

Datum : donderdag 26 maart 2026

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

Start : 19:35 uur

Einde : 21:38 uur

Notulist : R.J. (Rob) Mul

Modelreglement : 1992

NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda

De voorzitter van de vergadering Rob Mul opent om 19:35 uur de vergadering en heet allen hartelijk welkom.

De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

De heer Mul van Intrema wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering

2. Vaststellen van het aantal stemmen

De vereniging telt in totaal 7658 stemmen. Vandaag zijn (fysiek) 3420 stemmen aanwezig en hebben 507 stemmen een volmacht afgegeven. In totaal zijn er 3927 stemmen vertegenwoordigd. De vergadering heeft daarmee voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten met een volstrekte meerderheid te kunnen nemen.

Om het aangepaste huishoudelijk reglement goed te keuren zijn er onvoldoende stemmen aanwezig, de wijzigingen worden bij agendapunt 8.3 wel toegelicht en besproken. Een besluit kan worden genomen in een extra vergadering na 2 weken en voor 6 weken na vandaag 26 maart 2026. Het bestuur gaat dit verder organiseren.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

3.1. Ingekomen stukken:

- Diverse volmachten
- De kasverklaring 2025
- Mail van mevrouw van Hees, opmerkingen over teksten in het concept Huishoudelijk Reglement. Het bestuur heeft deze verwerkt in de huidige voorliggende versie.
- Mail van mevrouw Paardekoper, de vorig jaar geplaatste matten op de galerijen, zijn slecht schoon te maken, kunnen deze worden vervangen. Besloten wordt geen vervanging uit te voeren.
- Mail van mevrouw Calvelage, diverse vragen en opmerkingen, deze zijn door het bestuur met haar besproken.

3.2. Mededelingen:

De diverse fietsen welke afgelopen maanden zijn gelabeld en nooit zijn weggehaald worden met goedkeuring van de vergadering van eigenaren afgevoerd naar een goed doel.

Een welkom namens de eigenaren aan de nieuwe eigenaren in het complex.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 20 maart 2025

De notulen van de vergadering van eigenaren op 20 maart 2025 worden paginagewijs doorgenomen, op pagina 2 bij agendapunt 6.1 is de 3de zin onlogisch. Hier moet staan: "In het MJOP 2025v1 moeten diverse onderwerpen worden toegevoegd, dit betreft onderhoud aan de liften en het verder detailleren

van het onderhoud aan de daken".

Met deze wijziging worden de notulen van 20 maart vastgesteld en ondertekend.

5. Financieel jaarrekening over boekjaar 2024 en 2025

5.1. Open staat nog het dechargeren bestuur jaarrekening 2024

In de jaarrekening 2024 was er nog onduidelijkheid over de afrekening van de rookgasafvoeren, deze open punten zijn opgelost. De vergadering verleend het bestuur decharge voor het in 2024 gevoerde financiële beleid.

5.2. Toelichting op jaarrekening 2025:

De voorzitter van de vergadering geeft een korte toelichting op de jaarrekening 2025.

a. beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Er zijn geen schriftelijke vragen gesteld.

b. toelichting schriftelijke rapportage door de kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Het advies aan de vergadering is om de stukken goed te keuren.

5.3. Vaststellen:

a. jaarrekeningen 2024 en 2025 en dechargeren bestuur voor het gevoerde financiële beleid

De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd..

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerd financiële beleid in 2025

b. bestemming van het exploitatieresultaat

De vergadering besluit dat het exploitatieresultaat van 2025. ten gunste komt van het reservefonds.

6. Planmatig onderhoud 2026-2031 (MeerjarenOnderhoudsPlan plus)

6.1. Toelichting op de uitgevoerde en uit te voeren werkzaamheden (zie bijlage)

Het bestuur het door Intrema opgestelde MJOP verder uitgewerkt, hierbij zijn "grote" posten zoals vervanging dakbedekking, schilderwerk verdeeld over de 5 bouwdelen van het van het complex. Dit geeft meer inzicht en ook zorgt dit voor een beheersbare en indien nodig een stapsgewijze verhoging van de dotatie aan de reserves. In het oorspronkelijke MJOP gemaakt door Intrema moesten de dotaties met 50% worden verhoogd, in het MJOP+ van het bestuur wordt de verhoging in 2026 14%. Kosten zijn nu verdeeld over de jaren 2026, 2027 en 2028. De grote MJOP kosten zijn dan grotendeels achter de rug en zullen mogelijk de dotaties stabiel blijven. Alle werkzaamheden gepland voor 2025 zijn inmiddels uitgevoerd en het bestuur heeft hierover verslag gedaan in de nieuwsbrieven. Het MJOP+ is de basis voor de begroting 2026, de volgende toelichtingen worden besproken:

