

Notulen vergadering van eigenaars

VvE Sprengpark I

Datum en aanvangstijd: 30-06-2026 om 19:30 uur

Locatie: , Triasplein 11, 3845 GC HARDERWIJK

Presentie: 12 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 13 stemmen

1. Opening, vaststellen voorzitter van deze vergadering

Rob Landsbergen, de nieuwe accountmanager voor VvE Sprengpark I van REBO, opent de vergadering om 19.40uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De vergadering besluit Rob Landsbergen te benoemen tot voorzitter van de vergadering voor de duur van de vergadering. Hij zal ook de notulen van de vergadering verzorgen.

2. Opnemen vergadering voor de uitwerking van de notulen

De vergadering besluit toestemming te verlenen voor het maken van een geluidsopname van de vergadering ten behoeve van de notulen.

3. Vaststellen quorum

Het aantal stemmen dat is vertegenwoordigd (12 stemmen van de 13 uit te brengen stemmen) is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

4. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Mededelingen, ingekomen stukken en ingediende vragen

a: Mededelingen

Geen

b: Ingekomen stukken

Geen

c: Ingediende vragen

Geen

6. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars van 26 maart 2025

Pagina 2, agendapunt 7 Financieel jaaroverzicht 2024, naar aanleiding van: het vermelde exploitatieresultaat 2024 is een totaaloverzicht, tot stand gekomen door de samenvoeging van de resultaten van de diverse verdeelsleutels.

Pagina 2, agendapunt 8, (her)benoeming kascommissie, naar aanleiding van: niet duidelijk is of mevrouw Van Zanten als lid van de kascommissie gevraagd en benoemd is.

Naschrift: uit navraag door de heer Verhoog blijkt dat mevrouw Van Zanten niet is gevraagd deel te nemen aan de kascommissie.

De vergadering heeft verder geen vragen over en/of aanmerkingen op de notulen. De vergadering besluit de notulen van de vergadering van 26 maart 2025 vast te stellen.

7. Financieel jaaroverzicht 2025

a: Verslag kascontrolecommissie

De kascommissie heeft de jaarstukken gecontroleerd. De jaarstukken geven een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en financiële situatie. De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met het financieel jaaroverzicht 2025, dit jaaroverzicht vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur. Namens de vergadering dankt de voorzitter de kascommissie voor haar inzet.

b: Vaststellen financieel overzicht 2025, verlenen decharge bestuur

De vergadering heeft geen vragen over het financieel jaaroverzicht 2025. De vergadering besluit het advies van de kascommissie te volgen, het financieel jaaroverzicht 2025 vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde financiële beleid over boekjaar 2025.

c: Bestemming exploitatieresultaat

Het financieel overzicht 2025 vertoont een negatief totaal exploitatieresultaat à - € 570,28. Dit resultaat bestaat uit het saldo van de resultaten per verdeelsleutel. Daarnaast was in 2025 sprake van lagere opbrengsten (VvE-bijdragen) doordat de begroting op een latere datum is ingegaan, zonder dat het verschil door middel van een "suppletie" is gecompenseerd.

De vergadering besluit de exploitatieresultaten per verdeelsleutel te verrekenen met het reservefonds groot onderhoud en het reservefonds lift.

d: Vaststellen kascommissie 2026

De huidige kascommissie bestaat alleen uit mevrouw L. Komen.

Mevrouw Komen is niet herkiesbaar. De vergadering besluit haar ontslag als kascommissielid te verlenen, onder dankzegging voor haar inzet.

Mevrouw H.J. van Zanten zou na de vergadering van eigenaars 2025 wel door de VvE-manager zijn benaderd om toe te treden tot de kascommissie, maar dit is niet gebeurd (zie ook agendapunt 6). Zij is niet ter vergadering aanwezig. De heer Verhoog zal met haar contact opnemen en terugkoppelen naar de accountmanager. De vergadering besluit mevrouw Van Zanten "bij verstek" te benoemen tot lid van de kascommissie.

(Naschrift: mevrouw Van Zanten heeft aangegeven beschikbaar te zijn voor de kascommissie, zodat het benoemingsbesluit van de vergadering is bekrachtigd).

Daarnaast is er nog één nieuw kascommissielid nodig. Staande de vergadering stelt mevrouw J.A.M. Uiterwaal zich beschikbaar. De vergadering besluit haar tot kascommissielid te benoemen.

