partij bedragen maximaal € 1.300,00 exclusief btw. Het koppelen van de updategegevens en het opstellen van de liquiditeitsprognose zijn additionele diensten van Pilaster. De kosten voor deze additionele diensten bedragen maximaal € 500,00 exclusief btw.

Het huidige MJOP is opgesteld in 2022 en vastgesteld tijdens de ALV van 2023. Volgens dit MJOP staan er in de jaren 2026 en 2027 geen onderhoudswerkzaamheden gepland.

Rookgaskanalen

In 2024 is een onderzoek uitgevoerd naar de rookgaskanalen. Naar aanleiding van dit onderzoek is een geschiktheidsverklaring afgegeven aan de VvE. Dit is ook besproken tijdens de Algemene Ledenvergadering van 2025. De informatie hierover kunt u terugvinden op het portaal van de VvE.

In de nieuwsbrief van 18 juli 2025 heeft het bestuur aangegeven dat zij zelf niet in de gelegenheid zijn om het dossier rookgaskanalen verder uit te werken. De leden zijn daarbij gevraagd zich beschikbaar te stellen om samen met het bestuur een plan van aanpak voor de komende jaren op te stellen. Hiervoor hebben zich geen leden aangemeld.

Zoals in de nieuwsbrief van 18 juli 2025 reeds is aangegeven, heeft het bestuur vervolgens onderzocht of Pilaster het bestuur, binnen de scope van de additionele diensten, kon begeleiden bij dit dossier. Binnen Pilaster is aangegeven dat, gezien het feit dat de geschiktheidsverklaring nog enkele jaren geldig is, het op dit moment niet zinvol is om verdere onderzoeken uit te voeren of offertes op te vragen, aangezien dit onnodige kosten voor de VvE met zich zou brengen. Daarnaast is aangegeven dat de wet- en regelgeving met betrekking tot rookgaskanalen momenteel sterk in beweging is.

Het advies aan het bestuur is geweest om alvast een reservering op te nemen in het MJOP voor de toekomstige kosten van het vervangen van de rookgaskanalen en deze mee te nemen in de liquiditeitsprognose. Een bedrag van € 2.500,00 per appartement wordt hiervoor als een redelijke en gangbare richtlijn beschouwd. In het overzicht van het MJOP dat u bij de vergaderstukken aantreft, is deze reservering dan ook opgenomen.

Het bestuur heeft met Pilaster afgestemd dat in 2027, twee jaar vóór het verlopen van de geschiktheidsverklaring, gezamenlijk verder wordt gekeken naar de opties en mogelijkheden om het dossier rookgaskanalen verder op te pakken.

7. **Verzoek voor plaatsing airco unit**

De eigenaars van de Van Eedenplein 52 in Heerhugowaard verzoeken de vergadering ter stemming te nemen hun verzoek betreffende het plaatsen van een airco-installatie op het balkon aan de Van Eedenplein 52 te Heerhugowaard.

Omdat het balkon behoort tot de gemeenschappelijke delen van de VvE, is toestemming van de Algemene Ledenvergadering vereist voor het aanbrengen van dergelijke installaties.

In de vergadering wordt door de eigenaars van de Van Eedenplein 52 graag een korte toelichting gegeven op hun verzoek en is er kort gelegenheid om vragen te stellen voordat het agendapunt ter stemming wordt genomen.

Het bestuur heeft, in overleg met deskundigen en op basis van de geldende wet- en regelgeving, een gebruiksovereenkomst opgesteld. Deze gebruiksovereenkomst bevat de voorwaarden waaronder het plaatsen, gebruiken en onderhouden van een airco/buitenunit op de gemeenschappelijke delen van de VvE worden toegestaan. Daar de verwachting is dat de komende jaren meerdere leden een airco/buitenunit willen plaatsen stelt het bestuur voor de gebruiksovereenkomst te gebruiken ook voor alle toekomstige aanvragen. De gebruiksovereenkomst kunt u terugvinden op het portaal van de VvE bij de vergaderdatum inclusief de technische gegevens van de airco unit en een situatie schets en de aanvraag.

Ter stemming: toestemming betreffende plaatsing airco-unit op het balkon van de Van Eedenplein 52 te Heerhugowaard mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de bijgevoegde gebruiksovereenkomst op het portaal van de VvE bij de vergaderdatum.

8. **(Her)benoemen bestuur**

Huidige samenstelling: de heer Heming, de heer de Wit en de vertegenwoordiger van Stichting Philadelphia.

De heer de Wit heeft aangegeven dat dit zijn laatste jaar is dat hij herkiesbaar is voor een bestuursfunctie. De heer Heming heeft aangegeven herkiesbaar te zijn net als de vertegenwoordiger van van de Stichting Philadelphia.

Een incompleet of geen bestuur wat zijn daarvan de gevolgen voor de VvE?

Bij uitblijven van verdere deelname van de leden aan het bestuur, zijn er diverse zaken welke geen doorgang meer kunnen vinden.

Dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken)

Wanneer het beschikbare onderhoudsbudget (conform begroting) voor een jaar volledig benut is, mag Pilaster strikt genomen, geen opdrachten uitzetten voor nieuwe reparatieverzoeken, tenzij het gaat om spoedeisende of veiligheid gerelateerde meldingen.

Planmatig onderhoud

Er zal er geen planmatig onderhoud (of beperkt) worden uitgevoerd omdat daarvoor echt overleg nodig is met een bestuur. Er is dus risico op het ontstaan van achterstand in het onderhoud.

Overige gevolgen

Doordat reparaties of groot onderhoud niet in overleg met een bestuur in opdracht kunnen worden uitgevoerd, zijn er vaak extra ledenvergaderingen nodig. Dat betekent vertraging, maar ook extra kosten. Om voldoende budget te hebben voor reparatieverzoeken wordt bovendien voorgesteld om de begroting op dat onderdeel te verhogen, dus direct ook hogere maandlasten.

Uw aanmelding voor een bestuursfunctie is dus nu en in de toekomst hard nodig! Meldt u zich aan?!

Nieuwe leden voor het bestuur kunnen zich aanmelden vooraf aan de vergadering bij Pilaster via info@Pilaster.nl

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

9. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: de heer Bodemann en de vertegenwoordiger van Stichting Philadelphia.

Een nieuw lid is nodig! Meldt u zich aan?

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

10. Incassobesluit

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen.

11. Rondvraag en sluiting

De rondvraag is niet bedoeld voor individuele reparatieverzoeken. U kunt gemakkelijk via onze QR-code een reparatieverzoek indienen. Voor meer informatie of andere mogelijkheden, kijkt u op onze website

<https://www.pilaster.nl/reparatieverzoek-vve>

Notulen

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 12 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 4914; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4149 (84,43 procent)

Aanwezig

Mevrouw J.A. Baart- Ronner (91), De heer en mevrouw Beens / Beens - Neuteboom (98), Mevrouw A.C. van den Berg - Langeveld (91), Mevrouw Betlem - de Wit (91), De heer E.J. Bodemann (97), De heer J. van den Brink en/of Mevrouw L.M. de Leeuw (91), De heer R. Bronder (98), De heer en mevrouw Buis - Buis / Meijer (97), De heer G. Buis en/of Mevrouw Z.H.J. Visscher (97), Mevrouw M.P.C.E. Caro - van Raak (92), De heer Goedhart en/of Mevrouw A. Goedhart-Smit (98), De heer N.A. Heming en/of Mevrouw H. Heming - van der Meulen (98), Mevrouw F.A. IJperlaan (98), Mevrouw Kievit - den Bezemer (98), De heer C. Koppes en/of Mevrouw D.A. Scudder (97), De heer A.G. Kruitbosch (92), De heer N. de Mes en/of Mevrouw M.P. de Mes - Erkendiep (97), Mevrouw E.M.R. Mutsaers - Pontzen (97), Mevrouw J.G. Oudhuis - van der Gulik (91), Mevrouw Pistor - Bakker (97), Mevrouw M. Plak - Kopernická (92), De heer Roos (97), Mevrouw C.E. Ruiters-Wokke (91), Stichting Philadelphia Zorg (1293), De heer A.B. Visser (98), Mevrouw H.J.M. Waals-van Eijk (92), De heer J.J. Wassenaar en/of Mevrouw C.T.B. Wassenaar - Verkooijen (97), De heer C.J. Wentink (97), De heer A.J.W. de Wit en/of Mevrouw C.G.M. van Buuren (91)

Volmacht afgegeven

De heer W. Corbijn en Mevrouw E.A.M. Bakker (97), De heer J.G.M. Stegers en Mevrouw A.H.M. Stegers - van Kampen (98)

Afwezig met bericht

Mevrouw A.G.M. Veldhuisen - Nieland (92), De heer J.A.M. Wildenburg (98)

Afwezig

De heer M. Dekker (98), Mevrouw N.C. Harinck-Van den Heuvel (92), Mevrouw W. Holkema - Slikker (97), De heer J.J. Mul en Mevrouw C.A.N. Karsten (98), De heer J.B. Rutte (92), De heer M. Verbeek en Mevrouw J. Verbeek- Guijt (98)

1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen

De voorzitter, de heer De Wit, opent de vergadering.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Ter stemming: de vertegenwoordiger van Pilaster benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Besluit: De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.

Stemverhouding: unaniem

2. Ingekomen stukken en mededelingen

De heer Wassenaar heeft de volgende punten aangedragen vooraf aan de vergadering om ter overweging te nemen:

1: Waarom worden wij niet op de hoogte gehouden van werkzaamheden die het bestuur op eigenhoutje beslist Zoals: Het verwijderen van het groen tussen de parkeerplaatsen in het middenvak. (kleine moeite om een te geven met wat voor achtergrond deze resterende beplanting zou moeten word weggehaald.) Schoonspuiten van Galerijen. Het aanbrengen van Nieuw type Nooduitgang. Voortgang van het aanbrengen van de Glasvezel kabel tot in de meter-kast Wat de uitkomst is van de oproep/ enquête van het aanbrengen van elektrische deuropeners. (nu op de eerste verdieping er een geplaatst is via de WMO aanvraag van de bewoner zelf) (gaat de wmo ook het jaarlijkse en storingsonderhoud begeleiden?) (we krijgen wel een mailtje dat de bediening via de knop moet, maar er zijn ook personen die dat allemaal te lang vinden duren dus die duwen/trekken hem zelf open)> **Reactie vanuit het bestuur: Het bestuur gaat proberen meer te communiceren met de leden waar mogelijk is. Als het gaat om het aanbrengen van het bordje Nooduitgang is dit een keuze die het bestuur heeft gemaakt daar het oude bordje niet meer leverbaar was. Als het gaat om het onderwerp elektrische deurdrangers dan staat dit op de agendapunt bij punt**

6.C.

