

Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 21-04-2026
VvE Les Acasias II, Eindhoven

Aanwezig: Alcazar en Gerard van Dommelen, Jopie van Lochem, Rikie Koks, Marina en Antoon van Vlerken, Rina en Wil Saenen, Marijke Nijs, Wilma Manders, Gerrie Robbers, Cor en Dinie Veneman, Gerda de Natris, Cor en Toos Spijker, Joanna Heijmans en Mike (broer), Nienke Diesbergen en vader, Myrthe Tauber

Afwezig: Ben Nas en Richard Kuijpers (met kennisgeving).

1. Opening, mededelingen en ingekomen stukken

Opening: Wil heet iedereen welkom. Er zijn 2 afwezigen waarvan 1 met machtiging (echter vervanger niet geweest).

Mededelingen: Weinig bijzonderheden te melden, alles onder controle. Wil en Rina gaan verhuizen, Wil wil evt. voorlopig aanblijven als voorzitter.

Verzoek van Antoon om eerst punt 8 (Laadinfrastructuur parkeergarage) te bespreken en daarna punt 7 (Begroting 2026). VvE ging hiermee akkoord.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Van de 316 stemmen is 274 aanwezig (fysiek en met 1 machtiging). De vergadering kan derhalve rechtsgeldige besluiten nemen.

3. Notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 06-05-2025 en actielijst

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen ontvangen.

Wilma: vraagt wanneer precies einddatum Otis onderhoudscontract lift is. Myrthe zoekt dit op.

Actie: Myrthe

Er zijn al verschillende voorstellen door Wil richting Otis doorgegeven, echter alles wordt afgewezen.

De notulen/actielijst van de afgelopen vergadering worden hierbij vastgesteld en goedgekeurd.

4. Balans per 31 december 2025 en exploitatierekening 2025

Verslag kascontrolecommissie:

Is dit jaar weer digitaal gecontroleerd door Marina, Dinie en Wilma, geen bijzonderheden gevonden.

Leden kascommissie dienen hun goedkeuring nog digitaal te verlenen. **Actie: Kascontrolecommissie**

De kascontrolecommissie adviseert de vergadering om de bestuurder volledige décharge voor het financiële beleid te verlenen.

Vaststellen balans per 31 december 2025:

De bestuurder geeft een toelichting (zie pagina's 5 en 6) op de balansposten, zoals vermeld op pagina 4.

Debiteuren: Achterstand ontvangen eigenaarsbijdragen doordat het nieuwe servicekostenbedrag pas per 1 mei 2025 is ingegaan.

Balans werd goedgekeurd door leden VvE.

Winst & verliesrekening: Ook toelichting werd gegeven op winst & verlies (pagina's 8 en 9).

Goedkeuring exploitatie 2025:

Dit jaar weer een positief saldo: € 299,27.

Toelichting werd gegeven.

Besluit t.z. exploitatieresultaat 2025:

Voorstel om het positieve exploitatieresultaat van € 299,67 toe te voegen aan de reservering groot onderhoud. VvE ging hiermee akkoord.

Actie: Myrthe

Benoeming leden kascontrolecommissie:

Marina, Wilma en Dinie (zonder eigen digitaal account) zullen dit volgend jaar weer op zich nemen.

VvE ging hiermee akkoord. Wil bedankt de leden van kascontrolecommissie voor hun werkzaamheden.

5. Onderhoudszaken/MJOP:

Besteding reserves 2025:

Afgelopen jaar niets geweest, alles onder controle.

Besteding reserves 2026:

Factuur schilder Bressers: betreft oa werkzaamheden nav lekkages op het bovenliggende balkon. Voor de reeds gedane herstel schilderswerkzaamheden wordt niets gefactureerd. Verder geen grote voorzienbare uitgaven bekend.

6. Voorstel schoonmaakbedrijf

Offerte en de te verrichte werkzaamheden (zoals vermeld op hun schema/overzicht) werden uitvoerig besproken.

Leden vonden het niet nodig om kalkaanslag aan buitenzijde van bewonersglas en algemene ruimtes te laten verwijderen. In het verleden ook gebeurd waarna dit weer snel terugkwam.

VvE ging akkoord met dit nieuwe schoonmaakbedrijf. Myrthe zal contact op nemen met Van der Steen om het contract te beëindigen; onbekend is hoe lang de opzegperiode hiervan is. In de schoonmaakbranche hanteert men hiervoor een periode van 3 maanden.

