

Notulen

VvE Parkrand Estate (Vossenburglaan), gevestigd te Meerstad (NO11005-N)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 3 november 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 3041; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3041 (100 procent)

1 Opening

De voorzitter, de heer Zant, opent de vergadering en heet de aanwezigen namens het bestuur van de VvE van harte welkom.

Vervolgens geeft de voorzitter een korte samenvatting van de acties die in de afgelopen periode door het bestuur zijn opgepakt, zoals het plaatsen van borden en laadpalen, en het afsluiten van contracten.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

2 Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

De penningmeester Rob Valkenburg is vandaag helaas niet in de gelegenheid de vergadering bij te wonen.

Ingekomen stukken

Het bestuur heeft de vragen van de bewoners verzameld, en in een lijst toegevoegd aan de vergaderstukken. Deze vragen zullen worden behandeld onder agendapunt 14. Rondvraag.

3 Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 04-11-2024

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4 Bevindingen Kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening vast te stellen en decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

5 Benoeming Kascommissie 2026

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie (her)benoemd:

- De heer Bos
- De heer van der Berg
- De heer van Gils (reservelid)

6 Goedkeuren Jaarrekening 2024

A. Vaststellen jaarrekening 2024

Op advies van de kascommissie zal het vaststellen van de jaarrekening 2024 in stemming worden gebracht.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

B. Decharge bestuur

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening zal decharge - goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid - in stemming worden gebracht.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen decharge te verlenen aan het bestuur.

C. Bestemmen exploitatie resultaat

Aangezien de VvE in boekjaar 2024 geen actieve begroting had, is er geen exploitatieresultaat.

7 Update Begroting 2025

De penningmeester geeft een toelichting op de begroting voor 2025, die is toegevoegd aan de

vergaderstukken.

De begroting bestaat uit twee kolommen: in de eerste kolom staan de werkelijke kosten van 2025 vermeld, en in de tweede kolom de voorlopige begroting voor 2025, zoals vastgesteld tijdens de vergadering van 4 november 2024.

In de eerste drie maanden is de VvE niet actief geweest en zijn er geen VvE-bijdragen geïnd. Dat is voor het boekjaar 2025 ook niet noodzakelijk. Daarom zal de begroting voor 2025 worden verlaagd met 25%, om te voorkomen dat er betalingsachterstanden ontstaan in het systeem van MVGM.

Er is door het bestuur een coulanceaanvraag ingediend bij de directie van MVGM. Deze aanvraag is momenteel in behandeling, maar nog niet toegezegd. Wanneer deze wordt goedgekeurd, zal dit ten gunste komen van het boekjaar 2026.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de aanpassing op de begroting van 2025 goed te keuren.

8 Goedkeuring Meerjaren Onderhoudsplan

Vaststellen MJOP

Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is een document waarin staat welk onderhoud de komende jaren aan het appartementencomplex moet worden uitgevoerd. In de bijbehorende meerjarenonderhoudsbegroting staan de kosten die met dit onderhoud gemoeid zijn. Voor een VvE is een MJOP het aangewezen instrument om onderhoud en kosten in kaart te brengen en te plannen.

Sinds januari 2018 is een VvE verplicht om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor onderhoud en herstel van het gebouw, bijvoorbeeld door elk jaar 0,5% van de herbouwwaarde van het pand te reserveren. Een betere methode is echter om te reserveren op basis van een MJOP. Daarmee is immers duidelijk welk onderhoud gepland staat en wat de bijbehorende kosten zijn, zodat er niet te veel wordt gereserveerd.

Tijdens de vergadering worden enkele inhoudelijke vragen ter verduidelijking gesteld. De voorzitter licht deze tijdens de vergadering toe en beantwoordt ze naar tevredenheid.

De vergadering besluit vervolgens met meerderheid van stemmen het MJOP vast te stellen.

Besluit betreffende onttrekking reservefonds

Er staan geen werkzaamheden op de begroting waarvoor een onttrekking aan het reservefonds niet noodzakelijk is.

