

# EXTRA ALGEMENE LEDENVERGADERING WESTRAK B

GROTE VERBOUWING,  
LENING SVn

1

## OPENING

- ▶ Welkom bij de vergadering van 28 Januari 2026.
- ▶ Het hoofdonderwerp is de grote verbouwing en de lening die we daarvoor kunnen afsluiten.
- ▶ Voor de verdere vergadering moet er een voorzitter gekozen worden. Voorstel is dat de heer Reint van de Wakker deze vergadering zal voorzitten als daar geen bezwaren tegen zijn.

2

## PRESENTIELIJST TEKENEN

Heeft iedereen de  
presentielijst getekend en  
een stembiljet ontvangen?

3

## VASTSTELLEN QUORUM

Tellen hoeveel aanwezigen er zijn.

4

## GOEDKEURING NOTULEN

- ▶ Voorzitter loopt de notulen van 12 November 2025 per hoofdstuk door

5

## VASTSTELLEN AGENDA

- ▶ Opening
- ▶ Presentielijst tekenen
- ▶ Vaststellen quorum
- ▶ Goedkeuring notulen
- ▶ Vaststellen agenda
- ▶ Mededelingen
- ▶ Ingekomen en uitgaande stukken
- ▶ Groot Onderhoud
- ▶ Aangaan lening SVn
- ▶ Gewijzigde samenstellin kosten
- ▶ MJOP
- ▶ Stemming
- ▶ Telling
- ▶ Uitslag
- ▶ Rondvraag
- ▶ Volgende vergadering
- ▶ Sluiting

6

## MEDEDELINGEN

- ▶ De heer Jeroen Diesen heeft laten weten definitief niet terug te keren in het bestuur. Tijdens de vergadering van 9 februari zal daarom worden gestemd over het definitieve toetreden van mevrouw Hettie Feenstra.
- ▶ Afgezien van de rondvraag, zullen in deze vergadering uitsluitend het groot onderhoud en het aangaan van de lening worden besproken. Overige agendapunten komen aan de orde tijdens de vergadering van 9 februari.

7

## MEDEDELINGEN

- ▶ Westrak C zal de gevels aan de straatzijde afwerken en het dak vervangen. Gevels aan de hofzijde wordt op een later moment gedaan.
- ▶ Westrak A heeft van de leden goedkeuring ontvangen om het leningstraject voort te zetten. Zij trekken momenteel samen met Westrak C op om de verbouwing te realiseren.
- ▶ Westrak A heeft ervoor gekozen dezelfde werkzaamheden uit te voeren als wij hebben voorgesteld. Daarnaast zullen zij alle bitumen dakbedekking van de balkons vervangen.

8

# INGEKOMEN EN UITGAANDE STUKKEN

N.v.t.

9

# GROOT ONDERHOUD

10

## GROOT ONDERHOUD

### Inleiding

- ▶ Een Vereniging van Eigenaren (VvE) beheert en onderhoudt de gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex, zoals het dak, de gevels, trappenhuizen, liften en tuinen, en behartigt de belangen van alle eigenaren, inclusief het regelen van verzekeringen en een reservefonds voor groot onderhoud. Als eigenaar van een appartement ben je verplicht lid en draag je bij aan de kosten voor dit gezamenlijke beheer.

11

## GROOT ONDERHOUD

### Inleiding

- ▶ Wij richten ons niet uitsluitend op de korte termijn, maar met name op de lange termijn.
- ▶ Waarbij we de maandelijkse lasten voor langere termijn beheersbaar willen houden.

12

# GROOT ONDERHOUD

WAT WILLEN WE  
DOEN

13

## GROOT ONDERHOUD



14

## GROOT ONDERHOUD

- ▶ Verwijderen asbest dak en vervangen voor een geïsoleerd pannendak
- ▶ Vervangen asbest dak en vervangen voor geïsoleerde gevelpanelen



15

## GROOT ONDERHOUD

- ▶ Isoleren bitumendak (optioneel)



16





17

## GROOT ONDERHOUD

### Voordelen dak

- ▶ Zijn van het asbest af.
- ▶ Dak is weer als nieuw, hebben er jaren geen omkijken meer naar.
- ▶ Tevens worden de dakramen die reeds gepland waren, of nog gepland zouden worden, direct meegenomen.
- ▶ Reparaties zijn makkelijker en goedkoper te verhelpen.
- ▶ Alles wordt goed geïsoleerd, wat voor betere comfort gaat zorgen, lees lagere energie kosten

