

Notulen

VvE Germanenlaan 70 t/m 116

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 23 april 2025, aanvang 19:00 uur.

Aanwezig

Familie B. Boerema/Boerema-Kamp/Boerema, De heer W.J.J. Burggraaf en/of Mevrouw Burggraaf-Noordzij, De heer N.C. de Geus en/of Mevrouw V.M. Geus - Looij, Mevrouw S. Hillemans, Mevrouw F. Hofman, De heer B. Jochems, Mevrouw E.E. Klein, De heer S. Pieck en/of Mevrouw W.M.G. Moolhuijzen, De heer G.C. Struikenkamp en/of Mevrouw Y. Barmentloo, De heer K.D. de Vries, De heer D.G. Wullaert

Volmacht afgegeven

De heer G.M. van der Beek, De heer C. Hartgers, De heer A.P. Jansen, Mevrouw S. Strijbis

Afwezig

De heer B. de Bruyn, De heer H. van de Bunte, De heer H.J.G. Hanskamp en Mevrouw A.M. Hanskamp-Steman, De heer E.R. Lopulua, De erven van H.J. de Ronde, De heer D.A. Servaes, De heer C. Verschoor en Mevrouw E.M.A. Verschoor - van Wijngaarden, De heer H. de Weerd

1 Opening en vaststelling aanwezige stemmen.

De voorzitter, de heer J. van Gaasbeek, opent de vergaderingen heet eenieder welkom. De vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

Van de 24 stemmen uit te brengen stemmen zijn 16 stemmen, al dan niet per volmacht, vertegenwoordigd tijdens de vergadering. Rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Tevens is de vereiste twee derde meerderheid aanwezig om het huishoudelijk reglement vast te stellen.

2 Mededelingen bestuur/ingekomen stukken.

De voorzitter meldt een recente lekkage en kortsluiting in een van de appartementen. Er is sprake van een PVC-waterleiding en een metalen stroomleiding. De lekkage blijkt al geruime tijd te bestaan en heeft geleid tot een stroomstoring. De verwachting is dat er in de toekomst meer van dit soort problemen kunnen optreden, omdat PVC na verloop van tijd bros kan worden. Deze leidingconstructie is in meerdere badkamers aanwezig is. Een eigenaar geeft aan dat in diens badkamer een scheur in de douchevloer is ontdekt, hier is tijdens de herstelwerkzaamheden een steekvlam uit de stroomleiding waargenomen. De vergadering spreekt uit dat dit veiligheidsrisico aandacht verdient.

Lekkage en stroomleiding

Er wordt benadrukt dat de stroomleidingen niet overal even helder in kaart zijn gebracht. Sommige eigenaars vermoeden dat die leidingen door de cement laag van badkamervloeren lopen. Het is niet duidelijk hoe wijdverbreid dit probleem nog is in het gehele appartementencomplex. Enkele eigenaars stellen voor om badkamermuren of -vloeren open te breken om leidingen te controleren of te vervangen. Tegelijkertijd ontstaat er twijfel over de haalbaarheid, omdat het sloopwerk omvangrijk kan uitpakken. Enkele personen merken op dat het veelal onduidelijk is waar de leiding precies loopt, wat een extra uitdaging vormt. De vergadering stelt dat het huidige probleem voorlopig is opgelost in het betreffende appartement, maar men hecht belang aan inzicht in de situatie in andere woningen.

Onderzoek PVC-waterleiding

Vervolgens komt het langdurige risico van bros wordende PVC-waterleidingen aan bod. TKV heeft bij drie partijen offertes voor vervanging opgevraagd, maar tot nu toe is het niet gelukt om een bedrijf te vinden dat deze werkzaamheden volledig wenst op te pakken. De vergadering ziet in dat een grootschalige vervanging ingrijpend kan zijn. Een suggestie is om een onderzoek te starten en mogelijk een nieuwe leiding buitenom te leggen. Mevrouw Pieck geeft aan een particuliere vakman te kennen die bereid is te helpen, maar geen facturen kan uitschrijven. De vergadering constateert dat dit in verband met verzekering en aansprakelijkheid problematisch kan zijn.

