

Notulen

Vereniging van Eigenaars van het Terras-flatgebouw Westrak B, gevestigd te Harderwijk

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 9 februari 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 30; aantal stemmen vertegenwoordigd: 17 (56,67 procent)

Aanwezig

De heer J.B.H. Bakkenes en/of Mevrouw F.J. Buijs, Mevrouw S.I. van Driessel, Mevrouw C.M.I.P. Eeden, Mevrouw H. Feenstra, De heer J.B. van de Grift, De heer O. Haan, Mevrouw I.H. Kroegman, De heer R.S. Lubbersen, De heer A. Petersen, De heer B. Schokker en/of Mevrouw M.M. Wassenaar, De heer T.G. Stroop, De heer T.C. Versteeg, De heer R. van de Wakker, Mevrouw R.D. Wamsteeker, De heer F.A. Zakonski, Mevrouw I. Zwijnenburg

Volmacht afgegeven

De heer P.R. Jongsma en Mevrouw A.M. Wuister

Afwezig met bericht

De heer D.P. van den Oudenaller

Afwezig

Mevrouw P. Bouw, De heer K. Dekker, De heer J. van Diesen, De heer A. Klomp, Mevrouw B. Noire, De heer S.J.B. Oosterbeek, De heer J.O. van Oostrum, De heer J.P. Roelink, Mevrouw A. van der Veen, De heer G. Verbeek en Mevrouw G. van Ark, Mevrouw E.M. Verbon, De heer A. van Winkoop en Mevrouw M. Ponstein

1. Opening

De heer Krouwel van Krouwel VvE Beheer opent als vergadervoorzitter om 19.05 uur de vergadering en heet de leden van harte welkom.

Namens Krouwel VvE Beheer is ook de heer Stalenhoef aanwezig.

2. Vaststellen aanwezige stemmen

Conform akte is het maximaal aantal stemmen 30. In persoon, dan wel per volmacht, zijn 17 stemmen aanwezig op de vergadering. Procentueel is dit 56,67%.

Om een rechtsgeldige vergadering te houden is een opkomst van 50% vereist. Ten behoeve van onderhoudsbesluiten is een opkomst van 67% vereist. Met een aanwezigheid van 56,67% is dit voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2.1 Vaststellen agenda

De leden hebben geen toevoegingen op de agenda.

Besluit: De ledenvergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

3. Mededelingen van het bestuur en/ of beheerder

Het bestuur heeft de volgende mededelingen:

- Er zal een schoonmaakdag worden georganiseerd, deze vindt plaats op zaterdag 9 mei. Dit betreft de schoonmaak van de algemene ruimtes. De aanvang zal om 9.00 uur zijn. Leden ontvangen hierover nog een informatiebrief.
- Vorige maand is het pand gecontroleerd op vleermuizen, deze waren niet aanwezig in het pand.
- Er is opdracht gegeven het asbest inventarisatie rapport te updaten gezien die is verlopen.
- Er is opdracht gegeven aan de architect om de vergunning aan te vragen. Hierbij is dezelfde architect genomen als Stortemelk. Hierdoor worden er kosten bespaard en elementen worden hergebruikt.
- De constructeur heeft opdracht gekregen om te gaan rekenen aan het dak.
- Met Niek Bouwonderneming is een intentieverklaring getekend.
- Er zijn bij 2 schilders offertes opgevraagd. Hierbij wordt steekproefsgewijs het houtrot geïnventariseerd.
- Voor de gevelplaten is er ook een optie voor een alternatief materiaal. Dit is € 35,- per m2 goedkoper.
- Er zal ook een offerte opgevraagd worden voor het isoleren van de kruipruimtes. Mochten de

kosten meevallen kan er gekeken worden om dit ook uit te voeren.

- Midden/eind maart worden de vergunningen ingediend. In september zou er dan gestart kunnen worden met de renovatie.
- 4 maart 19.00 uur is er een informatieavond over de werkzaamheden. De uitnodiging hiervan volgt nog.
- Het bouwteam van de VvE bestaat uit de heer Versteeg en mevrouw Feenstra. Zij zullen samen met de andere blokken en Niek Bouwonderneming de communicatie verzorgen naar de leden. Dit zal op een actieve basis gebeuren.

3.1 Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

4. Vaststellen / ondertekenen notulen vorige ledenvergadering

De voorzitter neemt de notulen van de laatste ledenvergadering met de aanwezigen door. De leden hebben de volgende op- en aanmerkingen op de notulen:

- Een van de leden merkt op dat in de berekening ook de kosten voor de lening worden geïndexeerd terwijl deze gelijk blijven. De heer Van de Wakker geeft aan dat dit moest om de lening te krijgen van de SVN.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het gewijzigd vaststellen van de notulen d.d. 28-01-2026 met de gemaakte opmerkingen.

5. Jaarrekening 2025

Krouwel VvE Beheer geeft een toelichting op de balans en het exploitatieoverzicht 2025.