18

## GROOT ONDERHOUD

### Houtrot verhelpen en schilderwerk

- ▶ Asbest wordt verwijderd
- ▶ In dit kader zullen alle beuken worden gecontroleerd en volledig worden hersteld.
- ▶ Hoofdgebouw wordt volledig geschilderd

19

## GROOT ONDERHOUD

### Voordelen houtrot verhelpen en schilderwerk

- ▶ Zijn van het asbest af.
- ▶ Pakken alles in één keer mee wat scheelt in de kosten.
- ▶ Pand ziet er weer strak uit.

20

## GROOT ONDERHOUD

### Wijze van financiering

|             |                  |
|-------------|------------------|
| € 1.050.000 | - Lening SVn     |
| € 100.000   | - Eigen geld VvE |
| -----+      |                  |
| € 1.150.000 | - Totaal         |

- ▶ Hoewel de raming momenteel een tekort laat zien, zijn wij ervan overtuigd dat het mogelijk is de werkzaamheden binnen het beschikbare budget uit te voeren.
- ▶ Daarnaast zullen wij de mogelijkheden voor eventuele subsidies onderzoeken.

21

## AANGAAN LENING SVn

22

## AANGAAN LENING SVn

- ▶ **Toekomstbestendig Wonen Lening van de gemeente Harderwijk**
  - ▶ Met de Toekomstbestendig Wonen Lening kunt u als woningeigenaar of VvE tegen aantrekkelijke voorwaarden geld lenen om uw woning toekomstbestendig te maken.

23

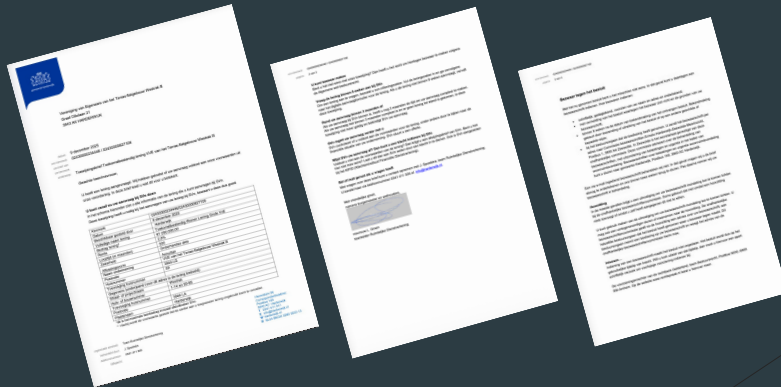
## AANGAAN LENING SVn

- ▶ Aanvraag gedaan op 24 oktober 2025
- ▶ Op 29 oktober 2025 hebben wij een oriënterend gesprek Gehad met het SVn
- ▶ Op 31 oktober 2025 hebben wij drie voorstellen ontvangen
- ▶ Op 24 November 2025 hebben we terugkoppeling Gehad van de gemeente Harderwijk
- ▶ Op 25 November 2025 hebben wij verwijzend naar artikel 12 hardheidsclausule, de vraag gesteld of het mogelijk is om de huidige lening van € 331.592,00, met een looptijd van 15 jaar tegen 1,8%, te laten vervallen en de nieuwe lening aan te gaan van € 1.050.000,00, met een looptijd van 25 jaar tegen 2,8%.

24

## AANGAAN LENING SVn

- Op 8 December 2025 hebben we een toewijzingsbrief ontvangen van de gemeente Harderwijk.



25

## AANGAAN LENING SVn

- Op 19 januari 2026 hebben wij de officiële aanvraag ingediend bij het SVn. Vanaf deze datum hebben wij een periode van drie maanden om de volledige afhandeling te realiseren.

26

## AANGAAN LENING SVn

### Goedkeuring leden VvE

- ▶ Er gaan aparte stemmingen plaats vinden over de volgende onderdelen;
  - ▶ De verduurzamingsmaatregelen
  - ▶ Het aangaan van de lening
  - ▶ De aangepaste servicekosten en de daarbij behorende begroting
  - ▶ Het MJOP (hoe we daar mee omgaan)
- ▶ Na de stemming, die via vier afzonderlijke stembiljetten plaatsvindt, volgt een telling, waarna de uitslag wordt bekendgemaakt.
- ▶ Bij het verkrijgen van de notulen geldt een bezwaartermijn van één maand.