2: Wat zijn de mogelijk heden m.b.t. het aanbrengen van Brand signalering in de schuur ruimtes. Bijna iedereen rijdt op een elektrische fiets die over het algemeen op geladen wordt in de eigen schuur-ruimte. Regelmatig krijgen we via het nieuws te horen dat er branden zijn die veroorzaakt zijn door het in brand vliegen van de ACCU van een vervoersmiddel.> **Reactie vanuit het bestuur: Het aanbrengen van brandsignalering in de schuur ruimtes is een zeer kostbare zaak plus de vraag is ook als er brand uitbreekt of men dat ook dan gaat horen in de appartementen. Tips als het gaat om brandveiligheid hebben de leden ontvangen bij de vergaderstukken. Op dit moment heeft het bestuur geen gelegenheid om naast de huidige activiteiten ook aandacht te geven aan het onderwerp brandveiligheid. Mochten leden hier tijd voor willen vrijmaken zijn zij van harte uitgenodigd om zaken uit te zoeken en voor te dragen in de eerst volgende Algemene Ledenvergadering.**

3: De standleiding van Het rookgas kanaal is nu voor 5 Jaar veilig bevonden, o.a. voor het gebruik van ketels met een geforceerde rookgasuitvoer of alleen de standaard HR ketels??. Maar naar mijn mening moet er bv. Na die 5 jaar, toch een aanpassing plaatsvinden. Zodat elk appartement een eigen Rook-Gasafvoer moet hebben zodat er geen koolmonoxide in de andere appartementen kan worden geblazen. Licht er nu een plan in de kast hoe e.e.a. uitgevoerd moet worden? met de financiële reservering Is daarin ook een eventuele collectief ketel aanschaf in mee genomen.>**Reactie vanuit het bestuur: Zie agendapunt 5 waar de leden vanuit het bestuur informatie in de agenda hebben ontvangen over het agendapunt Rookgaskanalen**

4: Elektrisch rijden wordt ons steeds meer opgedrongen, Het laden op de openbare weg is GEEN optie i.v.m. beschikbaarheid dus. Hoe kunnen we op ons in pandige parkeerplein elektrische LAADPALEN verkrijgen Het lijkt mij, nu alle beplanting tussen de middenvak-parkeerplaatsen volledig is weg gehaald Een perfecte mogelijkheid is, om de juiste voedingskabels te leggen. Zodat daarop Laadpalen op aangesloten kunnen worden.> **Reactie vanuit het bestuur: Er zijn op dit moment nog geen aanvragen binnen voor het aanleggen van elektrische laadpalen. Op het moment dat er een aanvraag binnen komt dient er een compleet plan aangeleverd te worden door de aanvrager hoe en waar de laadpaal aangebracht en aangesloten kan worden. Het bestuur gaat hier niet op voorhand een plan van aanpak voor maken. Voor bij het complex is op dit moment één laadpaal aanwezig en in de omgeving van de VvE bevinden zich ook laadpalen. Mochten meerdere leden wel belangstelling in een laadpaal hebben dan is het advies om onderling een werkgroep te formeren en de zaken uit te zoeken, het bestuur gaat geen deel uitmaken van de werkgroep. In de volgende Algemene Ledenvergadering kunnen dan de zaken die uitgezocht zijn met de leden worden gedeeld. In de vergadering blijkt dat op dit moment er geen leden zijn die een laadpaal nodig achten.**

5. Aandacht wordt gevraagd voor het volgende: er zijn regels als het gaat om de afzuigkappen. Binnen de VvE zijn deze alleen motorloos toegestaan. Het aansluiten van de afvoer van de afzuigkap rechtstreeks op de mechanische afvoer is niet toegestaan. Het dringende verzoek aan alle leden om hier aandacht voor te hebben en indien uw afzuigkap toch is aangesloten op de mechanische afvoer dient u dat aan te passen. Waarom ? Omdat het in een gemeenschappelijk kanaal uitkomt.> **Reactie vanuit het bestuur: Goed punt om onder de aandacht te brengen waarvoor dank.**

6. Bijna bij alle appartementen is nu het glasvezel aangelegd. Er zijn nog een aantal adressen niet gedaan. Het bestuur gaat hier navraag voor doen. Het verzoek aan het bestuur is om de tekeningen van de kabels waar de VvE geen eigenaar van is op te vragen bij de uitvoerders zodat de VvE de tekeningen in haar bezit krijgt.> **Reactie vanuit het bestuur: Glasvezel is een prive project, het bestuur heeft de vraag uitstaan bij de uitvoerders of zij de tekeningen kunnen ontvangen maar daar nog geen reactie op ontvangen. Het is niet bekend bij het bestuur welke appartementen wel en niet al de aansluiting hebben voor de glasvezel. Mochten leden dit wel willen weten kunnen zij zelf in contact treden met de burens onder en boven hun.**

7. Aandacht voor brandveiligheid> **Er zijn nog geen wettelijke regels als het gaat om opladen van accu's in de bergingen. Wel is het van groot belang dat veiligheidsmaatregelen in acht worden genomen. De meeste veiligheidsmaatregelen zijn terug te vinden op o.a. inlaadaccuraat.nl. Bij de vergaderstukken treft u een aantal belangrijke tips.**

Mevrouw Stegers wil graag aandacht voor het feit wat dient de VvE in de toekomst te gaan regelen m.b.t. van het gas af gaan. Er is geen verplichting meer voor hoogbouw om een hybride warmtepomp te hebben per 01-01-2026. Deze maatregelen is door de overheid terug gedraaid. Wat zijn de alternatieven voor gas en wat kan collectief geregeld worden. > **Reactie vanuit het bestuur: Als het gaat om wat de alternatieven zijn voor gas dan is dat iets wat buiten de VvE om uitgezocht kan worden. Hoe men de appartementen verwarmd, hoe men kookt zijn geen zaken die behoren tot de gemeenschappelijke onderdelen van de VvE. Het bestuur adviseert de vergadering om een werkgroep te gaan formeren die het één en ander kan uitzoeken en in een volgende vergadering met de leden kan delen. Het bestuur ziet geen rol voor**

zichzelf in de werkgroep daar zij al genoeg bezigheden hebben die betrekking hebben op de gemeenschappelijke onderdelen van de VvE. Vanuit de vergadering is de vraag gesteld kan er dan zo een airco worden geplaatst? Een airco kan zowel koelen als warmen en kan niet zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering worden geplaatst. Er zijn wettelijke eisen als het gaat om airco's en warmtepompen m.b.t. geluidseisen. Ook is het zo daar airco's en warmtepompen bevestigd worden aan gemeenschappelijke onderdelen van de VvE en dat dit altijd via de Algemene Ledenvergadering dient te lopen. Strengere eisen voor warmtepomp en airco - VvE Belang

3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering 12-03-2025

Opmerkingen n.a.v. notulen en actielijst:

De vluchttap bij Philadelphia wordt nog steeds gebruikt.

Onderzoek naar de Rookgaskanalen is uitgevoerd en de resultaten heeft u terugvinden bij de vergaderstukken. Onderzoek naar de standleidingen is gedaan en hier kwamen geen bijzonderheden uit naar voren. Reinigen kozijnen en aanbrengen van een beschermde laag heeft het bestuur onderzocht, contact is geweest met een bedrijf die de werkzaamheden zou kunnen uitvoeren en het advies is geweest doe dit. De kosten wegen niet op tegen het resultaat.

Ter stemming: vaststellen notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

4. Financieel

.

4.a Vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge

Bij het controleren van de balans- en exploitatierekening en onderliggende stukken zijn door de kascommissie geen onregelmatigheden geconstateerd. In de vergadering heeft de heer Bodeman als lid van de kascommissie een korte toelichting gegeven op het financieel jaarverslag 2024. De vertegenwoordiger van Philadelphia heeft het jaarverslag niet gecontroleerd door interne verschuivingen. De heer Bodeman geeft aan dat de boeken er prima uitzien en ondanks geen akkoord van Philadelphia de vergadering toch het advies geeft om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid.

Ter stemming: vaststellen jaarverslag, balans en exploitatierekening en het verlenen van decharge.

Besluit: De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.

Stemverhouding: unaniem

4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"

In de vergadering is een toelichting gegeven door de vertegenwoordiger van Pilaste rop het saldo Onderhoud volgens MJOP en bijzondere uitgaven 2024:

Budget zonnepanelen: € 40.000,00, werkelijke kosten: € 35.093,70> Restant: € 4.906,30 t.g.v. reservefonds Algemeen

Budget stallingsplekken: € 3.500,00, werkelijk kosten zijn nog niet gemaakt> Bedrag retour € 3.500,00 t.g.v. reservefonds Algemeen

Kosten onvoorzien: Onderzoek lekkages huisnummers 32 en 86, onderzoek Rookgaskanalen, herstel lekkage, aanvraag WMO deurautomaat> Totaal € 5.777,77 kosten t.l.v. Reservefonds Algemeen.

Ter stemming: het saldo verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

Besluit: De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.

Stemverhouding: unaniem

€ 4.128,53 t.l.v. reservefonds Algemeen.

4.c Exploitatieresultaat 2024 - positief saldo

Er is een positief exploitatieresultaat.

Ter stemming: exploitatieresultaten verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Besluit: De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).

