

Notulen

Vereniging van Eigenaars Alphen aan den Rijn, Pietersberg 71 tot en met 91 (oneven), gevestigd te Alphen aan den Rijn

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 7 april 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 11; aantal stemmen vertegenwoordigd: 8 (72,73 procent)

Aanwezig

Mevrouw M. de Beus
Mevrouw H. ten Brink
De heer J. Ewiak en/of Mevrouw M. Ewiak
Mevrouw I. Hirs
Mevrouw V.M. de Jong
De heer H. Koppejan
Mevrouw A. Verburg
De heer L.M. Vitters

Afwezig

R. van Eldik
De heer J. Eysink Smeets
Mevrouw B. de Kruijff

1. Opening van de vergadering door beheerder en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Met goedvinden van de aanwezige leden zit mevrouw Haak de vergadering voor. Van de 11 stemmen zijn 8 stemmen vertegenwoordigd. Dit zijn voldoende stemmen om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Mededelingen / Ingekomen stukken

Geen mededelingen / Ingekomen stukken.

3. Vaststellen notulen van vorige vergadering

Met algemene stemmen worden de notulen van 6 februari 2025 vastgesteld.

4. Vaststellen van het Financieel jaarverslag 2025 / verlenen van decharge aan bestuur / bestemmen exploitatieresultaat

De heer Eysink Smeets heeft de jaarstukken gecontroleerd en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2025. Er zijn bij de kas controle geen onregelmatigheden gevonden. Alles ziet er netjes verzorgd uit. Begroting en werkelijke uitgaven ontlopen elkaar nauwelijks. Alles is goed terug te vinden. één opvallend iets; Nota: van Bodegraven bewassing van de ruiten. Niet allen gelijk. Bij de laatste is Incl BTW zelfde als excl BTW 134,60. Dus een keer geen BTW berekend, andere nota's wel; 162,87 (incl BTW). Het bestuur kan decharge verleend worden.

Mevrouw Hirs heeft een vraag. Zij wil graag uitleg over het bedrag onder de streep dat niet overeenkomt met wat erboven staat. Het verschil tussen de uitkomst van de werkelijke uitgaven 2025 en de begroting 2025 klopt niet. Het verschil tussen de uitkomst van de werkelijke uitgaven 2025 en de begroting 2025 zou € 552,61 moeten zijn.

Mevrouw Haak legt hier het verschil uit. Het exploitatieresultaat is gebaseerd op alle inkomsten en uitgaven van de VvE, inclusief de ontvangen rente van € 552,55. Bij het opstellen van de begroting wordt het totaal bedrag verdeeld over 12 maanden en over de verschillende leden, op basis van hun breukdeel. Door deze verdeling en afronding op centen kan een klein verschil ontstaan. In dit geval bedraagt het verschil € 0,06. Dit verschil is het gevolg van afronding en wordt als normaal en verklaarbaar beschouwd.

Met algemene stemmen besluit de vergadering het financieel jaarverslag 2025 vast te stellen, decharge te verlenen aan het bestuur en het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve.

5. (Her)benoemen bestuur, kascommissie en overige commissies

De heer Vitters stelt zich wederom herkiesbaar als voorzitter van het bestuur. Mevrouw De Beus stelt zich wederom herkiesbaar als penningmeester.

Met algemene stemmen worden de heer Vitters en mevrouw De Beus door de vergadering als zodanig herbenoemd.

De heer Eysink Smeets stelt zich nog 1 jaar beschikbaar als kascommissie en zal de kascontrole uitvoeren over de jaarstukken van 2026.

Met algemene stemmen wordt de heer Eysink Smeets door de vergadering herbenoemd tot kascommissie.

6. Bespreken groot onderhoud en verduurzaming complex (MJOP)

Zonnepanelen

Het onderwerp zonnepanelen wordt vooralsnog geparkeerd. Geconstateerd wordt dat isolatiemaatregelen op dit moment een hogere prioriteit hebben.

Vervanging kozijnen door kunststofkozijnen

De heer Vitters deelt mee dat hij aanstaande donderdag een afspraak heeft met het bedrijf dat recent de kozijnen heeft vervangen bij de naastgelegen VvE. Over het resultaat en de samenwerking met dit bedrijf is men zeer tevreden.

Mevrouw Haak zal de contactgegevens van enkele bedrijven aan de heer Vitters verstrekken, zodat ook bij deze partijen offertes kunnen worden opgevraagd.

Financieringsmogelijkheden

Mogelijk komt de VvE in aanmerking voor het afsluiten van een duurzaamheidslening bij het Nationaal Warmtefonds (NWF) en/of het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Hierbij wordt opgemerkt dat het aanvragen van dergelijke financiering een tijdrovend traject is en naar verwachting niet op korte termijn kan worden afgerond.

Zodra één of meerdere offertes zijn ontvangen, zal een extra vergadering worden georganiseerd om deze te bespreken.

7. Vaststellen begroting 2026/ ledenbijdragen

De vergadering spreekt de wens uit om meer te reserveren.

Met algemene stemmen wordt besloten de VvE-bijdragen met 10% te verhogen, met terugwerkende kracht per 1 januari 2026.

Mevrouw Haak zal de leden hierover informeren.

Tevens spreekt de vergadering de wens uit dat het trappenhuis eenmalig extra wordt schoongemaakt door de schoonmaker, tegen een meerprijs van € 100,-.

Het bestuur zal navraag doen wanneer deze extra schoonmaak kan worden uitgevoerd.

8. Vaststellen besluit uitkering schadepeningen en eigenaarsbelang

Met algemene stemmen besluit de vergadering op voorhand akkoord te gaan dat schade-uitkeringen (schade aan opstal) hoger dan € 12.500 rechtstreeks uitgekeerd worden aan de VvE.

9. Vaststellen incassoprocedure

De vergadering mandateert het bestuur tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van niet-betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen. Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreft procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen.

Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij de wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

10. Rondvraag

Geconstateerd is dat er aanzienlijke schade is ontstaan aan de deurkozijnen in het portiek, veroorzaakt door het in- en uitrijden en parkeren van een scooter en fietsen.

De vergadering bespreekt de vraag of deze beschadigingen hersteld dienen te worden en besluit vooralsnog hiermee te wachten.

Mevrouw De Jong meldt dat haar balkondeur klemt. Aangegeven wordt dat dit vermoedelijk het gevolg is van weersinvloeden.

De vergadering verzoekt mevrouw De Jong om het herstel uit te stellen tot na de zomer.

11. Vaststellen datum en locatie volgende algemene ledenvergadering

Met algemene stemmen besluit de vergadering dat de volgende algemene ledenvergadering zal worden gehouden op donderdag 4, 11, 18 of 25 februari om 19:30 uur. De locatie zal nog nader worden bepaald.

12. Sluiting

Mevrouw Haak bedankt eenieder voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng, bedankt de heer Vitters voor het beschikbaar stellen van zijn woning en sluit de vergadering om 21:05 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

