Notulen vergadering van eigenaars

VvE Zuiderkruis I te Veenendaal
Datum en aanvangstijd: 07-04-2025 om 19:30 uur
Locatie: Buurthuis De Driehoek, Zuiderkruis 742, 3902 XX VEENENDAAL
Presentie: 58 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 84 stemmen

1. **Opening en benoeming (dag)voorzitter**
   Wout opent de vergadering en geeft aan dat iedereen behoorlijk geraakt is door de gebeurtenissen van de vorige dag. Hij deelt mee dat hij had afgesproken met de politie om meer achtergrondinformatie te krijgen, maar dat dit helaas niet is gebeurd. Hij geeft een slachtofferhulpnummer (0900-0101) voor degenen die moeite hebben met de situatie.

   Vervolgens stelt Wout vast dat er genoeg deelnemers zijn (59 in totaal) om een rechtsgeldige vergadering te houden. Hij draagt het voorzitterschap over aan Marieke Cornelisse, de accountmanager van REBO, en stelt Ed van Leenen, de technisch manager, voor.

   Marieke bedankt Wout en geeft aan dat het wat vreemd is om te vergaderen gezien de gebeurtenissen van gisteren, maar vraagt om een constructieve vergadering. Ze stelt zichzelf voor als de nieuwe accountmanager bij REBO, samen met technisch manager Ed van Leenen. Officieel mogen de aanwezigen bepalen wie de vergadering voorzit, maar het bestuur heeft haar gevraagd dit te doen. Niemand anders meldt zich aan, dus Marieke zal de vergadering voorzitten.

2. **Vaststellen vertegenwoordigde stemmen**
   Aan de hand van de presentielijst wordt vastgesteld dat 59 stemmen vertegenwoordigd zijn, waarmee de vergadering rechtsgeldig is geopend.

3. **Vaststellen agenda**
   Er worden geen vragen gesteld over de vooraf verspreide agenda. Zodoende wordt de agenda bij deze vastgesteld.

4. **Mededelingen REBO VVE Management en ingekomen stukken**
   REBO VvE Management deelt mee dat er een pilot loopt met overdag vergaderen, tussen 16:00 en 17:30/18:00, om de werkdruk voor accountmanagers te verlagen. Veel andere organisaties vergaderen al niet meer 's avonds. Een lid merkt op dat mensen tussen 18:00 en 19:00 uur pas thuis komen en daardoor dan mogelijk niet aanwezig kunnen zijn. REBO geeft aan dat de pilot loopt om te kijken hoe de opkomst is en hoe erop gereageerd wordt. De resultaten van de pilot worden geëvalueerd.

5. **Mededelingen bestuur**
   Het bestuur deelt een voorstel om Annex 1 van de splitsingsakte niet meer van toepassing te verklaren, waardoor nieuwe eigenaars of bewoners geen toestemming meer nodig hebben van de ledenvergadering om een appartement te betrekken. Een notaris zou hebben aangegeven dat volgens de splitsingsakte het bestuur toestemming moet geven voor een overdracht en ingebruikname, wat als onnodig en omslachtig

wordt ervaren.

Er ontstaat een discussie over het verschil tussen verkoop en verhuur, waarbij een aanwezige zijn zorgen uit over de verhuur van een appartement aan een Pools uitzendbureau, wat overlast veroorzaakt. Er wordt geconstateerd dat Annex 1 ook spreekt over het gebruiksrecht van een appartement en dat een eigenaar toestemming nodig heeft om zijn woning aan een ander ter beschikking te stellen.

De vergadering is het erover eens dat het bestuur niet hoeft te beslissen over een verkoop, maar dat er wel een mogelijkheid moet zijn om controle uit te oefenen op verhuur. Er wordt geopperd om een tweeledige afspraak te maken: wel toestemming voor verkoop, maar niet automatisch voor verhuur. Een lid merkt op dat in de splitsingsakte staat dat verhuur is toegestaan en niet verboden kan worden, tenzij er sprake is van onderhuur.

Een ander lid vraagt of er toe te bewegen is naar een zelfbewoningsplicht bij verkoop, maar dit blijkt juridisch lastig en kostbaar. Er wordt geconstateerd dat overlast door huurders geen VvE-aangelegenheid is, maar dat de beheerder wel de eigenaar kan aanschrijven. De beheerder geeft aan dat de eigenaar verzocht kan worden actie te ondernemen bij overlast, en dat er afspraken over bijvoorbeeld geluidsoverlast in het huishoudelijk reglement opgenomen kunnen worden.