Stemverhouding: unaniem

€ 6.552,87 t.g.v. reservefonds Algemeen

€ 208,39 t.g.v. reservefonds Liftten

€-498,81 t.l.v. reservefonds Service

4.d Verzekeringen - algemene informatie

De VvE heeft de volgende verzekeringen afgesloten via Raetsheren van Orden : Opstal, Glas (mbt de woningen en gemeenschappelijke ruimten), Wettelijke Aansprakelijkheid, Bestuurdersaansprakelijkheid, Rechtsbijstand, Ongevallen. De polis is terug te vinden op de website van de VvE. Er kan sprake zijn van een eigen risico op diverse schades. Geadviseerd wordt om de polis van de VvE goed door te nemen en indien gewenst, zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt ter informatie.

4.e Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026

De begroting is aan de vergaderstukken toegevoegd. Als er voor 1 januari 2026 geen vergadering wordt gehouden, dan geldt de begroting tevens als begroting voor 2026. In 2026 kan een herziene begroting worden vastgesteld.

Ter stemming: begroting met de bijbehorende voorschot VvE bijdragen vaststellen per 1-1-2025.

Besluit: De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen, ingangsdatum 1-1-2025.

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: Uitwerken onderzoek RGA en opvragen meerdere offertes met een plan van aanpak

Actiepunt: activering nieuwe begroting

5. Rookgaskanalen

De heer Heming is namens het bestuur in 2024 druk bezig geweest met het onderwerp Rookgaskanalen. Het bestuur wil graag de leden informeren over de zaken die al uitgezocht zijn en nog uitgezocht gaan worden. Daar het een vrij technisch onderwerp is kunt u hieronder een korte toelichting vinden over het onderwerp.

Daar het onderwerp Rookgasafvoeren een lastig technisch onderwerp betrof verzocht het bestuur de leden vriendelijk om vragen over het onderwerp en de rapportage een week voor aanvang van de Algemene Ledenvergadering per e-mail bij Pilaster in te dienen. Dit kon tot uiterlijk vrijdag 28-02-2025 via info@pilaster.nl o.v.v VvE de Horst.

Het bestuur kon zich dan voorbereiden op de vragen en gericht hierop in de vergadering antwoord geven.

Op 1 oktober 2020 trad de Gasketelwet in werking en per 1 april 2023 is de overgangsperiode voorbij. Doel van de Gasketelwet is om het aantal ongevallen door koolmonoxide tegen te gaan. Vanaf 1 april 2023 mogen alleen gecertificeerde bedrijven en vakbekwame monteurs werken aan de cv-installatie, de ketel, luchttoevoer en rookgasafvoer. Monteurs moeten beschikken over een Bewijs van Vakmanschap CO en bedrijven over een BRL-certificaat. Daarnaast komt er een meldingsplicht voor onveilige installaties. Iedereen die de cv-installatie inspecteert, installeert en onderhoudt moet in het bezit zijn van een Bewijs van Vakmanschap CO. Wie daar niet aan voldoet is na 1 april 2023 strafbaar.

De nieuwe wetgeving heeft gevolgen voor de VvE en voor de individuele eigenaar. Iedereen die zijn CV- ketel wil gaan vervangen moet vaak ook de rookgasafvoer vervangen (indien ouder dan 15 jaar), of aantonen dat deze nog een ketel levensduur (15 jaar) mee kan.

Rookgasafvoerkanalen zijn buizen die schadelijke rookgassen afvoeren die ontstaan bij het verbranden van gas in een cv-ketel. Een deugdelijk rookgasafvoerkanaal voorkomt deze deze gassen in de woning kunnen binnendringen en bewoners schaden. Het kanaal zorgt ervoor dat de rookgassen veilig worden verwijderd en koolstofmonoxide vergiftiging (CO) wordt voorkomen.

In appartementen gebouwen komen we doorgaans drie verschillende vormen van verwarming via

gasinstallaties tegen:

- * Een collectieve installatie met bijbehorend rookgasafvoerkanaal.

- * Individuele installaties met een collectief rookgasafvoersysteem (CLV systeem).

- * Individuele installaties met individuele rookgasafvoersystemen.

Collectieve installatie met bijbehorend rookgasafvoerkanaal

De collectieve installatie zal er rekening mee moeten houden dat bij vervanging van de gasgestookte installatie ook gekeken moet worden naar de rookgasafvoer. Deze installaties zijn in beheer van de VvE en vaak al keuring plichtig. In de MJOP dient rekening gehouden te worden met een levensduur van 15 jaar voor de vervanging van de gehele installatie.

Individuele installaties met een collectief rookgasafvoersysteem (CLV systeem)

Bij de situatie van individuele ketels op een gemeenschappelijk rookgasafvoersysteem is vaak de cv ketel privé, maar is de rookgasafvoer van de VvE. Een collectief rookgasafvoersysteem (CLV) is een systeem waarbij er meerdere cv ketels op een rookgasafvoerkanaal zijn aangesloten.

VvE's kampen de laatste tijd met situaties waarbij er cv ketels vervangen dienen te worden. De installateur vraagt dan om een geschiktheidsverklaring van het rookgasafvoer systeem, waarin de VvE moet voorzien. In deze situatie is het advies om te zorgen dat het gemeenschappelijke CLV kanaal eerst wordt geïnspecteerd en van een geschiktheidsverklaring wordt voorzien, waarna het CLV kanaal periodiek geïnspecteerd moet worden en in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voorzien is in vervanging. Het certificaat geeft eigenaren de mogelijkheid om hun cv ketels te laten vervangen.

Het bestuur heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de rookgaskanalen die in de VvE aanwezig zijn. De rapportage kunt u terugvinden op het portaal van de VvE bij de vergaderdatum. Het advies wat gegeven is door het bedrijf die de inspectie heeft uitgevoerd kunt u terugvinden op pagina 13 van het inspectierapport.

De VvE heeft een geschiktheidsverklaring ontvangen welke met alle leden is gedeeld.

Wat zijn de vervolgstappen die het bestuur nu gaat ondernemen:

De komende periode gaat het bestuur de rapportage verder bestuderen en zoeken naar een firma die het bestuur kan ondersteunen bij dit lastige maar zeer belangrijke onderwerp. Binnen de VvE zijn er diverse rookgaskanalen en gekeken dient te worden hoe ieder kanaal het beste aangepakt kan gaan worden. Het aanpakken van de rookgaskanalen staat op dit moment nog niet opgenomen in het Meerjarenonderhoudsplan maar dat volgt zodra er feitelijke uitvoeringsplannen en offertes aanwezig zijn.

Het dringende advies vanuit het bestuur aan alle leden is om een koolmonoxide melder in de ruimte van de Cv-ketel te plaatsen. Dit is ieders eigen verantwoording en staat ook in het keuringsrapport. Op het portaal van de VvE kunt u terugvinden bij de mededelingen welke gezondheidsrisico's er zijn door koolmonoxide.

Er is één vraag binnen gekomen van de heer Roos: "Ben benieuwd naar welke buizen de afvoer en toevoer van verse lucht doen, en de dienst van het afvoer pijpje wat de lekkage in de berging heeft veroorzaakt". Reactie vanuit het bestuur> daar het hier om een individuele situatie gaat neemt het bestuur dit na de vergadering met de heer Roos op.

De heer Wassenaar heeft op 12-03-2025 nog een mail verzonden naar Pilaster met het advies aan het bestuur om in het MJOP een bedrag van € 100.000,00 op te nemen m.b.t. kosten Rookgaskanalen. Het bestuur gaat zodra er meer duidelijkheid is over welke werkzaamheden er dienen plaats te vinden het noodzakelijke bedrag in het MJOP verwerken. Daarnaast wil de heer Wassenaar een compliment geven over het heldere rapport wat gemaakt is betreffende rookgaskanalen. Ook het advies aan het bestuur om meerdere offertes op te vragen voor de werkzaamheden en deze ook te publiceren op het portaal van de VvE om zo transparant te blijven. Het bestuur gaat kijken of het mogelijk is dat er meerdere offertes komen en deze delen met de leden.

Actiepunt: vraag van de heer Roos beantwoorden.

Actiepunt: Plan van aanpak uitwerken RGA en meerdere offertes opvragen en deze publiceren

6.a Onderhoud planmatig / MJOP> Lift en vluchtwegaanduiding

Het uittreksel van het MJOP, gemaakt door Het Vastgoedbureau in 2023, heeft u bij de vergaderstukken ontvangen. De volledige MJOP staat op de website van de VvE. Op basis van het MJOP en op basis van de huidige reserves is er een liquiditeitsprognose gemaakt. Deze heeft u bij de vergaderstukken ontvangen.

Volgens het MJOP staan in 2025/2026 de volgende werkzaamheden gepland: werkzaamheden aan de lift, controle en waar nodig vervanging armaturen vluchtwegaanduiding.

Het bestuur heeft contact met de liftonderhoudspartij inzake de werkzaamheden aan de lift. Deze worden alleen uitgevoerd als deze noodzakelijk zijn. Hetzelfde is van toepassing op de werkzaamheden aan de vluchtwegaanduiding.

Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden indien noodzakelijk conform opgave, Budgetaanvraag is maximaal € 45.000,00 ten laste van het reservefonds Lift voor € 40.000,00 en € 5.000,00 van het reservefonds Algemeen.

Besluit: de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget € 40.000,00 ten laste van het reservefonds Lift en € 5.000,00 ten laste van het reservefonds Algemeen

Stemverhouding: unaniem

Actiepunt: werkzaamheden conform MJOP beoordelen en indien noodzaak uitvoering

6.b Werkzaamheden bij de centrale muur bij de lift en het trappenhuis

Mevrouw Wassenaar en mevrouw Beens hebben een enquête uitgevoerd om bij de leden na te gaan welke kleuren zij graag op de muren zouden terugzien. Samen met het bestuur is er gekeken wat de mogelijkheden zijn om de centrale muur bij de lift en het trappenhuis op te knappen.

Bij het versturen van de agenda waren de kleurvoorstellen nog niet bij de Pilaster bekend. In de vergadering worden twee andere kleuren naast de bestaande kleur voorgedragen aan de leden. Ter vergadering wordt een besluit genomen of er een kleuraanpassing gaat komen.

In een eerder stadium heeft het bestuur al een offerte opgevraagd voor het schilderwerk bij de huisschilder Jax. Deze offerte kunt u terugvinden op het portaal van de VvE bij de vergaderdatum.

