

## Notulen

### VvE Emile Zolaplein (Les Acasias Gebouw 1), gevestigd te Eindhoven (98662)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 29 juli 2025, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 316; aantal stemmen vertegenwoordigd: 316 (100 procent)

#### 1. Opening

Gea Vrijsen (VP&A vve beheer) opent de vergadering en heeft alle aanwezigen welkom. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

#### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

Sinds 1 juni 2025 is VP&A de beheerder van de VVE. Voorheen was dat VB&T. Helaas heeft VP&A nog geen toegang tot de bankrekeningen van de VVE bij ABN. De aanvragen lopen nog. Dit betekent dat VP&A nog geen bedragen kan incasseren bij de eigenaren en ook geen betalingen aan leveranciers kan doen. Zodra VP&A toegang heeft tot de bankrekeningen is duidelijk of eigenaren openstaande posten hebben. In dat geval zal VP&A een bericht naar de eigenaar sturen met het openstaande bedrag en het verzoek dat te betalen. In de tussentijd mogen eigenaren zelf de maandbedragen overmaken op de bankrekening van de VVE, maar als dat niet lukt, is het geen probleem.

#### 3. Notulen

1. De vergadering besluit de notulen van de ledenvergadering d.d. 19 maart 2024 vast te stellen.
2. De vergadering besluit de notulen van de ledenvergadering d.d. 15 februari 2025 vast te stellen.

#### 4. Financiën - jaarrekening

1. Tijdens de ALV in 2024 waren Sandra Timmers en Emmy Jaspers benoemd tot kascommissie. Sandra is verhuisd en het lukt Emmy niet om de controle uit te voeren. Gelukkig kon Marina Luysterburg de kascontrole uitvoeren. De vergadering dankt Marina hiervoor en benoemt haar alsnog voor de controle van de jaarstukken 2024. Marina Luysterburg heeft de jaarstukken gecontroleerd en akkoord bevonden.
2. De vergadering besluit de jaarrekening 2024 vast te stellen.
3. De vergadering besluit het exploitatieresultaat € 591,37 af te rekenen met de leden. De eigenaren ontvangen hiervoor een factuur met het verzoek het bedrag zelf over te maken op de bankrekening van de VVE.
4. De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde (financiële) beleid.
5. De jaarrekening wordt ondertekend.

#### 5. Onderhoud

1. Het MeerJarenOnderhoudPlan (MJOP) is opgesteld in 2022 en geeft weer welk onderhoud, wanneer en tegen welke kosten aan het gebouw moet worden uitgevoerd om deze in goede staat te onderhouden. De leden hebben een samenvatting van het MJOP ontvangen. In het overzicht is tevens een MJOP m.b.t. de lift verwerkt dat is opgesteld in 2021. Uit de samenvatting blijkt dat er vanaf 2030 een negatief reservefonds is te verwachten. De komende jaren zal de dotatie verhoogd moeten worden.
2. Besluit onderhoud 2025.
  - vervangen (accu's) noodverlichting en gewone verlichting: De vergadering besluit dat alle verlichting in het gebouw vervangen wordt. Dit zal worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Het bestuur krijgt het mandaat om dit uit te laten voeren (EUR 9.123 + 15%). De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. Het bestuur zal dit project begeleiden.
  - automatische deuropeners: Tineke van de Munckhof heeft via de WMO een aanvraag gedaan voor het plaatsen van 3 elektronische deuropeners op algemene deuren in het gebouw. Het is nog niet zeker of de aanvraag wordt goedgekeurd. De vergadering besluit om de andere 2 gezamenlijke etagedeuren ook te laten voorzien van elektronische deuropeners, zodat alle gemeenschappelijke deuren een dergelijk systeem hebben. Hiervoor is niet gereserveerd. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. De geschatte kosten zijn EUR 8.500. Hiervoor is een eenmalige begroting opgesteld die besproken wordt bij agendapunt 6. Het project wordt begeleid door het bestuur. Wanneer de aanvraag van Tineke van de Munckhof wordt afgewezen, zullen de deuropeners op de

andere etages ook niet geplaatst worden. Tijdens een volgende vergadering zal in dat geval besproken worden wat er met de extra ontvangen bijdrages wordt gedaan. Er zou ook besloten kunnen worden om op kosten van de VvE alle gemeenschappelijke deuren alsnog te voorzien van elektronische openers.

- schilderwerk: Het bestuur wordt gemachtigd buitenschilderwerk uit te laten voeren (EUR 18.586 +15%). De kosten komen ten laste van de onderhouds reserve. Het project wordt begeleid door het bestuur.