De vergadering besluit uiteindelijk dat er geen problemen zijn met overdrachten (verkoop), maar dat er wel eerst toestemming verleend moet worden door het bestuur als er verhuur gaat plaatsvinden. Dit om te voorkomen dat het bestuur steeds op het laatste moment vragen krijgt van de notaris over overdrachten.

Het bestuur verwijst u ook naar de notulen behorend bij agendapunt 12, 5e alinea.

6. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De voorzitter vraagt of de notulen een correcte weergave zijn van de vorige vergadering.

Een ander lid merkt op dat de notulen erg laat kwamen, waardoor de vergadering al bijna vergeten was. Er wordt erkend dat de notulen inderdaad laat waren. Gemiddeld duurt het 2-3 maanden voordat notulen beschikbaar zijn. De huidige accountmanager streeft naar 4-6 weken en maximaal 2 maanden.

Een lid brengt punt 9 van de notulen ter sprake, namelijk het huishoudelijk reglement waarin staat dat het onderhouden van de borstwering buitenkant galerij voor de verantwoording van de bewoner is. Het lid vraagt zich af of iedereen zich realiseerde wat dit inhield, omdat er nu steeds wordt gecommuniceerd dat de buitenkant schoongemaakt moet worden, terwijl dit voorheen gespoten werd. Er ontstaat discussie over of dit een verplichting is of slechts een tip. Het lid geeft aan dat het verkeerd is opgeschreven en dat het niet zo is gebracht dat het moest.

De vergadering besluit de notulen vast te stellen met de opmerking dat er discussie is over het wel of niet

genomen besluit over het nieuwe huishoudelijk reglement. Deze discussie wordt verplaatst naar de volgende vergadering.

7. **Financieel jaaroverzicht 2024**
   REBO is overgestapt naar een nieuw programma, wat de controle door de kascommissie lastiger heeft gemaakt. Nog niet alles is bekeken door de kascommissie. Het exploitatieresultaat laat een tekort van bijna € 15.000,00 zien, veroorzaakt door duurder klein onderhoud, elektra, waterverbruik en het ontbreken van de stookkostenafrekening in de begroting.

   Er zijn twee opties om dit tekort te verrekenen: uit het reservefonds halen (ten koste van de spaarpot voor toekomstig groot onderhoud) of een naheffing opleggen aan de leden. Het reservefonds groot onderhoud bevat nu € 92.000,00.

   Een lid vraagt of de naheffing naar de huidige of vorige eigenaar gaat. Aangegeven wordt dat degene die eigenaar is op het moment van de besluitvorming betalingsplichtig is.

   Het jaaroverzicht wordt vastgesteld onder voorbehoud van een positief advies van de kascommissie. Het bestuur krijgt decharge voor het gevoerde financiële beleid, eveneens onder voorbehoud van een positief advies van de kascommissie. Er wordt gestemd over de verrekening van het exploitatieresultaat. Er wordt besloten tot het verrekenen met de leden.

   Een lid merkt op dat de ledenbijdrage ook omhoog gaat en vraagt om een compromis. Dit wordt bij de bespreking van de begroting behandeld.

8. **(Her)benoemen kascommissie**
   De leden van de kascommissie zijn gevraagd of zij bereid zijn om nog een jaar kascommissie te zijn. Aangezien beide dames er net in zitten, zijn ze bereid om nog een jaar kascommissie te zijn. De vergadering is akkoord dat beide dames de kascommissie blijven doen.

9. **(Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden**
   De vergadering constateert dat naast de kascommissie ook het bestuur van wezenlijk belang is binnen de VVE. De vraag wordt gesteld of de huidige bestuursleden nog een jaar aan willen blijven. De bestuursleden geven aan dat zij graag aan willen blijven. Hierop wordt door de vergadering positief gereageerd. De vergadering is akkoord met het aanblijven van de huidige bestuursleden.

10. **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
    Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is gepresenteerd door de technisch beheerder, Ed van Leenen. Hij licht toe dat het MJOP een begroting is voor de komende 15 jaar en gebaseerd is op een jaarlijkse inspectie van het complex, waarbij de staat van het gebouw centraal staat, los van de financiële reserve.

    Er is uitgebreid gesproken over het betonherstel aan de hoge zijde van het complex, waarbij geconstateerd is dat er meer dilatatievoegen slecht waren dan aanvankelijk gemeld. De heer Van Leenen benadrukt dat

het belangrijk is dat de VvE zijn werk kan uitvoeren en dat eventuele tegels op balkons verwijderd moeten kunnen worden om toegang tot de dilatatievoegen te krijgen. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen van vloerbedekking op de balkons. Het weigeren van toegang voor onderhoud is geen optie.