27

## AANGAAN LENING SVn

- ▶ **Eerste lening gesloten**
  - ▶ Was niet afdoende om ook maar iets te realiseren.
  - ▶ We mochten niet stapelen, waardoor het verkrijgen van een tweede lening moeilijker werd, lees onmogelijk.
  - ▶ Alle combinaties waarbij de eerste lening werd behouden, bleken duurder dan het afsluiten van een nieuwe lening.
  - ▶ €3,316,00 aan afsluitkosten zijn we kwijt

28

## AANGAAN LENING SVn

- ▶ Willen een lening aangaan bij het SVn van €1.050.000, lees één miljoen vijftigduizend
- ▶ Looptijd 25 Jaar
- ▶ Rente 2,8%
- ▶ Voor ons als VvE was dit de meest voordelige optie: het maximale bedrag tegen de laagste maandlasten.

29

## AANGAAN LENING SVn

- ▶ Wijze van terugbetaling:
  - ▶ Middels een maandannuïteit. Dat is een vast bedrag per maand bestaande uit rente en aflossing

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Hoofdsom Lening                | € 1,050,000.00 |
| Looptijd in maanden            | 300            |
| Rente                          | 2.8%           |
| Aflossing per jaar incl rente  | € 58,448.19    |
| Aflossing per Maand incl rente | € 4,870.68     |

30

## AANGAAN LENING SVn

- ▶ Aandachtpunten:
  - ▶ de leden hebben de mogelijkheid om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, tot het invoeren van de vernietiging van het besluit conform 5:130 lid 2 BW. De lening kan niet eerder worden verstrekt nadat deze bezwaartermijn van een maand is verstreken.
  - ▶ bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE.
  - ▶ de leden in geval van wanbetaling door de VvE, hoofdelijk aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de restant schuld van de VvE lening, een en ander gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.
  - ▶ Het aangaan van de lening brengt een verhoging van de service kosten met zich mee.

31

## AANGAAN LENING SVn voordelen

- ▶ Er bestaat de mogelijkheid een substantieel bedrag te lenen tegen een zeer lage rente, hetgeen leidt tot lagere maandelijkse lasten in vergelijking met alternatieve opties.
  - ▶ Huidige voorstel    2.8%
  - ▶ Warmtefonds        4.0%
  - ▶ SVn (regulier)      6.0%

32



## AANGAAN LENING SVn

### Wat als de lening wordt goedgekeurd

- ▶ Gaan we verder met het aanvragen van de lening.
- ▶ We gaan met Niek Bouwonderneming om tafel. Hiervoor wordt een intentieverklaring getekend, waar kosten aan verbonden zijn.
- ▶ We gaan met de schilders om tafel. Mogelijk moet hiervoor een intentieverklaring worden getekend, waar kosten aan verbonden zijn.
- ▶ Zullen nog meerder vergaderingen volgen om te bespreken wat en hoe we dingen gaan doen. We willen iedereen actief bij het process betrekken.

33

## AANGAAN LENING SVn

### Wat als de lening wordt afgewezen

- ▶ Gaan het technisch Beheer uitbesteden.
- ▶ Gaan een nieuwe MJOP laten maken door een gespecialiseerd bedrijf.
- ▶ Nieuwe MJOP wordt voorgelegd aan de leden.
- ▶ Bij afwijzing gaan we het traject in van 'vervangende machtiging'.
- ▶ Verzekeringkosten gaan omhoog.

#### LET OP!

- ▶ Het uitvoeren van onderhoud buiten de lening om is doorgaans kostbaarder. Hoewel de Kosten in eerste instantie kunnen meevallen, kunnen deze op de langere termijn aanzienlijk hoger uitvallen. Dit is van toepassing op zowel de maandelijkse bijdrage als op een eenmalige vergoeding.