8. (Her)benoemen bestuurs- en/of commissieleden

a: (Her)benoeming bestuur

Het bestuur wordt momenteel gevormd door de heer J. Lenting, de heer R.E. Hoffmann en de heer R.H. van Bloemendaal-Mijnten.

Alle bestuursleden hebben aangegeven herkiesbaar te zijn.
De vergadering besluit hen tot bestuurslid te herbenoemen.

b: Commissies

De technische commissie bestaat uit de heer J. Komen en de heer W. Verhoog. Beiden zijn bereid om nog een jaar deel te nemen aan de commissie.

De vergadering besluit de heer Komen en de heer Verhoog tot lid van de technische commissie te herbenoemen.

9. Verslag technische commissie over 2025 - ter informatie

De heer Verhoog licht het uitgebreide verslag van de technische commissie toe.

Omdat veel werkzaamheden jaarlijks terugkomen en bijzondere projecten, zoals de aanleg van LED-verlichting en tuinonderhoud, reeds zijn afgerond zal de technische commissie voortaan geen uitgebreid verslag meer uitbrengen.

Een lopende zaak is nog wel het onderhoud rondom het pand, met name het onkruid. De gemeente heeft voorgesteld om een tegelpad aan te leggen ter vervanging van het grind. De technische commissie is hier echter geen voorstander van omdat het (met name) jongeren zou uitnodigen om over het terrein te lopen. Bij de huisschilder is een offerte aangevraagd voor het aanbrengen van grijze keim op de onderste zes lagen van het metselwerk.

Omdat de offerte niet bij de vergaderstukken is gevoegd en ook een besluitvoorstel op de agenda ontbreekt, zal dit onderwerp op de volgende vergadering van eigenaars ter besluitvorming terugkomen.

De vergadering heeft verder geen vragen over het verslag over 2025 van de technische commissie. Namens de vergadering dankt de voorzitter de commissie voor haar inzet.

10. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De voorzitter geeft aan dat er in de aanloop naar deze vergadering intensief overleg is geweest tussen het bestuur en REBO over het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De bedragen (en sommige posten) in het voorliggende MJOP wijken sterk af van die in vroegere MJOP's. Dat zou ook gevolgen hebben voor de dotaties aan de reservefondsen groot onderhoud en lift die volgens dit MJOP zouden moeten worden gedaan. Op hun beurt zouden de (veel) hogere dotaties leiden tot sterk stijgende VvE-bijdragen.

De dotaties 2026 zoals die nu in het MJOP staan vermeld zijn aangepaste dotatievoorstellen van het bestuur. Deze bedragen zijn ook opgenomen in de conceptbegroting 2026 (zie agendapunt 11).

De vergadering vindt de vorm waarin het MJOP is aangeleverd (een pdf) verre van overzichtelijk. De voorzitter zal het MJOP voortaan als een Excel-bestand aanleveren.

De significante afwijkingen in het MJOP ten opzichte van eerdere versies zijn niet eenduidig te verklaren. Mogelijk heeft er geen goede overdracht plaatsgevonden tussen de voormalige en de huidige technisch manager. Daarnaast zijn er fouten geconstateerd in het beginsaldo in het MJOP in de bedragen over 2024 en 2025. In de eerste versie van het MJOP 2026 stonden de eindstanden van de reserves per 31 januari 2024 in plaats van per 31 januari 2025.

Voor 2026 staat alleen een stelpost voor algemeen schilderwerk in het MJOP opgenomen. De voor 2027 opgenomen werkzaamheden kunnen vervallen vanwege de huidige staat en levensduur van deze installaties.

De vergadering besluit dat het MJOP nu niet wordt vastgesteld. Het bestuur en de technische commissie zullen in de tweede helft van het jaar met de technisch manager van REBO het MJOP grondig herzien en aan de volgende (eventueel extra) vergadering van eigenaars ter besluitvorming voorleggen.

Als gevolg van deze besluitvorming komen de in de agenda opgenomen besluitvoorstellen 2 t/m 5 te vervallen.

11. Vaststellen begroting 2026

a: Vaststellen begroting 2026 en voorschotbijdragen

De voorzitter licht kort toe welke factoren hij bij het opstellen van een conceptbegroting meeweegt. In het geval van deze begroting heeft het bestuur nog enkele aanpassingen gedaan, omdat met name de oorspronkelijk voorgestelde dotaties aan de reservefondsen (zie ook agendapunt 10) tot een verhoging van de VvE-bijdragen met 70% zouden leiden, terwijl deze stijging de afgelopen jaren steeds circa 2% is geweest. De aanpassingen door het bestuur leiden in 2026 tot een stijging van ca 5% van de VvE-bijdragen.

