

Datum : donderdag 26 maart 2026

Locatie : PKN Vijfhuizen, De Poterne, Vijfhuizerweg 969 te Vijfhuizen

Inloop vanaf : 19:15 uur

Aanvang (ALV) : 19:30 uur

Modelreglement : 1992

---

## **AGENDA**

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda  
*(het kan zijn dat van de vergadering een geluidsopname wordt gemaakt voor het uitwerken van de notulen, als iemand bezwaren heeft tegen het opnemen graag dit melden)*
2. Vaststellen van het aantal stemmen
3. Ingekomen stukken en mededelingen
  - 3.1. Ingekomen stukken:
  - 3.2. Mededelingen:
4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 20 maart 2025
5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2024 en 2025
  - 5.1. Open staat nog het dechargeren bestuur jaarrekening 2024
  - 5.2. Toelichting op jaarrekening 2025:
    - a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen
    - b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie
  - 5.3. Vaststellen:
    - a. jaarrekeningen 2024 en 2025 en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid
    - b. bestemming van het exploitatieresultaat
6. Planmatig onderhoud 2026-2031 (MeerJarenOnderhoudsPlan plus)
  - 6.1. Toelichting op de uitgevoerde en uit te voeren werkzaamheden (zie bijlage)
  - 6.2. Vaststellen:
    - a. Instemming het MJOP plus
    - b. Uit te voeren werkzaamheden 2026 en 2027
      - Schilderwerk balustrades (verdeelt over 4 a 5 jaar)
      - Lift 2 groot onderhoud offerte planning 2026- 2027
      - Vervanging dakbedekking bouwdeel 2 en 3
      - Onderzoeken kosten coaten kunststof ramen en deuren
    - c. machtiging voor alle handelingen betreffende het in opdracht geven en uitvoeren van de MJOP werkzaamheden 2026 deels 2027
7. Begroting 2026
  - 7.1. Toelichting
    - a. Dotaties reserve fondsen (Kolom 1 t/m 4) pagina 3 in relatie met het MJOP
    - b. Verdeling van de dotaties over 3 jaren en het effect
    - c. Onderhouds werkzaamheden 2 jaarlijkse controle kunststof ramen en deuren (planning)
    - d. Energie contract looptijd 1 jaar

e. **Schoonmaak werkzaamheden en eventueel nieuwe partner**

f. **Kosten verzekeringen**

**7.2. Vaststellen:**

a. **begroting**

b. **vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen**

c. **ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen**

per 1 mei 2026 (circa 14% zie begroting en de verdeelsleutel per appartement etc.)

**8. Vaststellen:**

**8.1. Incassomandaat**

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassodienstverlener over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

**8.2. Mandaat bestuur voor uitgaven vallend buiten de VvE begroting is nu > 10.000 per casus**

Dit geldt voor spoedopdrachten of onderhoudswerkzaamheden die in opdracht moeten worden gegeven. De VvE besluit tot welke bedragen een bestuur opdracht mag geven, zo is dat bepaald in het Modelreglement dat van toepassing is op uw VvE. Dit bedrag wordt vastgesteld voor deze specifieke opdrachten. Verdeeld over welke geen spoed hebben en een bedrag voor de spoedgevallen. Voorstel bestuur hier € 15.000 van te maken

**8.3. Omgaan met het Huishoudelijk reglement en 6 aanpassingen conform de AV 2025**

Het bestuur geeft een toelichting op lopende zaken die het huidige huishoudelijke reglement aangaan.

Tijdens de vergadering zal een conceptversie worden gepresenteerd op hoofdlijnen waarin onderstaande aanvullingen en ook het ingekomen stuk van mevr. Vanhees is verwerkt. Gevraagd wordt instemming van de ALV zodat er een definitieve versie kan worden uitgebracht.

Artikel 5.2 Bij het bestuur is een zogenaamde lift verhuissleutel beschikbaar. De eigenaar/bewoner draagt tijdens het gebruik hiervan zorg dat overige bewoners tijdig hierover worden geïnformeerd en zorgdraagt dat deze niet onnodig lang tijdens de verhuizing worden gehinderd in het gebruik van de lift.

Artikel 6.4 (upgrade) Huishoudelijk afval dient in de nabijgelegen straatcontainers te worden gedeponeerd. Grofvuil mag niet in de parkeergarage en algemene ruimtes worden opgeslagen.

Artikel 6.12a (nieuw) Op de parkeerplaatsen zijn alleen voertuigen toegestaan passend binnen het parkeervak. Het parkeren van vaartuigen, meubilair etc. zijn niet toegestaan.

Artikel 6. 12b (nieuw) Drie delen van de parkeergarage zijn op aanvraag bij het bestuur beschikbaar om een scooter of motor te parkeren. Hiervoor wordt een kleine maandelijkse bijdragen voor gevraagd. Prijspeil 2026 € 12,50 per maand. En jaarlijks geïndexeerd op basis van de eigenbijdragen percentages. (locaties zie bijlage)

Artikel 8.1 (upgrade) Huishoudelijke apparatuur zoals airco's, warmtepompen, wasmachines, vaatwassers, bubbelbaden e.d. mogen geen geluidsoverlast veroorzaken hoger dan de geldende wettelijke normen.

Artikel 11.6 (nieuw) Aanbrengen van zonwering, airco's, warmtepompen o.i.d. op de gevelplaten is niet toegestaan. Tenzij de VvE anders besluit en de betrokken eigenaar garant staat voor de eventuele schade aan de gevelplaten.

Artikel 12.6 (nieuw) Ten bevordering van de veiligheid zijn er diverse camera's (CCTV) opgesteld binnen het gebouw. Bij incidenten kunnen deze door het bestuur worden bekeken. T.b.v. de privacy worden de beelden niet gedeeld. Bij aangifte en op verzoek van de politie is dit wel mogelijk. (beelden worden maar maximaal 4 dagen opgeslagen)

**9. Functie-aanmeldingen drie stuks**

Mocht u interesse hebben in een van deze functies dan kunt u dit kenbaar maken door het bijgevoegde formulier aan ons te retourneren.

9.1. **Voorzitter VvE**

9.2. **Kascommissie**

9.3. **Controle reservefonds vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds**

**10. CV onderhoudscontract c.q. storingscontract met geïndexeerde tarieven zie bijlage**

**11. Vervanging toegang sloten centrale ruimtes en vervanging sleutels.**

Voorstel bestuur in principe bij niet functioneerde sleutels deze te laten herstellen op kosten VvE.

Indien niet te repareren krijgt een eigenaar maximaal 2 nieuwe sleutels bij inleveren van de oude.

Overige sleutels op kosten van de eigenaar zelf.

**12. Aandachtspunten van/door de beheerder**

**12.1. Leverancierslijst**

De leverancierslijst op Mijn Intrema dient door het bestuur regelmatig te worden gecontroleerd om te bepalen of deze nog up-to-date is, zodat er ook bij acute situaties door de storingsdienst (van Intrema) geholpen kan worden.

Toelichting bestuur omgaan met prioriteiten bij storingen (Intrema heeft mandaat voor storingen van de lift, hydrofoor en garagedeur)

**12.2. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2027**

**13. Rondvraag**

**14. Sluiting**