De leden hebben geen vragen over de gepresenteerde cijfers.

Over het afgelopen boekjaar is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd ad € 9.546,73.

Het bestuur stelt aan de vergadering voor om het exploitatieresultaat ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en besluit om het negatieve exploitatieresultaat van € 9.546,73 ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

5.1 Verslag van de kascontrolecommissie

Bij besluit van de Algemene Leden Vergadering is de kascontrolecommissie benoemd (als bedoeld in artikel 48 lid 2 van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek).

De kascontrolecommissie heeft de rekening en verantwoording van het bestuur over het verenigingsjaar onderzocht. De kascontrolecommissie is van mening dat deze stukken een getrouw beeld geven van het handelen van het bestuur en de toestand van de vereniging.

Zij adviseert de Algemene Leden Vergadering het bestuur te dechargeren van het financieel beleid over boekjaar 2025.

5.2 Decharge bestuur & BMA Vastgoed

De voorzitter bedankt de kascontrolecommissie voor de controle en het verslag. Alleen de heer Winkoop heeft de kascontrole uitgevoerd. Gevraagd wordt aan de leden of zij zijn advies dan willen overnemen voor een decharge. Het advies van de kascontrolecommissie (de heer Winkoop) wordt voorgelegd aan de ledenvergadering.

Besluit: De vergadering verleent decharge voor het gevoerde financiële beleid 2025.

6. Benoeming van de kascontrolecommissie 2026

De heer Bakkenes en de heer De Haan stellen zich verkiesbaar voor de kascontrolecommissie 2026.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Bakkenes en de heer De Haan als kascontrolecommissie 2026.

6.1 Machtiging bevoegden over de gelden van de reservefondsen

Indien er gelden van het reservefonds worden onttrokken wordt dit in overleg gedaan met de voorzitter van het bestuur en/of een algemeen bestuurslid indien er geen voorzitter in titel is benoemd.

Besluit: De vergadering besluit dat de heer Versteeg en mevrouw Feenstra worden benoemd als reservefondsbeheerder.

6.2 Taxatie herbouwwaarde i.v.m. onderverzekering

De termijn van de voorgaande taxatie is bijna verstreken, waardoor de Vereniging niet meer verzekerd is tegen onderwaarde. Krouwel VvE Beheer adviseert de vergadering om het complex opnieuw te laten taxeren. Er is een offerte opgevraagd bij IWD voor het opstellen van een nieuw taxatierapport. De kosten hiervoor zijn € 850,- excl. btw.

De leden geven aan dat er na de werkzaamheden opnieuw getaxeerd zal moeten worden en vragen of Krouwel VvE Beheer bij IWD kan aanvragen om de 2e taxatie met korting uit te laten voeren.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het uitzetten van een taxatie bij IWD voor een bedrag van € 850,-

7. Bestuursverkiezingen

De heer Versteeg stelt zich herkiesbaar voor het komende jaar.

Mevrouw Feenstra stelt zich herkiesbaar voor het komende jaar.

De heer Stroop stelt zich verkiesbaar als lid van het bestuur.

De heer Stroop zal toetreden tot het bestuur vanaf 01-06-2026. Gedurende de periode februari t/m mei zal hij deelnemen aan het bestuur om kennis te nemen van de lopende zaken. Pas vanaf 01-06-2026 zal hij formeel bestuurder zijn en rechten en plichten hebben richting de VvE.

De heer Van de Wakker zal aftreden als lid van het bestuur per 01-06-2026.

Besluit: De VvE benoemt de heer Stroop tot bestuur van de VvE. De heer Stroop zal toetreden tot het bestuur vanaf 01-06-2026.

Besluit: De ledenvergadering herbenoemt de heer Versteeg en mevrouw Feenstra tot bestuur van de VvE.

7.1 Besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

Krouwel B.V. verzorgt voor de vereniging een aantal taken in het kader van het beheer van het terrein. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering. Vaak zijn opdrachten een gevolg van een specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar. Het komt echter ook regelmatig voor dat Krouwel B.V. moet reageren op situaties die van te voren niet voorzien waren, zoals bijvoorbeeld verstoppingen. In dat geval moet de beheerder snel en doelmatig kunnen reageren. Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat Krouwel B.V. in dergelijke gevallen heeft en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen. Aan de vergadering wordt voorgesteld dat Krouwel B.V. een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 5.000,- te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantoor tijden, kan Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met het mandateren van Krouwel B.V. tot een maximum van € 5.000,- om opdrachten te verstrekken in het belang van de vereniging bij onvoorziene situaties. Bij calamiteiten, met name buiten kantoor tijden, mag Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

8. Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) 2025

Na de renovatie van het pand zal er een MJOP worden opgesteld volgens de richtlijnen van de NEN 2767.

Het schilderwerk en de dakrenovatie zullen worden begeleid door het bestuur. Krouwel VvE Beheer zal hier geen rol in vervullen aangezien dit niet een standaard dienst is in de beheerovereenkomst. De leden kunnen voor vragen en opmerkingen inzake de renovatie en het schilderwerk terecht bij het algemene mailadres van het bestuur.