9 Vaststelling voorlopige begroting 2026

De voorzitter bespreekt de begroting voor 2026 met de vergadering. De totale begroting bedraagt € 68.768,34.

De vergadering vraagt naar de herkomst van het toegepaste indexeringspercentage. Het bestuur geeft aan dat dit percentage is overgenomen van december 2024 (herkomst CBS). De vergadering verzoekt dat het toegepaste indexeringspercentage voortaan wordt onderbouwd.

De heer Bosker stelt voor om voortaan het indexeringspercentage te hanteren dat door MVGM wordt toegepast. De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de begroting voor 2026 vast te stellen met een totaal van € **68.768,34**, inclusief de bijbehorende maandelijkse bijdrage, ingaande op 1 januari 2026.

10 Vaststellen service kosten

De voorzitter geeft een toelichting op de opbouw van de servicekosten. Deze kosten zijn nagenoeg gelijk gebleven met boekjaar 2025 er is enkel een indexering percentage toegevoegd van 4,1% over de gehele begroting wat terug te zien is in de servicekosten.

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde servicekosten.

11 Goedkeuring plaatsing tuinhuisje appartement 0.1

In de tuin van huisnummer 48, bij de familie Zwartenkot, is reeds een kunststof opbergbox in de vorm van

een tuinhuisje geplaatst. Hiervoor is voorafgaand aan de plaatsing geen toestemming verleend door de Algemene Ledenvergadering (ALV). De familie Zwartenkot vraagt, op verzoek van het bestuur, toestemming met terugwerkende kracht.

De heer Bosker van MVGM geeft aan dat het een opbergbox betreft in een individuele tuin, die niet aan de gevel van de VvE is bevestigd. Voor het inrichten van de tuin is geen toestemming van de ALV vereist, mits er geen hinder wordt veroorzaakt door het blokkeren van licht of lucht bij een gevelopening van een naast- of bovengelegen appartementsrecht.

Graag voorafgaand aan wijzigingen in de tuin controleren in de akte van splitsing of de gewenste voorziening zonder toestemming van de ALV mag worden geplaatst, of dat hiervoor wel toestemming vereist is. Bij twijfel kan navraag worden gedaan bij het bestuur. MVGM ondersteunt het bestuur bij het beoordelen van de wijziging aan de hand van de akte van splitsing.

De vergadering merkt op dat de voorziening reeds is geplaatst en dat hiervoor achteraf toestemming wordt gevraagd. De vergadering geeft aan dit niet wenselijk te vinden en verwacht dat dergelijke verzoeken voortaan voorafgaand aan de uitvoering aan de vergadering worden voorgelegd.

12 Vaststellen verandering parkeerplaats

Er zijn een aantal parkeerplaatsen geruild in verband met de positie van de laadpalen. Dit om kosten te besparen in het aanleggen van de infrastructuur voor de laadvoorzieningen. de volgende parkeerplaatsen zijn van gebruiker gewijzigd.

26 ->28

6-> 35

7 -> 36

28->26

De vergadering gaat akkoord met de wijziging in de parkeerplaatsen.

13 Voorstel plaatsen zonnepanelen

Het bestuur heeft een voorstel toegevoegd aan de vergaderstukken voor het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van het algemene elektraverbruik. Door het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de VvE kan een reductie worden gerealiseerd in de elektriciteitskosten van de vereniging. De infrastructuur voor zonnepanelen is tijdens de bouw reeds aangelegd en kan eenvoudig worden aangesloten op het dak. Hierdoor blijven de installatiekosten relatief laag.

Vanuit de vergadering wordt de vraag gesteld of dergelijke verbeteringen mogen worden betaald uit de onderhoudsreserve van de VvE. Wanneer de vergadering hiervoor toestemming verleent, is dit toegestaan.

De vergadering vraagt vervolgens of dit voorstel voldoende is om uitsluitend het algemene verbruik te dekken, of dat ook teruglevering als uitgangspunt is genomen. De voorzitter licht de berekening toe en geeft aan dat rekening is gehouden met teruglevering en de opbrengsten daarvan. Wat de toekomst zal brengen met betrekking tot terugleverkosten en eventuele belastingen, is echter nog onzeker.