Er wordt gesuggereerd om te wachten tot de eerstvolgende renovatie van iemands badkamer, zodat men direct kan zien of er een soortgelijk leidingverloop aanwezig is. De vergadering vindt het verstandig om op die manier steekproefsgewijs informatie te verzamelen.

Ingekomen stukken

De heer Hartgers maakt melding van ongewenste post en folders die op de grond in de gemeenschappelijke ruimtes worden achtergelaten. Hij vraagt iedereen om ongebruikte post voortaan bij het oud papier te deponeren. Enkele leden reageren dat deze oproep jaarlijks wordt gedaan. Er is even sprake van een geïmproviseerde verzamelplek in een gebouwdeel, maar dit wekt de zorg dat papierophopingen mogelijk brandgevaarlijk zijn. Een eigenaar meldt het idee om een andere oplossing te zoeken voor het blokkeren van de deur in de hal, zodat geen dozen met foldermateriaal meer nodig zijn.

Mevrouw Hillemans geeft aan dat zij onderwerpen zoals vloerisolatie, bergingsplafonds en balkons niet op de agenda zag staan, terwijl deze vorig jaar zijn genoemd. De vergadering bevestigt dat balkons, dakbedekking en andere onderhoudswerkzaamheden bij het Meerjarenonderhoudsplan worden besproken. Uiteindelijk is het plan om deze punten later tijdens de vergadering te behandelen.

Evaluatie begeleiding van grote projecten

De heer Wullaert uit zijn onvrede over de afhandeling van spouwmuurisolatie en andere werkzaamheden. Zo zijn er nog gaten in muren die niet zijn gedicht, en hij heeft meerdere keren moeten bellen om de deurbelstoring na de recente stroomstoring te laten oplossen. Hij vraagt zich af wat precies wordt verstaan onder 'begeleiding' door het bestuur of de beheerder. De vergadering erkent dat terugkoppeling en opvolging beter kunnen. Er wordt genoemd dat de beheerder bij grote projecten wel ter plaatse is geweest voor controle en het maken van foto's. Tegelijkertijd erkent men dat sommige acties lang duren en dat er weinig tussentijdse terugkoppeling plaatsvindt.

De vergadering geeft aan dat het lastig is om steeds persoonlijk aanwezig te zijn, maar stelt dat er verbetering nodig is in communicatie. Indien bewoners problemen melden, is het wenselijk dat zij sneller een reactie krijgen over de status. Ook wordt gesuggereerd dat eigenaren kunnen helpen met het openen van de deur voor monteurs, om te voorkomen dat één persoon telkens thuis moet blijven. Niettemin bestaat er behoefte aan rechtstreeks contactmomenten of e-mails, zodat betrokken eigenaars weten welke stappen zijn ondernomen.

De heer Wullaert heeft hiernaast geen extra punten. De vergadering noteert dat zij bij het volgende grote project nadrukkelijker werkt aan duidelijke informatievoorziening en begeleiding, inclusief het inplannen van herstelwerkzaamheden en het bewaken van de opvolging. Er wordt verduidelijkt dat de beheerder acties kan inzetten, maar dat bewoners vaak een rol spelen bij kleurkeuzes of het openen van hun eigen appartement. De vergadering hoopt hiermee toekomstige frustraties te voorkomen.

3 Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering d.d. 29 februari 2024(zie bijlage).

De notulen van de ledenvergadering van d.d. 29 februari 2024 worden vastgesteld.

Tijdens de vergadering wordt er een opmerking gemaakt over het urenregistratiesysteem in TwinQ. Een eigenaar merkt op dat er alleen een totaaloverzicht op de facturen te zien is, en niet een gedetailleerd registratiesysteem. De vergadering is het erover eens dat er een urenregistratiesysteem is en dat de specificaties op verzoek kunnen worden opgevraagd. Het voorstel is om de specificaties per half jaar beschikbaar te stellen voor de kascommissie.

Daarnaast wordt er gesproken over het huishoudelijk reglement. Mevrouw Boerema heeft een conceptversie aangepast en verstuurd naar enkele leden, maar deze is niet tijdig gedeeld voor de vergadering. De voorzitter stelt voor het huishoudelijk reglement te printen en te bespreken bij het betreffende agendapunt, zodat het kan worden afgerond.