34

## AANGAAN LENING SVn

### Vervangende machtiging

#### Boek 5 Artikel 121 (5:121 BW)

##### Machtiging van de kantonrechter

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming heeft van een of meer andere appartementseigenaars van de vereniging van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degenen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degenen die haar moet geven zich niet verklaart.
2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.
4. Betreft het de medewerking of toestemming van het gebouw, waarvoor medewerking of toestemming is verleend door een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt, dan kan de machtiging ook worden verleend op verzoek van de gemeente waarin het gebouw is gelegen indien de staat van het gebouw niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet dan wel sprake is van een ernstige dreiging van het ontstaan van een zodanige situatie.

35

## GEWIJZIGDE SAMENSTELLING SERVICE KOSTEN

36

## GEWIJZIGDE SAMENSTELLING SERVICE KOSTEN

- ▶ Er is besloten om de eerste lening te sluiten. Waardoor we het maandbedrag van juni 2025 hebben aangehouden als basis.
- ▶ Hierbij hebben we over het jaar 2025 en 2026 een indexering genomen van 10% om de verhoogde verzekeringskosten, beheerders kosten gedeeltelijk te kunnen opvangen.

37

## GEWIJZIGDE SAMENSTELLING SERVICE KOSTEN

| Huisnummer | Bewoner    | Steuurdeed                                    | NIEUWE BIJDRAGE 2026 INCL. INDEXERING |                          |                   |            | Totaal maandbedrag |
|------------|------------|---|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------|--------------------|
|            |            |   | Oude bijdrage t/m juni 2025           | Index 10% over 2025/2026 | Rente lening 2.8% |            |                    |
| A-01       | Westrak 1  | De heer B. Schokker en Mevrouw M.M. Wassenaar | 16                                    | € 183.33                 | 18.33             | 227.20     | 428.87             |
| A-02       | Westrak 2  | De heer J.P. Roelink                          | 10                                    | € 114.58                 | 11.46             | 142.00     | 268.04             |
| A-03       | Westrak 3  | Mevrouw P. Bouw                               | 10                                    | € 114.58                 | 11.46             | 142.00     | 268.04             |
| A-04       | Westrak 4  | Mevrouw B. Noire                              | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-05       | Westrak 5  | De heer A. van Winkoop en Mevrouw M. Ponstein | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-06       | Westrak 6  | De heer en mevrouw Bakkenes                   | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-07       | Westrak 7  | De heer G. Verbeek en Mevrouw G. van Ark      | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-08       | Westrak 8  | Mevrouw C.M.J.P. Eeden                        | 10                                    | € 91.66                  | 9.17              | 142.00     | 242.83             |
| A-09       | Westrak 9  | De heer A. Petersen                           | 10                                    | € 114.58                 | 11.46             | 142.00     | 268.04             |
| A-10       | Westrak 10 | De heer K. Dekker                             | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-11       | Westrak 11 | Mevrouw J.H. Krogman                          | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-12       | Westrak 12 | Mevrouw R.D. Warmstecker                      | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-13       | Westrak 13 | Mevrouw I. Zwijnenburg                        | 14                                    | € 160.41                 | 16.04             | 198.80     | 375.25             |
| A-14       | Westrak 14 | Mevrouw A. van der Veen                       | 16                                    | € 183.33                 | 18.33             | 227.20     | 428.87             |
| A-15       | Westrak 64 | De heer J.O. van Oostrum                      | 6                                     | € 68.75                  | 6.88              | 85.20      | 160.83             |
| A-16       | Westrak 62 | Mevrouw P.M. van Gelder                       | 7                                     | € 80.21                  | 8.02              | 99.40      | 187.63             |
| A-17       | Westrak 56 | De heer D.P. van den Oudenaller               | 6                                     | € 68.75                  | 6.88              | 85.20      | 160.83             |
| A-18       | Westrak 54 | De heer O. Haan                               | 7                                     | € 80.21                  | 8.02              | 99.40      | 187.63             |
| A-19       | Westrak 65 | Mevrouw E.M. Verbon                           | 8                                     | € 91.66                  | 9.17              | 113.60     | 214.43             |
| A-20       | Westrak 63 | Mevrouw H. Feenstra                           | 10                                    | € 114.58                 | 11.46             | 142.00     | 268.04             |
| A-21       | Westrak 61 | De heer F.A. Zakonski                         | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-22       | Westrak 60 | De heer S.J.B. Oosterbeek                     | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-23       | Westrak 59 | De heer R. van de Wakker                      | 13                                    | € 148.95                 | 14.90             | 184.60     | 348.45             |
| A-24       | Westrak 58 | De heer T.C. Versteeg                         | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-25       | Westrak 57 | De heer R.S. Lubbersen                        | 8                                     | € 91.66                  | 9.17              | 113.60     | 214.43             |
| A-26       | Westrak 55 | De heer A. Klomp                              | 10                                    | € 114.58                 | 11.46             | 142.00     | 268.04             |
| A-27       | Westrak 53 | De heer J.B. Griff                            | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-28       | Westrak 52 | De heer J. Diesen                             | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-29       | Westrak 51 | De heer T.G. Stroop                           | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
| A-30       | Westrak 50 | De heer P.R. Jongsma en Mevrouw A.M. Wuiser   | 12                                    | € 137.50                 | 13.75             | 170.40     | 321.65             |
|            |            |   | 343                                   | € 3.807.19               | € 4.870.68        | € 9.168.59 |                    |
|            |            |   | Gesamteel                             |                          | €                 | € 305.62   |                    |