Daarnaast vraagt de vergadering of het mogelijk is om minder zonnepanelen te plaatsen dan in het voorstel genoemd, aangezien er mogelijk meer wordt opgewekt dan benodigd. Enkele leden geven aan liever niet te investeren in extra panelen die tot overschot leiden.

Het bestuur neemt de opmerkingen en vragen van de vergadering mee en zal met een aangepast voorstel terugkomen in de ALV van 18 mei 2025.

Vanuit de vergadering wordt een commissie gevormd om dit onderwerp verder te bespreken en samen de herberekening uit te voeren. De volgende eigenaren melden zich aan voor de zonnepanelencommissie, onder leiding van de voorzitter van het bestuur de heer Zant: De Heer Niemeijer (78), de heer Wedzinga (88), mevrouw Kelegom (50) en de heer Bouwers (60).

14 Rondvraag

1. De lichtbollen in de hal belemmeren het zicht op de koeien. Kunnen we hier iets mee.

- Het bestuur geeft aan hier geen actie op te ondernemen.

2. Is er ergens een mogelijkheid om de naam van het complex weer te geven. In glas graveren? Iets van

metaal in de kleur van de kozijnen?

- Het bestuur geeft aan dat het hier geen initiatief in zal nemen. Wanneer een van de eigenaren zich hiertoe geroepen voelt, is dit uiteraard mogelijk. De heer Bos (104) biedt aan om voor de volgende algemene ledenvergadering een voorstel in te dienen.

3. Vlaggenmast op het terrein en een grote kerstboom in december.

- Hiervoor is geen ruimte op VvE-grond. Voor het plaatsen van dergelijke voorzieningen dient eerst overleg plaats te vinden met de gemeente. Het bestuur geeft aan dat de haalbaarheid gering is en dat het zich niet geroepen voelt dit verder uit te zoeken. Vanuit de vergadering hebben zich geen vrijwilligers gemeld die dit punt willen uitzoeken en uitwerken.

4. Schilderen van de galerij plafonds.

- De plafonds zijn niet geschilderd vanuit de bouw en worden ook niet geschilderd door de VvE. Plafonds kunnen door de bewoners zelf worden schoongemaakt met een sopje en een bezem.

5. Verbreden van de openbare trap treden bij bouwnummer 01

- Rob Valkenburg heeft deze vraag al neergelegd bij Van Wijnen, en zij hebben toegezegd hierop terug te komen bij het bestuur. Volgens enkele eigenaren voldoen meerdere trappen niet aan het Bouwbesluit, en zij wensen dat dit wordt aangepast. Het bestuur zal dit inventariseren en als aanvulling op de eerdere melding neerleggen bij Van Wijnen.

6. Deze vraag verkort opgesteld:

- Meerdere huishoudens stellen vragen over het gebruik van de bezoekersparkeerplaatsen. Mogen bewoners deze structureel gebruiken voor een tweede of derde auto? Binnen de VvE wordt hier verschillend mee omgegaan, en de meningen lopen uiteen — zowel voor als tegen.

Vragen en opmerkingen vanuit de vergadering:

- Is dit eerlijk ten opzichte van bewoners die hun auto buiten het terrein parkeren of hun auto hebben weggedaan?
- Gaan deze bewoners ook meer betalen?
- Geldt hier het recht van de sterkste?
- Voorstanders geven aan dat er eigenlijk altijd voldoende ruimte is en dat zij dit meerdere malen hebben gecontroleerd.
- Ook bewoners van omliggende huizen maken gebruik van de bezoekersparkeerplaatsen.
- Het bestuur zou een plan opstellen en dit voorleggen aan de vergadering.

- Behalve de penthouses (met twee parkeerplaatsen) heeft ieder appartementsrecht één toegewezen parkeerplaats. Dit was voor iedereen bekend bij aankoop van het appartementsrecht. De VvE beschikt daarnaast over tien bezoekersparkeerplaatsen.