Er is een acute lekkage aan de lage vleugel van het complex, aan de balkonzijde. Dit zal in het komende jaar worden aangepakt. Een bewoonster meldt last te hebben van betonrot op de smalle zijde. Dit is in het MJOP meegenomen.

De heer Van Leenen geeft aan dat als het MJOP wordt goedgekeurd, dit betekent dat dit jaar de voegen vervangen worden en dus vrij moeten zijn.

Een bewoonster vraagt naar de urgentie van de werkzaamheden. De heer Van Leenen antwoordt dat het urgent is, mede gezien de meldingen van lekkages. Hij geeft aan dat hij voorafgaand aan de ALV met het bestuur het MJOP bespreekt en de prioriteiten aangeeft.

Een bewoner geeft aan geen brief te hebben gehad over de betonrenovatie en dat er beton op zijn balkon is gevallen. Hij wist van niets. De heer Van Leenen geeft aan dat de communicatie via Convect loopt.

Er wordt gevraagd of de cyclus in het MJOP jaren of maanden betreft. Dit blijkt jaren te zijn. Ook wordt er gevraagd naar het houtwerk aan de balkonzijde. Dit betreft de schrootjes.

Een bewoonster merkt op dat er een groot bedrag (€ 164.704,00) gepland staat voor 2025 en vraagt zich af of er voldoende geld in de reserve zit. Dit wordt bevestigd.

De liften worden in 2026 aangepakt. De heer Van Leenen geeft aan dat de liften een eigen MJOP hebben en dat hij kritisch kijkt naar de noodzaak van vervangingen, om kosten te besparen.

Een bewoonster vraagt naar het verschil tussen ledenbijdrage en dotatie. Dotatie is wat gespaard wordt en is onderdeel van de ledenbijdrage.

Een ander vraagt waarom de begeleidingskosten niet meer apart worden genoemd. Dit is in het nieuwe systeem Convect verwerkt in de posten zelf.

Er wordt gevraagd naar de vervanging van de galerijleuningen (2035) en of dit aluminium of staal wordt. Dit is nu nog niet aan de orde.

Een bewoonster vraagt wanneer de wanden aan de hoge zijde, die nu niet zijn gedaan vanwege de tegels, alsnog worden gedaan. Dit zal op korte termijn gebeuren.

De vergadering stemt in met het MJOP. Dit betekent dat de posten die in 2025 zijn opgenomen, uitgevoerd gaan worden en betaald zullen worden uit het reservefonds.

11. **Begroting 2025 en voorschotbijdragen**

De beheerder licht toe dat de spaargelden, oftewel de dotaties die nodig zijn voor het planmatig onderhoud, zijn opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en meegenomen in de begroting. Dit is een aandeel in de begroting. Afhankelijk van wat aan onderhoud wordt goedgekeurd, kan eventueel worden gekeken of er in de begroting nog iets verschoven kan worden.

Een lid vraagt wat het verschil is tussen de ledenbijdrage en de dotatie. De dotatie is wat gespaard wordt en is onderdeel van de ledenbijdrage. Een ander lid merkt op dat de ledenbijdrage behoorlijk omhoog gaat in vergelijking met dit jaar. Gekoppeld daaraan ook het voorschot stookkosten. Het totaal van de ledenbijdrage en de stookkosten is wat de meeste mensen van hun bankrekening zien verdwijnen.

Het bestuur geeft aan dat de gasprijs drastisch is gedaald in het nieuwe contract, waardoor de kosten van € 90,- per maand mogelijk wat lager kunnen worden. Dit kan echter individueel worden aangepast. Er is één vast bedrag vastgesteld en de één krijgt dan aan het eind van het jaar geld terug en de ander moet bijbetalen.

De beheerder licht toe dat de begroting zodanig uitvalt dat de maandelijkse servicebijdrage omhoog gaat van bijna € 185,- naar € 217,-. De begroting wordt vervolgens vastgesteld.

Er zijn twee mogelijkheden voor de ingangsdatum van de nieuwe begroting:
1. Met terugwerkende kracht per 1 januari. Dit is het advies van de beheerder, omdat de begroting is gebaseerd op een volledig kalenderjaar. Er komt dan een aanvullende factuur voor de maanden januari tot en met april.
2. Per 1 mei. Vanaf 1 mei geldt de nieuwe bijdrage en tot die tijd wordt de oude bijdrage betaald.