8.1 Kapitalisatie reservefonds

Zodra er een nieuw MJOP is opgesteld kan er pas een kapitalisatie worden gemaakt.

9. Begroting & maandelijkse bijdrage 2026

Krouwel VvE Beheer geeft een toelichting op de begroting 2027 inclusief lening met een totaalbedrag van € 110.326,19. Deze begroting is ook besproken in de ALV van 28-01-2026.

Besluit: De ledenvergadering gaat akkoord met de begroting 2027 met een totaalbedrag van € 110.326,19 deze begroting gaat in vanaf 01-05-2026 en zal worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE.

10. Beleidsformulering in het kader van certificering

In het kader van certificering en de borging van kwaliteit en veiligheid, hanteert de beheerder het beleid

uitsluitend samen te werken met betrouwbare en gekwalificeerde aannemers die voldoen aan de Nederlandse wet- en regelgeving, ingeschreven zijn in de kamer van koophandel. Dit beleid is opgesteld om te waarborgen dat werkzaamheden op een professionele, veilige en wettelijk conforme wijze worden uitgevoerd.

10.1 Giftenbeheer

In het kader van de certificering streeft de beheerder naar transparantie en integriteit in alle relaties. Indien de beheerder giften ontvangt met een waarde boven de €75,-, zal hij hierover transparant communiceren richting de klanten. Dit om belangenverstrengeling te voorkomen en het vertrouwen van alle betrokkenen te waarborgen.

11. Mandateren van de bestuurder/administrateur incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betalingen

Krouwel B.V. legt uit dat tijdens de oprichtingsvergadering het mandaat reeds is gegeven om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling. Aangezien een nieuwe eigenaar slechts de notulen van het afgelopen jaar ontvangt, zou het kunnen zijn dat deze eigenaar niet akkoord gaat met een externe vordering aangezien hij niet op de hoogte was van dit mandaat. Om in de toekomst deze eventuele problemen te voorkomen, stelt Krouwel B.V. voor dit punt jaarlijks op de agenda te vermelden en jaarlijks het mandaat te laten bekrachtigen door de vergadering.

Besluit: De ledenvergadering geeft mandaat om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling.

12. Rondvraag

De leden hebben geen verdere vragen.

13. Sluiting

De voorzitter dankt alle leden voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit de vergadering om 20.05 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars van het Terras-flatgebouw Westrak B, gevestigd te Harderwijk

2.1 Vaststellen agenda

- 2.1.1 De ledenvergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

4. Vaststellen / ondertekenen notulen vorige ledenvergadering

- 4.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het gewijzigd vaststellen van de notulen d.d. 28-01-2026 met de gemaakte opmerkingen.

5. Jaarrekening 2025

- 5.1 De ledenvergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en besluit om het negatieve exploitatieresultaat van € 9.546,73 ten laste te brengen van het Reservefonds groot onderhoud.

5.2 Decharge bestuur & BMA Vastgoed

- 5.2.1 De vergadering verleent decharge voor het gevoerde financiële beleid 2025.

6. Benoeming van de kascontrolecommissie 2026

- 6.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het benoemen van de heer Bakkenes en de heer De Haan als kascontrolecommissie 2026.

6.1 Machtiging bevoegden over de gelden van de reservefondsen

- 6.1.1 De vergadering besluit dat de heer Versteeg en mevrouw Feenstra worden benoemd als reservefondsbeheerder.

6.2 Taxatie herbouwwaarde i.v.m. onderverzekering

- 6.2.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het uitzetten van een taxatie bij IWD voor een bedrag van € 850,-

7. Bestuursverkiezingen

- 7.1 De VvE benoemt de heer Stroop tot bestuur van de VvE. De heer Stroop zal toetreden tot het bestuur vanaf 01-06-2026.
7.2 De ledenvergadering herbenoemt de heer Versteeg en mevrouw Feenstra tot bestuur van de VvE.

7.1 Besluit inzake mandaat beheerder verstrekken incidentele opdrachten

- 7.1.1 De ledenvergadering gaat akkoord met het mandateren van Krouwel B.V. tot een maximum van € 5.000,- om opdrachten te verstrekken in het belang van de vereniging bij onvoorziene situaties. Bij calamiteiten, met name buiten kantoortijden, mag Krouwel B.V. dit mandaat overschrijden.

9. Begroting & maandelijkse bijdrage 2026

- 9.1 De ledenvergadering gaat akkoord met de begroting 2027 met een totaalbedrag van € 110.326,19 deze begroting gaat in vanaf 01-05-2026 en zal worden verdeeld volgens de verdeelsleutel van de VvE.

11. Mandateren van de bestuurder/administrateur incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betalingen

- 11.1 De ledenvergadering geeft mandaat om incassomaatregelen te treffen in geval van achterstallige betaling.