De heer Wassenaar vraagt daar het bij de vorige vergadering onduidelijk was wat precies de offerte van de firma Jax behelsde welke werkzaamheden er nu precies uitgevoerd gaan worden. Welke verdiepingen en welke wanden worden nu eventueel aangepakt? Reactie vanuit het bestuur: het gehele trappenhuis en de wanden die onderhoud nodig hebben worden aangepakt.

In de vergadering ontstaat een discussie over hoe het één en al is verlopen m.b.t. kleurstelling. De dames Beens en Wassenaar hebben in het voorjaar van 2024 een inventarisatie gehouden onder de leden als het gaat om welke kleur men graag om de muren wil terugzien. Hier kwam uit o.a. een pastel achtige kleur. Met deze uitslag is er contact geweest met het bestuur. Concreet zijn verder de plannen niet gemaakt. Het bestuur heeft de kleurstelling wel gezien maar niet opgeslagen en ook geen ral nummer oid ontvangen zodat er feitelijk over gestemd kan worden. De teleurstelling heerst alom dat door miscommunicatie en geen heldere samenwerking tussen het bestuur en de dames Beens en Wassenaar er nu niet over een nieuwe kleur gestemd kan worden.

Vanuit het bestuur is aangegeven dat men het gehele trappenhuis plus de muur in de centrale hal wil aanpakken. Mevrouw Beens geeft aan dit zeer zonde te vinden van het geld daar vorig jaar is gebleken dat delen van het trappenhuis er nog prima uitzien. Het bestuur geeft aan dat zij de schilder nogmaals zullen uitnodigen op locatie op het werk op te nemen en een extra rondje te doen op de verdiepingen of te kijken wat echt wel en niet nodig is om te schilderen.

Ter stemming: uitvoeren werkzaamheden conform opgave m.b.t. schilderen van de muur in de hallen en de etages van het trappenhuis op basis van de huidige kleurstelling. Budgetaanvraag is maximaal € 10.000,00 ten laste van het reservefonds Algemeen.

Besluit: de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 10.000,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen reservefonds.

Stemverhouding: 3525 voor, 481 tegen en 188 blanco

Actiepunt: Schilder, rondje m.b.t. werkzaamheden centrale hal en trappenhuis attentie op verdiepingen die niet nodig zijn.

6.c Automatische deurdranger

Vanuit de vergadering is meerdere keren het verzoek gedaan om te kijken hoe het complex meer toekomstbestendig te maken is. De leeftijd van de leden van de VvE neemt toe en ook het minder mobiel worden is iets waar meerdere leden helaas mee te maken krijgen.

Bij de vergaderstukken hebben de leden op het portaal van de VvE bij de vergaderdatum een offerte van de firma Verkade kunnen vinden om het gehele complex te voorzien van elektrische deurdrangers. Het bestuur

vraagt aan de vergadering toestemming om de werkzaamheden uit te laten voeren en te zorgen dat voor alle leden nu en in de toekomst het complex goed toegankelijk is.

Ter stemming: uitvoering werkzaamheden conform opgave m.b.t. aanbrengen elektrische deurdrangers. Budgetaanvraag is maximaal € 16.000,00 ten laste van het reservefonds Algemeen.

Besluit: de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 16.000,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen

Stemverhouding: 3622 voor, 195 tegen en 377 blanco

Actiepunt: opdracht deurdrangers

6.d Schanskorven

Het bestuur is gaan onderzoeken naar aanleiding van de vorige Algemene Ledenvergadering wat de mogelijkheden zijn om het gemeenschappelijke parkeerterrein onderhoudsvriendelijker te maken.

De afgelopen jaren is gebleken dat er steeds minder leden van de VvE inzetbaar zijn om het parkeerterrein goed te onderhouden. De boompjes die in het verleden zijn geplaatst hebben het niet gered. Het bestuur is gaan kijken naar een alternatief naar aanleiding van de vorige Algemene Ledenvergadering welke was aangedragen door de heer Corbijn. Bij de vergaderstukken heeft u ontvangen een offerte m.b.t. aanbrengen van schanskorven. Een duurzame oplossing die er aan gaat bijdragen dat het onderhoud beperkter gaat worden.

Het voorstel van de heer Wassenaar is om de grond te bezaaien met bermbloemen of vaste bermbloem die eens per jaar gesnoeid moeten worden. Overall wordt gevraagd om tegels te verwijderen omdat het van belang is om groen te hebben voor de bijen en vlinders. Mevrouw Pistor geeft aan dat zij in het verleden met een medewerker van de gemeente Dijk en Waard een inventarisatie heeft gemaakt op het gemeenschappelijk parkeerterrein wat de mogelijkheden zijn om de omgeving groener te maken. Vanuit de leden is er teleurstelling dat er geen andere plannen voor het parkeerterrein zijn uitgewerkt.

Het bestuur geeft aan dat de werkzaamheden aan het parkeerterrein maar door een kleine groep leden wordt gedaan en dat dit niet meer zo kan. Alternatieve plannen of verzoeken zijn verder ook niet aangedragen door de leden om ter stemming te nemen.

De vertegenwoordiger van Philadelphia geeft aan enthousiast te worden van de geluiden die hij hoort als het om groener maken van het parkeerterrein gaat. Hij wil intern gaan kijken n.a.v. vraag van mevrouw Pistor of het mogelijk is dat bewoners van Philadelphia ook mee gaan werken om de leefomgeving groener te maken. Dit zou een mooie stap zijn in het samenwerken tussen de leden van de VvE en de bewoners van Philadelphia. De vertegenwoordiger van Philadelphia wil wel benadrukken dat dit buiten het bestuur om gaat en het een taak is wat de leden met elkaar dienen op te pakken. Leden die graag mee willen denken en werken in het groener maken van de leefomgeving kunnen zich aanmelden na de vergadering bij de vertegenwoordiger van Philadelphia zodat er gekeken kan worden wat de mogelijkheden zijn.

Ter stemming: budget voor het aanbrengen van schanskorven op het gemeenschappelijk parkeerterrein. Budget: maximaal € 11.500,00 t.l.v. reservefonds Algemeen.

Besluit: de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 11.500,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen

Stemverhouding: 2665 voor, 1053 tegen en 476 blanco

Actiepunt: opdracht schanskorven

7. (Her)benoemen bestuur

Huidige samenstelling: de heer Heming, de heer de Wit en de vertegenwoordiger van Stichting Philadelphia de heer Hogervorst.

Het bestuur is herkiesbaar.

Nieuwe leden voor het bestuur kunnen zich aanmelden vooraf aan de vergadering bij Pilaster via info@Pilaster.nl

Het bestuur wordt conform reglement ingeschreven in de KvK.

Ter stemming: (her)benoemen bestuursleden.

Besluit: De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

8. (Her)benoemen kascommissie

De jaarstukken worden digitaal gecontroleerd door twee leden van de VvE. Huidige samenstelling: de heer Bodemann en de vertegenwoordiger van Stichting Philadelphia.

Een nieuw lid is nodig! Meldt u zich aan?

Ter stemming: (her)benoemen kascommissie.

Besluit: De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.

Stemverhouding: unaniem

9. Wki en incassobesluit

Voorgaande jaren werd bij dit agendapunt het incassobeleid ter stemming gebracht, maar inmiddels is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) ingetreden. Deze wet is bepalend voor de uitvoering van debiteurenbeheer en incasso. Pilaster verzorgt dit conform de wet in samenwerking met BoitenLuhrs. Het incassobeleid wordt daarom niet meer jaarlijks vastgesteld en oude besluiten vervallen. Meer informatie over de Wki staat op het portaal.

Het incassobesluit is als bijlage toegevoegd. Dit is een jaarlijks terugkerend agendapunt.

Ter stemming: incassobesluit vaststellen.

Besluit: De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.

Stemverhouding: unaniem

10. Rondvraag en sluiting

-Het verzoek vanuit de vergadering is om de bergingsgangen bij de schuren eens goed te laten schoonmaken. Het bestuur gaat dit oppakken.

- Het verzoek vanuit de vergadering is vooraf aan de vergadering in het vervolg stil te staan bij de leden die overleden zijn. Het bestuur gaat hier volgend jaar extra aandacht aan geven.

- De vertegenwoordiger van Philadelphia nodigt alle leden van harte uit om koffie bij hun te drinken op huisnummer 28, vanaf 11:00 uur staat de koffie klaar. Philadelphia wil graag met de leden van de VvE samen leven en met elkaar ook in minder goede tijden er voor elkaar zijn. Laten we met elkaar de uitgestoken hand van Philadelphia aanpakken.

De vergadering wordt gesloten, de voorzitter bedankt iedereen voor diens inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

- 1. Opening van de vergadering en vaststellen aantal aanwezige stemmen**
 - 1.1 De vergadering besluit de vertegenwoordiger van Pilaster te benoemen tot technisch vergadervoorzitter.
Stemverhouding: unaniem
- 3. Vaststellen notulen voorgaande vergadering 12-03-2025**
 - 3.1 De vergadering besluit de notulen van de voorgaande vergadering en status actiepuntenlijst vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.a Vaststellen jaarverslag, balans, exploitatierekening 2024 en verlenen decharge**
 - 4.a.1 De vergadering besluit het jaarverslag, de balans en de exploitatierekening vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.
Stemverhouding: unaniem
- 4.b Saldo "Onderhoud volgens MJOP / Bijz. Uitgaven 2024"**
 - 4.b.1 De vergadering besluit de genoemde saldi te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen.
Stemverhouding: unaniem

€ 4.128,53 t.l.v. reservefonds Algemeen.
- 4.c Exploitatieresultaat 2024 - positief saldo**
 - 4.c.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat te verrekenen met de desbetreffende reservefondsen (op basis van kostenverdeelsleutel).
Stemverhouding: unaniem