Er wordt gestemd over de ingangsdatum en de meerderheid stemt voor het vaststellen van de begroting met terugwerkende kracht per 1 januari.

12. **Verduurzaming**

Het bestuur is reeds bekend met de mogelijkheden tot verduurzaming en wil dit graag verder onderzoeken. REBO heeft besloten geen eigen mensen op te leiden hiervoor, maar een samenwerkingspartner in te schakelen. Deze partner, Univeste, zal kosteloos en vrijblijvend met het bestuur in gesprek gaan over de mogelijkheden tot verduurzaming en de bijbehorende kosten. Univeste werkt veel samen met VvE Belang en is gespecialiseerd in dit onderwerp.

Na dit vrijblijvende gesprek kan een uitgewerkt plan komen, wat kosten met zich meebrengt. Dit plan wordt

dan gepresenteerd op een extra vergadering of de reguliere vergadering, waarin wordt uitgelegd wat het plan inhoudt, wat de kosten zijn en wat de terugverdientijd is.

Het bestuur vraagt een mandaat van maximaal € 1.800,- om dit te laten uitwerken. Dit bedrag is een maximum, het kan ook minder of zelfs nihil zijn.

De vergadering stemt in met het verlenen van het mandaat.
Mevrouw Cornelisse zal Univeste vragen contact op te nemen met het bestuur van de VvE voor een verkennend gesprek.

Een lid vraagt of het collectief inkopen van dubbel glas voordeliger is. Dit blijkt niet het geval te zijn. Wel wordt geadviseerd om, indien men dubbel glas wil plaatsen, dit volgend jaar officieel op de agenda te zetten.

13. **Beheerovereenkomst REBO VVE Management**
De nieuwe beheerovereenkomst is geüpdatet in lijn met de huidige ontwikkelingen en wetgeving en is als bijlage toegevoegd aan de vergaderstukken. De belangrijkste wijziging betreft het indexatiebeleid, dat nu gebaseerd is op CAO-lonen in plaats van de consumentenprijsindex, wat gunstiger wordt geacht voor de VvE.

Er wordt een vraag gesteld aan het bestuur of zij de overeenkomst al hebben kunnen doornemen. Het bestuur geeft aan dat de documenten kort voor de vergadering zijn ontvangen, maar dat ze de tijd zullen nemen om de overeenkomst zorgvuldig te lezen en te bespreken.

De vergadering stemt in met het voorstel om het bestuur te mandateren om de vernieuwde beheerovereenkomst met REBO te tekenen na zorgvuldige lezing en goedkeuring.

14. **Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder**
Agendapunt 14 betreft de mandaten voor het incassomandaat, assurantiemandaat, machtiging bestuur voor het oversluiten van verzekeringen en mandaat aan het bestuur voor € 5.000,00 per gebeurtenis.

De voorzitter licht toe dat het incassomandaat de beheerder in staat stelt een incassoprocedure te starten bij wanbetaling, na herhaaldelijke aanmaningen, zonder dat de voltallige vergadering bijeengeroepen hoeft te worden.
Het assurantiemandaat is nodig om schades boven een bepaald bedrag (€ 11.345,00) te kunnen uitkeren.
De machtiging voor het bestuur om verzekeringen over te sluiten geeft de mogelijkheid om snel te handelen bij gunstige aanbiedingen.
Het mandaat aan het bestuur van €5.000 per gebeurtenis is bedoeld voor onvoorziene en urgente herstelwerkzaamheden.

Een lid vraagt naar de incassokosten bij wanbetaling. De voorzitter antwoordt dat deze kosten verhaald

worden op de betreffende eigenaar.

De vergadering stemt in met het verlenen van de mandaten aan het bestuur, dan wel de beheerder.

15. Rondvraag

Tijdens de rondvraag kwamen de volgende punten aan de orde:

- Een eigenaar gaf aan van de verwarming af te willen vanwege hoge kosten, ondanks dat de verwarming uit staat. De vraag is of de verwarming verwijderd kan worden, inclusief de Techum kastjes. Er werd geantwoord dat dit niet mogelijk is, gezien de bouw van het pand en het modelreglement/de akte. Wel werd geadviseerd de knoppen goed dicht te draaien om lekkage te voorkomen. Een andere eigenaar vroeg naar de mogelijkheid om maandelijks inzicht te krijgen in de verwarmingskosten om het stookgedrag aan te passen. Er werd geconstateerd dat bij sommige woningen metertjes ontbreken na renovaties, wat tot oneerlijke afrekeningen leidt. Het bestuur is hiervan op de hoogte en in overleg met Techem om dit op te lossen.

