

Notulen

Vereniging van Eigenaars gebouw DR A.D. Sacharovlaan 33 tot en met 57 te Alphen aan den Rijn (8103)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 22 september 2026, aanvang 19:00 uur.

Aanwezig

Mevrouw A. Bouter
De heer R. Buimer en/of Mevrouw A.M.C. Steensma
De heer C.W. Captein
De heer A.J.M. Captein
De heer D. Enders en/of Mevrouw T.M. Vu
De heer E. Maurer
De heer A.E. Meijer en/of Mevrouw J. Meijer-Hagenaars
De heer W.H. Pieters en/of Mevrouw L.H. Pieters-Fuld

Afwezig

Mevrouw C.J. van der Hoorn-van Vliet
De heer W. den Houdijker en Mevrouw P.A. den Houdijker - van Ewijk
VJM Beheer en Projecten BV

1 Opening

De vergadering wordt om 19:00 uur geopend door de heer Max Dreyer. De heer Max Dreyer zal deze vergadering voorzitten en heet de aanwezigen welkom. Voor zover in deze vergadering wordt gesproken over "de voorzitter" wordt de heer Max Dreyer bedoeld.

Van de vergadering wordt door middel van een microfoon een opname gemaakt ter ondersteuning van de notulen.

Er zijn in totaal 8 van de 13 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd.
Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

Vervolgens wordt de agenda kort doorgenomen en omvat tien agendapunten.
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit de heer Max Dreyer tot voorzitter van de vergadering te benoemen.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- In de afgelopen dagen zijn twee opmerkingen ontvangen. Een eigenaar verzoekt om verlaging van de heg op de begane grond vanwege hinder voor hogere etages.

Mededelingen bestuur:

- De in 2023 door de vergadering genomen beslissing om gaten in de gevel te dichten is nog niet uitgevoerd.

De vergadering bespreekt de richtlijnen voor het plaatsen van airconditioning die met de vergaderstukken zijn meegestuurd. De richtlijnen omvatten onder meer installatie door een gecertificeerd bedrijf, naleving van geluidsnormen en toepassing van een uniforme kleur. Plaatsing is op het balkon voorzien, met beoordeling door een gecertificeerd bedrijf. Na stemming is er een meerderheid voor.

De vergadering bespreekt de richtlijnen voor het plaatsen van zonneschermen. Deze schrijven onder meer een uniform type en kleur voor en levering en montage door één gecertificeerde partij. Er worden vragen gesteld over keuzevrijheid van leverancier en bestaande schermen. Bestaande situaties blijven bestaan, de richtlijnen gelden voor toekomstige plaatsingen. Na stemming is er een meerderheid voor.

De vergadering behandelt het voorstel om de kleur van de kozijnen en balkonrelingen te wijzigen naar RAL 5011. Na stemming is er een meerderheid voor.

Besluit: De vergadering besluit dat richtlijnen voor het plaatsen van airconditioning worden vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit dat richtlijnen voor het plaatsen van zonneschermen worden vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit tot wijziging van de kleurstelling van kozijnen en balkonrelingen naar RAL 5011.

3 Vaststellen notulen ALV 2025

De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de notulen.

Er worden geen opmerkingen / vragen naar voren gebracht in de vergadering.

Besluit: De vergadering besluit de notulen van de ALV van 02-06-2025 vast te stellen.

4 Financiën - jaarrekening

Allereerst gaat de dank gaat uit naar de kascommissie voor het uitvoeren van de kascontrole 2025. Het verslag van de kascommissie is toegezonden aan de eigenaars van de VvE. Het advies vanuit de kascommissie is om de jaarrekening 2025 goed te keuren en decharge te verlenen aan de het bestuur. Verder wordt vastgesteld dat het negatieve exploitatie resultaat van €1.789,53 zal worden verrekend met het reservefonds.

Besluit: De vergadering besluit dat het negatieve exploitatieresultaat van € 1.789,53 wordt verrekend met de reserves.

Besluit: De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid 2025.

5 Planmatig onderhoud 2026 en 2027

Alle eigenaars hebben het MJOP ontvangen, de technisch manager de heer Blok licht toe:

Het voorstel is om het MJOP en het voorgestelde groot onderhoud 2026 goed te keuren.