- Vervanging gevelbeplatingen bouwdeel 1 is gepland, hierbij worden ook de twee regenpijpen gelijktijdig aangepakt, dit in verband met de aanwezigheid van de noodzakelijke hoogwerker.
- Het schilderwerk van de balustrades galerijen en balkons is noodzakelijk en wordt komende tijd uitgevoerd. Dit project wordt verdeeld over circa 5 jaar en wordt in 2026 gestart met bouwdeel 5. Het extreme stralen van deze onderdelen door de schoonmaker is onverstandig geweest, dit wordt niet meer toegestaan nadat het schilderwerk is uitgevoerd.
- Het dak bouwdeel 1 en 4 zijn voorzien van een nieuwe bitumen dakbedekking, binnenkort is er een evaluatie. Diverse eigenaren geven aan dat er veel gruis van het dak afkomt, dit wordt besproken met de dakdekker.
- Zodra er voor werkzaamheden een steiger noodzakelijk is, worden gekeken over toekomstige werkzaamheden meteen uitgevoerd kunnen worden. De plaatsing van een steiger is kostbaar.
- Er zijn diverse sleutels "versleten", originele sleutels kunnen worden omgeruild bij het bestuur. Gesproken wordt over de toegang voor hulpdiensten, met name in de nacht, de huidige situatie is dat er gebeld wordt bij diverse burens. Niemand heeft hier bezwaren tegen.
- De personenlift 1 hoge nummers is in januari j.l. gerenoveerd en opnieuw gecertificeerd. Restpunten worden nog besproken met de firma Kone bij de officiële oplevering. T.b.v. van het

jaarlijks onderhoud en bij storingen heeft de VvE al een lopend onderhoudscontract..

- De beplanting in de perkjes wordt aangevuld en deels vervangen.
- Het bestuur heeft kritisch gekeken naar de begroting en geeft een toelichting op voorgestelde wijzigingen.
- Het huidige schoonmaakbedrijf werkt niet zorgvuldig en ook het gebruiken van een hogedrukspuit heeft geleid tot schade aan het schilderwerk. Voorgesteld wordt om het huidige contract op te zeggen en met het bedrijf CleanVision een contract aan te gaan. De vergadering stemt daar unaniem mee in.
- Een onderhoudsovereenkomst voor het hang- en sluitwerk van de kozijnen, ramen en deuren wordt voorgesteld, gevraagd wordt om ook de vochtdoorslag en rubbers in de 2 jaarlijkse controle mee te nemen en eventueel het vernieuwen van de coating. De vergadering stemt unaniem in met het aangaan van de onderhoudsovereenkomst. Met de aanvulling het onderhoud is voor de VvE inclusief kleine reparaties tot €20. Extra grote kosten en voorrijkosten zijn voor de eigenaar en wordt via Intrema in rekening gebracht.

. Opgemerkt wordt dat er een raam "lek" is, dit wordt opgepakt door het bestuur. De voorzitter gaf aan dat dubbelglas ramen ook gevoelig kunnen zijn voor veroudering/lekkage. Hiervoor zal in het MJOP een post voor worden opgenomen. Het bestuur wordt bedankt voor het opstellen van het MJOP+ en de uitgebreide toelichting hierop.

6.2. Vaststellen:

a. Instemming het MJOP plus

De vergadering stemt unaniem in met het MJOP+

b. Uit te voeren werkzaamheden 2026 en 2027

De vergadering stemt unaniem in met de voorgestelde MJOP werkzaamheden

- Schilderwerk balustrades (verdeelt over 4 a 5 jaar)
- Lift 2 groot onderhoud offerte planning 2026- 2027
- Vervanging dakbedekking bouwdeel 2 en 3
- Onderzoeken kosten coating kunststof ramen en deuren

c. machtiging voor alle handelingen betreffende het in opdracht geven en uitvoeren van de MJOP werkzaamheden 2026 deels 2027

Het bestuur heeft mandaat om de werkzaamheden te laten uitvoeren.

7. Begroting 2026

7.1. Toelichting

De voorzitter van de vergadering geeft een korte toelichting op de begroting, er zijn op diverse plaatsen verhogingen doorgevoerd.

- 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

De begroting 2026 wordt unaniem goedgekeurd.

b. vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen

De voorgestelde voorschotbijdrages worden goedgekeurd

c. ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen

De nieuwe voorschotbijdrages gaan in per 1 mei 2026.

8. Vaststellen:

8.1. Incassomandaat

De vergadering geeft mandaat voor het uitvoeren van de incassoprocedure.

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

De vergadering besluit dat het bestuur een mandaat krijgt voor (spoed)opdrachten buiten de begroting en/of vastgestelde MJOP-werkzaamheden. Dit voor een bedrag per opdracht van maximaal € 15.000 voor reguliere opdrachten en maximaal €15.000 voor spoedopdrachten.

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

Het Huishoudelijk Reglement was opgesteld in 2007 en daarna niet meer geactualiseerd. Het bestuur heeft diverse tekstuele verbeteringen doorgevoerd en ook waar nodig enkele artikelen toegevoegd. De diverse wijzigingen worden toegelicht en besproken.

Bij punt 12 wordt afgesproken dat de huidige situatie waarbij 2 aanhangers met boten worden gedoogd, maar bij verkoop van deze parkeerplaatsen het niet meer wordt toegestaan dat er boten worden gestald.

Punt 14 wordt niet opgenomen in het huishoudelijk reglement. De voorzitter benadrukt het belang van het huishoudelijk reglement, maar dat het vooral belangrijk is dat iedere eigenaar zich ook houdt aan de afspraken.