Actie: Myrthe

Joanna kent de eigenaar van dit bedrijf en heeft toegezegd dat zij, de door dit nieuwe bedrijf te verrichte werkzaamheden in de gaten zal blijven houden en indien nodig, hiervoor rechtstreeks contact zal opnemen met de eigenaar, Maikel Roestenburg. Hopelijk is dit in de praktijk niet nodig en zullen alle verrichte werkzaamheden naar wens verlopen!

7. Laadinfrastructuur parkeergarage

Wil geeft toelichting aan de leden. Per 01-07-2026 gaat er een nieuwe wet in werking, de notificatieregeling. Myrthe zal deze doorsturen naar de leden.

Actie: Myrthe

Dit houdt in de elke (nieuwe) bewoner zelf een laadpaal kan laten installeren in de parkeergarage zonder dat hiervoor toestemming nodig van de leden van de ALV. Om een evt. wildgroei aan diverse systemen/merken te voorkomen en een indicatie te krijgen over de kosten hiervan was een vrijblijvende offerte aangevraagd.

Opmerking Mike (broer Joanna en werkzaam bij firma Mansveld): behalve deze laadinfrastructuur zou er dan ook nog een brandalarm systeem geïnstalleerd dienen te worden.

Er bestaat op dit moment hiervan niets in de parkeergarage, misschien toch wel wenselijk. Hij zal hiervoor een vrijblijvende offerte bij Mansveld opvragen.

Actie: Mike Heijmans

Joanna opperde het voorstel om een gemeentelijke laadpaal voor de deur van het gebouw aan te vragen. Wil: de opbrengst van het gebruik hiervan zou dan teruggeleverd kunnen worden aan de VvE.

Op dit moment is hiervan nog geen sprake omdat dit jaar de terugleveringsvergoeding nog bestaat.

Wellicht kan dit een optie zijn voor de toekomst.

De software van onze zonnepanelen heeft de mogelijkheid om deze uit te schakelen wanneer er teveel wordt opgewerkt. Wil heeft dit al een keertje uitgeprobeerd en dit werkte.

Leden VvE hebben geen behoefte aan deze laadinfrastructuur in de parkeergarage en wijzen dit daarom af.

8. Begroting 2026

Myrthe geeft toelichting op de begroting 2026 (pagina 10):

Dagelijkse kosten zijn wederom veel omhoog gegaan, dit geldt ook voor de uitgaven van de VvE.

Wilma: vraagt wanneer het vervangen van de kit voegen (slijtage door indroging) van de buitenbalkons op de planning staan. Dit is in het MJOP opgenomen in 2027. Indien het echter noodzakelijk is dan kan Bressers dit evt. ook al voor die tijd doen.

Eigenaarsbijdrage 2026:

Als aanvulling op reserves groot onderhoud is het voorstel om de eigenaarsbijdrage per 1 mei a.s. naar € 253,00 incl. 1 parkeerplaats (ipv € 235,00 incl. 1 parkeerplaats) te verhogen. Voor Marina en Antoon zal het nieuwe bedrag € 265,05 zijn. Na enige discussie werd besloten om deze nieuwe bedragen al per 01-01-2026 in te laten gaan. Leden zullen voor de periode 1/1 t/m 30/4 nog een aanvullende factuur ontvangen.

Actie: Myrthe

ALV gaat hiermee akkoord. ALV ging ook akkoord met de begroting zoals vermeld op pagina 10.

9. Formaliteiten

Mandaat treffen van rechtsgeldige maatregelen bij betalingsachterstanden:

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan. Dit is ook nodig om bij evt. betalingsachterstanden de deurwaarder in te schakelen. Goedkeuring hiervoor werd gegeven door VvE.

Mandaat marktverkenning verzekeringen:

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan. Goedkeuring hiervoor werd gegeven door VvE.

Mandaat energieprijzen:

VvE heeft dynamisch contract onbepaalde tijd. Zoals vermeld op het overzicht balans was het verbruik van de afrekennota 2025 -319kWh. Te betalen factuurbedrag betreft uitsluitend net beheerkosten, energiebelasting en BTW.

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan. Goedkeuring hiervoor werd gegeven door VvE.

Mandaat storten uitkering schadegevallen op bankrekening VvE:

Betreft regeling dat bij uitkering van schadegevallen dit gestort zal worden op de bankrekening van de VvE.

Dit onderdeel blijft standaard op de agenda staan. Goedkeuring hiervoor werd gegeven door VvE.