38



39



40

## MJOP

- ▶ Voor het aanvragen van de lening is een actueel MJOP vereist dat minimaal tien jaar vooruitkijkt. Het huidige MJOP voldoet niet aan deze vereiste.
- ▶ Om deze reden hebben wij een tijdelijke MJOP opgesteld, waarbij de verduurzamingsmaatregelen en het verhelpen van de bestaande klachten als uitgangspunt zijn genomen. Daarbij is rekening gehouden met het op peil houden van het pand in de toekomst.
- ▶ Aangezien dit document is opgesteld ten behoeve van een lening, is voor zowel de inkomsten als de uitgaven uitgegaan van een vaste indexering. In de praktijk kan hiervan worden afgeweken en kunnen de indexeringen per post verschillen, of kunnen deze tijdelijk bevroren worden.
- ▶ Alle genoemde cijfers zijn gebaseerd op de huidige facturen/ramingen, met een uitgangspunt van 5% indexering vanaf 2025.
- ▶ Het document geeft in het tijdspad een realistisch beeld van de uit te voeren werkzaamheden.

41

## MJOP

Het MJOP wordt doorlopen om een overzicht te bieden van de geplande en toekomstige onderhoudswerkzaamheden, inclusief de bijbehorende kosten en tijdspad.

42

## MJOP

## MAANDELIJKSE INKOMSTEN

| Code   | Huisnummer | Jaartal  |             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|--------|------------|----------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|        |            | 2026     | 2027        | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035         | 2036         | 2037         |
| A-01   | Westrak 1  | € 428,87 | 450,31      | 472,83       | 496,47       | 521,29       | 547,35       | 574,72       | 603,46       | 633,63       | 665,31       | 698,58       | 733,51       |
| A-02   | Westrak 2  | € 268,04 | 281,44      | 295,51       | 310,29       | 325,80       | 342,10       | 359,20       | 377,16       | 396,02       | 415,82       | 436,61       | 458,44       |
| A-03   | Westrak 3  | € 268,04 | 281,44      | 295,51       | 310,29       | 325,80       | 342,10       | 359,20       | 377,16       | 396,02       | 415,82       | 436,61       | 458,44       |
| A-04   | Westrak 4  | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-05   | Westrak 5  | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-06   | Westrak 6  | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-07   | Westrak 7  | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-08   | Westrak 8  | € 242,83 | 254,97      | 267,72       | 281,10       | 295,16       | 309,92       | 325,41       | 341,68       | 358,77       | 376,71       | 395,54       | 415,32       |
| A-09   | Westrak 9  | € 268,04 | 281,44      | 295,51       | 310,29       | 325,80       | 342,10       | 359,20       | 377,16       | 396,02       | 415,82       | 436,61       | 458,44       |
| A-10   | Westrak 10 | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-11   | Westrak 11 | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-12   | Westrak 12 | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-13   | Westrak 13 | € 375,25 | 394,02      | 413,72       | 434,40       | 456,12       | 478,93       | 502,88       | 528,02       | 554,42       | 582,14       | 611,25       | 641,61       |
