Notulen vergadering van eigenaars

VvE Zuiderkruis I te Veenendaal
Datum en aanvangstijd: 13-04-2026 om 19:30 uur
Locatie: Buurthuis De Driehoek, Zuiderkruis 742, 3902 XX VEENENDAAL
Presentie: 47 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 84 stemmen

1. **Opening en benoeming (dag)voorzitter**
   De voorzitter opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Er zijn geen bezwaren tegen het maken van geluidsopnames. Voorgesteld wordt om de heer Beens
   te benoemen als voorzitter van de vergadering en hiertoe wordt tot stemming overgegaan.

   De heer Beens wordt gekozen als (dag)voorzitter van de vergadering.

2. **Vaststellen vertegenwoordigde stemmen**
   Er wordt geconcludeerd dat er voldoende stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn om rechtsgeldige besluiten te nemen met absolute meerderheid maar onvoldoende voor een 2/3 meerderheid.

3. **Vaststellen agenda**
   De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

   De agenda wordt vastgesteld met inachtneming van bovengenoemde punten.

4. **Mededelingen REBO VVE Management en ingekomen stukken**
   Mededelingen:

   Ingekomen stukken:

   Er zijn geen mededelingen;
   Er zijn geen ingekomen stukken anders dan geagendeerd.

5. **Mededelingen bestuur**
   Glazen panelen tussen de balkons is geen volwaardige vluchtweg meer volgens de brandweer. Er wordt voorgesteld om er wel rekening mee te houden.
   Schilder gevonden die in tweede helft van het jaar gaat schilderen. Betreft de firma Achterberg uit Ede. Houtwerk, galerijen, staalwerk balustrade (hoog - en laagbouw)
   Contact geweest met verduurzamingsloket van de Gemeente. Er komt een subsidie bovenop de landelijke regeling voor isolatieglas. Gemeenteraad moet nog akkoord gaan.
   Contact met een andere loket, voorziening (veenwarmte). Verdere gesprekken om te zien hoe ons complex in dat plaatje past. Dit is op het moment niet actueel omdat er juist nieuwe ketels zijn aangeschaft.

   Per 1 januari 2027wordt de nieuwe collectieve warmtevoorziening van kracht. Wij mogen dan geen warmte meer leveren omdat het aantal afnemers groter is dan 20. Wij moeten dan ontheffing aanvragen.

6. **Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**
   Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen en de besluitenlijst.
   De vergadering besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

7. **Financieel jaaroverzicht 2025**
   Er wordt een toelichting gegeven op het financieel jaaroverzicht 2025. De stand van het reservefonds c.q. de standen van de reservefondsen zijn weergegeven op het financieel jaaroverzicht, net als het exploitatieresultaat.

   Op de vraag waar het "Reservefonds Liften" is gebleven is het antwoord dat het nu in het geheel opgenomen is, maar desgewenst voortaan weer apart vermeld kan worden.

   De kascontrolecommissie geeft een toelichting op haar bevindingen en brengt advies uit aan de vergadering.

   De vergadering besluit
   Het betreffende financieel jaaroverzicht vast te stellen;
   Het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid;
   Het het exploitatieresultaat te verrekenen met de algemene reserve.

8. **(Her)benoemen kascommissie**
   De huidige kascommissie treedt af. Tijdens de ledenvergadering kandideren mevrouw A. van Vliet en de heer N. van de Bovenkamp voor de kascommissie.

   In de kascommissie worden benoemd:
   - Mevrouw A. van Vliet, zuiderkruis 112
   - De heer N. van de Bovenkamp, Zuiderkruis 6

9. **(Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden**
   De volgende leden worden (her)benoemd in het bestuur:"
   -mevrouw H van Noort
   -De heer H. Braafhart
   -De heer W. van Ek

10. **Vervangen Techem radiatormeters**
    Bestuur wordt gemandeerd om tot een bedrag van €10.000,- meters vervangen die ook daadwerkelijk aan vervanging toe zijn. Zo ook mag Techem niet voor elk huishouden voorrijkosten rekenen zoals dat eerder in

rekening is gebracht.
De technisch manager gaat dit verder met Techem opnemen en offerte vragen.