De vergadering bespreekt het schilderwerk aan de houten delen. Eerder is goedkeuring verleend, maar de kleurstelling bleef open door uitblijvende reacties. De kleurafpraak is nu gemaakt; de keuze valt op RAL 5011 (stahlblau). De opdracht staat gereed en de uitvoering is voor Q1 2027 ingepland bij Pasman, die hiervoor ruimte heeft gereserveerd. Het eerder vastgestelde budget bedraagt € 35.000,-.

De vergadering wordt geïnformeerd dat het huidige MJOP niet verder wordt bijgewerkt. Een extern bureau is opdracht gegund om het complex te inspecteren en een nieuw MJOP op te stellen. De afspraak voor de inspectie moet nog worden ingepland. Volgend jaar wordt een nieuwe spaarplanning opgesteld en in de volgende ALV toegelicht.

Besluit: De vergadering besluit het schilderwerk van de houten delen in Q1 2027 door Pasman te laten uitvoeren, in de kleur blauw, met een budget van € 35.000,-.

6 Financiën - begroting

De begroting 2026 is samen met de uitnodiging toegezonden aan alle eigenaars.

De vergadering wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de begroting 2026 en de daaruit voortvloeiende VvE bijdrage met ingang van 1 januari 2026.

De vergadering bespreekt de conceptbegroting 2026 ter hoogte van € 45.530,04. De voorzitter licht toe dat dit neerkomt op circa € 10,- per maand extra bijdrage per eigenaar. Een eigenaar uit bezwaar tegen de verhoging en wijst op oplopende lasten. De voorzitter geeft aan dat kosten stijgen en dat jaarlijkse indexatie van 3 à 4% gebruikelijk is volgens het CBS. Bij niet-indexeren bestaat het risico op een negatief exploitatieresultaat of eenmalige bijdragen. Er wordt benadrukt dat een gezonde financiële positie van de VvE belangrijk is.

Besluit: De vergadering besluit de begroting 2026 vast te stellen op € 45.530,04.

7 (Her) benoeming bestuur en commissie(s)

De vergadering constateert dat er momenteel geen bestuur is en dat het beheer als bestuurder fungeert. Een bestuur biedt voordelen, onder meer bij beoordeling van offertes. De heer C. Captein stelt zich beschikbaar als bestuurder. De vergadering stemt hiermee in.

Door deze benoeming vervalt zijn deelname aan de kascommissie. De heer A. Captein wordt gevraagd om door te gaan in de kascommissie en stemt in. De heer Enders stelt zich beschikbaar als nieuw kascommissielid. De vergadering stemt in met deze samenstelling.

Besluit: De vergadering besluit de heer A. Captein te herbenoemen en de heer Enders te benoemen tot

kascommissieleden.

Besluit: De vergadering besluit de heer C. Captein tot bestuurder te benoemen.

8 Vaststellen van het incassomandaat

Het incassobeleid wordt jaarlijks aan de orde gesteld zodat iedere (nieuwe) eigenaar, middels de meest recente notulen, kennis kan nemen van dit beleid alsmede het daarbij horende mandaat. De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/ aanmaningen de vordering uit hoofde van niet betaalde (voorschot-) bijdragen ter incasso aan een door het bestuur daartoe aan te wijzen incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vordering 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.

Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht.

Besluit: De vergadering besluit dat het incassomandaat wordt vastgesteld; Schepvasgoed incasseert termijnbijdragen via automatische incasso.

9 Rondvraag:

De vergadering bespreekt moeizaam functionerende sleutels en sloten, met name bij de buitendeuren op de begane grond. Als opties worden genoemd een elektronisch toegangssysteem met een indicatieve bandbreedte van € 4.000,- tot € 5.000,- en als alternatief het vervangen van de cilinders in de buitendeuren met drie nieuwe sleutels per woning voor circa € 1.250,- inclusief montage. Er wordt geadviseerd geen smeermiddelen als WD-40 te gebruiken, maar een geschikte slotspray.

Daarnaast is er een opmerking dat de twee groenbakken aan de zijkant van het pand uitsluitend voor tuin- en snoeiafval zijn bedoeld. Er wordt gewezen op een smalle afvoer die verstopping veroorzaakt, met de suggestie om bij verstopping de gemeente te bellen.

Er wordt gemeld dat twee lampen en meerdere TL-armaturen defect zijn. TL-armaturen zijn lastig verkrijgbaar en van matige kwaliteit. Er wordt gewezen op geschikte LED-alternatieven met hetzelfde formaat.