- kit- en voegwerk: Volgens het MJOP zou er kit- en voegwerk uitgevoerd moeten worden in 2024 en 2025. Het bestuur krijgt het mandaat om dat uit te laten voeren (EUR 8.246 +15%). Het project wordt begeleid door het bestuur. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve.

- toegang tot het dak: Voor toegang tot het dak (ivm onderhoud) plaatst de onderhoudspartij een ladder op een van de balkons. Dat zou niet meer toegestaan zijn volgens arbowetgeving. De onderhoudspartij (ZND) heeft contact gezocht met Tineke van de Munckhof en aangegeven dat er een soort dakluik met trap gemaakt zou moeten worden. Helaas is er verder nog niets over bekend. Tijdens een volgende vergadering kan er waarschijnlijk meer info gegeven worden en zal er een besluit over genomen moeten worden. Voor deze aanpassing is niet gereserveerd binnen het reservefonds.

- lift en begeleiding: Volgens de inspectie van DLR Eurlicon (uitgevoerd in 2021) zou er in 2025 een renovatie van de lift uitgevoerd moeten worden. Dat bleek in 2025 nog niet nodig, maar het advies is om dat in 2026 wel uit te voeren. De vergadering besluit de renovatie uit te laten voeren zoals DLR adviseert (EUR 51.123 +15%) en het project door DLR te laten begeleiden. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. Bewoners dienen er rekening mee te houden dat er 2 weken stilstand van de lift kan zijn tijdens de werkzaamheden. Er zal ruim van tevoren worden gecommuniceerd wanneer de werkzaamheden plaatsvinden.

-begeleiding projecten: Wanneer het bestuur onderhoudsprojecten begeleidt, kunnen zij ondersteund worden door Hans van den Nieuwenhof en Henny Rijpert.

### 3. Overig onderhoud

Storingen altijd melden bij Tineke van de Munckhof. Bij een vastzittende lift op de noodknop drukken.

## 6. Financiën - begrotingen

1. De eenmalige begroting 2025 wordt vastgesteld. Dit betreft de jaarlijkse extra dotatie groot onderhoud (totaalbedrag EUR 7.500).
2. De eenmalige begroting 2025 wordt vastgesteld. Dit betreft de bijdrage voor de elektronische deuropeners (totaalbedrag EUR 8.500).
3. De begroting 2026 wordt vastgesteld (totaalbedrag EUR 60.500). De ingangsdatum van de verhoogde voorschotbedragen is 1 januari 2026.

## 7. (Her)benoeming bestuur en commissies

1. Bestuur: Tineke van de Muckhof is na het overlijden van Cees vd Meer enig bestuurder. Emmy Jaspers en Jacquélien van den Eertwegh hebben zich beschikbaar gesteld om toe te treden tot het bestuur en worden benoemd. Het bestuur bestaat uit: Tineke van de Munckhof, Emmy Jaspers en Jacquélien van den Eertwegh (mandaatbedrag € 7.500,00 incl. btw p/j buiten de (meerjaren)begroting om).
2. Kascommissie: De kascommissie bestaat uit Marina Luysterburg en Hans van den Nieuwenhof
3. Reservefondsbeheerder: De reservefondsbeheerder is de voorzitter van het bestuur.

## 8. Procedure(s)

1. De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen. Let op, wanneer een herinnering of aanmaning wordt verstuurd naar een eigenaar, krijgt de VvE administratiekosten in rekening gebracht. Voorheen werden die kosten in rekening gebracht aan de eigenaar met de betalingsachterstand. In verband met nieuwe wetgeving, is dat niet meer toegestaan.
2. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade(s) zullen geschieden op bankrekeningnummer NL42ABNA0521219507 ten name van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

## 9. Vrijhouden van vluchtwegen

Sinds 1 juli 2024 is er een aangescherpte wetgeving m.b.t. het vrijhouden van vluchtwegen. In vluchtwegen mogen geen brandbare zaken staan of hangen. Dat wat er nu staat of hangt en wat brandbaar is, moet uiterlijk 31 augustus 2025 verwijderd zijn. Wanneer er stenen of metalen spullen staan / hangen moet er

nog een doorgang blijven van 85 cm.

Het verzoek aan alle eigenaren om er voor te zorgen dat aan deze wetgeving wordt voldaan.