Zoals ook bij agendapunt 10 is besproken zal het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden herzien. Daaruit zullen meer realistische noodzakelijke dotaties aan de reservefondsen onderhoud voortvloeien, zodat ook de toekomstige begrotingen een beter beeld zullen kunnen geven van de werkelijk verwachte uitgaven van de VvE voor de komende jaren. De begroting voor 2026 moet daarom worden gezien als een 'pas op de plaats'- begroting.

De vergadering vraagt zich af hoe de verdeling van elektra- en schoonmaakkosten tussen het deel "Algemene kosten" en het deel "Kosten lift" tot stand is gekomen. Deze verdeling kan vanwege de van toepassing zijnde breukdelen tot scheefgroei in de VvE-bijdragen leiden als de schoonmaak- en elektrakosten stijgen. De voorzitter stelt voor dat het bestuur in samenwerking met REBO in de loop van het jaar onderzoekt of er meer duidelijkheid te krijgen is over de basis van deze verdeling en eventueel aan de volgende vergadering van eigenaars een wijzigingsvoorstel voorlegt. De vergadering stemt met deze werkwijze in.

De vergadering besluit de begroting 2026 (en daarmee ook de voorschotbijdragen) ter grootte van € 29.040,- vast te stellen.

b: Vaststellen ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen

De vergadering besluit de ingangsdatum voor de voorschotbijdragen 2026 vast te stellen op 01 januari 2026.

Dat betekent dat eenmalig per eigenaar het verschil tussen de huidige en de nieuwe maandelijkse voorschotbijdragen over de maanden januari tot en met juli 2026 door REBO zal worden geïncasseerd.

12. Jaarlijks vast te stellen mandaten aan het bestuur en/of beheerder

De voorzitter licht de diverse mandaten toe, in aanvulling op de met de uitnodiging meegestuurde toelichting.

De vergadering besluit in te stemmen met:

- het incassomandaat;
- het assurantiemandaat
- de machtiging aan het bestuur tot het over- en/of afsluiten van (de) verzekering(en).

13. Rondvraag

De vergadering geeft aan niet tevreden te zijn met zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de dienstverlening door REBO, met name in 2025. De vele personeelwisselingen bij REBO hebben het bestuur veel extra werk en de nodige ergernis opgeleverd. De vergadering is van mening dat een financiële compensatie aan de VvE dan ook gerechtvaardigd zou zijn. De voorzitter zal dit standpunt doorgeven aan het management van REBO.

De vergadering vraagt zich af of Convect de optie heeft dat automatisch notificaties worden verstuurd naar de eigenaars/het bestuur in geval van (belangrijke) wijzigingen. De voorzitter zal dit intern nagaan.

De vergadering heeft geen verdere vragen voor de rondvraag.

14. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21.37uur en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
1	Benoemen voorzitter vergadering voor de duur van de vergadering	Voor
2	Verlenen toestemming voor het maken van een geluidsopname van de vergadering	Voor
4	Vaststellen van de agenda	Voor
6	Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars van 26 maart 2025	Voor
7	Het financieel jaaroverzicht 2025 vaststellen	Voor
7	Het bestuur decharge verlenen over het gevoerde financiële beleid over boekjaar 2025	Voor
7	Het negatieve totaal exploitatieresultaat 2025 à - € 570,28 per verdeelsleutel verrekenen met het reservefonds groot onderhoud en het reservefonds lift.	Voor
7	Mevrouw L. Komen ontslag als kascommissielid verlenen.	Voor
7	Mevrouw H.J. van Zanten benoemen tot kascommissielid	Voor
7	Mevrouw J.A.M. Uiterwaal benoemen tot kascommissielid	Voor
8	De heer J. Lenting, de heer R.E. Hoffmann en de heer R.H. van Bloemendaal-Mijnten tot bestuurslid herbenoemen.	Voor
8	De heer J. Komen en de heer W. Verhoog herbenoemen tot lid van de technische commissie.	Voor
10	Het MJOP NOG NIET vaststellen	Voor
11	De begroting 2026 (incl. voorschotbijdragen) ter grootte van € 29.040,- vaststellen	Voor
11	De ingangsdatum van de nieuwe voorschotbijdragen 2026 vaststellen op 01 januari 2026	Voor
12	Incassomandaat verlenen aan het bestuur	Voor
12	Assurantiemandaat verlenen aan het bestuur	Voor
12	Machtigen bestuur voor het oversluiten van verzekeringen	Voor