

Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 31 maart 2026, aanvang 15:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 316; aantal stemmen vertegenwoordigd: 295 (93,35 procent)

1.1 Opening

De vergadering wordt geopend.

Tineke van de Munckhof (voorzitter van het bestuur) is niet aanwezig i.v.m. ziekenhuisopname. Ze heeft aangegeven dat de vergadering gewoon door kan gaan zonder haar aanwezigheid.

1. Er zijn voldoende stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd, waardoor er rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
2. De vergadering gaat ermee akkoord dat Gea Vrijsen (VP&A) de vergadering zal voorzitten.
3. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2.1 Ingekomen stukken en mededelingen

Tijdstip en locatie vergaderingen: een meerderheid van de leden heeft de voorkeur om in de middag te vergaderen en bij een van de bewoners thuis. Vergaderingen vinden 1x per jaar plaats en al jaren is dat in de maand maart.

3.1 Notulen

De vergadering besluit de notulen van de ALV van 29 juli 2025 vast te stellen.

4.1 Financiën - jaarrekening

1. De kascommissie (Hans van den Nieuwenhof) heeft de jaarrekening gecontroleerd en heeft hierbij geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen.
2. De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.
3. De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat ad. € 2.760,65 toe te voegen aan de onderhoudsreserve
4. De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde (financiële) beleid.
5. De jaarrekening wordt ondertekend.

5.1 Onderhoud

1. Het MeerJarenOnderhoudPlan (MJOP) opgesteld in 2022 en geeft weer welk onderhoud, wanneer en tegen welke kosten aan een gebouw moet worden uitgevoerd om dit in goede staat te onderhouden.
Het is wettelijk verplicht een MJOP te hebben. Mocht de VvE anders besluiten, dan dient er een reservering voor onderhoud aangehouden te worden van (minimaal) 0,5% van de herbouwwaarde (verzekerde waarde) van het gebouw per jaar. De leden hebben een liquiditeitsoverzicht ontvangen waar het uitgevoerde onderhoud en het te verwachten onderhoud in is verwerkt.
2. Besluit onderhoud 2025 en 2026
 - * vervangen verlichting: in 2025 is verlichting vervangen. De kosten zijn ten laste van de onderhoudsreserve gebracht. De vergadering is akkoord met het uitgevoerde onderhoud.
 - * deuropeners: in 2026 zijn er automatische deuropeners geplaatst. Tineke van de Munckhof heeft geregeld dat een groot deel van de kosten is betaald middels WMO. In 2025 zijn eenmalige bijdrages in rekening gebracht aan de eigenaren (totaal EUR 8.500). De kosten van de deuropeners, EUR 4.500, zijn ten laste van de onderhoudsreserve gebracht. De vergadering besluit dat het restant, EUR 4.000, in de onderhoudsreserve blijft. De vergadering is akkoord met het uitgevoerde onderhoud. Voor het jaarlijks onderhoud is een contract afgesloten met JMD.
 - * onderhoud lift: er zal in 2026 groot onderhoud worden uitgevoerd aan de lift. De exacte datum is nog niet bekend. Zoals ook besproken tijdens de ALV in 2025 zal de lift enige tijd buiten gebruik zijn. Het is belangrijk dat bewoners hier rekening mee houden
 - * schilderwerk: het bestuur wordt gemachtigd om schilderwerk uit te laten voeren aan de buitenzijde van het gebouw (niet de inpandige balkons). De houten vlieswand zal gebeitst worden en er zal beton gereinigd worden. Er is geen maximaal bedrag afgesproken. De kosten worden onttrokken

aan de onderhoudsreserve.

* kit- en voegwerk: volgens het MJOP zou er in 2024 en 2025 kit- en voegwerk uitgevoerd moeten worden. Dat is nog niet gedaan.

* toegang tot het dak: herhaling van de vergadering in 2025. 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 wellicht meer info gegeven worden en zal er een besluit over genomen moeten worden. Voor deze aanpassing is niet gereserveerd binnen het reservefonds.