Het bestuur geeft aan dat het niet mogelijk is om het gebruik van een bezoekersparkeerplaats door een eigenaar met een tweede of derde auto te handhaven. Ook losse verkoop van deze parkeerplaatsen is niet toegestaan.

De vergadering besluit dat het **niet is toegestaan** voor eigenaren met een tweede of derde auto om te parkeren op de bezoekersparkeerplaatsen. Zij worden verzocht hun extra voertuigen buiten het terrein van de VvE te parkeren.

Het bestuur geeft aan niet actief toe te zien op het parkeerbeleid en legt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de bewoners van de VvE.

7. Fietsenrek voor bezoekers. Kan deze er komen. Hier zou het bestuur ook een plan voor maken.

- Wanneer het plein gereed is, kan mogelijk een fietsenrek voor zes fietsen worden aangeschaft, mits daar voldoende ruimte voor is. Er moet echter nog navraag worden gedaan bij Bureau Meerstad of dit is toegestaan, aangezien het geen eigengrond van de VvE betreft.

De heer Jo de Wit geeft aan namens de VvE contact op te nemen met Bureau Meerstad om te informeren naar de mogelijkheden.

8. Is er behoefte aan een activiteitencommissie? Denk aan een nieuwjaarsreceptie, zomer bbq, klaverjas en sjoelavond. Of gluren bij de burens zien hoe mooi het bij iedereen geworden is.

- De voorzitter vraagt of er bewoners zijn die een activiteitencommissie willen vormen.

Mevrouw Van Gils (68) en mevrouw Dusseldorp (82) melden zich aan om deze commissie te vormen.

9. Hoe vaak komt de glazenwasser?

- Het bestuur heeft hiervoor een contract afgesloten met schoonmaakbedrijf Weel Schoon Heel Schoon. De glasbewassing zal rondom: april, juli, september en november worden uitgevoerd.

10. Kunnen de buitenlampen in de wintermaanden op een eerder tijdstip ingeschakeld worden. (bv 06.30)?

- De timer van de buitenverlichting is recent aangepast. Het bestuur wil echter kijken naar de mogelijkheid om een aantal lampen uit te schakelen om het stroomverbruik te verminderen, zonder dat dit een risico vormt voor de bewoners en bezoekers van de VvE.

11. Hoe is de schoonmaak in het trappenhuis en lift geregeld.

- Het bestuur heeft hiervoor een contract afgesloten met schoonmaakbedrijf Diamant. Elke week wordt de Centrale hal + lift schoon gemaakt. Een keer per maand de hal en het trappenhuis.

12. Het plaatsen van een trapleuning bij de trappen aan de voor- en achterkant van het gebouw.

- Bij de in en uitgang naar de centrale hal worden binnenkort leuningen geplaatst door de technische commissie.

13 Het plaatsen van een fietsgoot bij de trap aan de achterkant van het gebouw.

- Het bestuur ziet niet de meerwaarde van een fietsgoot op de trap. Fietsen kunnen eenvoudig via de invaliden opgang naar de berging en bovendien kan dit onveilig zijn voor mensen die m.b.v de trapleuning de trap op lopen.

14. Wanneer wordt de parkeerplaatszijde ingericht met planten en struiken, momenteel ziet het er enigszins armoedig uit.

- Dit is een taak van Van Wijnen en de gemeente. De exacte planning van deze werkzaamheden is bij het bestuur nog niet bekend.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat de riolering is verzakt en dat er nog werkzaamheden moeten plaatsvinden om dit te herstellen. Waarschijnlijk is dit de reden voor de vertraging van de groenwerkzaamheden.

15. Bij welke geplande uitgaven uit het reservefonds geeft de fondsbeheerder een akkoord? Toelichten bij ALV.

- De reservefonds beheerder dient alle uitgaven uit het reservefonds te controleren en te fiatteren. Alle meer jaarlijkse werkzaamheden omtrent onderhoud worden voldaan vanuit het reservefonds en daarvoor moet de reservefonds beheerder goedkeuring geven.

