

Notulen

Vereniging van Appartementseigenaars Raadhuisstraat Alphen aan den Rijn (8053)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 21 september 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 96; aantal stemmen vertegenwoordigd: 81 (84,38 procent)

1 Opening

De vergadering wordt om 19:00 uur geopend door de heer Max Dreyer. De heer Max Dreyer zal deze vergadering voorzitten en heet de aanwezigen welkom. Voor zover in deze vergadering wordt gesproken over "de voorzitter" wordt de heer Max Dreyer bedoeld. Van de vergadering wordt door middel van een microfoon een opname gemaakt ter ondersteuning van de notulen. Er zijn in totaal 81 van de 96 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen. De agenda omvat tien punten en sluit af met een rondvraag voor algemene zaken. De vergadering wordt verzocht de bespreking bij de agendapunten te houden. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- Geen ingekomen stukken .

Mededelingen bestuur:

- Geen mededelingen vanuit het bestuur.

3 Vaststellen notulen ALV 2025

De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen.

Voorafgaand aan de vaststelling worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht.

De vergadering besluit de notulen van de ALV van 6-10-2025 vast te stellen.

4 Financiën - jaarrekening

Allereerst gaat de dank gaat uit naar de kascommissie voor het uitvoeren van de kascontrole 2025. Het verslag van de kascommissie is toegezonden aan de eigenaars van de VvE. Het advies vanuit de kascommissie is om de jaarrekening 2025 goed te keuren en decharge te verlenen aan de het bestuur.

De vergadering constateert dat de kascommissie in 2025 niet functioneert en dat geen kascontrole wordt uitgevoerd. Er wordt bevestigd dat bestuursleden niet in de kascommissie mogen plaatsnemen. Daarnaast is er een opmerking dat de invulling van de kascommissie voor het komende jaar separaat wordt afgestemd.

Er wordt toegelicht dat de post dagelijks onderhoud in 2025 uitkomt op € 405,-, terwijl € 2.500,- is begroot. Als voorbeeld wordt een factuur voor een deurdranger genoemd. Er wordt aangegeven dat alle facturen en financiële stukken beschikbaar zijn in het VvE Portaal.

Er wordt vastgesteld dat het exploitatieresultaat over 2025 positief is en € 2.806,84 bedraagt. De opties om dit toe te voegen aan het reservefonds of uit te keren aan eigenaars worden besproken, waarbij voorkeur wordt uitgesproken voor toevoeging aan het reservefonds.

Er wordt geconstateerd dat geen advies van de kascommissie is ontvangen, maar er worden geen bezwaren geuit tegen de inhoud.

De vergadering besluit het exploitatieresultaat van € 2.806,84 toe te voegen aan het reservefonds.

De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.

De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het financiële boekjaar 2025.

5 Planmatig onderhoud 2027

Het voorstel is om het MJOP en het voorgestelde groot onderhoud 2027 goed te keuren.

Schilderwerk 2027

De vergadering bespreekt de noodzaak van buitenschilderwerk op basis van het verftechnisch rapport. Een

ontvangen offerte komt uit op circa € 16.000,-. Het reservefonds dekt de kosten. Het betreft schilderwerk aan entreepui, slaapkamerpui, deuren naar galerij en nooddeur, omtimmeringen en balkonpuien, zowel straat- als balkonzijde. De offerte en specificaties zijn toegevoegd aan de vergaderstukken. Het voorstel is om een tweede offerte bij een lokaal schildersbedrijf op te vragen om te vergelijken en voor december te kunnen beslissen en inplannen.

Postkasten

De postkasten zijn nog niet vervangen. Opties zijn beperkt door de beschikbare ruimte bij de pilaar. Er is een systeem onderzocht zoals bij het naastgelegen complex, met één kast met klep en deurtjes, geoffreerd tussen € 1.500,- en € 1.700,- exclusief btw door Van Beiren. Plaatsing binnen in de entree wordt onwenselijk gevonden vanwege overlast en veiligheid. Alternatieven zoals plaatsing aan gevels of in ronde muur blijken kostbaar of ruimtelijk niet passend. De vergadering staat positief tegenover een compacte oplossing op de bestaande locatie en bespreekt dat een kleine groep bewoners de keuze kan voorbereiden. Er wordt geen besluit genomen.

Galerijvloeren

Er worden klachten geuit over losse en verzakte tegels en geluidsoverlast op beide galerijen. De vergadering bespreekt een duurzame oplossing waarbij de huidige afwerking wordt verwijderd en een nieuwe constructie met juiste afschot en waterafvoer wordt aangebracht met een slijtvaste antislipafwerking. Indicatieve kosten liggen tussen € 20.000,- en € 40.000,- voor beide galerijen samen. Alternatieven zoals composiet vlonders en vloercoatings worden genoemd. Afsproken wordt om opties uit te werken en offertes op te vragen en deze in de volgende vergadering in het voorjaar te bespreken.