3. Besluit begeleiding planmatig onderhoud.

Het bestuur begeleidt de onderhoudsprojecten. Zij kunnen ondersteund worden door Hans van den Nieuwenhof en Henny Rijpert. Het onderhoud aan de lift wordt begeleid door DLR Eurlicon.

4. Laadpalen in de garage

Met ingang van 1 januari 2027 zal er waarschijnlijk nieuwe wetgeving gelden met betrekking tot het plaatsen van laadpalen in parkeergarages van VVE's. Het is belangrijk dat de VVE zich daarop voorbereidt en een laadplan laat opstellen. Hans van den Nieuwenhof wordt gemachtigd door VVE laadloket een laadplan op te laten stellen en eventuele andere noodzakelijke inspecties uit te laten voeren. Er is geen maximaal bedrag gesteld. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve.

5. Overig onderhoud
Geen opmerkingen.

5.2 Algemene zaken

VB&T verzekeringen is tussenpersoon voor de verzekeringen van de VVE. De vergadering besluit om niet over te gaan naar een andere tussenpersoon of een andere polis af te sluiten. Als een eigenaar wenst om een offerte van een andere maatschappij te ontvangen, kan de eigenaar die op eigen initiatief opvragen en eventueel de aangevraagde offerte voorleggen aan het bestuur.

6.1 Financiën - begroting

1. De eenmalige begroting 2026 wordt vastgesteld. Dit betreft de jaarlijkse extra dotatie groot onderhoud (totaalbedrag EUR 7.500).
2. De begroting 2027 wordt vastgesteld (totaalbedrag EUR 66.700). De ingangsdatum van de verhoogde voorschotbedragen is 1 januari 2027.

7.1 Bestuur en commissies

1. Bestuur: 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. Als haar gezondheid het toelaat wil Tineke van de Munckhof nog 1 jaar bestuurder zijn van de VVE. Aan leden wordt gevraagd om alvast na te denken over invulling van de bestuursfunctie.
2. Kascommissie: Hans van den Nieuwenhof zal de kascontrole uitvoeren. Er is geen ander lid beschikbaar voor de controle.
3. Reservefondsbeheerder: De reservefondsbeheerder is de voorzitter van het bestuur en bij afwezigheid een van de andere bestuurders.
4. Overige commissies: de technische commissie bestaat uit Hans van den Nieuwenhof en Henny Rijpert. Deze commissie kan het bestuur ondersteunen en adviseren, maar heeft geen beslissingsbevoegdheid.

8.1 Procedure(s)

1. De vergadering besluit het mandaatbedrag voor reparatie en onderhoud vast te stellen op € 1.500,- inclusief btw per opdracht.
2. De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van tenminste twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een advocatenkantoor, incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen 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 vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.

Om late of onvolledige betaling te voorkomen, adviseren wij u om de VvE een machtiging te verstrekken voor automatische incasso. Een verzoek hiertoe kunt u voorzien van naam en adres indienen bij dba@vpagroep.nl

3. 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.

9.1 Rondvraag

1. De overeenkomst met VP&A is in te zien in het digitale dossier van de VvE. Projecten voor groot onderhoud kunnen door VP&A begeleid worden, maar dat is een additionele dienst. Dat was bij de vorige beheerder ook het geval. Daarom pakte de vorige voorzitter van het bestuur, Cees van der Meer, deze projecten altijd zelf op.
2. Leden vragen het bestuur om in het geval van groot onderhoud meerdere offertes op te vragen.
3. De voorzitter van het bestuur tekent mee voordat een factuur betaald wordt.
4. Op de brandblussers zitten stickers dat de keuring van de brandblussers zou zijn verlopen. Het onderhoudsbedrijf heeft eerder dit jaar aangegeven dat het onderhoud in 2025 zou zijn uitgevoerd. Er zal navraag gedaan worden bij het onderhoudsbedrijf waarom de sticker niet correspondeert met de uitvoering van het onderhoud.
5. Dank aan Emmy Jaspers dat ze haar appartement weer beschikbaar heeft gesteld voor de vergadering.
6. Een van de leden is van mening dat er erg veel taken worden uitgevoerd door Hans van den Nieuwenhof. Hans heeft zich beschikbaar gesteld als technische commissielid en als kascommissielid. Hij doet deze taken vrijwillig en de aanwezigen stellen dat zeer op prijs.
7. Een van de leden vraagt om volgend jaar niet de begroting te verhogen, maar een 2e eenmalige begroting vast te stellen.