| A-14   | Westrak 14 | € 428,87 | 450,31      | 472,83       | 496,47       | 521,29       | 547,35       | 574,72       | 603,46       | 633,63       | 665,31       | 698,58       | 733,51       |
| A-15   | Westrak 54 | € 160,83 | 168,87      | 177,31       | 186,18       | 195,49       | 205,26       | 215,52       | 226,30       | 237,61       | 249,49       | 261,97       | 275,07       |
| A-16   | Westrak 62 | € 187,63 | 197,01      | 206,87       | 217,21       | 228,07       | 239,47       | 251,45       | 264,02       | 277,22       | 291,08       | 305,63       | 320,92       |
| A-17   | Westrak 56 | € 160,83 | 168,87      | 177,31       | 186,18       | 195,49       | 205,26       | 215,52       | 226,30       | 237,61       | 249,49       | 261,97       | 275,07       |
| A-18   | Westrak 54 | € 187,63 | 197,01      | 206,87       | 217,21       | 228,07       | 239,47       | 251,45       | 264,02       | 277,22       | 291,08       | 305,63       | 320,92       |
| A-19   | Westrak 65 | € 214,43 | 225,15      | 236,41       | 248,23       | 260,64       | 273,67       | 287,35       | 301,72       | 316,81       | 332,65       | 349,28       | 366,74       |
| A-20   | Westrak 63 | € 268,04 | 281,44      | 295,51       | 310,29       | 325,80       | 342,10       | 359,20       | 377,16       | 396,02       | 415,82       | 436,61       | 458,44       |
| A-21   | Westrak 61 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-22   | Westrak 60 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-23   | Westrak 59 | € 348,45 | 365,87      | 384,16       | 403,37       | 423,54       | 444,72       | 466,95       | 490,30       | 514,82       | 540,56       | 567,59       | 595,95       |
| A-24   | Westrak 58 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-25   | Westrak 57 | € 214,43 | 225,15      | 236,41       | 248,23       | 260,64       | 273,67       | 287,35       | 301,72       | 316,81       | 332,65       | 349,28       | 366,74       |
| A-26   | Westrak 55 | € 268,04 | 281,44      | 295,51       | 310,29       | 325,80       | 342,10       | 359,20       | 377,16       | 396,02       | 415,82       | 436,61       | 458,44       |
| A-27   | Westrak 53 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-28   | Westrak 52 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-29   | Westrak 51 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| A-30   | Westrak 50 | € 321,65 | 337,74      | 354,62       | 372,35       | 390,97       | 410,52       | 431,05       | 452,60       | 475,23       | 498,99       | 523,94       | 550,14       |
| Maand: |            | variabel | € 9,627,02  | € 10,108,37  | € 10,613,79  | € 11,144,48  | € 11,701,70  | € 12,286,79  | € 12,901,13  | € 13,546,19  | € 14,223,49  | € 14,934,67  | € 15,681,40  |
| Jaar:  |            |          | € 94,781,00 | € 115,524,25 | € 121,300,46 | € 127,365,49 | € 133,733,76 | € 140,420,45 | € 147,441,47 | € 154,813,54 | € 162,554,22 | € 170,681,93 | € 179,216,03 |