Een eigenaar brengt het probleem van pallets en fietsen die buiten staan ter sprake. De vergadering is het erover eens dat de fietsen zijn verwijderd, maar de pallets nog niet. Het voorstel is om een appgroep te maken voor de verschillende portieken om dergelijke zaken gezamenlijk aan te pakken.

Verder is er aandacht voor het vervangen van kapotte lampen bij de trappenhuizen. De voorzitter biedt aan om de buitenlamp te vervangen en er wordt afgesproken dat, indien nodig, verdere hulp wordt ingeschakeld.

4 Financieel 2024.

De balans per 31 december 2024 en het resultatenoverzicht over de periode 1 januari t/m 31 december 2024 worden behandeld.

De vergadering constateert dat het totaal aan middelen op de balans €75.740,- bedraagt. Deze middelen bestaan uit een negatieve algemene reserve van €2.089,-, een onderhoudsreserve van €74.581,- en credituren van €3.248,-. De vergadering bespreekt de uitgaven en merkt op dat er een negatief exploitatiesaldo is ontstaan van €10.751,-, terwijl eerder een tekort van €5.804,- was begroot. Daarnaast is

er een opmerking dat de onderhoudskosten, verzekeringskosten, verenigingskosten en contractonderhoud in het afgelopen jaar hoger zijn uitgevallen dan voorzien.

Verzekering en begroting

Enkele eigenaars stellen vragen over de hoogte van de verzekeringspremie. Zij merken op dat de begroting voor 2024 en 2025 lager is dan de werkelijke kosten van de opstalverzekering. De voorzitter legt uit dat er aan het eind van 2023 een hertaxatie van het gebouw heeft plaatsgevonden, wat heeft geleid tot een hogere herbouwwaarde. Hierdoor stijgen de verzekeringskosten fors. Enkele eigenaars geven aan dat de begroting voor onder meer 2025 mogelijk te laag is en dat er in 2026 opnieuw rekening moet worden gehouden met een hogere premie. De vergadering is het erover eens dat hier kennelijk een structureel nadeel kan ontstaan als de begrote premie niet wordt aangepast. De vergadering vraagt aandacht om bij toekomstige begrotingen tijdig rekening te houden met deze premiestijgingen.

Beheerkosten en uurregistratie

Vervolgens ontstaat een uitgebreide discussie over de beheerkosten. De vergadering constateert dat de overstap van een vast bedrag naar een urenregistratiemodel tot sterk gestegen kosten heeft geleid. De heer Jochems noemt concrete voorbeelden van tijdregistraties, zoals notulen opstellen en controle van documenten, die volgens hen te veel minuten vergen. Een suggestie is dat TKV mogelijk efficiëntie kan verhogen of terug kan schakelen naar een vast tarief, omdat de hoge uurdeclaraties de financiële positie van de VvE nadelig beïnvloeden. De voorzitter antwoordt dat TKV een transparant model met uurberekening hanteert en dat dit voor alle VvE's van toepassing is. De vergadering betwijfelt of deze aanpak haalbaar blijft voor een kleinere VvE met relatief weinig reserves. Er is consensus dat er iets moet gebeuren om de beheerkosten te beperken.

Het voorstel is een werkgroep te vormen om alternatieve beheermogelijkheden te onderzoeken. Er wordt tevens gediscussieerd over het huidige opzegtermijn en de noodzaak om de leden tijdig te informeren over de voortgang. De voorzitter geeft aan dat een overstap naar een andere beheerder een ledenbesluit vergt. Enkele aanwezigen vinden dat er ook met de bestaande beheerder moet worden gesproken om de kosten te reduceren.