10.1 Sluiting

De vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

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

1.1 Opening

- 1.1.1 1. De vergadering gaat ermee akkoord dat Gea Vrijzen (VP&A) de vergadering zal voorzitten.
- 2. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3.1 Notulen

- 3.1.1 De vergadering besluit de notulen van de ALV van 29 juli 2025 vast te stellen.

4.1 Financiën - jaarrekening

- 4.1.1 1. De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.
- 2. De vergadering besluit het negatieve exploitatieresultaat ad. € 2.760,65 toe te voegen aan de onderhoudsreserve
- 3. De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde (financiële) beleid

5.1 Onderhoud

- 5.1.1 Het bestuur wordt gemachtigd om schilderwerk uit te laten voeren aan de buitenzijde van het gebouw (niet de inpandige balkons). De houten vlieswand zal gebeitst worden en er zal beton gereinigd worden. Er is geen maximaal bedrag afgesproken. De kosten worden onttrokken aan de onderhoudsreserve.
- 5.1.2 De vergadering is akkoord met het reeds uitgevoerde onderhoud in 2025 en 2026.
- 5.1.3 Hans van den Nieuwenhof wordt gemachtigd door VVE laadloket een laadplan op te laten stellen en eventuele andere noodzakelijke inspecties uit te laten voeren. Er is geen maximaal bedrag gesteld. De kosten komen ten laste van de onderhoudsreserve.

6.1 Financiën - begroting

- 6.1.1 1. De eenmalige begroting 2026 wordt vastgesteld. Dit betreft de jaarlijkse extra dotatie groot onderhoud (totaalbedrag EUR 7.500).
- 2. De begroting 2027 wordt vastgesteld (totaalbedrag EUR 66.700). De ingangsdatum van de verhoogde voorschotbedragen is 1 januari 2027.

7.1 Bestuur en commissies

- 7.1.1 1. Bestuur: Het bestuur bestaat uit Tineke van de Muckhof, Emmy Jaspers en Jacquélien van den Eertwegh (mandaatbedrag € 7.500,00 incl. btw p/j buiten de (meerjaren)begroting om. Als haar gezondheid het toelaat wil Tineke van de Munckhof nog 1 jaar bestuurder zijn van de VVE. Aan leden wordt gevraagd om alvast na te denken over invulling van de bestuursfunctie.
- 2. Kascommissie: Hans van den Nieuwenhof zal de kascontrole uitvoeren. Er is geen ander lid beschikbaar voor de controle.
- 3. Reservefondsbeheerder: De reservefondsbeheerder is de voorzitter van het bestuur en bij afwezigheid een van de andere bestuurders.
- 4. Overige commissies: de technische commissie bestaat uit Hans van den Nieuwenhof en Henny Rijpert. Deze commissie kan het bestuur ondersteunen en adviseren, maar heeft geen beslissingsbevoegdheid.

8.1 Procedure(s)

- 8.1.1 1. De vergadering besluit het mandaatbedrag voor reparatie en onderhoud vast te stellen op € 1.500,- inclusief btw per opdracht.
- 2. De vergadering besluit de incassoprocedure vast te stellen.
- 3. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade(s) zullen geschieden op bankrekeningnummer NLNL42ABNA0521219507 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 negatieve exploitatieresultaat ad. € 2.760,65 toe te voegen aan de onderhoudsreserve

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 7 april 2026

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