Er wordt gevraagd of naast het schilderwerk volgend jaar ook het dak wordt aangepakt. Het dak staat in principe gepland voor 2028. Na oplevering van het onderhoudsrapport komend jaar wordt de planning herzien en in de volgende vergadering besproken.

Er wordt gevraagd naar plaatsing van airconditioning. Het plaatsen op het balkon is toegestaan, mits geïnstalleerd door een gecertificeerd bedrijf en met inachtneming van geluidsnormen in de avonden.

Er wordt overlast besproken door een verhuurd benedenappartement, zowel qua geluid als het onderhoud van de tuin. De voorzitter geeft aan een vriendelijk verzoek te zullen doen om rekening te houden met burens en het tuinonderhoud op te pakken.

Er wordt het idee geopperd om een contactlijst of appgroep op te zetten voor snelle communicatie onder bewoners. Er is draagvlak en terughoudendheid, het betreft vrijwillige deelname.

De voorzitter kondigt aan dat de notulen uiterlijk volgende week worden toegezonden. Eigenaars hebben vier weken om eventuele bezwaren te melden. Na het verstrijken van die termijn worden de notulen vastgesteld.

De heer Dreyer sluit de vergadering om 19:46 uur en dankt alle aanwezigen voor zijn inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw DR A.D. Sacharovlaan 33 tot en met 57 te Alphen aan den Rijn
(8103)

1 Opening

- 1.1 De vergadering besluit de heer Max Dreyer tot voorzitter van de vergadering te benoemen.
- 1.2 De vergadering besluit dat de agenda ongewijzigd wordt vastgesteld.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

- 2.1 De vergadering besluit dat richtlijnen voor het plaatsen van airconditioning worden vastgesteld.
- 2.2 De vergadering besluit dat richtlijnen voor het plaatsen van zonneschermen worden vastgesteld.
- 2.3 De vergadering besluit tot wijziging van de kleurstelling van kozijnen en balkonrelingen naar RAL 5011.

3 Vaststellen notulen ALV 2025

- 3.1 De vergadering besluit de notulen van de ALV van 02-06-2025 vast te stellen.

4 Financiën - jaarrekening

- 4.1 De vergadering besluit dat het negatieve exploitatieresultaat van € 1.789,53 wordt verrekend met de reserves.
- 4.2 De vergadering besluit de jaarrekening 2025 vast te stellen.
- 4.3 De vergadering besluit decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid 2025.

5 Planmatig onderhoud 2026 en 2027

- 5.1 De vergadering besluit het schilderwerk van de houten delen in Q1 2027 door Pasman te laten uitvoeren, in de kleur blauw, met een budget van € 35.000,-.

6 Financiën - begroting

- 6.1 De vergadering besluit de begroting 2026 vast te stellen op € 45.530,04.

7 (Her) benoeming bestuur en commissie(s)

- 7.1 De vergadering besluit de heer C. Captein tot bestuurder te benoemen.
- 7.2 De vergadering besluit de heer A. Captein te herbenoemen en de heer Enders te benoemen tot kascommissieleden.

8 Vaststellen van het incassomandaat

- 8.1 De vergadering besluit dat het incassomandaat wordt vastgesteld; Schepvasgoed incasseert termijnbijdragen via automatische incasso.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw DR A.D. Sacharovlaan 33 tot en met 57 te Alphen aan den Rijn (8103)

Aanspreken van bewoner begane grond om heg te verlagen.

Status: Vastgelegd

Aanspreken van verhuurder of huurder op geluidsoverlast en verzoeken om tuin te onderhouden.

Status: Vastgelegd

Bestuursleden aanpassen in de administratie van de VvE en nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK.

Status: Vastgelegd

Herzien van de dakplanning en agenderen van het rapport voor de volgende vergadering.

Status: Vastgelegd

Inplannen afspraak met extern bureau voor inspectie en opstellen nieuw MJOP.

Status: Vastgelegd

Kascommissie aanpassen in de administratie van de VvE.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen en uploaden van de notulen.

Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.

Status: Vastgelegd

Activeren van de begroting 2026.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 september 2026

Behandeld door: J.M. Ploeg (medewerker kantoor)

Exploitatie resultaat verrekenen met reservefonds.

Het negatie exploitatie resultaat van €1.789,53 moet worden verrekend met het reservefonds.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 september 2026

Behandeld door: J.M. Ploeg (medewerker kantoor)