€ 6.552,87 t.g.v. reservefonds Algemeen

€ 208,39 t.g.v. reservefonds Liften

€-498,81 t.l.v. reservefonds Service
- 4.e Vaststellen begroting en voorschot VvE bijdragen 2025/2026**
 - 4.e.1 De vergadering besluit de begroting met de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen, ingangsdatum 1-1-2025.
Stemverhouding: unaniem
- 6.a Onderhoud planmatig / MJOP> Lift en vluchtwegaanduiding**
 - 6.a.1 de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget € 40.000,00 ten laste van het reservefonds Lift en € 5.000,00 ten laste van het reservefonds Algemeen
Stemverhouding: unaniem
- 6.b Werkzaamheden bij de centrale muur bij de lift en het trappenhuis**
 - 6.b.1 de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 10.000,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen reservefonds.
Stemverhouding: 3525 voor, 481 tegen en 188 blanco
- 6.c Automatische deurdranger**
 - 6.c.1 de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 16.000,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen
Stemverhouding: 3622 voor, 195 tegen en 377 blanco
- 6.d Schanskorven**
 - 6.d.1 de vergadering besluit akkoord te gaan met de werkzaamheden. Goedgekeurd budget is € 11.500,00 , ten laste van het reservefonds Algemeen

Stemverhouding: 2665 voor, 1053 tegen en 476 blanco

7. (Her)benoemen bestuur

- 7.1 De vergadering besluit de bestuursleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem

8. (Her)benoemen kascommissie

- 8.1 De vergadering besluit de kascommissieleden te (her)benoemen.
Stemverhouding: unaniem

9. Wki en incassobesluit

- 9.1 De vergadering besluit het incassobesluit vast te stellen.
Stemverhouding: unaniem

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

vraag van de heer Roos beantwoorden.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 28 maart 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Schilder, rondje m.b.t. werkzaamheden centrale hal en trappenhuis attentie op verdiepingen die niet nodig zijn.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 april 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

werkzaamheden conform MJOP beoordelen en indien noodzaak uitvoering

Status: In behandeling Afhandeling voor: 30 april 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Plan van aanpak uitwerken RGA en meerdere offertes opvragen en deze publiceren

Status: In behandeling Afhandeling voor: 26 juni 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Uitwerken onderzoek RGA en opvragen meerdere offertes met een plan van aanpak

Status: In behandeling Afhandeling voor: 31 oktober 2025

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

activering nieuwe begroting

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

opdracht deurdrangers

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

opdracht schanskorven

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 14 maart 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Pauline Bozelie)

Jaarrekening 2025

De Horst, van Eedenplein 22-136



Aan het bestuur van De Horst, van Eedenplein
22-136
p.a. De heer A.J.W. de Wit
Van Eedenplein 130
1702 GW HEERHUGOWAARD

<i>Kenmerk</i>	: PB/PB	<i>Alkmaar</i> , 16 februari 2026
<i>Betreft</i>	: Financieel jaarverslag	
<i>Email</i>	: info@pilaster.nl	
<i>Banknr VvE</i>	: NL86 RABO 0177 8151 24 (Rabobank)	
<i>VvE</i>	: Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard	

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u het financieel jaarverslag van de De Horst, van Eedenplein 22-136 te Heerhugowaard. Dit financieel jaarverslag wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de komende algemene ledenvergadering.

Opdracht

Conform de beheerovereenkomst hebben wij de jaarrekening boekjaar 2025 van De Horst, van Eedenplein 22-136 te Heerhugowaard bestaande uit de balans per 31 december 2025 en de resultatenrekening over 2025 opgesteld.

Verantwoordelijkheid bestuur

Onderdeel van deze opdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de VvE verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de VvE.

Verantwoordelijkheid beheerder

Het is onze verantwoordelijkheid als beheerder om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands Recht en de beheerovereenkomst tussen uw VvE en Pilaster VvE Beheer.

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel

De VvE is geregistreerd bij de KvK onder nummer: 54013232.

Bank

Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL86 RABO 0177 8151 24 (Rabobank). Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2025:

9.999,36	NL86 RABO 0177 8151 24 Rabobank (Bank Betaalrekening)
102.360,70	DE37 7001 1600 0000 141TEN31 BANK AG (Bank Spaarrekening)
364.224,91	NL63 RABO 3664 4695 77 Rabobank (Bank Spaarrekening)

476.584,97	

Bestuur

Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. A.J.W. de Wit (Penningmeester)

Dhr. N.A. Heming (Bestuurslid technische zaken)

Stichting Philadelphia Zorg (Bestuur / Bestuurslid)

Kascommissie

De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde kascommissieleden. De kascommissie bestaat uit:

Dhr. E.J. Bodemann

Crediteurenadministratie

Beheer van de VVE

Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het beheer van de VvE uitgevoerd door Pilaster VvE Beheer.

De vaste adviseur VvE-beheer voor uw VvE is: Pauline Bozelie

EXPLOITATIERESULTAAT

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2025 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2025 per begrotingspost.

Het exploitatieresultaat over 2025 is als volgt samengesteld:

5.654,58	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Algemeen
245,94	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Liften
531,15	Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Service

6.431,67	

RESERVES VAN DE VvE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud.

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

414.430,54	Reservefonds Algemeen (A)
760,74	Reservefonds Service - gelijk (B)
14.655,39	Reservefonds Lift (C)

429.846,67	

Na vaststelling van de jaarrekening door de ledenvergadering dient het bestuur deze te ondertekenen. De onderliggende stukken zijn voor alle leden inzichtelijk via de website van de VvE.

Namens Pilaster VvE Beheer dank ik u voor de opdracht!

Met vriendelijke groet,

Pauline Bozelie
adviseur VvE-Beheer

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Balans

Activa / Bezittingen / Debet

	2024 balans	2025 balans
Liquide middelen		
Rekening Courant	6.929,84	9.999,36
Spaarrekening	454.142,38	466.585,61
Totaal Liquide middelen	461.072,22	476.584,97
Debiteuren	1.179,01	-179,37
Te ontvangen bedragen	5.149,52	4.586,10
Tussenrekeningen	0,00	3.484,75
Af te rekenen watervoorschot	1.977,43	1.786,55
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	469.378,18	486.263,00

Passiva / Schulden / Credit

	2024 balans	2025 balans
Bestemmingsreserve		
Algemeen	408.249,10	414.430,54
Reservefonds Service	1.259,55	760,74
Lift	49.446,96	14.655,39
Totaal Bestemmingsreserve	458.955,61	429.846,67
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven	4.128,53	49.860,23
Crediteuren	0,00	10,76
Nog te betalen bedragen	31,59	113,67
Nog te bestemmen exploitatieresultaat		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Algemeen	6.552,87	5.654,58
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Service	-498,81	531,15
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - Liften	208,39	245,94
Totaal Nog te bestemmen exploitatieresultaat	6.262,45	6.431,67
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	469.378,18	486.263,00

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Resultatenrekening

Kosten / Debet

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil
Verzekering	8.564,29	8.719,00	8.291,65	427,35
Dagelijks onderhoud	11.593,98	13.900,00	12.617,53	1.282,47
Contract onderhoud	7.649,59	9.130,00	9.138,34	-8,34
Nutsvoorzieningen	5.255,17	4.500,00	1.344,77	3.155,23
Verenigingskosten	14.312,09	15.200,00	15.095,41	104,59
Reservering groot onderhoud	43.000,08	43.000,00	43.000,08	-0,08
Overige kosten	0,00	100,00	0,00	100,00
Exploitatieresultaat				
Exploitatieresultaat - Algemeen	6.552,87	0,00	5.654,58	-5.654,58
Exploitatieresultaat - Service	-498,81	0,00	531,15	-531,15
Exploitatieresultaat - Liften	208,39	0,00	245,94	-245,94
Totaal Exploitatieresultaat	6.262,45	0,00	6.431,67	-6.431,67
TOTAAL Kosten / Debet	96.637,65	94.549,00	95.919,45	-1.370,45

Opbrengsten / Credit

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk	Verschil
Ledenbijdrage	89.962,56	90.549,00	90.539,64	9,36
Rente	6.675,09	4.000,00	5.379,81	-1.379,81
TOTAAL Opbrengsten / Credit	96.637,65	94.549,00	95.919,45	-1.370,45

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

<i>Toelichting op de Balans</i>	2024 Werkelijk	2025 Werkelijk
Debiteuren		
Achterstand	1.500,00	142,40
Voorstand	-320,99	-321,77
Totaal	1.179,01	-179,37

Te ontvangen bedragen		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	5.149,52	4.586,10
Totaal	5.149,52	4.586,10

<i>Specificatie: Te ontvangen bedragen - Nog te ontvangen bedragen</i>	Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo	5.149,52	
01-01-2025 Rente over periode		5.149,52
31-12-2025 Rente over periode 01-01-2025 t/m 31-12-2025	4.586,10	
Totaal	9.735,62	5.149,52

Tussenrekeningen		
Tussenrekening algemeen - handzenders	0,00	194,22
Tussenrekening Schades (zie specificatie)	0,00	3.290,53
Totaal	0,00	3.484,75

<i>Specificatie: Tussenrekeningen - Tussenrekening Schades</i>	Debet	Credit
26-09-2025 IF:V01250649 - Herstel Loodgieter overig 18-09-25 (51639-1)	1.337,96	
02-10-2025 IF:F2025-0221 - Lekdetectie nr. 48 Lekdetectie 26-09-25 (51639-3)	654,13	
03-10-2025 IF:250100488 - Herstel meterkast nr. 24 Gevol 18-09-25 (51639-2)	1.298,44	
Totaal	3.290,53	

Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven		
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven (zie s	4.128,53	49.860,23
Totaal	4.128,53	49.860,23

<i>Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven - Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven</i>	Debet	Credit
01-01-2025 Beginsaldo		4.128,53
12-03-2025 Besluit ALV - Vluchtweg		5.000,00
12-03-2025 Besluit ALV - Lift en vluchtweg		40.000,00
12-03-2025 Besluit ALV - MJOP 2024	4.128,53	
12-03-2025 Besluit ALV - Hallen		10.000,00
12-03-2025 Besluit ALV - Schanskorven		11.500,00
12-03-2025 Besluit ALV - Deurdrangers		16.000,00