11. **Automatische galerij-deuren**
    De toelichting op dit punt is als bijlage bij de agenda gevoegd.
    Besloten wordt de omschreven werkzaamheden te laten uitvoeren en een jaarlijks budget van €5000,- te reserveren voor jaarlijks onderhoud en zo mogelijk uitbreiding.

12. **Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
    Tot stand komen van het MJOP
    Het MJOP wordt ieder jaar door de technisch manager op basis van een visuele inspectie geactualiseerd. Dit betekent dat REBO VVE Management op basis van de huidige situatie een onderhoudsadvies geeft aan de VvE. Dus wanneer welk onderhoud naar verwachting uitgevoerd moet worden en wat hiervoor de (verwachte) kosten bedragen. Hierdoor kunnen onderhoudsposten naar voren of naar achteren verschuiven op de tijdslijn. REBO adviseert en de vergadering beslist in hoeverre dit advies wordt opgevolgd. Eigenaars hebben uiteraard altijd de mogelijkheid om wensen en/of aanbevelingen aan te dragen. Een negatief saldo op het overzicht is niet toegestaan en kan consequenties hebben voor de waarde en verkoopbaarheid van het appartementsrecht.

    De vergadering besluit om:
    De opgenomen posten voor 2026 in uitvoering geven;
    De opgenomen posten voor 2027 goed te keuren;
    Het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) vast te stellen;
    De begeleiding voor planmatig onderhoud voor 2026 door REBO uit te laten voeren;
    De begeleiding voor de opgenomen posten voor 2027 door REBO uit te laten voeren;
    De opgenomen posten te financieren uit de onderhoudsreserve(s).

13. **Begroting 2026 en voorschotbijdragen**
    Voor het boekjaar 2026 is een begroting opgesteld. De begroting wordt toegelicht.

    In het begrotingsvoorstel voor 2026 is onder meer rekening gehouden met indexaties van lopende contracten.
    De vergadering besluit de begroting 2026 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen, met terugwerkende kracht per 1 januari 2026, vast te stellen.
    Het maandelijkse voorschotbedrag wordt verhoogd met €20,-.

14. **Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder**
    Er is een toelichting gegeven op de mandaten, waarvan ook een toelichting is meegezonden met de uitnodigingsmail. De vergadering stemt in met de volgende mandaten:

    Incassomandaat;
    Assurantiemandaat (De uitgekeerde gelden dienen te worden gestort op rekening van de VVE);

Machtiging aan het bestuur tot het over- en/of afsluiten van (de) verzekering(en).

15. **Huishoudelijk reglement**
    Onvoldoende stemmen aanwezig om dit nu goed te keuren.
16. **Beleid aanbrengen van airco/warmtepomp**
    Bestuur gaat uitzoeken wat hier mogelijk en acceptabel is om tot een uniforme regeling en gebruikersovereenkomst te komen.
17. **Rondvraag**
    In de rondvraag is het volgende aan de orde gebracht:
    -
    -
    -
18. **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
6	Vaststellen notulen	Voor
7	Vaststellen financieel jaaroverzicht	Voor
7	Het bestuur decharge verlenen voor het gevoerde financiële beleid	Voor
7	Het bestemmen van het exploitatieresultaat	Verrekenen met de algemene reserve
8	(Her)benoeming kascontrolecommissie	Voor
9	De voorgestelde leden worden (her)benoemd tot bestuur	Voor
10	vervangen warmtemeters Techem bestuur mandateren € 10.000,00	Voor
11	Toestemming om onderhoud en inspectie van de deurautomaten over te nemen?	Voor
12	De opgenomen posten voor 2026 in uitvoering geven	Voor
12	De opgenomen posten voor 2027 goedkeuren	Voor
12	Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)	Voor

12	De begeleiding voor de opgenomen posten in 2026 en 2027 wordt door REBO uitgevoerd	Voor
12	De opgenomen posten worden gefinancierd uit de onderhoudsreserves	Voor
13	Begroting 2026 incl. voorschotbijdragen vaststellen	Voor
13	Ingangsdatum gewijzigde voorschotbijdragen vaststellen	Met terugwerkende kracht per 1-1-2026
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	Verhogen van mandaat voor het bestuur tot €12.500,00 per gebeurtenis	Onvoldoende stemmen
15	Goekeuring Huishoudelijk Reglement	Onvoldoende stemmen

Alle langlopende besluiten

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