

## Vergadering VvE Oudeveen 35 t/m 45

20-04-2026

Aanvang 19:30

Oudeveen 41, Veenendaal

**Aanwezig:** Maren (nr. 35), Hiske (nr. 37), Martijn (nr. 39), Dennis (nr. 41), Kasja en Job (nr. 43), Els (nr. 45)

**Afwezig:** -

### Opening en kennismaking:

Sinds de vorige vergadering zijn er 3 nieuwe bewoners. Eerst even kennisgemaakt. De vorige notulen zijn akkoord verklaard. Een aantal punten uit de notulen wordt nog verder in detail besproken tijdens deze vergadering.

### Bespreken jaarcijfers 2025:

Dennis licht de jaarcijfers toe. Geen verassingen. Appartement 37 is sinds januari van eigenaar gewisseld. De vorige eigenaar heeft een voorschot gedaan, welke op de balans is weergegeven.

### 10-jaren plan:

In Februari heeft er een bouwkundige keuring plaatsgevonden. Hieruit is een advies rapport gekomen welke verwerkt is in het 10-jaren plan. Ondanks dat sommige items uit het adviesrapport technisch afgeschreven zijn, zijn ze nog steeds functioneel. Hoewel een volledige vernieuwing ideaal zou zijn, overstijgen de kosten het beschikbare budget. Diverse opties zijn in de vergadering besproken waarbij het beschikbare budget als uitgangspunt is genomen. Op basis hiervan is het 10 jaren onderhoudsplan aangepast. De conclusie hieruit is dat dit jaar het platte dak vernieuwd gaat worden door de dakbedekking te vernieuwen. Eventuele extra isolatie zal plaatsvinden over >10 jaar (Wanneer de reserves goed zijn aangevuld) in overleg met de huidige bewoners van dat moment. Het hellende dak wordt in 2029 aangepakt en het voegwerk in 2031. Het hellende dak kan dan weer voor 30 jaar mee.

### Maandelijkse bijdragen:

Om een gezonde VvE te blijven, dienen de maandelijkse kosten verhoogd te worden. Dit gebeurt in stappen met steeds een verhoging van 15% (zie tabel hieronder).

Appartement / jaar	1 mei 2026	1 januari 2027	1 januari 2028	1 januari 2029
Nr 35 + 37	€ 108	€ 124	€ 142	€ 165
Nr 39 t/m 45	€ 117	€ 135	€ 155	€ 180

Nadat alle grote kostenposten zijn gedekt in 2030 kan er door de dan huidige bewoners besloten worden de maandelijkse VvE kosten weer te verlagen of het bestaande bedrag te behouden.

Lopende zaken omtrent de vereniging van eigenaren en het pand incl. ingebrachte punten:

21 April 2026 vindt weer de volledige ventilatiereiniging plaats. Er is aangegeven dat de huidige ventilatoren nog meekunnen. Wel zijn ze verouderd. Vernieuwing zal plaatsvinden in 2032.

*Schilderwerk & schutting:*

Voor rond de 1500 euro gaan de aanwezigen akkoord dat er een nieuwe schutting van een totale, gelijke hoogte geplaatst gaat worden tussen de tuinen in. Op deze manier worden de tuinen netjes gescheiden. Hiske pakt dit op en gaat het verder uitzoeken. Een voorwaarde aan deze nieuwe schutting is dat deze ook weggehaald zou moeten kunnen worden voor schilderwerk. Dit is momenteel niet mogelijk met de oude schutting, waardoor schilders er niet goed bij kunnen met het plaatsen van een steiger. Zodra de schutting is geregeld zal in hetzelfde jaar ook de achterzijde geschilderd worden.

Volledig schilderwerk, inclusief de balkons, is naar achteren geschoven en staat nu gepland voor 2033. Dit om de kosten voor 2026 te beperken.

*Airco:*

Het is akkoord bevonden dat airco's geplaatst worden. Wel dient er gekeken te worden naar evt. Geluids- & trillingsoverlast. Kasja en Job willen ook een airco plaatsen en dit is akkoord bevonden.

*Manco's in apartment Oudeveen 43:*

Het keukenraam en de 2 dakramen zijn lek. Het keukenraam zal vervangen kunnen worden. Job gaat hier een offerte voor aanvragen.

De 2 dakramen staan voor nu in de planning om tegelijk meegenomen te worden met het renoveren van het hellende dak in 2029. Hiermee worden ook de 2 vochtplekken onder de ramen op zolder opgepakt. Dit blijven monitoren of het erger wordt of niet.

Boeidelen bij dak van nr 43 en 45 beginnen af te bladeren. Met nieuw schilderwerk zal dit opgelost zijn. Er zal gekeken worden om dit gelijk in kunststof uit te laten voeren.

*Glazenwasser:*

Glazenwasser vragen of hij de raampjes in het portiek schoon kan maken een keer per kwartaal. Het lijkt het erop dat dit niet gebeurt. Dennis zal dit navragen.

Daarnaast is het de vraag of we de frequentie aan willen houden. Kosten zijn weer verhoogd, nu naar 95 euro per keer. Job gaat kijken of er een goedkoper alternatief beschikbaar is. Op dit moment laten we het nog even zoals het is.

*Beschikbare vacatures:*

Doordat Mark van nr 43 is verhuisd, is er op dit moment geen penningmeester.

Daarnaast gaat Dennis van nr. 41 verhuizen en komt de functie van voorzitterschap vrij. Op dit moment zijn de nieuwe bewoners nog niet ingetrokken in hun woning en is dit nog te vers om dit op te pakken. Dennis zal kijken of het door een extern bureau gedaan kan worden. Dennis blijft tot uiterlijk 1 juni de voorzitter en dan wordt het overgedragen aan de nieuwe partij of worden de taken verdeeld onder de huidige bewoners.

*Vloerverwarming:*

Voor het plaatsen van vloerverwarming is er toestemming nodig van de VvE ivm vrezen in bestaande vloeren, welke onderdeel zijn van de VvE. Appartement 37 en 43 hebben beide

vloerverwarming geplaatst en dit is akkoord bevonden door de leden. Eventuele gevolgschade tijdens aanbreng en ingebruikersfase zijn voor kosten van de huidige bewoners. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een 10dB ondervloer om eventuele extra geluidhinder te voorkomen.

*Plaatsen regenton:*

Hiske wilt graag een regenton plaatsen in de tuin en zal een aansluiting maken aan de bestaande regenpijp. Dit is akkoord bevonden.

*Huishoudelijk reglement:*

Op dit moment is er geen Huishoudelijk reglement en de vraag is ook of we dit willen of niet. Het is een klein en gemoedelijke VvE en we spreken elkaar ook snel aan wanneer er wat is. Daarnaast is het ook gebruik van je eigen 'boeren verstand'. Het zijn allemaal koopwoningen en je houdt gewoon rekening met elkaar. Er wordt dit jaar even aangekeken en dit punt wordt opnieuw besproken tijdens de volgende vergadering. Tot die tijd is er geen huishoudelijk reglement.

*WhatsApp groep:*

Er is behoefte om sneller te communiceren naar iedereen, ook omdat er een aantal appartementen nog bezig zijn met verbouwingen. Iedereen is akkoord om zijn nummer beschikbaar te stellen voor deze app-groep en deze is inmiddels ook aangemaakt.

*Afsluiting:*

Einde van de vergadering om 21:25 uur.