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Balans		2024 Werkelijk	2025 Werkelijk		
Specificatie: Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven -				Debet	Credit
Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven					
17-03-2025	IF:5591 - ordernummer 08-022-48075-1			7.722,83	
20-03-2025	VF:157 - Conform afspraak creditering factuur 2024-551				-1.500,00
26-04-2025	IF:5628 - Deurautomaten Deur (automaat) 13-03-25 (48075-1)			7.722,83	
05-06-2025	IF:DHP-F2500098 - Herstel na dakonderhoud Dak 12-05-25 (49449			1.954,15	
19-06-2025	IF:250400018 - Nautilus, 20% aanbetaling Schanskorven			1.936,00	
26-06-2025	IF:250400020 - Leveren en aanbreng schanskorven			7.744,00	
26-06-2025	IF:250400019 - aanbrengen schanskorven			1.210,00	
07-07-2025	VF:357 - Credit 2024-551 aanschaf deurdranger				-1.500,00
21-07-2025	VF:397 - Correctie dubbele credit aanschaf deurdranger - Mw Betle				1.500,00
22-07-2025	IF:956121412 - kooideursloffen lift Lift 22-07-25 (50340-1)			724,72	
23-09-2025	IF:25T389/25-0479 - GP taxatie			1.343,34	
26-09-2025	IF:VF2025-31116 - SKK kunststofkozijnen 2025			781,90	
Totaal				35.268,30	85.128,53
Crediteuren					
Crediteuren		0,00		10,76	
Totaal		0,00		10,76	
Nog te betalen bedragen					
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)		31,59		113,67	
Totaal		31,59		113,67	
Specificatie: Nog te betalen bedragen - Nog te betalen bedragen				Debet	Credit
01-01-2025	Beginsaldo				31,59
03-01-2025	Kosten, Periode 01-12-2024 t/m 31-12-2024			31,59	
31-12-2025	GREENCHOICE Afrekening 2025				50,21
31-12-2025	GREENCHOICE Afrekening 2025				36,09
31-12-2025	Rabobank, Kosten Periode 01-12-2025 t/m 31-12-2025				27,37
Totaal				31,59	145,26

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Verzekering			
Verzekering - Pakket	7.572,29	7.684,00	7.256,65
Verzekering - Rechtsbijstand	992,00	1.035,00	1.035,00
Totaal	8.564,29	8.719,00	8.291,65
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	1.268,89	1.700,00	1.681,98
Dagelijks onderhoud - Schoonmaken	10.002,40	11.000,00	10.568,00
Dagelijks onderhoud - Installaties	0,00	750,00	166,98
Dagelijks onderhoud - Lift	162,81	250,00	0,00
Dagelijks onderhoud - Tuin	159,88	200,00	200,57
Totaal	11.593,98	13.900,00	12.617,53
Contract onderhoud			
Contract onderhoud - Installaties	1.681,85	2.000,00	1.098,15
Contract onderhoud - Bouwkundig	0,00	500,00	1.415,70
Contract onderhoud - Kunststof kozijnen	2.539,14	2.930,00	2.921,59
Contract onderhoud - Lift	3.428,60	3.700,00	3.702,90
Totaal	7.649,59	9.130,00	9.138,34
Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra Galerij 24	1.029,44	1.000,00	-83,78
Nutsvoorzieningen - Elektra Centrale hal 22	4.225,73	3.500,00	1.428,55
Totaal	5.255,17	4.500,00	1.344,77
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	170,78	250,00	187,28
Verenigingskosten - Administratie en beheer	12.366,12	13.100,00	13.083,24
Verenigingskosten - Bankkosten	391,24	400,00	386,05
Verenigingskosten - Onkostenvergoeding	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Verenigingskosten - Incassokosten	0,00	0,00	10,89
Verenigingskosten - Overig, KvK	183,95	250,00	227,95
Totaal	14.312,09	15.200,00	15.095,41
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds - Algemeen	38.000,04	38.000,00	38.000,04
Dotatie reservefonds - Lift	5.000,04	5.000,00	5.000,04
Totaal	43.000,08	43.000,00	43.000,08

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de Resultatenrekening

	2024 Werkelijk	2025 Begroting	2025 Werkelijk
Overige kosten			
Overige kosten - Onvoorzien	0,00	100,00	0,00
Totaal	0,00	100,00	0,00

Ledenbijdrage

Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	57.347,04	55.399,00	55.396,20
Periodieke bijdrage eigenaars - liften	8.799,84	8.950,00	8.948,88
Periodieke bijdrage eigenaars - service	23.815,68	26.200,00	26.194,56
Totaal	89.962,56	90.549,00	90.539,64

Vaststelling en ondertekening jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van:

Datum:

Handtekeningen bestuursleden:

N.A. Heming

Bestuurslid technische zaken

Stichting Philadelphia Zorg

Bestuur / Bestuurslid

A.J.W. de Wit

Penningmeester

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Boekjaar 2025 - Periode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Grootboekrek. 2500 - Tussenrekening Groot Onderhoud / Bijz. Uitgaven					lift	vluchtweg	trappenhuis	deurdrangers	schanskorven	diverse
Datum	Ref.boekstuk	Omschrijving	Debet	Credit						
01-01-2025	Beg.Balans-1	Beginsaldo		4.128,53						
12-03-2025	Memoriaal-8	Besluit ALV - MJOP 2024	4.128,53							
12-03-2025	Memoriaal-9	Besluit ALV - Vluchtweg		5.000,00		5000				
12-03-2025	Memoriaal-9	Besluit ALV - Lift en vluchtweg		40.000,00	40000					
12-03-2025	Memoriaal-9	Besluit ALV - Hallen		10.000,00				10000		
12-03-2025	Memoriaal-9	Besluit ALV - Deurdrangers		16.000,00				16000		
12-03-2025	Memoriaal-9	Besluit ALV - Schanskorven		11.500,00					11.500	
17-03-2025	Ink.fact-21	IF:5591 - ordernummer 08-022-48075-1	7.722,83					-7722,83		
20-03-2025	Factuur-157	VF:157 - Conform afspraak creditering factuur 2024-551		-1.500,00				-1500		
26-04-2025	Ink.fact-31	IF:5628 - Deurautomaten Deur (automaat) 13-03-25 (48075-1)	7.722,83					-7722,83		
05-06-2025	Ink.fact-42	IF:DHP-F2500098 - Herstel na dakonderhoud Dak 12-05-25 (49449-1)	1.954,15							-1954,15
19-06-2025	Ink.fact-46	IF:250400018 - Nautilus, 20% aanbetaling Schanskorven	1.936,00						-1936	
26-06-2025	Ink.fact-55	IF:250400020 - Leveren en aanbrengre schanskorven	7.744,00						-7744	
26-06-2025	Ink.fact-54	IF:250400019 - aanbrengen schanskorven	1.210,00						-1210	
07-07-2025	Factuur-357	VF:357 - Credit 2024-551 aanschaf deurdranger		-1.500,00						
21-07-2025	Factuur-397	VF:397 - Correctie dubbele credit aanschaf deurdranger - Mw Betlem nr. 46		1.500,00						
22-07-2025	Ink.fact-73	IF:956121412 - kooideursloffen lift Lift 22-07-25 (50340-1)	724,72		-724,72					
23-09-2025	Ink.fact-64	IF:25T389/25-0479 - GP taxatie	1.343,34							-1343,34
26-09-2025	Ink.fact-66	IF:VF2025-31116 - SKK kunststofkozijnen 2025	781,90							-781,9
	Saldo	-49.860,23								
	Totaal		35.268,30	85.128,53						
					39275,28	5000	10000	-945,66	610	-4079,39

Afdruk d.d. 29 december 2025

Selectieperiode: 1 januari 2025 - 31 december 2025

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Kosten / Debet	2025 Begroting 2025 2026	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027	Vershil
Verzekering	8.719,00	8.291,65	8.740,00	-448,35
Dagelijks onderhoud	13.900,00	12.617,53	14.000,00	-1.382,47
Contract onderhoud	9.130,00	9.138,34	10.350,00	-1.211,66
Nutsvoorzieningen	4.500,00	268,29	4.000,00	-3.731,71
Verenigingskosten	15.200,00	15.095,41	15.820,00	-724,59
Reservering groot onderhoud	43.000,00	43.000,08	44.290,00	-1.289,92
Overige kosten	100,00	0,00	100,00	-100,00
Berekend exploitatieresultaat	0,00	7.508,15	0,00	7.508,15
TOTAAL Kosten / Debet	94.549,00	95.919,45	97.300,00	-1.380,55
Opbrengsten / Credit	2025 Begroting 2025 2026	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027	Vershil
Ledenbijdrage	90.549,00	90.539,64	93.300,00	-2.760,36
Rente	4.000,00	5.379,81	4.000,00	1.379,81
TOTAAL Opbrengsten / Credit	94.549,00	95.919,45	97.300,00	-1.380,55

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Toelichting op de begroting

	2025 Begroting 2025 2026	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027
Verzekering			
Verzekering - Pakket	7.684,00	7.256,65	7.600,00
Verzekering - Rechtsbijstand	1.035,00	1.035,00	1.140,00
Totaal	8.719,00	8.291,65	8.740,00
Dagelijks onderhoud			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	1.700,00	1.681,98	1.800,00
Dagelijks onderhoud - Schoonmaken	11.000,00	10.568,00	11.500,00
Dagelijks onderhoud - Installaties	750,00	166,98	500,00
Dagelijks onderhoud - Lift	250,00	0,00	0,00
Dagelijks onderhoud - Tuin	200,00	200,57	200,00
Totaal	13.900,00	12.617,53	14.000,00
Contract onderhoud			
Contract onderhoud - Installaties	2.000,00	1.098,15	1.750,00
Contract onderhoud - Bouwkundig	500,00	1.415,70	1.500,00
Contract onderhoud - Kunststof kozijnen	2.930,00	2.921,59	3.100,00
Contract onderhoud - Lift	3.700,00	3.702,90	4.000,00
Totaal	9.130,00	9.138,34	10.350,00
Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra Galerij 24	1.000,00	-83,78	1.000,00
Nutsvoorzieningen - Elektra Centrale hal 22	3.500,00	1.428,55	3.000,00
Nutsvoorzieningen - Water	0,00	-1.076,48	0,00
Totaal	4.500,00	268,29	4.000,00
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	250,00	187,28	250,00
Verenigingskosten - Administratie en beheer	13.100,00	13.083,24	13.720,00
Verenigingskosten - Bankkosten	400,00	386,05	400,00
Verenigingskosten - Onkostenvergoeding	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Verenigingskosten - Incassokosten	0,00	10,89	0,00
Verenigingskosten - Overig, KvK	250,00	227,95	250,00
Totaal	15.200,00	15.095,41	15.820,00
Reservering groot onderhoud			
Dotatie reservefonds - Algemeen	38.000,00	38.000,04	39.140,00
Dotatie reservefonds - Lift	5.000,00	5.000,04	5.150,00
Totaal	43.000,00	43.000,08	44.290,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Toelichting op de begroting