43

## MJOP

## BASIS UITGAVEN

| Omschrijving                                   | 2026            | 2027            | 2028            | 2029            | 2030            | 2031            | 2032             | 2033             | 2034             | 2035             | 2036             | 2037             |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Verzekeringen(totaal)</b>                   | <b>€ 4,761</b>  | <b>€ 4,999</b>  | <b>€ 5,249</b>  | <b>€ 5,511</b>  | <b>€ 5,787</b>  | <b>€ 6,076</b>  | <b>€ 6,380</b>   | <b>€ 6,699</b>   | <b>€ 7,034</b>   | <b>€ 7,386</b>   | <b>€ 7,755</b>   | <b>€ 8,143</b>   |
| Allianz, Bedrijvenpakketverzekering            | € 1,691         | € 1,776         | € 1,864         | € 1,958         | € 2,055         | € 2,158         | € 2,266          | € 2,379          | € 2,498          | € 2,623          | € 2,754          | € 2,892          |
| De Goudste, Opstal                             | € 2,805         | € 2,945         | € 3,093         | € 3,247         | € 3,409         | € 3,580         | € 3,759          | € 3,947          | € 4,144          | € 4,351          | € 4,569          | € 4,798          |
| Allianz, Bestuursaansprakelijkheidsverzekering | € 265           | € 278           | € 292           | € 307           | € 322           | € 338           | € 355            | € 373            | € 392            | € 411            | € 432            | € 453            |
| <b>Huisvestingskosten(totaal)</b>              | <b>€ 221</b>    | <b>€ 232</b>    | <b>€ 244</b>    | <b>€ 256</b>    | <b>€ 269</b>    | <b>€ 282</b>    | <b>€ 296</b>     | <b>€ 311</b>     | <b>€ 327</b>     | <b>€ 343</b>     | <b>€ 360</b>     | <b>€ 378</b>     |
| Nuts voorziening electra                       | € 221           | € 232           | € 244           | € 256           | € 269           | € 282           | € 296            | € 311            | € 327            | € 343            | € 360            | € 378            |
| <b>Jaarlijkse onderhoud(totaal)</b>            | <b>€ 8,370</b>  | <b>€ 9,207</b>  | <b>€ 10,128</b> | <b>€ 11,140</b> | <b>€ 12,255</b> | <b>€ 13,480</b> | <b>€ 14,828</b>  | <b>€ 16,311</b>  | <b>€ 17,942</b>  | <b>€ 19,736</b>  | <b>€ 21,710</b>  | <b>€ 23,881</b>  |
| Klein onderhoud**                              | € 8,370         | € 9,207         | € 10,128        | € 11,140        | € 12,255        | € 13,480        | € 14,828         | € 16,311         | € 17,942         | € 19,736         | € 21,710         | € 23,881         |
| <b>Kosten Beheer(totaal)</b>                   | <b>€ 8,168</b>  | <b>€ 13,576</b> | <b>€ 14,255</b> | <b>€ 14,968</b> | <b>€ 15,716</b> | <b>€ 16,502</b> | <b>€ 23,708</b>  | <b>€ 24,894</b>  | <b>€ 26,138</b>  | <b>€ 27,445</b>  | <b>€ 28,818</b>  | <b>€ 30,402</b>  |
| VvE Beheer                                     | € 7,778         | € 8,167         | € 8,575         | € 9,004         | € 9,454         | € 9,927         | € 10,423         | € 10,944         | € 11,492         | € 12,066         | € 12,670         | € 13,303         |
| Overige kosten                                 | € 390           | € 410           | € 430           | € 451           | € 474           | € 498           | € 523            | € 549            | € 576            | € 605            | € 635            | € 667            |
| Op/bijstellen MJOP                             |                 | € 5,000         |                 |                 |                 |                 | € 6,381          |                  |                  |                  |                  | € 8,144          |
| <b>Aflossing + rente VvE Lening</b>            | <b>€ 38,965</b> | <b>€ 58,448</b> | <b>€ 58,448</b> | <b>€ 58,448</b> | <b>€ 58,448</b> | <b>€ 58,448</b> | <b>€ 58,448</b>  | <b>€ 58,448</b>  | <b>€ 58,448</b>  | <b>€ 58,448</b>  | <b>€ 58,448</b>  | <b>€ 58,448</b>  |
| <b>Totale uitgaven</b>                         | <b>€ 60,485</b> | <b>€ 86,463</b> | <b>€ 88,324</b> | <b>€ 90,324</b> | <b>€ 92,475</b> | <b>€ 94,789</b> | <b>€ 103,661</b> | <b>€ 106,663</b> | <b>€ 109,889</b> | <b>€ 113,358</b> | <b>€ 117,091</b> | <b>€ 129,252</b> |