Dagelijkse uitgaven voor bijvoorbeeld contracten, reparaties en declaraties worden niet betaald vanuit het reservefonds.

15 Datum volgende ALV

Volgende vergadering zal plaats vinden op 18-05-2026

16 Formaliteiten

Taxatie herbouwwaarde

De leden besluiten een herbouwwaarde taxatie te laten uitvoeren.

Uitleg eigenaarsbelang

Eigenaarsbelang is de waarde van alle verbeteringen aan een appartement die niet gedekt worden door de collectieve opstalverzekering van de Vereniging van Eigenaren. Dit omvat bijvoorbeeld een luxe keuken, badkamer of een dure vloer die door de eigenaar zelf zijn aangebracht na de oorspronkelijke oplevering van

het appartement. Deze extra aanpassingen kunnen verzekerd worden via een aparte dekking op de inboedelverzekering

(Her)Benoeming reservefondsbeheerder

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen de heer Bouwers tot reservefondsbeheerder.

17 Sluiting

De heer Zant dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Parkrand Estate (Vossenburglaan), gevestigd te Meerstad (NO11005-N)

- 3 Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 04-11-2024**
- 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 14-11-2024 en stelt deze definitief vast.
- 5 Benoeming Kascommissie 2026**
- 5.1 Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie (her)benoemd:
- De heer Bos
 - De heer van der Berg
 - De heer van Gils (reservelid)
- 6 Goedkeuren Jaarrekening 2024**
- 6.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen
- 6.2 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen decharge te verlenen aan het bestuur.
- 7 Update Begroting 2025**
- 7.1 De vergadering besluit de begroting 2025 te verlagen met 25%
- 8 Goedkeuring Meerjaren Onderhoudsplan**
- 8.1 De vergadering besluit het MJOP vast te stellen.
- 9 Vaststelling voorlopige begroting 2026**
- 9.1 De vergadering besluit de begroting voor 2026 vast te stellen
- 10 Vaststellen service kosten**
- 10.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde servicekosten.
- 12 Vaststellen verandering parkeerplaats**
- 12.1 De vergadering gaat akkoord met de wijziging in de parkeerplaatsen.
- 13 Voorstel plaatsen zonnepanelen**
- 13.1 De vergadering besluit geen goedkeuring te verlenen voor het voorstel van het bestuur voor het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen.
- 14 Rondvraag**
- 14.1 De vergadering besluit dat het **niet is toegestaan** voor eigenaren met een tweede of derde auto om te parkeren op de bezoekersparkeerplaatsen. Zij worden verzocht hun extra voertuigen buiten het terrein van de VvE te parkeren.
- 15 Datum volgende ALV**
- 15.1 Volgende vergadering zal plaats vinden op 18-05-2026
- 16 Formaliteiten**
- 16.1 De leden besluiten een herbouwwaarde taxatie te laten uitvoeren.
- 16.2 De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen de heer Bouwers tot reservefondsbeheerder.

Actiepuntenlijst

VvE Parkrand Estate (Vossenburglaan), gevestigd te Meerstad (NO11005-N)

Inventariseren trappen

Het bestuur zal dit inventariseren welke trappen niet correct zijn geplaatst en als aanvulling op de eerdere melding neerleggen bij Van Wijnen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Zonnepaneelcommissie

Het bestuur neemt de opmerkingen en vragen van de vergadering mee en zal met een aangepast voorstel terugkomen in de ALV van 18 mei 2025.

Vanuit de vergadering wordt een commissie gevormd om dit onderwerp verder te bespreken en samen de herberekening uit te voeren. De volgende eigenaren melden zich aan voor de zonnepanelencommissie, onder leiding van de voorzitter van het bestuur de heer Zand: De Heer Niemeijer (78), de heer Wedzinga (88), de heer Kelegom (50) en de heer Bouwers (60).

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur