Notulen vergadering van Eigenaars

VvE Sinnigvelderstraat Blok KLM
Datum en aanvangstijd: 15-07-2026 om 20:00 uur
Locatie: Papelaan 126A, 1382 RP Weesp
Presentie: 479 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 1230 stemmen

1. **Opening door de dagvoorzitter**

De vergadering wordt geopend en alle aanwezigen worden van harte welkom geheten.

2. **Vaststellen van het aanwezige quorum**

De vergadering is van start gegaan. Er is medegedeeld dat er onvoldoende stemmen (479/1230) aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Dit betekent dat over twee en zes weken vervolgvergaderingen zullen plaatsvinden, waarbij onafhankelijk van het aantal aanwezigen gestemd kan worden. De vergadering zal wel de gehele agenda doorlopen en punten bespreken, ondanks dat er geen officiële besluiten genomen kunnen worden.

3. **Vastellen van de gepresenteerde agenda**

De vergadering gaat akkoord met de gepresenteerde agenda.

4. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Er is door leden een vraag gesteld of er een extra warmwateraansluiting in de schoonmaakruimte gemaakt kan worden en of schoonmaakspullen daar dan opgeslagen kunnen worden. Er is overlegd dat de schoonmaakruimte het beste op de begane grond kan zijn in plaats van op de derde verdieping, vanwege de aanwezige waterleidingen en 220V aansluitingen. De schoonmaakcommissie, bestaande uit mevrouw Kronenburg en mevrouw Snel, zal dit coördineren.

De oude containerruimte wordt overwogen als opslagplaats voor scootmobiels, mede gezien de brandveiligheidsvoorschriften die het stallen op galerijen verbieden. Dit wordt verder onderzocht, waaronder de kosten en brandveiligheid. Ook wordt hier nagedacht over hoeveel plek er is, er moet namelijk rekening worden gehouden dat wel iedereen die een plek nodig heeft een plak kan krijgen.

Wat betreft de verwarmingsbuizen, zijn er klachten over onvoldoende warmte in sommige appartementen. De kranen in de leidingen, die de warmteverdeling regelen, moeten gecontroleerd worden. Leden worden gevraagd dat, als het weer kouder wordt, problemen gelijk melden zodat er meteen gekeken kan worden naar de afstelling. Het achteraf/ midden in de zomer melden van de klachten maakt het herleiden waar het probleem zich precies afspeelt (enkele radiator, woning, kolom, blok, ketel, etc.) onmogelijk.

Er is een aanvraag ingediend voor het splitsen van een woning, wat niet is toegestaan volgens de splitsingsakte. Dit is aan de eigenaar aangegeven, de aanvraag is ingetrokken.

De technische commissie zal de voorwaarden voor het plaatsen van airco's onderzoeken, met oog op geluidsnormen en mogelijke locaties zoals het dak.

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

Tot slot wordt her afsluiten van het complex besproken. Dit is al eerder aan de orde geweest binnen de VvE echter is dit toen naar aanleiding van een faillissement stop gezet, daar de overnemende partij het niet kon uitvoeren voor de zelfde kosten. Het is toen teruggegeven aan de ALV, hier is geen verder besluit over gekomen. Belangrijke notitie hier is dat dit ging over het vervangen van de pui, niet het afsluiten van het complex. Leden geven aan dat er ondertussen veel nieuwe bewoners zijn en ook zijn de mogelijkheden gegroeid dus het is het waard om het opnieuw te gaan bekijken. Dit wordt echter uitgesteld tot dat het MJOP is nagekeken en de VvE goed in kaart heeft hoe de begroting er uit gaat zien met namen qua dotatie en de ledenbijdrages.

5. **Goedkeuren verslagen ALV's 2025**

Er zijn twee verslagen van algemene ledenvergaderingen, namelijk van 24 april en 26 mei. Er wordt geconstateerd dat de zonnepanelen in het verslag van 24 april zijn weggevallen en er wordt gevraagd naar de status hiervan. Meneer Burgman antwoordt namens het bestuur dat dit onderwerp nauwelijks aan bod is gekomen bij het bestuur, ondanks een eerdere technische commissie die zich hiermee bezighield. De technische commissie heeft wegens verschillende redenen helaas niet lang bestaan, waardoor de drie bestuursleden niet aan alle wensen kunnen voldoen.
Mevrouw Hardjono heeft bezwaar tegen een zin in de notulen van 26 mei, waarin staat dat de vergadering het standpunt van het bestuur heeft overgenomen, wat volgens haar onjuist is. Ze heeft verzocht de notulen te wijzigen, maar hierop geen reactie ontvangen. Dit punt wordt meegenomen naar de tweede vergadering.

6. **Vaststellen Jaarverslag 2025**

De kascommissie, bestaande uit mevrouw de Vlam en mevrouw Allan, heeft de jaarstukken 2025 gecontroleerd, vragen gesteld en de stukken goedgekeurd.

Er werden geen vragen gesteld door de leden over de jaarstukken. De stukken worden aangeboden aan de tweede ALV ter goedkeuring.

7. **Groot onderhoud conform MJOP**

Er wordt aangegeven dat het opgestelde MJOP in oktober 2023 nog niet definitief is vastgesteld en dat deze nog opnieuw bekeken moet worden, wegens tijdgebrek is het huidige bestuur daar nog niet aan toe gekomen.

Er is door mevrouw Hardjono aangegeven dat er in het MJOP van 2023 tot en met 2048 een planning van €10 miljoen stond, maar dat zij dit heeft teruggebracht naar €5.917.461 voor de periode 2026 tot en met 2035, door irrelevante onderdelen te verwijderen. Het bestuur draagt aan dat er veel punten in het concept MJOP op het jaar 2048 staan en benadrukt dat deze niet daadwerkelijk pas in 2048 aan de beurt zijn maar juist door over de jaren nog verdeeld/ uitgewerkt dienen te worden. Tevens draagt het bestuur aan dat er ook veel fouten zitten in negatieve zin. De prijsopgave voor een nieuw dak is bijvoorbeeld een offertebedrag van 2013, dat was in 2023 al niet toereikend en zal

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

wanneer het dak aan zijn volgende renovatie toe is gegarandeerd veel te weinig zijn. Na enige discussie wordt het voorstel ter tafel gebracht om een commissie in het leven te roepen die het MJOP gaat doorlichten zodat in de volgende ALV hier een beslissing over genomen kan worden. De volgende leden hebben zich aangemeld voor de commissie: de heer Snel, mevrouw Teeuwen, de heer Stalpers, de heer Van Beers, mevrouw Hardjono evenals de bestuursleden de heer Westland en de heer Burgman.

Meneer Burgman heeft namens het bestuur aangegeven dat er nog maar € 900.000 op de bank staat, en legt uit dat het reservefonds is afgenomen en de jaarlijkse dotatie steeds lager wordt, wat de VvE minder financieel gezond maakt. Mevrouw van den Boer legde uit dat de bijdrages in de afgelopen jaren nauwelijks zijn verhoogd, wat heeft geleid tot een negatief exploitatieresultaat dat steeds ten laste is gekomen van het reserveonderhoud.

De vergadering besluit om de bijdrage met de normale inflatie van 3,27% te verhogen en verdere discussie over het MJOP en eventuele extra verhogingen uit te stellen. Er werd kort gediscussieerd over het afronden van het bedrag, waarbij een bedrag van € 206,00 per maand als indexering wordt voorgesteld, ingangsdatum 1 juli 2026. Hier kan echter nog geen officieel besluit overgenomen worden door onvoldoende quorum, dit zal nogmaals worden besproken tijdens de 2e algemene ledenvergadering.

8. **Balkonconstructies**

De technische commissie heeft geconstateerd dat diverse balkonconstructies, zoals vlonders, lekkages kunnen veroorzaken doordat water niet goed weg kan richting de afvoer. Het schoonhouden van goten en putjes is essentieel, maar dit wordt veelal slecht gedaan. De horizontale riool- en regenwaterafvoeren worden zelden schoongemaakt, wat leidt tot problemen, zoals gebleken bij hevige regenval. Een suggestie om netjes om de afvoer te plaatsen voor gemakkelijker schoonmaak, wordt geopperd. Er wordt benadrukt dat buren last kunnen hebben van slecht onderhouden afvoeren.

9. **Wijziging bestuur / RvC**

Mevrouw van den Boer stelt het punt 'Wijziging bestuur en Raad van Commissarissen' aan de orde.

Er zijn twee aanmeldingen voor de Raad van Commissarissen, namelijk mevrouw Snel en de heer Van Beers, er mag enkel een eigenaar zich aanmelden voor de RvC (artikel 48 van de akte), de heer Van Beers komt dus niet in aanmerking. Deze aanmeldingen zullen op volgende vergadering komen.

Er zijn drie aanmeldingen voor het bestuur: mevrouw Teeuwen, meneer Snel en mevrouw Groenendaal. Deze aanmeldingen zullen ook op de volgende vergadering komen.

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

Het bestuur is verheugd met de aanmeldingen en benadrukt het belang van versterking.

10. **Toestemming voor het nemen van rechtsmaatregelen**

Aan de vergadering wordt gevraagd het bestuur te machtigen om na het niet succesvol doorlopen van de door Dreef5 gehanteerde incassoprocedure de vordering uit hoofde van niet betaald (voorschot) bijdragen of andere vorderingen van de vereniging van eigenaars ter incasso aan een incassobureau over te dragen. Tevens wordt gevraagd het bestuur te machtigen om buitenrechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vordering te zetten, die het bestuur 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 verstekken van inlichtingen en het beproeven van het zo nodig tot stand brengen van minnelijke regeling.

Meneer Burgman geeft namens het bestuur aan dat er momenteel een zaak loopt met een huurder van een woning die aan een jeugdstichting verhuurd is, hetgeen niet volgens het reglement is. Het bestuur wil bij de volgende vergadering vragen of juridische stappen hiertegen ondernomen kunnen worden, aangezien het bestuur niet vrij is om dit zonder toestemming van de ALV te doen.

De vergadering besluit akkoord te gaan met de rechtsmaatregelen.

11. **Kamer van Koophandel**

Bij bestuurswijzigingen wordt de KvK aangepast.

12. **Huishoudelijk reglement**

Aan de vergadering wordt gevraagd of er wijzigingen benodigd zijn in het huishoudelijk reglement. Vastgesteld wordt dat er geen aanpassingen aan het reglement geen nodig zijn.

Er wordt benadrukt door de zaal dat er woningen verhuurd worden zonder de verplichte verklaring conform artikel 24 van de splitsingsakte, wat onder andere tot gevolg heeft dat de verzekering niet geldig is in geval van incidenten. Dreef5 zal de verklaring aan iedereen toesturen.

13. **Balkondeuren/ schuifpuien privé of gemeenschappelijk + onderhoud en schilderwerk**

Het agendapunt over balkondeuren en schuifpuien, privé of gemeenschappelijk, werd opnieuw besproken, omdat er in het verleden onenigheid was over de gemeenschappelijke aard ervan. Het bestuur, gesteund door advies van VvE Belang, blijft van mening dat de deuren gemeenschappelijk zijn. Er werd opgemerkt dat een eerdere wijziging in de splitsingsakte van 2001, ondertekend door alle eigenaren, de puien tussen woonkamer en balkon, voordeuren en garagedeuren juist niet tot de VvE rekenen. Dit standpunt werd bevestigd door een vastgoedadvocaat van een van de

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

eigenaren. De vergadering dient een besluit te nemen of dit gemeenschappelijk blijft, met alle bijbehorende onderhoudskosten, of dat het als privébezit wordt beschouwd. Meneer Burgman benadrukte namens het bestuur de gevolgen van het individualiseren van onderhoud, wat resulteert in het verplaatsen van de verantwoordelijkheid voor onderhoud en schilderwerk naar de individuele eigenaar. Er werd geopperd dat als de vergadering besluit dat de deuren privé zijn, dit uniformiteit in uitstraling zou kunnen vereisen, met eventuele bijdragen voor collectief schilderwerk. Uiteindelijk zal de ALV in de volgende vergadering hierover stemmen, met een mogelijke tussenkomst van een kantonrechter als er geen overeenstemming wordt bereikt.

14. **Rondvraag (vooraf schriftelijk indienen)**

Mevrouw Pronk heeft de gemeente gevraagd voor beplanting rondom de containers en moet hiervoor een plan indienen. Er wordt hulp gevraagd vanuit de VvE om dit plan op te stellen. Meneer Snel en Mevrouw Teeuwen hebben zich hiervoor aangemeld. Het plan zou mogelijk opgenomen kunnen worden in de aanpak van het plantsoen aan de voorkant van het complex.

Diverse vragen zijn gesteld door mevrouw Hardjono:
- Er is een wens om facturen van grote uitgaven door bestuursleden te laten accorderen met een handtekening die zichtbaar is in het portaal. Dit zal worden besproken met de nieuwe penningmeester.
- De mogelijkheid om over te stappen naar de Ten 31 bank voor een veiligere depositogarantie, waarbij de VvE beheerder gemachtigd moet worden, wordt onderzocht.
- Verder werd gesproken over de klachten over de werking van de liften. Er waren destijds drie bedrijven betrokken bij het lift onderhoud, Skylift, DLR en Mitsubishi. Een voorstel is gedaan om DLR en Skylift uit te schakelen en alleen nog zaken te doen met Mitsubishi om kosten te besparen. Echter heeft DLR destijds de opdracht gekregen omdat Skylift slecht werk afleverde.
- Een ander punt dat is ingebracht is het gebrek aan een welkomstboekje voor nieuwe bewoners met daarin de belangrijke huisregels. meneer Snel heeft aangeboden hier een A4-tje voor op te stellen.
- Er werd opgemerkt dat de schoonmaak via een e-mailadres voor de schoonmaakcommissie zou moeten gaan, zodat alle klachten hier gebundeld kunnen worden en er sneller gehandeld kan worden.
- Tot slot is er een voorstel gedaan om een VvE-beheerder dichter bij Weesp te zoeken.
- Ontevredenheid over de schilder Pover wordt besproken en de vergadering geeft aan onderzoek te willen doen naar een nieuwe partij.

15. **Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt alle aanwezige voor hun komst en inbreng.

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

Besluitenlijst:

Punt	Onderwerp	Besluit
5	Goedkeuren verslagen	Onvoldoende quorum
6	Vaststellen Jaarstukken 2025	Onvoldoende quorum
6	Verlenen decharge bestuur voor het gevoerde financiële beleid 2025	Onvoldoende quorum
6	Vaststellen bestemming exploitatieresultaat 2025	Onvoldoende quorum
6	Vaststellen begroting 2026	Onvoldoende quorum
6	Vaststellen ingangsdatum nieuwe bijdrages 2026	Onvoldoende quorum
10	Toestemming rechtsmaatregelen	Onvoldoende quorum
10	Toestemming rechtsmaatregelen onjuist verhuur	Onvoldoende quorum
13	Balkondeuren en schuifpuien privé of gemeenschappelijk	Onvoldoende quorum
13	onderhoud en schilderwerk balkondeuren en schuifpuien	Onvoldoende quorum

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl

Actiepuntenlijst:

Vergaderdatum	Actie	Wie	Wanneer	Status
15-07-2026	2e ALV uitschrijven	Dreef5	ZSM	In behandeling
24-04-2025	Uitleg aan nieuwe kascommissie hoe alles werkt	Dreef5	ZSM	Open
24-04-2025	Gemeente vragen voorziening elektrische poort	Bestuur	ZSM	Open
24-04-2025	Brief school ivm hangjongeren	Bestuur	ZSM	Open
24-04-2025	Schoonspuiten vloer met sop?	Bestuur	ZSM	Open

Rompertdreef 5B 5233 ED 's-Hertogenbosch 088 627 00 00 vve@dreef5.nl www.dreef5.nl