

Notulen

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Dalenbeek

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 29 oktober 2025, aanvang 19:30 uur.

1 Opening

De voorzitter van de vergadering, de heer van der Zande, opent de vergadering om 19:45 uur en heet iedereen van harte welkom. De heer van der Zande notuleert.

De vergadering heeft geen bezwaar tegen het opnemen van de vergadering.

2 Vaststellen aantal stemmen

In totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 24/28 (85,71%) stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3 Vaststellen agenda

De vergadering besluit de agenda zonder wijzigingen vast te stellen.

4 Mededelingen

De beheerder geeft de mededeling dat de stukken voor de vergadering in te zien zijn op het VvE Portaal.

4.a Introductie en werkwijze VT2000

De heer Van der Zande stelt zich voor als beheerder bij VT2000. VT2000 heeft kantoren in Hoofddorp, Houten en Wateringen. In Hoofddorp werkt team 4 met circa vijf beheerders, ondersteund door interne beheerders voor dagelijkse opdrachten en het ontvangen van meldingen. Technisch beheer begeleidt het projectmatige groot onderhoud. De heer Van der Zande is eindverantwoordelijk voor de VvE. Er wordt gewerkt met TwinQ. Meldingen worden via het TwinQ-portaal ingediend en afhandeling vindt plaats in afstemming met het bestuur.

Er wordt gevraagd of alle leden inloggegevens voor TwinQ hebben ontvangen. De vergadering wordt geïnformeerd dat inloggegevens verstrekt zijn en dat bij ontbrekende inloggegevens per e-mail om nieuwe gegevens kan worden verzocht.

4.b VT2000 - Certificering en portal VvE

Er wordt toelichting gegeven op de certificering van VT2000. De keurende instantie SKW controleert steekproefsgewijs VvE-dossiers op kantoor. De gegevens blijven op kantoor en worden alleen gebruikt voor de controle. De vergadering stemt in met het verlenen van toestemming.

Er wordt gemeld dat stukken digitaal worden verzonden wanneer een e-mailadres beschikbaar is. Verzending per post is op verzoek mogelijk.

De werkwijze rond betalingen wordt toegelicht. Facturen worden pas betaald na akkoord van het bestuur. Er wordt verduidelijkt dat dit ook geldt voor uitgaven uit het reservefonds. De vergadering stemt in dat de fiattering bij het bestuur blijft.

Naar aanleiding van een vraag over kleine uitgaven voor klusjes wordt aangegeven dat declareren mogelijk is of dat een kleine kas kan worden ingericht. Als voorbeeld wordt een kleine kas van € 300,- genoemd, met verplichte bonnen en mogelijke aanvulling na verzoek en beoordeling door het bestuur.

Er ontstaat discussie over door eigenaars uitgevoerd schilderwerk en onderhoud aan VvE-eigendommen. Er wordt benadrukt dat werkzaamheden aan VvE-eigendommen in principe door of met toestemming van de VvE plaatsvinden. De verdere bespreking hiervan wordt doorgeschoven naar het MJOP-onderwerp later op de agenda.

5 Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

De vraag van de heer Bakkum wordt bij de rondvraag behandeld.

6 Vaststellen notulen

Naar aanleiding van de notulen wordt gevraagd wat wordt bedoeld met het preventief vervangen van

terrassen. Daarnaast is er een opmerking dat vervanging bij lekkage noodzakelijk is en dat dit onder het MJOP valt. De vergadering behandelt dit onderwerp later in de vergadering.

De vergadering besluit de notulen zonder wijzigingen vast te stellen.

7 Jaarrekening 2024

De jaarrekening 2024 wordt besproken.

7.a Verslag kascommissie

De kascommissie brengt verslag uit over de door haar uitgevoerde controle.

Er wordt één aandachtspunt benoemd: de vervanging van een terras voor € 11.000,-. De kascommissie en eigenaars vragen om toelichting op de hoogte van dit bedrag en geven aan geen inzicht te hebben in de specificatie of de opdrachtverlening. Er wordt verwezen naar eerdere vergelijkbare werkzaamheden met lagere factuurbedragen van € 4.400,-, € 5.100,-, € 7.000,- en € 8.000,-. Er wordt toegelicht dat de opdracht onder het vorige bestuur en beheer is uitgevoerd en dat een mandaat van € 5.000,- voor de beheerder geldt. De voorzitter licht toe dat toekomstige opdrachten via het portaal worden gemeld, dat offertes worden opgevraagd en dat opdrachten boven € 5.000,- zonder spoed aan de vergadering worden voorgelegd. Verder meldt de kascommissie geen bijzonderheden.

Er wordt een opmerking gemaakt over een crediteurensaldo van circa € 27.000,- in 2024. De voorzitter legt uit dat tijdens de overdracht de banktoegang tijdelijk ontbreekt, waardoor betalingen vertragen. Leveranciers worden geïnformeerd en openstaande facturen zijn betaald of in afronning.

Een eigenaar vraagt naar de status van een debiteurensaldo van een oud-eigenaar van circa € 6.500,-. De voorzitter kan de actuele status niet bevestigen en geeft aan dat bij achterstand de incassoprocedure wordt gevolgd.

De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2024.

7.b Vaststellen jaarrekening

De vergadering neemt kennis van een positief resultaat van € 6.674,- over boekjaar 2024.

Er worden geen opmerkingen / vragen naar voren gebracht in de vergadering.

De vergadering besluit om de jaarrekening over boekjaar 2024 zonder wijzigingen vast te stellen.

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

Het voorstel is om het positieve exploitatieresultaat toe te voegen aan de reserves. Een eigenaar vraagt hoe de verrekening volgens de akte werkt. Er wordt toegelicht dat bij een positief saldo de vergadering kan besluiten tot terugstorten aan de eigenaars of toevoeging aan de reserves en dat een negatief saldo door de eigenaars moet worden aangezuiverd.

Een eigenaar vraagt waarom de servicekosten met 12% in plaats van de eerder genoemde 10% zijn verhoogd. Er wordt aangegeven dat dit is veroorzaakt door een fout bij het doorvoeren van de begroting op basis van aangeleverde cijfers van de vorige beheerder, dat een herziening volgt en dat de begroting later in de vergadering opnieuw wordt besproken. Het vergaderbesluit is leidend.

Er worden geen bezwaren geuit tegen het voorstel. Het positieve exploitatieresultaat wordt vastgesteld en met de reserves verrekend.

7.d Verlenen van decharge

Het voorstel betreft decharge over boekjaar 2024. De vergadering stemt hiermee in.

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026

De vergadering besluit het jaarplan voor 2026 goed te keuren en geeft het bestuur mandaat om de geplande werkzaamheden voor het komende jaar uit te laten voeren.

8.a Actualiseren MJOP

De voorzitter licht toe dat het huidige MJOP verouderd is en door het ontbreken van het O-prognosebestand niet in TwinQ kan worden ingelezen. Het jaarplan 2026 ligt daarom, op basis van het bestaande MJOP, ter vaststelling voor. De verwachting is dat in de volgende vergadering een geactualiseerd MJOP wordt voorgelegd. Het MJOP fungeert als spaarplan. De technisch beheerder voert jaarlijks een jaarbezoek uit en

adviseert over uitvoeren, naar voren halen of uitstellen van werkzaamheden. Het recente advies wordt met het bestuur gedeeld ter voorbereiding van de volgende vergadering. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht. Voor 2026 worden geen significante werkzaamheden voorzien.

De vergadering bespreekt de verwachte werkzaamheden en kosten vanaf 2027. Er wordt aangegeven dat circa € 120.000,- nodig kan zijn, mede voor een betononderzoek vanwege slechte plekken. De verwachting is dat dit binnen het budget past. Indien de uitkomsten daarom vragen, kan een extra ledenvergadering worden belegd voor vervolgschikkingen. Schilderwerk voor 2027 wordt genoemd, naar verwachting aan de achterzijde; de exacte scope volgt uit nadere beoordeling en advies.

Er wordt stilgestaan bij de spanning tussen servicekosten en noodzakelijke onderhoudsuitgaven. De voorzitter geeft aan dat zonder geactualiseerd MJOP nog geen onderbouwd spaaradvies kan worden gegeven. Jaarlijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld en worden jaarplannen ter besluitvorming voorgelegd. Indien werkzaamheden niet binnen beschikbare middelen passen, kan een extra bijdrage worden geadviseerd, waarna de vergadering besluit. VT2000 ondersteunt bij prioritering en het opvragen van offertes waar nodig.

De vergadering behandelt het voorstel om het MJOP te actualiseren en hiervoor een mandaat te verlenen. De kosten worden geraamd op € 1.600,- inclusief btw en gedekt uit de reserve groot onderhoud. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht.

9 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2025 en 2026

De vergadering bespreekt de aangepaste begroting 2025. Een eerder doorgevoerde begroting blijkt onjuist te zijn, waarna een nieuwe versie is opgesteld conform het eerdere uitgangspunt van 10%. De begroting is geprint ter inzage en nog niet op het VvE Portaal geplaatst. Het termijnbedrag 2025 is exclusief het voorschot stookgas. Eigenaars kunnen een verzoek indienen om het voorschot stookgas aan te passen. De vergadering stemt hiermee in.

Door de eerdere fout zijn onjuiste bedragen gecommuniceerd in de beginstandenbrief en zijn betalingsherinneringen verstuurd. 2025-betalingen worden met terugwerkende kracht herberekend. Eigenaars ontvangen een factuur of restitutie. Voor de resterende maanden van 2025 wordt het juiste termijnbedrag aangehouden.

De vergadering besluit de voorgestelde begroting voor 2025 en de bijbehorende VvE bijdrage per 1 januari 2025 vast te stellen.

Voor 2026 wordt voorgesteld de begroting vast te stellen met 10% verhoging van de dotatie en een totale indexatie van circa 3,5% op de bijdrage. In de geprinte versie van de begroting 2026 staat een fout in de kolom met de termijnbijdrage 2025. Kolom 2026 is juist. Als voorbeeld wordt genoemd dat voor breukdeel 155 de termijnbijdrage € 366,07 bedraagt in 2025 en het voorstel voor 2026 € 372,90 is. De correcte documenten worden beschikbaar gesteld op het VvE Portaal.

De vergadering besluit de voorgestelde begroting voor 2026 en de bijbehorende VvE bijdrage per 1 januari 2026 vast te stellen.

10 Formaliteiten

10.a Vaststellen incassoprocedure

De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.

10.b Schade uitkering

De vergadering besluit een schade-uitkering boven de € 10.000,- op rekening van de VvE te laten overmaken. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven.

De verzekeraar verlangt een vergaderbesluit om de uitkering op de rekening van de VvE te storten. Dit wordt voorgesteld om bij toekomstige schades snel te kunnen handelen. De vergadering stemt hiermee in.

Het bankrekeningnummer van de VvE is: NL07ABNA0479439036

11 Bestuur

Het bestuur bestaat uit:

- Mevrouw Van Der Linden
- De heer Van Heiningen

12 Kascommissie boekjaar 2025

Er wordt voorgesteld de kascommissie te herbenoemen. Er zijn geen bezwaren vanuit de vergadering.

Er wordt gevraagd naar kandidaten voor een reservekascommissielid. Er melden zich geen kandidaten.

De kascommissie bestaat uit:

- mevrouw Dames
- mevrouw Van Koeveringe.

13 Rondvraag

De volgende punten zijn besproken tijdens de rondvraag:

Een eigenaar vraagt naar de planning en kosten van de vervanging van de standleidingen. Er is een offerte van Van Galen die door de heer Van Leersum wordt beoordeeld. Volgens de eigenaar zijn meerdere posten te duur en is er nog geen contact tot stand gekomen met @Van Galen. Er bestaat zorg over mogelijke vertraging door een te koop staand appartement. De voorzitter licht toe dat eigenaars toegang moeten verlenen tot VvE-eigendommen volgens de akte. Een eigenaar meldt eerder contact met @de heer Koers over het verhogen van de druk richting de verkopers. Er wordt om duidelijkheid gevraagd over startdatum en kosten, inclusief herstel van sanitair en afwerking.

Mijn Techem app en verbruiksinzicht:

Een eigenaar verzoekt om deelname aan Mijn Techem zodat eigenaars via een portaal inzicht krijgen in verbruik, tegen € 5,85 per gezin per jaar. Er is discussie of de app individuele of gemiddelde gegevens toont. De voorzitter geeft aan dat dit alleen VvE-breed kan en dan in de begroting moet worden opgenomen. In een informele inventarisatie tonen 10 appartementen interesse. Afsproken wordt dat opties en kosten onderzocht worden en dat in de volgende vergadering een voorstel wordt voorgelegd.

Afrekening stookkosten en doorlooptijd:

Een eigenaar informeert naar de status van de stookkostenafrekening. De voorzitter meldt dat na aanvullende aanpassingen de afrekening opnieuw is geaccordeerd door het bestuur en nu bij de boekhouding ligt voor verwerking. Verwachting is verzending binnen circa twee weken. Over de volgende afrekening kan nog geen termijn worden gegeven, omdat aanlevering door Techem en Ista vertraagd is. De afrekening wordt VvE-breed opgesteld, door het bestuur geaccordeerd en vervolgens individueel verrekend.

Afrekening bij overdracht appartement:

Een eigenaar met overdracht op 27 januari vraagt hoe de afrekening plaatsvindt. De voorzitter geeft aan dat de huidige afrekening loopt tot 31 mei. Volgend jaar volgt een afrekening voor de periode 31 mei tot en met 27 januari. De boekhouding verwerkt dit bij de overdracht en in de daaropvolgende afrekening.

Gebouwtekeningen:

Een eigenaar vraagt naar gebouwtekeningen. De tekeningen staan op de website.

Intercom storingen:

Een eigenaar meldt een storing aan de intercom, terwijl er de avond ervoor geen afwijkingen waren. De voorzitter verzoekt storingen via het portaal te melden, waarna meldingen worden gebundeld en een afspraak wordt ingepland voor onderzoek en herstel. Afhankelijk van de staat kan vervanging noodzakelijk zijn.

14 Sluiting

De voorzitter van de vergadering, de heer van der Zande, dankt iedereen voor zijn/haar komst en sluit om 21:30 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Dalenbeek

1 Opening

- 1.1 Het voorstel om een dagvoorzitter te benoemen is aangenomen.
- 1.2 Het voorstel om toestemming te verlenen voor het maken van geluidsopname is aangenomen.

2 Vaststellen aantal stemmen

- 2.1 De vergadering besluit dat het aantal stemmen is vastgesteld op 85,71% en dat het quorum voldoende is voor besluitvorming.

3 Vaststellen agenda

- 3.1 Het voorstel om de agenda zonder wijzigingen vast te stellen is aangenomen.

4.b VT2000 - Certificering en portal VvE

- 4.b.1 De vergadering besluit toestemming te verlenen aan SKW om VvE-dossiers op kantoor van VT2000 onder vertrouwelijkheid te controleren.
- 4.b.2 De vergadering besluit dat fiattering van betalingen, inclusief reservefondsuitgaven, bij het bestuur blijft.
- 4.b.3 De vergadering besluit akkoord te gaan met de digitale verzending van de vergaderstukken.

6 Vaststellen notulen

- 6.1 Het voorstel om de notulen van 23 oktober 2024 vast te stellen is aangenomen.

7.b Vaststellen jaarrekening

- 7.b.1 Het voorstel om de jaarrekening 2024 vast te stellen is aangenomen.

7.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

- 7.c.1 Het voorstel om het positieve exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de reserves is aangenomen.

7.d Verlenen van decharge

- 7.d.1 Het voorstel om decharge te verlenen aan het bestuur is aangenomen.

8 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2026

- 8.1 Het voorstel om het jaarplan 2026 goed te keuren en de bestuurder mandaat te verlenen om de onderhoudswerkzaamheden die voor 2026 gepland staan uit te laten voeren is aangenomen.

8.a Actualiseren MJOP

- 8.a.1 Het voorstel om het bestuur een mandaat te verlenen van €1.600 inclusief btw voor het actualiseren van het MJOP is aangenomen.

9 Vaststellen begroting en voorschotbijdrage 2025 en 2026

- 9.1 De vergadering besluit dat de begroting 2025 en voorschotbijdragen per 1 januari 2025 met terugwerkende kracht worden vastgesteld.
- 9.2 Het voorstel om de begroting en de daarmee samenhangende bijdrage per 1 januari 2026 goed te keuren is aangenomen.

10.a Vaststellen incassoprocedure

- 10.a.1 Het voorstel om de incassoprocedure vast te stellen is aangenomen.

10.b Schade uitkering

- 10.b.1 Het bestuur stelt voor om de schade-uitkering over te laten maken op rekening van de VvE. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven is aangenomen.

12 Kascommissie boekjaar 2025

- 12.1 De vergadering besluit de kascommissie voor 2025 te herbenoemen: mevrouw Dames en mevrouw Van Koeveringe.

12.2 De vergadering besluit dat er geen reservekascommissielid wordt benoemd.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Dalenbeek

Bericht sturen binnen 2 weken met correcte termijnbedragen 2025 en eventuele saldi.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

De beheerder laat de notulen ondertekenen en draagt zorg voor de archivering van de ondertekende documenten.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Behandeld door: Toni van der Zande (medewerker kantoor)

De beheerder rekent het exploitatieresultaat af.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Behandeld door: Toni van der Zande (medewerker kantoor)

Doorvoeren begroting 2026 per 1 januari 2026.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Behandeld door: Debiteurenadministratie (medewerker kantoor)

Herberekenen en verrekenen van 2025-bijdragen via factuur of restitutie.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Intrekken van betalingsherinneringen en voorkomen van aanmaningskosten voor foutieve bedragen 2025.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Opstellen van geactualiseerd MJOP.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Plaatsen van correcte begrotingen 2025 en 2026 op VvE Portaal en verwijderen van foutieve tabel.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Verifiëren status incassoprocedure oud-eigenaar met achterstand van € 6.500,- en terugkoppeling geven.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Verrekenen exploitatieresultaat met de eigenaars/betreffende reserve(s).

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 28 december 2025

Behandeld door: Debiteurenadministratie (medewerker kantoor)