- Er werd aangekaart dat de fietsenberging vol staat met fietsen die niet gebruikt worden, waardoor het moeilijk is om fietsen te stallen. Het bestuur geeft aan hier jaarlijks actie op te ondernemen door briefjes aan fietsen te hangen en na een bepaalde periode niet-verplaatste fietsen te verwijderen. Een suggestie werd gedaan om scooters aan één kant te stallen en fietsen anders in te delen. Dit kan als voorstel ingediend worden bij het bestuur.

- Een eigenaar meldde dat er rotzooi van balkons wordt gegooid, wat ratten aantrekt. Dit kost de VvE onnodig geld aan ongediertebestrijding. Daarnaast werd gevraagd naar de stand van zaken omtrent de ongediertebestrijding onder de galerij aan de lage kant. Rentokil is vorige week begonnen met het plaatsen van kisten. Eerst zonder gif, om de ratten te laten wennen, en later eventueel met gif. De stoep wordt hersteld zodra de ratten weg zijn. Er werd gemeld dat het in de gang sterk ruikt naar ratten.

- Een eigenaar had na de betonrenovatie plotseling geen internet meer en vond de communicatie hierover met het bestuur moeizaam. Er werd benadrukt dat internet geen VvE-aangelegenheid is, maar dat het mailadres van het bestuur in de notulen wordt opgenomen voor contact. Het mailadres van het bestuur is: vvezuiderkruis.2.168@gmail.com .

- Het bestuur gaf aan dat in het huishoudelijk reglement veel vastgelegd kan worden, bijvoorbeeld over het stallen van fietsen en scooters. Ook werd de tip gegeven om in het huishoudelijk reglement op te nemen dat bij verhuur maximaal twee volwassenen die geen familie van elkaar hoeven te zijn in één woning mogen wonen. Bij meer dan dan 2 personen is toestemming van het bestuur alleen mogelijk als er een aantoonbare en controleerbare familieband tussen deze personen bestaat. Het bestuur zal de voorstellen beoordelen en verwerken en het HHR op de agenda voor de volgende vergadering plaatsen.

16. **Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
1	Benoeming (dag)voorzitter	Voor
3	Vaststellen van de agenda	Voor
5	Inzake Annex 1 stemt de vergadering in met overdrachten en ingebruikname	Voor
6	Vaststellen notulen	Voor
7	Vaststellen financieel jaaroverzicht o.v.v. positief advies kascontrolecommissie	Voor
7	Het bestuur decharge verlenen voor het gevoerde financiële beleid, o.v.v. een positief advies van de kascommissie	Voor
7	Het bestemmen van het exploitatieresultaat	Verrekenen met de leden
8	(Her)benoeming kascontrolecommissie	Voor
9	De voorgestelde leden worden (her)benoemd tot bestuur	Voor
10	De opgenomen posten voor 2025 in uitvoering geven	Voor
10	De opgenomen posten voor 2026 goedkeuren	Voor
10	Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)	Voor
10	De begeleiding voor planmatig onderhoud voor 2026 wordt door REBO uitgevoerd	Voor
10	De opgenomen posten voor 2025 worden gefinancierd uit de onderhoudsreserves	Voor
11	Begroting 2025 incl. voorschotbijdragen vaststellen	Voor
11	Ingangsdatum gewijzigde voorschotbijdragen vaststellen	Met terugwerkende kracht per 1-1-2025
12	Mandaat aan het bestuur voor het onderzoeken van verduurzamingsmogelijkheden	Voor
14	Incassomandaat verlenen aan het bestuur/beheerder	Voor
14	Assurantiemandaat verlenen aan het bestuur/beheerder	Voor
14	Machtiging bestuur voor het oversluiten van verzekeringen	Voor
14	Mandaat aan het bestuur voor € 5.000,00 per gebeurtenis	Voor

Alle langlopende besluiten

Vergaderdatum	Besluit
07-04-2025	Voor - Mandaat aan het bestuur voor € 5.000,00 per gebeurtenis
07-04-2025	Voor - Mandaat aan het bestuur voor het onderzoeken van verduurzamingsmogelijkheden
07-04-2025	Voor - Inzake Annex 1 stemt de vergadering in met overdrachten en ingebruikname