Schoonmaak en groenvoorziening

De vergadering kijkt naar diverse mogelijkheden om kosten te besparen op terugkerende uitgaven. Enkele eigenaars wijzen erop dat het gras maaien en de schoonmaak momenteel relatief frequent plaatsvinden en dat de facturen daarvoor aanzienlijk zijn. Het voorstel is om de frequentie van de groenonderhoudswerkzaamheden te halveren, zodat het gras minder vaak wordt gemaaid en het snoeiwerk enkel wanneer noodzakelijk wordt uitgevoerd. De vergadering stelt ook voor de schoonmaakfrequentie te verlagen. Enkele eigenaars merken op dat bij minder schoonmaakbeurten wel goede kwaliteit van de werkzaamheden moet worden gegarandeerd. Verder wordt gesproken over de frequentie van de jaarlijkse glasbewassing. Het voorstel is die in elk geval te verlagen naar eenmaal per jaar, omdat de toegevoegde waarde beperkt lijkt.

De leden bespreken of deze reductie direct kan worden doorgevoerd. De meerderheid is van mening dat hiermee snel op de kosten kan worden bespaard.

Kascontrolecommissie en besluiten rond de jaarrekening

De kascontrolecommissie verklaart de stukken te hebben beoordeeld en merkt op dat de jaarrekening van 2024 op zich klopt. De commissie licht toe dat zij de jaarcijfers aanvankelijk niet wil goedkeuren vanwege de fors oplopende beheerkosten. Nu er in de vergadering concrete afspraken zijn gemaakt om alternatieven te onderzoeken, verklaart de kascontrolecommissie dat zij, op voorwaarde van het doorvoeren van kostenbesparende maatregelen en het onderzoeken van een andere vorm van beheer, positief adviseert over de jaarrekening.

De vergadering bespreekt of de resultatenrekening en de balans van 2024 formeel mogen worden vastgesteld. Er is overeengekomen dat de onzekerheid rond de beheerkosten niet direct op de cijfers van vorig jaar wijzigt. De vergadering besluit de jaarrekening 2024 definitief goed te keuren. De vraag van de voorzitter of de beheerder decharge krijgt, blijft echter onbeantwoord, omdat meerdere eigenaars van mening zijn dat de kostenstructuur van het afgelopen jaar onacceptabel hoog is. Er is geen gezamenlijk besluit om de beheerder decharge te verlenen.

Overige financiële aandachtspunten

De vergadering geeft aan dat in de toekomst beter moet worden geanticipeerd op stijgende kosten, zodat een plotseling groter tekort wordt voorkomen. Enkele eigenaars stellen voor periodieke rapportage van de werkelijke uitgaven versus de begroting te krijgen, zeker als belangrijke posten als beheerkosten of verzekeringen oplopen. De voorzitter stelt dat het mogelijk is een halfjaarlijkse rapportage van de

beheerkosten te ontvangen, waarmee overschrijdingen sneller zichtbaar worden.

Tot slot wijst de voorzitter op de leeftijd van het gebouw en het feit dat in de nabije toekomst groot onderhoud (inclusief vervanging van het dak) noodzakelijk is. Omdat dit in de afgelopen periode al tot extra aanbestedingen en offerteaanvragen heeft geleid, is een hoger beroep gedaan op de beheerder. De meerderheid onderkent echter dat dit geen structurele verklaring voor de forse stijging van de beheerkosten vormt.

Op basis van de gemaakte afspraken en de goedgekeurde jaarrekening besluit de vergadering dat het onderzoek naar andere beheermodellen of aanbieders zo snel mogelijk moet plaatsvinden. Door de voorgenomen reductie van schoonmaak- en groenonderhoud hoopt de vergadering alvast op een aanzienlijk kostenvoordeel in de komende maanden. De leden spreken de wens uit om het exploitatieverlies te beperken en voldoende te kunnen blijven reserveren voor toekomstig onderhoud. Het voorstel is om de ontwikkelingen rond deze actiepunten in een volgende bijeenkomst te bespreken, maar daarover wordt geen formele datum afgesproken.

5 Financieel 2026.

De vergadering bespreekt de financiële planning voor 2026, waarbij de voorzitter aangeeft dat er twee begrotingen zijn opgesteld. De eerste begroting is gebaseerd op het bestaande meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en voorziet een verhoging van de VvE bijdrage met 22%. De tweede begroting, gebaseerd op het nieuwe MJOP, voorziet een verhoging van 49%, voornamelijk vanwege de noodzaak om het dak binnen 1 tot 3 jaar te vervangen.