	2025 Begroting 2025 2026	2025 Werkelijk	2026 Begroting 2026 2027
Overige kosten			
Overige kosten - Onvoorzien	100,00	0,00	100,00
Totaal	100,00	0,00	100,00
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	55.399,00	55.396,20	56.830,00
Periodieke bijdrage eigenaars - liften	8.950,00	8.948,88	9.150,00
Periodieke bijdrage eigenaars - service	26.200,00	26.194,56	27.320,00
Totaal	90.549,00	90.539,64	93.300,00

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		LIFTEN	SERVICE	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-001	22, woning met berging en tuin	86	994,58	0,00	243,93	1.238,52	103,21	100,28	2,93
A-002	24, woning met berging en tuin	80	925,19	0,00	243,93	1.169,16	97,43	94,65	2,78
A-003	26, woning met berging en tuin	79	913,63	0,00	243,93	1.157,64	96,47	93,71	2,76
A-004	28, (zorg)woning met berging en tuin	79	913,63	0,00	243,93	1.157,64	96,47	93,71	2,76
A-005	30, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-006	32, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-007	34, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-008	36, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-009	38, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-010	40, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging	52	601,38	0,00	243,93	845,28	70,44	68,34	2,10
A-011	44, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-012	42, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-013	46, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-014	48, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-015	50, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-016	52, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-017	54, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-018	56, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-019	58, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-020	60, (zorg)woning met balkon(zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-021	62, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-022	64, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-023	66, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-024	68, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-025	72, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		LIFTEN	SERVICE	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-026	70, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-027	74, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-028	76, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-029	78, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-030	80, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-031	82, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-032	84, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-033	86, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-034	88, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-035	90, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-036	92, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-037	94, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-038	96, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging	52	601,38	131,07	243,93	976,32	81,36	79,02	2,34
A-039	100, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-040	98, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-041	102, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-042	104, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-043	106, woning met berging en balkon	80	925,19	201,65	243,93	1.370,76	114,23	111,09	3,14
A-044	108, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-045	110, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-046	116, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-047	114, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-048	118, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-049	120, woning met berging en dakterras	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-050	124, woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-051	128, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		LIFTEN	SERVICE	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-052	126, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-053	130, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-054	134, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-055	132, woning met berging en balkon	85	983,02	214,26	243,93	1.441,20	120,10	116,81	3,29
A-056	136, woning met berging en balkon	79	913,63	199,13	243,93	1.356,72	113,06	109,94	3,12
A-057	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-058	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-059	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-060	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-061	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-062	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-063	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-064	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-065	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-066	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-067	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-068	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-069	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-070	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-071	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-072	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-073	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-074	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-075	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-076	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-077	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
 Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		LIFTEN	SERVICE	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-078	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-079	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-080	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-081	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-082	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-083	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-084	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-085	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-086	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-087	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-088	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-089	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-090	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-091	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-092	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-093	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-094	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-095	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-096	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-097	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-098	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-099	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-100	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-101	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-102	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-103	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Specificatie: VvE bijdrage volgens Begroting 2026 2027 (termijnbijdrage per maand)

Index	Adres	Breuk ALGEMEEN -deel		LIFTEN	SERVICE	VvE bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2026	Termijn bijdrage 2025	Verschil
A-104	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-105	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-106	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-107	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-108	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-109	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-110	Van Eedenplein pp	12	138,78	0,00	243,93	382,68	31,89	30,76	1,13
A-111	112 woning met berging en dakterras	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32
A-112	122 woning met berging en balkon	86	994,58	216,78	243,93	1.455,24	121,27	117,95	3,32

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-041 - 102, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	A-066 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	144,95
[Eigenaar]	A-050 - 124, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-110 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-056 - 136, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	A-075 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	144,95
[Eigenaar]	A-013 - 46, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	A-060 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	144,95
[Eigenaar]	A-055 - 132, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-074 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-048 - 118, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	A-069 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	144,95
[Eigenaar]	A-044 - 108, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-109 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-016 - 52, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-085 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-026 - 70, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-062 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-039 - 100, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-064 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>151,99</u>
[Eigenaar]	A-029 - 78, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
	A-103 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>146,12</u>
[Eigenaar]	A-012 - 42, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-059 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>151,99</u>
[Eigenaar]	A-017 - 54, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-082 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>153,16</u>
[Eigenaar]	A-049 - 120, woning met berging en dakterras (Woning met berging)	121,27
	A-078 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>153,16</u>
[Eigenaar]	A-002 - 24, woning met berging en tuin (Woning met berging en tuin)	97,43
	A-080 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>129,32</u>
[Eigenaar]	A-032 - 84, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-106 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>153,16</u>
[Eigenaar]	A-040 - 98, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-065 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>151,99</u>
[Eigenaar]	A-030 - 80, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-104 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	<u>Totaal</u>	<u>153,16</u>

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-079 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-112 - 122 woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-076 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-111 - 112 woning met berging en dakterras (Woning met berging)	121,27
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-047 - 114, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-068 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-042 - 104, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
	A-107 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	146,12
[Eigenaar]	A-046 - 116, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-067 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-045 - 110, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-077 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	153,16
[Eigenaar]	A-025 - 72, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-061 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-027 - 74, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	A-063 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	144,95
[Eigenaar]	A-051 - 128, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-070 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-028 - 76, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
	A-102 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
		<u>Totaal 146,12</u>
[Eigenaar]	A-011 - 44, woning met berging en balkon (Woning met tuin)	120,10
	A-058 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
		<u>Totaal 151,99</u>
[Eigenaar]	A-081 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-003 - 26, woning met berging en tuin (Woning met berging en tuin)	96,47
		<u>Totaal 128,36</u>
[Eigenaar]	A-084 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-015 - 50, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
		<u>Totaal 146,12</u>
[Eigenaar]	A-105 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-031 - 82, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
		<u>Totaal 153,16</u>

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-038 - 96, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-086 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-087 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-088 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-089 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-090 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-091 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-092 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-093 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-094 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-095 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-096 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-097 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-098 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-037 - 94, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-036 - 92, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-035 - 90, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-034 - 88, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-033 - 86, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-024 - 68, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-099 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-023 - 66, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-022 - 64, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-021 - 62, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-020 - 60, (zorg)woning met balkon(zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-019 - 58, (zorg)woning met balkon en gezamenlijke berging (Woning)	81,36
	A-018 - 56, woning met berging en balkon (Woning met berging)	121,27
	A-010 - 40, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	A-009 - 38, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	A-008 - 36, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	A-007 - 34, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	A-006 - 32, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	A-100 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89

Begroting

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Specificatie: VvE-bijdrage per eigenaar volgens Begroting 2026 2027

Bedragen te voldoen 1 maal per maand

Uit privacyoverwegingen worden in dit overzicht geen namen van eigenaren genoemd

<i>Eigenaar</i>	<i>Appartementsrecht</i>	
[Eigenaar]	A-101 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-004 - 28, (zorg)woning met berging en tuin (Woning met berging en tuin)	96,47
	A-005 - 30, (zorg)woning met tuin en gezamenlijke berging (Woning met tuin)	70,44
	Totaal	2.126,94
[Eigenaar]	A-108 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-043 - 106, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
	Totaal	146,12
[Eigenaar]	A-057 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-001 - 22, woning met berging en tuin (Woning met berging en tuin)	103,21
	Totaal	135,10
[Eigenaar]	A-014 - 48, woning met berging en balkon (Woning met berging)	114,23
	A-083 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	146,12
[Eigenaar]	A-052 - 126, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	A-071 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-073 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-054 - 134, woning met berging en balkon (Woning met berging)	120,10
	Totaal	151,99
[Eigenaar]	A-072 - Van Eedenplein pp (Parkeerplaats)	31,89
	A-053 - 130, woning met berging en balkon (Woning met berging)	113,06
	Totaal	144,95
	Totaal begroting	7.774,78

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard
Kopie van MJOP VGB 2023 2024 t.b.v. ALV 2025

	Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Beginsaldo																
Beginsaldo reservefondsen totaal		429.847	472.847	515.847	281.358	314.267	355.512	354.652	397.652	439.636	241.391	284.391	327.391	367.534	408.779	451.779
Kosten																
01 Gevels																
Hemelwaterafvoer staal gegalvaniseerd																
Hemelwaterafvoer pvc										23.106						
Ventilatioorster aluminium/kunststof				1.446						1.446						1.446
Kitvoeg balkon/galerij				1.568												1.568
02 Balkons																
Terras/dak afwerking betontegels				1.742												1.742
Doorvoer kunststof balkon/galerij				1.231						1.231						1.231
03 Buitenkozijnen																
Tochtprofielen/rubbers				1.050						1.050						1.050
Hang en sluitwerk gemeenschappelijke deuren																7.351
Buitendeur hout																19.831
Kozijn buiten kunststof				15.997						15.997						15.997
Ventilatioorster metaal																1.609
Tochtprofielen/rubbers deuren																3.456
04 Beglazing																
Blankglas dubbel										4.008						
05 Daken																
Loodslabben plat dak																
Dakrandafwerking aluminium trim										10.953						
Dakbedekking bitumen ballast										72.484						
Randstrook bitumineus										12.342						
Dakluik										992						
06 Schoorstenen																
Rookgasdakdoorvoer metaal plat				175.450			378									
Schoorsteen aluminium				1.897						25.799						1.897
09 Buitenschilderwerk																
Buitenschilderwerk deur hout dekkend				6.828						6.828						6.828
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend				17.351						17.351						17.351
Buitenschilderwerk metaal																13.561
Buitenschilderwerk plafond hout dekkend				3.047						3.047						3.047
Binnenkozijnen																
Deurdranger				9.267						807						9.267
Binnentrappen																

Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

Kopie van MJOP VGB 2023 2024 t.b.v. ALV 2025

	Jaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Kosten																
Trappenhuis/lifthal algemeen				21.780												21.780
26 Inrichting																
Postkasten										9.895						
42 Gas, water en Sanitair																
Hydrofoor							5.365									
44 Elektrische-installatie																
Deurbelinstallatie										7.161						
Elektra armaturen buiten TL																
Elektra armaturen buitenlamp rond																
Elektra armaturen buitenlamp																
Deurmeldinstallatie										3.630						
Videotelefoon-installatie										20.914						
45 Transportvoorziening																
Personenlift (Elektrische lift)							36.276									
46 Beveiligingsinstallatie																
Electra armaturen vluchtwegaanduiding					1.016				1.016				1.016			
Brandbeveiliging droge blusleiding							787						787			
Speedgate					9.075	1.755								1.755		
51 Terreinafwerkingen																
Betontegels				10.581												10.581
Hekwerk, spijlhek terrein																15.258
Bergingen algemeen				6.050												6.050
Riolering terrein algemeen							605						605			
61 Diversen																
Periodieke bereikbaarheidskosten				1.755						1.755						1.755
Herinspectie				449			449			449			449			449
Totaal			277.489		10.091	1.755	43.860		1.016	241.245			2.857	1.755		163.105
Opbrengsten																
Sparen																
Reservefonds A - Algemene kosten		38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000
Reservefonds C - Liftkosten		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Totaal		43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000
Eindsaldo																
Reservefonds A - Algemene kosten		452.431	490.431	250.942	278.851	315.096	345.512	383.512	420.496	217.251	255.251	293.251	328.394	364.639	402.639	277.534
Reservefonds B - Servicekosten		761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
Reservefonds C - Liftkosten		19.655	24.655	29.655	34.655	39.655	8.379	13.379	18.379	23.379	28.379	33.379	38.379	43.379	48.379	53.379
Eindsaldo reservefondsen totaal		472.847	515.847	281.358	314.267	355.512	354.652	397.652	439.636	241.391	284.391	327.391	367.534	408.779	451.779	331.674

Planning voor komende jaren

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

t.b.v. Lig prognose 2026

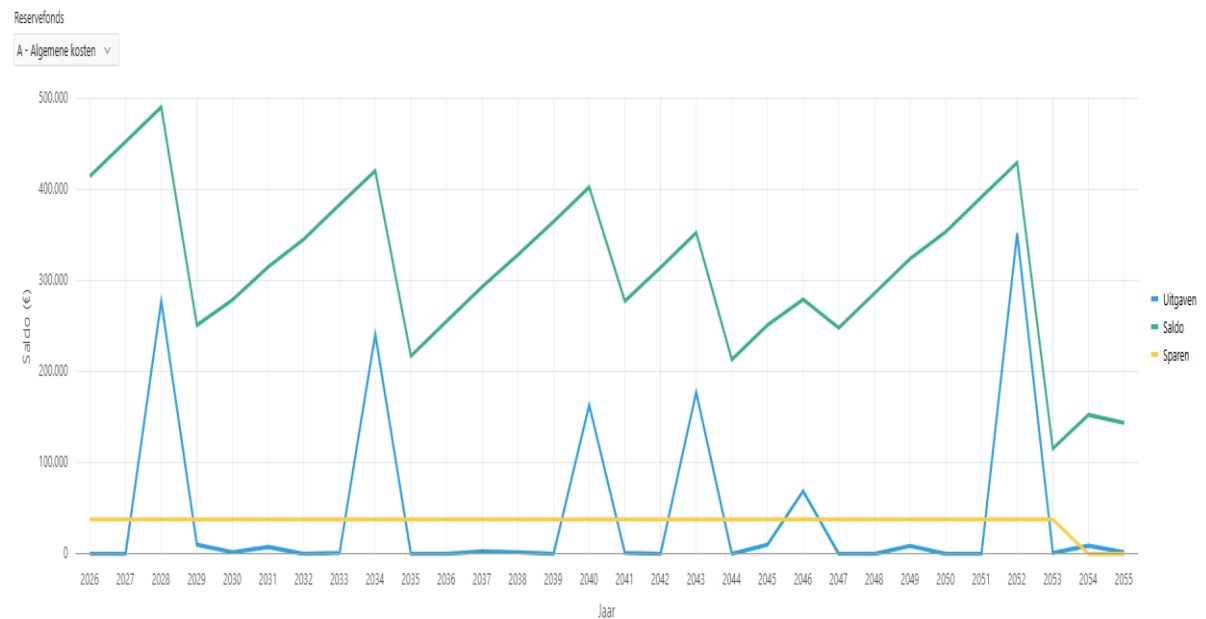
	2026	2027	2028	2029	2030
Binnenkozijnen					
Deurdranger					
Vervangen deurdranger (A)			8.460		
Bijstellen deurdranger (A)			807		
Binnentrappen					
Trappenhuis/lifthal algemeen					
Periodieke opknapbeurt trappenhuisen + lifthallen			21.780		
01 Gevels					
Kitvoeg balkon/galerij					
Vervangen kitvoeg balkon/galerij (50% van totaal)			1.568		
Ventilatierooster aluminium/kunststof					
Reinigen ventilatie rooster aluminium (A)			1.446		
02 Balkons					
Doorvoer kunststof balkon/galerij					
Herstellen, reinigen doorvoer kunststof (A)			1.231		
Terras/dak afwerking betontegels					
Reinigen betontegels dak/galerij (A)			1.742		
03 Buitenkozijnen					
Kozijn buiten kunststof					
Reinigen kozijn kunststof (A)			15.997		
Tochtprofielen/rubbers					
Vervangen tochtprofielen/rubbers (10%) per 5 jaar			1.050		
06 Schoorstenen					
Rookgasdakdoorvoer metaal plat					
Vervangen rookgasafvoer metaal plat (A)			175.450		
Toelichting:					
vervanging rga indicatie prijs per appartement opgenomen,.					
Schoorsteen aluminium					
Inspecteren schoorsteen aluminium (A)			1.897		
09 Buitenschilderwerk					

Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard

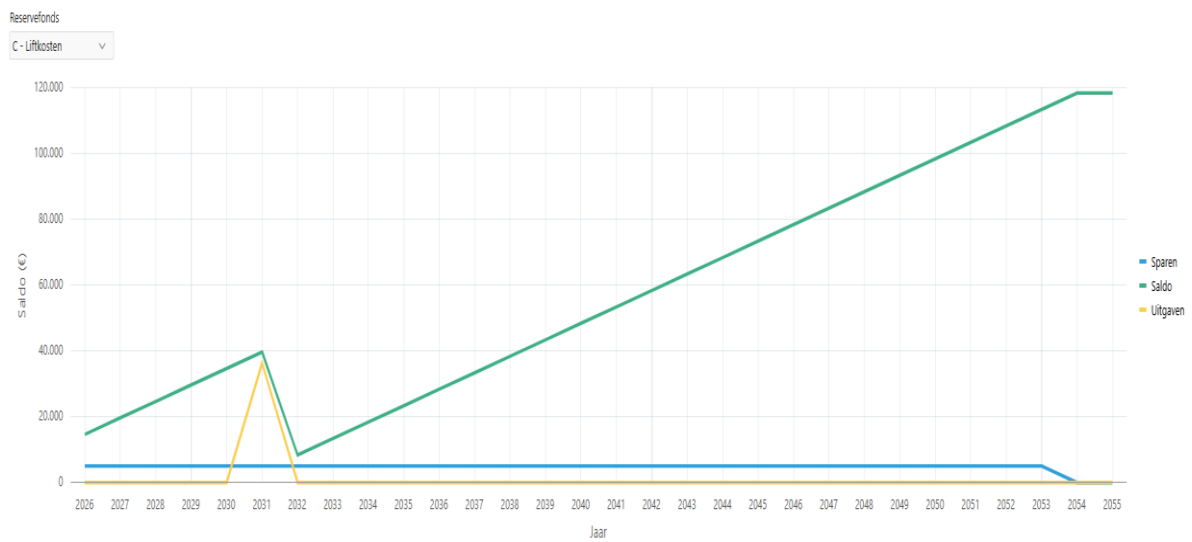
t.b.v. Lig prognose 2026

	2026	2027	2028	2029	2030
Buitenschilderwerk deur hout dekkend					
Groot schilderwerk deur hout dekkend (A)			6.828		
Buitenschilderwerk kozijn en raam hout dekkend					
Groot schilderwerk kozijn en raam hout dekkend (A)			17.351		
Buitenschilderwerk plafond hout dekkend					
Groot schilderwerk plafond hout dekkend (A)			3.047		
46 Beveiligingsinstallatie					
Electra armaturen vluchtwegaanduiding					
Vervangen accu vluchtwegaanduiding (A)				1.016	
Speedgate					
Vervangen besturing, aandrijving speedgate (A)				9.075	
Vervangen verlichting, contactlijsten, fotocel spe					1.755
51 Terreinafwerkingen					
Bergingen algemeen					
Periodieke opknapbeurt bergingsdeuren en kozijnen			6.050		
Betontegels					
Herstraten betontegels (10% van totaal) (A)			10.581		
61 Diversen					
Herinspectie					
Herinspectie <adviesbureau> (A)			449		
Periodieke bereikbaarheidskosten					
Hoogwerker reinigen kunststof kozijnen (A)			1.755		
Totaal			277.489	10.091	1.755

Liquiditeitsprognose Algemene kosten, Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard (A)



Liquiditeitsprognose Liftkosten, Vereniging van Eigenaars "De Horst" gelegen aan Van Eedenplein te Heerhugowaard, gevestigd te Heerhugowaard (C)



Incassobesluit VvE

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wél noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht, voor zover deze kosten op basis van geldende wet- en regelgeving voor rekening van het nalatige lid gebracht kunnen worden.