Intercom en voordeur

Er worden storingen gemeld aan het camerasysteem van de deurbel en aan het slot van de voordeur. Het videodeel is mogelijk verouderd en lastig te herstellen op bestaande bekabeling. De cilinder van de voordeur is in 2022 vervangen, maar er zijn klachten over moeizaam openen. De punten worden genoteerd voor opvolging, er wordt geen besluit genomen.

De vergadering besluit het MJOP vast te stellen.

6 Financiën - begroting

De begroting 2027 is samen met de uitnodiging toegezonden aan alle eigenaars.

De vergadering wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de begroting 2027 en de daaruit voortvloeiende VvE bijdrage met ingang van 1 januari 2027.

De vergadering bespreekt de begroting voor 2027. De oorspronkelijke begroting bedraagt € 31.578,- en is gebaseerd op de begroting 2026 met een indexatie. De verwachte verhoging van het maandelijks bijdrage varieert tussen € 6,- en € 13,- afhankelijk van de grootte van het object. Er worden opmerkingen gemaakt over de verhoging van het afgelopen jaar en het voorstel wordt gedaan om de bijdrage in 2027 niet te verhogen.

Het voorstel is om de begroting te corrigeren door kostenposten te herzien. De post dagelijks onderhoud is begroot op € 2.756,- en valt eerder lager uit. De vergadering overweegt om deze post te verlagen zodat de totale begroting gelijk blijft aan 2026 en de dotatie aan het reservefonds ongewijzigd blijft. Hierbij wordt opgemerkt dat een risico op een negatief exploitatieresultaat bestaat bij onverwachte uitgaven, op te vangen met een eenmalige bijdrage of inzet van het reservefonds indien noodzakelijk.

De vergadering besluit de begroting 2027 gelijk te stellen aan 2026, het en de bijdragen ongewijzigd te laten.

7 (Her) benoeming bestuur en commissie(s)

De vergadering bespreekt de samenstelling van het bestuur en de kascommissie. Vastgesteld wordt dat het bestuur uit de heer Kroese en de heer Auney bestaat en de kascommissie eveneens uit de heer Kroese en de heer Auney bestaat. Aangegeven wordt dat bestuurders niet in de kascommissie mogen plaatsnemen en dat een wijziging noodzakelijk is.

Er wordt voorgesteld dat de heer Auney het bestuurschap op zich neemt en dat de heer Kroese en de heer J. te Riele als kascommissieleden worden benoemd. De vergadering stemt hiermee in.

De vergadering besluit de heer Auney als bestuurder te benoemen.

De vergadering besluit de heer Kroese en de heer J. te Riele als kascommissieleden te benoemen.

8 Vaststellen van het incassomandaat

Het incassobeleid wordt jaarlijks aan de orde gesteld zodat iedere (nieuwe) eigenaar, middels de meest recente notulen, kennis kan nemen van dit beleid alsmede het daarbij horende mandaat. De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/ aanmaningen de vordering uit hoofde van niet betaalde (voorschot-) bijdragen ter incasso aan een door het bestuur daartoe aan te wijzen incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vordering te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

De incassoprocedure wordt jaarlijks geëvalueerd en opnieuw vastgesteld. De vergadering bevestigt de bestaande procedure, inclusief het versturen van herinneringen. Er wordt verzocht het termijn tussen de herinneringen expliciet vast te leggen, de voorzitter geeft aan dit juridisch te verifiëren en te concretiseren. De vergadering stelt aanvullend vast dat bij verzekeringsschades met uitkeringen groter dan € 11.345,- voorafgaande goedkeuring door de VvE noodzakelijk is, zodat besteding van grote bedragen geborgd is.

De vergadering besluit het incassomandaat vast te stellen voor het komende jaar.

De vergadering besluit verzekeringsschades met uitkeringen groter dan € 11.345,- voorafgaande goedkeuring door de VvE noodzakelijk is.

8.1 Onderhoud oever

De vergadering bespreekt het onderhoud van de oever. De VvE is nu verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. De provincie stelt voor dit over te nemen. Er is aangegeven dat overdrachtsformulieren per woning met Raadhuisstraat-nummer moeten worden ondertekend en naar de provincie worden gestuurd.

De vergadering besluit in te stemmen met overdracht van beheer en onderhoud van de oever aan de provincie.

9 Rondvraag

Een bewoner vraagt naar wateroverlast bij de fietsenstalling en de schadeafhandeling via de opstalverzekering.