De voorzitter legt uit dat het dak al jaren problemen oplevert en dat er een inspectie heeft plaatsgevonden die de noodzaak van vervanging bevestigt. Er wordt een optie besproken om het gebouw te verhogen door middel van 'optoppen', waarbij extra etages worden toegevoegd. Dit zou de kosten van een nieuw dak kunnen vermijden en mogelijk leiden tot lagere servicekosten in de toekomst. De voorzitter benadrukt dat dit plan een aanpassing van de akten van splitsing vereist, wat de goedkeuring van alle eigenaars vergt. De vergadering vindt het optoppen wel het onderzoeken waard.

Een eigenaar uit bezorgdheid over de hoge kosten van de nieuwe begroting en stelt dat de huidige servicekosten al hoog zijn. De voorzitter suggereert dat, indien optoppen niet doorgaat, er een lening kan worden afgesloten om de kosten van het dak over een langere periode te spreiden. Ook is er aandacht voor eerdere pogingen om een lening af te sluiten voor verduurzaming, die niet succesvol waren vanwege een te laag totaalbedrag en de snelle overschrijding van het budget van de gemeente.

De vergadering bespreekt verschillende scenario's en de noodzaak van kostenbesparingen. Het voorstel is om de VvE bijdrage met 15% te verhogen, rekening houdend met besparingen op exploitatiekosten zoals groenonderhoud en schoonmaak. De voorzitter vraagt om goedkeuring van de vergadering voor deze verhoging.

6 Benoeming kascontrolecommissie.

De vergadering bespreekt de benoeming van de kascontrolecommissie. De voorzitter vraagt wie zich vrijwillig wil aanmelden voor de commissie. De heer Jochems en mevrouw Boerema melden zich aan.

De heer Jochems en mevrouw Boerema worden benoemd in de kascontrolecommissie tijdens de vergadering.

7 Evaluatie begeleiding grote projecten.

Dit onderwerp is reeds bij agendapunt 2 besproken.

8 Groot onderhoud.

De vergadering bespreekt het meerjaren onderhoudsplan, dat recent is herzien en aan de leden is verstrekt. Het plan wordt elke vijf jaar geüpdatet en bevat nu ook de balkons, hoewel deze niet gemeenschappelijk zijn volgens de splitsingsakte. De voorzitter legt uit dat balkons in modelreglementen altijd als gemeenschappelijk worden beschouwd, maar dat dit niet het geval is voor deze VvE. Het aanpassen van de splitsingsakte om balkons gemeenschappelijk te maken, is destijds als te duur en niet realistisch beoordeeld.

De vergadering erkent dat er in 2018 - 2019 geen betonrot is vastgesteld bij de balkons, maar dat er wel onderhoud nodig is. Er wordt gesproken over het gezamenlijk sparen voor balkononderhoud, zodat er middelen beschikbaar zijn wanneer het onderhoud noodzakelijk wordt. De vergadering is het erover eens dat inspecties bij andere gebouwen betonrot hebben aangetoond, maar dat er bij het eigen pand nog geen inspectie is uitgevoerd.

De vergadering bespreekt de kosten van balkononderhoud, waarbij een inschatting van € 5.000,- per balkon wordt genoemd, gebaseerd op een vergelijkbaar project. De voorzitter geeft aan dat de kosten mogelijk lager kunnen uitvallen. Dit De vergadering bespreekt het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) en de noodzaak om periodiek de balkons te inspecteren. Ook is er een opmerking dat de balkons uit de pot voor groot onderhoud worden betaald, mits deze voldoende gevuld is. De laatste inspectie vond plaats in 2015 of 2018, en er wordt gesuggereerd dat een nieuwe inspectie tussen de 10 en 15 jaar na de laatste inspectie nodig is. De vergadering besluit dat er nog voldoende tijd is voordat een nieuwe inspectie nodig is.

Vervolgens wordt het elektraprobleem in het trappenhuis besproken. Er is een bedrag van € 2.415,- uitgegeven voor reparaties, wat boven het mandaat van de vergadering ligt. De voorzitter vraagt achteraf goedkeuring voor deze uitgave. De vergadering erkent dat het probleem een constructiefout betreft en dat er geen andere optie was dan de reparatie uit te voeren. Er wordt geen bezwaar gemaakt tegen de uitgave.

Bij het tuinonderhoud wordt de offerte van Meeuwis Vries besproken, die het goedkoopste blijkt te zijn. De vergadering besluit om Meeuwis de Vries te kiezen voor het tuinonderhoud, zodat alle gebouwen aan de Germanenlaan dezelfde leverancier hebben.

De vergadering bespreekt de vloerisolatie en de mogelijkheid om deze te combineren met dakisolatie voor dubbele subsidie. De vergadering besluit om de vloerisolatie uit te stellen tot het dak vervangen wordt, zodat beide isolatiemaatregelen samen kunnen worden uitgevoerd.

Ten slotte wordt het schilderwerk van de hoofdentree en bergingspuien besproken. Schildersbedrijf Amerongen heeft de goedkoopste offerte van € 3.090,-. Het voorstel is om te onderzoeken of een andere schilder het werk goedkoper kan uitvoeren. De heer Jochems probeert een goedkopere optie te vinden. Indien dit niet lukt, wordt de offerte van Amerongen geaccepteerd.

9 Financiëring groot onderhoud.

De vergadering bespreekt het voorstel om het groot onderhoud te financieren uit de opgebouwde reserves. De voorzitter vraagt of er akkoord wordt gegaan met dit voorstel.

10 Huishoudelijk Reglement.

De vergadering bespreekt het huishoudelijk reglement, waarbij de voorzitter aangeeft dat er een conceptreglement is opgesteld die aansluit bij de splitsingsakte. Mevrouw Boerema heeft het reglement beoordeeld en enkele punten aangemerkt voor discussie. Het reglement bevat voorschriften zoals het opruimen van rommel en het onderhouden van appartementen. Discussie vindt plaats over wie toezicht houdt op de naleving van het reglement.

Een eigenaar wijst op het probleem van pallets die niet worden opgeruimd, ondanks eerdere afspraken. De voorzitter benadrukt dat het huishoudelijk reglement handhaving mogelijk maakt, inclusief het opleggen van boetes. Het voorstel is om eerst meldingen te doen via een groepsapp voordat er formele stappen worden ondernomen.

Daarnaast worden specifieke artikelen in het reglement besproken, zoals het herstel van gemeenschappelijke delen bij beschadiging en de aansprakelijkheid voor kosten. Er is ook aandacht voor het verbod op onderverhuur door huurders, wat in het splitsingsreglement en huurcontracten is opgenomen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van balkons is niet toegestaan, en er wordt voorgesteld om de toegang tot de waterleiding en gasruimte vrij te houden van obstakels zoals fietsen.

Er wordt een boetebedrag van € 100,- vastgesteld voor het niet opruimen van sigarettenpeuken. De vergadering stemt over het huishoudelijk reglement met de besproken aanpassingen. De vergadering stemt in met het reglement, waardoor het wordt aangenomen.

11 Machtiging tot het nemen van incassomaatregelen.

De vergadering bespreekt de machtiging tot het nemen van incassomaatregelen. Een eigenaar geeft aan akkoord te gaan met het voorstel. De vergadering is het erover eens dat het inschakelen van een incassobureau mogelijk is.

12 Vaststelling vergaderdatum 2026: Woensdag 18 februari 2026 om 19:00 uur.

De vergadering bespreekt de vaststelling van de vergaderdatum voor het volgende jaar. De voorzitter stelt aanvankelijk woensdag 8 februari voor, maar er ontstaat discussie over de geschiktheid van deze datum

vanwege vakantieperiodes. Verschillende eigenaars geven aan dat de voorgestelde datum in een vakantie valt en stellen voor om de vergadering een week eerder of later te plannen.

Na overleg en het uitwisselen van informatie over de vakantieperiodes, stelt een eigenaar voor om de vergadering op 25 februari te houden. De vergadering stemt in met deze datum.

13 Rondvraag.

De rondvraag begint met een vraag van een eigenaar over de ingangsdatum van de nieuwe servicekosten. Dit is 1 januari 2026.

Vervolgens wordt een probleem met een deur bij de lage nummers van de berging besproken. De deur wordt regelmatig hard dichtgedaan, wat mogelijk schade aan het glas kan veroorzaken. De heer De Vries biedt aan om dit probleem zelf op te lossen, waardoor er geen externe hulp hoeft te worden ingeschakeld.

Een ander punt betreft schade aan de grond bij nummer 84, veroorzaakt door een hoogwerker tijdens het plaatsen van nieuwe kozijnen. De schade is inmiddels hersteld, en er is geen verdere actie nodig.

Daarnaast wordt het verdwijnen van 'verboden te poepen' hondenbordjes aangekaart. De vergadering bespreekt de noodzaak van deze bordjes, aangezien het algemeen bekend is dat honden niet op openbare plekken mogen poepen. Er wordt geen besluit genomen over het terugplaatsen van de bordjes.

De heer Wullaart uit zorgen over de garantie van een douchebak die door het bedrijf Draisma is doorgebroken voor reparatie. Er is onduidelijkheid over de garantie en de eigenaar wil niet opdraaien voor toekomstige kosten als er lekkages ontstaan. Er wordt geen concreet besluit genomen, maar de eigenaar wordt verzekerd van hulp indien nodig.

Ten slotte wordt door de heer De Vries het voorstel gedaan voor het oprichten van een Tuincommissie om de tuin op te leuken. Hij is bereid om zelf voor te financieren en zoekt medestanders om samen ideeën uit te werken. Er wordt geen formeel besluit genomen, maar er is interesse om dit verder te bespreken in de groepsapp.

14 Sluiting.

Wacht met het melden van storingen, klachten, schades of gebreken niet tot de Algemene Ledenvergadering (ALV), maar geef deze direct door aan de beheerder. U kunt hiervoor mailen naar vastgoed@tijmenkroes.nl.

Onder dankzegging voor eenieders inbreng sluit de voorzitter de vergadering.

Besluitenlijst

VvE Germanenlaan 70 t/m 116

- 1 Opening en vaststelling aanwezige stemmen.**
 - 1.1 Van de in totaal 24 stemmen zijn er 13 stemmen vertegenwoordigd tijdens de vergadering. Rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- 2 Mededelingen bestuur/ingekomen stukken.**
 - 2.1 De vergadering besluit de procesgang van metingen, reparaties en terugkoppelingen rond grote projecten te verbeteren, zodat duidelijk is welke werkzaamheden zijn uitgevoerd en welke zaken nog opgepakt moeten worden.
- 3 Behandeling en vaststelling notulen vorige ledenvergadering d.d. 29 februari 2024(zie bijlage).**
 - 3.1 De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld.
- 4 Financieel 2024.**
 - 4.1 De balans en het resultatenoverzicht 2024 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.
 - 4.2 Aan Tijmen Kroes wordt geen decharge verleend.
 - 4.3 De vergadering besluit de frequentie van het maaien van het gras te halveren en de schoonmaak voortaan ook minder vaak (de helft van de huidige frequentie) te laten uitvoeren. Daarnaast wordt de glasbewassing beperkt tot eenmaal per jaar.
- 5 Financieel 2026.**
 - 5.1 De begroting exploitatie 2026 inclusief de daaruit volgende voorschotbijdragen per 1 januari 2026 worden goedgekeurd op basis van een verhoging van 15% en vastgesteld.
- 6 Benoeming kascontrolecommissie.**
 - 6.1 De heer Jochems en mevrouw Boerema worden benoemd in de kascontrolecommissie tijdens de vergadering.
- 8 Groot onderhoud.**
 - 8.1 De vergadering besluit het volgende groot onderhoud uit te voeren: De balkons worden periodiek geïnspecteerd en de volgende inspectie wordt gepland tussen 2025 en 2030.
 - 8.2 De vergadering besluit de uitgave van € 2.415,- voor het elektraprobleem in het trappenhuis goed te keuren.
 - 8.3 De vergadering besluit dat Meeuwis de Vries wordt gekozen voor het tuinonderhoud.
 - 8.4 De vergadering besluit dat de vloerisolatie wordt uitgesteld tot het dak vervangen wordt, om dubbele subsidie te verkrijgen.
 - 8.5 De vergadering besluit het meerjaren onderhoudsplan vast te stellen, inclusief het opnemen van de balkons voor toekomstig onderhoud.
- 9 Financiering groot onderhoud.**
 - 9.1 Het groot onderhoud wordt gefinancierd uit de opgebouwde reserves.
- 10 Huishoudelijk Reglement.**
 - 10.1 De vergadering besluit dat het huishoudelijk reglement met de besproken aanpassingen wordt goedgekeurd en vastgesteld.
- 11 Machtiging tot het nemen van incassomaatregelen.**
 - 11.1 De VvE geeft TKV toestemming tot het nemen van incassomaatregelen.
- 12 Vaststelling vergaderdatum 2026: Woensdag 18 februari 2026 om 19:00 uur.**
 - 12.1 De vergaderdatum 25 februari 2026 om 19:00 uur wordt goedgekeurd.