#### 10. Rondvraag

- De VVE heeft een overeenkomst met firma vd Velden voor het ontstoppen van de riolering in de woningen. Indien iemand een verstopping heeft, kan dat gemeld worden bij Tineke vd Munckhof.
- De VVE heeft een glasverzekering voor het glas dat in de buitengevel zit.
- Op 11 augustus start een verbouwing in het appartement van Jacqueliën vd Eertwegh. Dit zal enige overlast geven.
- VP&A verstuurt standaard geen stukken per post naar de leden. Als een eigenaar dat wel wil, kan dat doorgegeven worden aan het bestuur. De kosten zijn EUR 19 excl BTW per keer dat er stukken verzonden worden (per eigenaar) (tarief 2025).

#### 11. Sluiting

Dank aan de eigenaren voor aanwezigheid en inbreng. Dank aan Emmy Jaspers dat ze haar huiskamer beschikbaar heeft gesteld voor de vergadering. De vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Emile Zolaplein (Les Acasias Gebouw 1), gevestigd te Eindhoven (98662)

### 3. Notulen

- 3.1
  - 1. De vergadering besluit de notulen van de ledenvergadering d.d. 19 maart 2024 vast te stellen.
  - 2. De vergadering besluit de notulen van de ledenvergadering d.d. 15 februari 2025 vast te stellen.

### 4. Financiën - jaarrekening

- 4.1
  - 1. De vergadering besluit de jaarrekening 2024 vast te stellen.
  - 2. De vergadering besluit het exploitatieresultaat € 591,37 af te rekenen met de leden. De eigenaren ontvangen hiervoor een factuur met het verzoek het bedrag zelf over te maken op de bankrekening van de VvE.
  - 3. De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde (financiële) beleid.

### 5. Onderhoud

- 5.1
  - 1. De vergadering besluit dat alle verlichting in het gebouw vervangen wordt door LED. Dit zal worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf. Het bestuur krijgt het mandaat om dit uit te laten voeren (EUR 9.123 + 15%). De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. Het bestuur zal dit project begeleiden.
  - 2. De vergadering besluit 2 gezamenlijke etagedeuren te laten voorzien van elektronische deuropeners. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. De geschatte kosten zijn EUR 8.500. Het project wordt begeleid door het bestuur.
  - 3. Het bestuur wordt gemachtigd buitenschilderwerk uit te laten voeren (EUR 18.586 +15%). De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve. Het project wordt begeleid door het bestuur.
  - 4. kit- en voegwerk: Volgens het MJOP zou er kit- en voegwerk uitgevoerd moeten worden in 2024 en 2025. Het bestuur krijgt het mandaat om dat uit te laten voeren (EUR 8.246 +15%). Het project wordt begeleid door het bestuur. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve.
  - 5. De vergadering besluit de renovatie aan de lift uit te laten voeren zoals DLR adviseert (EUR 51.123 +15%) en het project door DLR te laten begeleiden. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve.

### 6. Financiën - begrotingen

- 6.1
  - 1. De eenmalige begroting 2025 wordt vastgesteld. Dit betreft de jaarlijkse extra dotatie groot onderhoud (totaalbedrag EUR 7.500).
  - 2. De eenmalige begroting 2025 wordt vastgesteld. Dit betreft de bijdrage voor de elektronische deuropeners (totaalbedrag EUR 8.500).
  - 3. De begroting 2026 wordt vastgesteld (totaalbedrag EUR 60.500). De ingangsdatum van de verhoogde voorschotbedragen is 1 januari 2026.

### 7. (Her)benoeming bestuur en commissies

- 7.1 Het bestuur bestaat uit: Tineke van de Munckhof, Emmy Jaspers en Jacqueliën van den Eertwegh (mandaatbedrag € 7.500,00 incl. btw p/j buiten de (meerjaren)begroting om).
- 7.2 De kascommissie bestaat uit Marina Luysterburg en Hans van den Nieuwenhof.
- 7.3 De reservefondsbeheerder is de voorzitter van het bestuur.

### 8. Procedure(s)

- 8.1
  - 1. De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.
  - 2. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade(s) zullen geschieden op bankrekeningnummer NL42ABNA0521219507 ten name van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

## Actiepuntenlijst

VvE Emile Zolaplein (Les Acasias Gebouw 1), gevestigd te Eindhoven (98662)

**De vergadering besluit het exploitatieresultaat € 591,37 af te rekenen met de leden. De eigenaren ontvangen hiervoor een factuur met het verzoek het bedrag zelf over te maken op de bankrekening van de VVE.**

Aangeven op de factuur dat de eigenaar het bedrag zelf overmaakt op de bankrekening van de VVE (dat het niet geïncasseerd wordt.)

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 augustus 2025*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (P. (Peter) Buitenwerf)*