10. Beheerovereenkomst:

Omdat Bureau Vertommen BVVB gecertificeerd is, dienen de bestaande beheerovereenkomsten vernieuwd te worden. Deze zijn hetzelfde gebleven. Wil heeft deze (in zijn functie als voorzitter) ondertekend namen de VvE.

11. Rondvraag

Gerard:

Nogmaals het verzoek aan iedereen om de eigen parkeerplek en buitenruimte in de parkeergarage schoon en opgeruimd te houden. Dit verzoek is in het verleden ook al gedaan, echter hier wordt niet door iedereen gevolg aan gegeven. Dit betekent ook dat er géén spullen (fietsen, dozen, tuinstoelen etc.) mogen staan tussen de auto en de berging.

Actie: leden VvE

Verzoekt om het mogelijk is om nieuwe beglazing in de buitenramen van hun appartement te laten plaatsen, uiteraard op eigen kosten en onder voorbehoud dat het aanzicht ongewijzigd blijft.

ALV ging hiermee akkoord. Uiteraard geldt dit voor alle leden.

Actie: leden VvE

Cor (no. 27) en Cor (no. 32): vragen of het mogelijk is om wat aan de isolatie van hun buitenmuur te doen. Blijkbaar hebben meer leden last van een koude buitenmuur, die grenzen aan de galerij of aan het trappenhuis. Wil en Myrthe gaan dit verder uitzoeken.

Actie: Myrthe/Wil

Cor (no. 27): vraagt of er iets gedaan kan worden aan de herrie van de garagepoort. Wil heeft geprobeerd om dit op verschillende manier op te lossen o.a. door de lamellen van de poort zelf te voegen met siliconenkit. Echter dit heeft maar even geholpen. Evt. oplossing zou kunnen zijn het vervangen van de poort zelf maar dit hoeft geen garantie te zijn dat de herrie dan over is en weg blijft.

Joanna:

Beeld intercom werkt niet; alleen blauw beeld. Nieuw monitor is nog te koop. Wil zal dit verder uitzoeken

Actie: Wil

Vraag ivm aanschaf airco: geen probleem als de buitenunit op het eigen balkon uit het zicht, op rubberen voetjes, geplaatst wordt.

Mogelijkheid om evt. warmtewerend folie op buitenramen te plakken. Volgens Toos kan dit NIET ivm mogelijkheid tot ontstaan van brandgevaar.

Nienke: haar bel bij algemene voordeur doet het niet altijd. Wil heeft onlangs daar alle deurbellen behandeld.

****:** zie opmerking onder PS aan het einde van de notulen.

Actie: Wil/Mike

Riki: Garagevloer dient weer een keer gedaan te worden met een schrobmachine. Hulp van de mannen wordt hiervoor gevraagd om Cor hiermee te helpen.

Joanna heeft voorstel om hiervoor een vrijblijvende prijsofferte op te vragen bij het nieuwe schoonmaakbedrijf.

Actie: Joanna

Wilma:

Vraagt of de contactgegevens van Wil evt. gewijzigd dienen te worden bij zijn verhuizing.

Leden ALV gaan akkoord dat Wil nog voorlopig voorzitter zal blijven, dus de contactgegevens hoeven niet gewijzigd te worden.

Postlevering van Magazine VEH (1x per kwartaal) zal wel worden omgezet op naam van Gerard. Dit magazine zal dan weer op de binnenbrievenbus in het gebouw worden gelegd ter lezing door iedereen die hierin geïnteresseerd is.

Gerda: meldt dat bordje "honden niet hier poepen" is weggehaald op het pleintje en niet meer is teruggekomen. Dit kan bij de gemeente gemeld te worden via de buiten beter app.

12. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor deze VvE ledenvergadering en sluit de vergadering. Ook bedankt hij Cor wederom hartelijk, namens alle bewoners, voor zijn vele werkzaamheden, het presentje hiervoor komt er nog aan.

Wilma Manders
26-04-2026

**** PS**

Het volgende is niet tijdens de ledenvergadering ter sprake gekomen.

Uit navraag bij de leverancier van het systeem van onze voordeurbellen en monitors blijkt dat dit aan het einde van de levensduur is en niet meer wordt geleverd.

Wil heeft daarom aan Mike Heijmans gevraagd om voor de vervanging hiervan een vrijblijvende offerte aan te vragen bij firma Mansveld.

Actie: Wil/Mike Heijmans