Actiepuntenlijst

VvE Germanenlaan 70 t/m 116

13.1 Oplossen van het probleem met de deur bij de berging door de eigenaar.

Actie: dhr. De Vries/ eigenaars

Status: Vastgelegd

13.2 Initiatief nemen voor het oprichten van een Tuincommissie en verdere plannen bespreken in de groepsapp.

Actie: Dhr. De vries, eigenaars

Status: Vastgelegd

2.1 Informatie verzamelen bij toekomstige badkamerverbouwingen over de ligging van PVC-waterleiding en stroomkabel.

Actie: eigenaars.

Status: Vastgelegd

3.2 Maken van een appgroep voor de verschillende portieken om gezamenlijke acties te coördineren.

actie: eigenaars

Status: Vastgelegd

4.1 Onderzoeken van alternatieve vormen van VvE Beheer, inclusief terugkeer naar vaste tarieven en vergelijken van offertes van andere beheerders.

actie: eigenaars

Status: Vastgelegd

8.1 Onderzoeken van een goedkopere schilder voor het schilderwerk van de hoofdentree en bergingspuien. Accepteren van de offerte van Amerongen indien geen goedkopere optie gevonden wordt.

Actie: Dhr. Jochems/ eigenaars

Status: Vastgelegd

Vervangen buitenlamp bij de hoge nummers.

Contact gehad met bewoonster mevrouw Hofman. (27-06-2025)

De verlichting is in orde. Bij 108 is hersteld. Alle verlichting brand.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juni 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Herrald Kroes)

4.2 Aanpassingen tuinonderhoud schoonmaak en glasbewassing.

De vergadering besluit de frequentie van het maaien van het gras te halveren en de schoonmaak voortaan ook minder vaak (de helft van de huidige frequentie) te laten uitvoeren. Daarnaast wordt de glasbewassing beperkt tot eenmaal per jaar.

Op 27-06-2025 doorgegeven van Van Laar schoonmaakbedrijf en aan Meeuwis de Vries met het verzoek het contract aan te passen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Herrald Kroes)

8.2 Goedkeuring uitgave voor het elektraprobleem in het trappenhuis.

Er is akkoord gegeven op de vergadering van 23-04-2025

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Herrald Kroes)

8.3 Meeuwis de Vries opdracht geven voor voor het tuinonderhoud.

op 27-06-2025 doorgegeven wat de wensen voor het onderhoud zijn met verzoek het contract hierop aan te passen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 2 juli 2025

Behandeld door: Technisch beheerder (Herrald Kroes)

10.1 Publiceren van het huishoudelijk reglement en toezenden aan alle eigenaars/bewoners.
verstuurd

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 oktober 2025

Behandeld door: Afdeling Administratief (medewerker kantoor)

3.1 Beschikbaar stellen van specificaties van het urenregistratiesysteem per half jaar voor de kascommissie.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 januari 2026

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jeroen van Gaasbeek)

5.1 Activeren van de begroting 2026

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 december 2025

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Irna Huzen)