Een eigenaar meldt dat meerdere terugslagkleppen in de waterinstallatie defect raken en op eigen kosten zijn vervangen. Er is schade aan de vloer en een deel van de wand bij de fietsenstalling door een lekkende kraan. De vergadering stelt vast dat dit onder de opstalverzekering van het appartement valt. Voor de afhandeling wordt een schademelding ingediend via de QR-code met foto, waarna de schadeafdeling het dossier oppakt. Een eigenaar geeft aan dat de melding reeds is gedaan.

Een eigenaar vraagt of minder felle LED-lampen op de galerij mogelijk zijn. Meerdere eigenaars ervaren hinder van de huidige lichtsterkte, anderen niet. Er wordt besproken dat lampen met een lagere lichtopbrengst of ander wattage wellicht uitkomst bieden. Er wordt geen besluit genomen.

Een eigenaar vraagt naar het schoonmaakonderhoud van trappenhuis en galerijen. Spinnraggen in hoeken en vervuilde trapleuningen worden genoemd. Er wordt besproken dat bewoners kleine schoonmaakwerkzaamheden zelf kunnen oppakken en dat een eenmalige grote schoonmaak door de glazenwasser van trappenhuis, vloeren en ramen mogelijk is. Er wordt geen besluit genomen.

Het voorstel is om bewoners te verzoeken de buitenzijde van hun appartement periodiek schoon te houden, waaronder het verwijderen van spinnenwebben en reinigen van gevelplaten. Er wordt geen besluit genomen.

Er wordt van gedachten gewisseld over alternatieven voor de overkapping van de galerijen en de huidige golfplaten, zoals een open constructie of een lichtstraat. Daarnaast is er een opmerking dat het dak circa zes jaar oud is en jaarlijks wordt geïnspecteerd. Er wordt geen besluit genomen.

10 Sluiting

De heer Dreyer sluit de vergadering om 20:15 uur en dankt alle aanwezigen voor zijn inbreng.



schep >
vastgoedmanagers >

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Appartementseigenaars Raadhuisstraat Alphen aan den Rijn (8053)

1 Opening

- 1.1 De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.
- 1.2 De vergadering besluit akkoord te gaan met een opname van de vergadering.

3 Vaststellen notulen ALV 2025

- 3.1 De vergadering besluit de notulen van de ALV van 6-10-2025 vast te stellen.

4 Financiën - jaarrekening

- 4.1 De vergadering besluit het exploitatieresultaat van € 2.806,84 toe te voegen aan het reservefonds.
- 4.2 De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.
- 4.3 De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het financiële boekjaar 2025.

5 Planmatig onderhoud 2027

- 5.1 De vergadering besluit het MJOP vast te stellen.

6 Financiën - begroting

- 6.1 De vergadering besluit de begroting 2027 gelijk te stellen aan 2026, het en de bijdragen ongewijzigd te laten.

7 (Her) benoeming bestuur en commissie(s)

- 7.1 De vergadering besluit de heer Auney als bestuurder te benoemen.
- 7.2 De vergadering besluit de heer Kroese en de heer J. te Riele als kascommissieleden te benoemen.

8 Vaststellen van het incassomandaat

- 8.1 De vergadering besluit verzekeringsschades met uitkeringen groter dan € 11.345,- voorafgaande goedkeuring door de VvE noodzakelijk is.
- 8.2 De vergadering besluit het incassomandaat vast te stellen voor het komende jaar.

8.1 Onderhoud oever

- 8.1.1 De vergadering besluit in te stemmen met overdracht van beheer en onderhoud van de oever aan de provincie.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Appartementseigenaars Raadhuisstraat Alphen aan den Rijn (8053)

Begroting 2027 vast stellen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 september 2026

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

Exploitatie resultaat 2025 bestemmen aan reservefonds.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 september 2026

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

Vaststellen van Jaarekening 2025

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 21 september 2026

Behandeld door: Medewerker begrotingen (J.M. Ploeg)

Aanpassen van de begroting 2027 zodat het totaal gelijk is aan 2026 door verlaging dagelijks onderhoud.

Status: Vastgelegd

Afsluiten van het boekjaar en verrekenen van het exploitatieresultaat.

Status: Vastgelegd

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK.

Status: Vastgelegd

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen en uploaden van de notulen.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

Status: Vastgelegd

Opvragen van extra offertes voor schilderwerk 2027 op basis van verftechnisch rapport en inplannen uiterlijk december.

Status: Vastgelegd

Opvragen van twee offertes voor renovatie galerijvloeren en alternatieven, voorleggen in de volgende vergadering.

Status: Vastgelegd