Het huishoudelijk reglement wordt officieus goedgekeurd. Het formeel goedkeuren moet plaatsvinden in een 2de vergadering, binnen 6 weken vanaf vandaag.

9. Functie-aanmeldingen drie stuks

9.1. Voorzitter VvE

Geen aanmeldingen, vacature blijft openstaan.

9.2. Kascommissie

Huidige kascommissie blijft ook voor 2026 actief.

9.3. Controle reservefonds vaststelling bevoegdheid over gelden van het reservefonds

Mevrouw van Zanten wordt unaniem gekozen voor deze functie.

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

Wijzigingen of stopzetten van het CV onderhoudscontract met Maliepaard Loodgieters kan worden doorgegeven aan het bestuur.

11. Vervanging toegang sloten centrale ruimtes en vervanging sleutels.

Is eerder besproken.

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 geholpen kan worden.

12.2. Afstemming voorkeursdatum Vergadering van Eigenaars 2027

Graag op donderdag 25 maart 2027 vergadering

13. Rondvraag

- Vogels kunnen door de hekken van de parkeergarage vliegen, dit geeft vervolgens veel vuiligheid (vogelpoep) op de aanwezige auto's
- Kunnen er pinnen op het dak worden geplaatst om de overlast van duiven te beperken
- De dixie voor de ingang van het complex is weggehaald.

14. Sluiting

De voorzitter van de vergadering Rob Mul sluit om 21:38 uur de vergadering en bedankt de aanwezigen voor de constructieve bijdragen.

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
2.	Uitschrijven van een extra (tweede) vergadering voor officieel goedkeuren Huishoudelijk Reglement	Bestuur
6.1.	"Lek" raam beoordelen en laten vervangen	Bestuur
8.3.	Tweede vergadering uitschrijven voor goedkeuring Huishoudelijk Reglement	Bestuur
10.	Wijzigingen of stopzetten van het CV onderhoudscontract met Maliepaard Loodgieters kan worden doorgegeven aan het bestuur.	Eigenaren
12.1.	Leverancierslijst controleren	Bestuur
12.2.	Graag op donderdag 25 maart 2027 vergadering	Intrema

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
4.	De notulen van 20 maart 2025 worden met een kleine wijziging goedgekeurd en ondertekend.	26-03-2026
5.1.	De vergadering verleend het bestuur decharge voor het in 2024 gevoerde financiële beleid.	26-03-2026
5.3.a.	De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd..	26-03-2026
5.3.a.	Het bestuur wordt gedechargeerd voor het gevoerd financiële beleid in 2025	26-03-2026
5.3.b.	De vergadering besluit dat het exploitatieresultaat van 2025. ten gunste komt van het reservefonds.	26-03-2026
6.1.	Het schoonmaakbedrijf CleanVision wordt de nieuwe schoonmaker van het complex	26-03-2026
6.1.	De onderhoudsovereenkomst voor hang- en sluitwerk wordt goedgekeurd	26-03-2026
6.2.a.	De vergadering stemt unaniem in met het MJOP+	26-03-2026
6.2.b.	De vergadering stemt unaniem in met de voorgestelde MJOP werkzaamheden	26-03-2026
6.2.c.	Het bestuur heeft mandaat om de werkzaamheden te laten uitvoeren.	26-03-2026
7.2.a.	De begroting 2026 wordt unaniem goedgekeurd.	26-03-2026
7.2.b.	De voorgestelde voorschotbijdrages worden goedgekeurd	26-03-2026
7.2.c.	De nieuwe voorschotbijdrages gaan in per 1 mei 2026.	26-03-2026

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
8.1.	De vergadering geeft mandaat voor het uitvoeren van de incassoprocedure.	26-03-2026
8.2.	Mandaat wordt gegeven voor het uitvoeren van opdrachten buiten de begroting.	26-03-2026
9.3.	Mevrouw van Zanten wordt benoemd voor goedkeuring uitgaves reservefonds hoger dan € 10.000.	26-03-2026

Doorlopende besluiten

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. _____

Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE Vesting 5Huizen			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Secretaris	D. Groen	Vesting 30 2141 MD Vijfhuizen 0612676708	04-11-2021
Penningmeester	Weber	Vesting 92 2141 MD Vijfhuizen 06-13744593	25-03-2024
Bestuurslid technische zaken	B.G.M. Kersten	Vesting 24 2141 MD Vijfhuizen 023-5274421 / 06-27025024	14-03-2013

Commissie VvE Vesting 5Huizen			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Kascommissie	G.B.A. de Wijs	Vesting 92 2141 MD Vijfhuizen 06-22941135	28-03-2023
Kascommissie	(Afgeschermd gegevens)	Vesting 18 2141 MD Vijfhuizen	20-03-2025
Lid beschikking reservefonds	D. Groen	Vesting 30 2141 MD Vijfhuizen 0612676708	04-11-2021
Lid beschikking reservefonds	A.L.M. Evers	Vesting 34 2141 MD Vijfhuizen 06-22740474	26-03-2026