44

# MJOP

## ONDERHOUDSSPLAN

| Code          | Hoofdgroep                 | JAARTAL          |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
|---------------|----------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|------------|-----------------|
|               |                            | 2026             | 2027             | 2028            | 2029            | 2030            | 2031           | 2032            | 2033            | 2034           | 2035             | 2036       | 2037            |
| 21            | Buitenwanden               |                  |                  |                 | € 10,000        | € 10,500        |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 22            | Binnenwanden               |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 23            | Vloeren                    |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 24            | Trappen en hellingen       |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 27            | Daken                      | € 616,120        |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 31            | Buitenwandopeningen        |                  | € 312,220        |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 34            | Balustrades en leuningen   |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 37            | Dakopeningen               | € 41,205         |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 41            | Buitenwandafwerking        |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 43            | Vloerafwerking             |                  |                  | € 12,500        |                 |                 | € 2,500        |                 |                 | € 2,894        |                  |            | € 3,350         |
| 44            | Trap- en hellingsafwerking |                  |                  | € 5,000         |                 |                 | € 1,000        |                 |                 | € 1,158        |                  |            | € 1,341         |
| 45            | Plafondafwerking           |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 46            | Schilderwerk               |                  | € 100,000        |                 |                 |                 |                | € 63,814        | € 67,004        |                |                  |            | € 81,445        |
| 47            | Dakafwerking               | € 117,027        |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                | € 58,000         |            |                 |
| 51            | Warmteopwekking            |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 52            | Alvoeren                   | € 30,000         |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 53            | Water                      |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 57            | Luchtbehandeling           |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 90            | Teren                      |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                |                  |            |                 |
| 99            | Algemeen                   |                  |                  |                 |                 |                 |                |                 |                 |                | € 145,000        |            |                 |
| <b>Totaal</b> |                            | <b>€ 804,352</b> | <b>€ 412,220</b> | <b>€ 17,500</b> | <b>€ 10,000</b> | <b>€ 10,500</b> | <b>€ 3,500</b> | <b>€ 63,814</b> | <b>€ 67,004</b> | <b>€ 4,052</b> | <b>€ 203,000</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 86,136</b> |

45

# MJOP

## VERWACHTE JAARBEREKENING/BALANS

| Onderdeel                              | JAARTAL          |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             | 2030             | 2031             | 2032             | 2033             | 2034             | 2035             | 2036             | 2037             |
| Inkomsten leden                        | € 94,782         | € 115,524        | € 121,300        | € 127,365        | € 133,734        | € 140,420        | € 147,441        | € 154,814        | € 162,554        | € 170,682        | € 179,216        | € 188,177        |
| Inkomsten Overige                      | € 450            | € 450            | € 505            | € 520            | € 535            | € 551            | € 568            | € 585            | € 603            | € 621            | € 639            | € 658            |
| <b>Totaal inkomsten</b>                | <b>€ 95,232</b>  | <b>€ 115,974</b> | <b>€ 121,805</b> | <b>€ 127,886</b> | <b>€ 134,269</b> | <b>€ 140,971</b> | <b>€ 148,009</b> | <b>€ 155,399</b> | <b>€ 163,157</b> | <b>€ 171,303</b> | <b>€ 179,855</b> | <b>€ 188,835</b> |
| Donatie reserve fonds                  | € 37,500         | € 28,500         | € 31,000         | € 32,000         | € 36,000         | € 48,500         | € 48,000         | € 60,000         | € 62,000         | € 70,000         | € 78,000         | € 75,000         |
| Uitgaven algemeen(vast)                | € 55,615         | € 86,463         | € 83,074         | € 84,811         | € 86,687         | € 88,711         | € 97,279         | € 93,262         | € 95,819         | € 98,584         | € 101,578        | € 112,964        |
| <b>Totale vaste uitgaven</b>           | <b>€ 93,115</b>  | <b>€ 114,963</b> | <b>€ 114,074</b> | <b>€ 116,811</b> | <b>€ 122,687</b> | <b>€ 137,211</b> | <b>€ 145,279</b> | <b>€ 153,262</b> | <b>€ 157,819</b> | <b>€ 168,584</b> | <b>€ 179,578</b> | <b>€ 187,964</b> |
| <b>Balans einde boekjaar</b>           | <b>€ 2,117</b>   | <b>€ 1,012</b>   | <b>€ 7,732</b>   | <b>€ 11,074</b>  | <b>€ 11,582</b>  | <b>€ 3,760</b>   | <b>€ 2,730</b>   | <b>€ 2,136</b>   | <b>€ 5,339</b>   | <b>€ 2,719</b>   | <b>€ 277</b>     | <b>€ 871</b>     |
| Uitgaven MJOP                          | € 0              | € 166,572        | € 17,500         | € 10,000         | € 10,500         | € 3,500          | € 63,841         | € 67,004         | € 4,052          | € 203,000        | € 0              | € 68,136         |
| Uitgaven lening                        | € 804,352        | € 245,648        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Totale uitgaven groot onderhoud</b> | <b>€ 804,352</b> | <b>€ 412,220</b> | <b>€ 17,500</b>  | <b>€ 10,000</b>  | <b>€ 10,500</b>  | <b>€ 3,500</b>   | <b>€ 63,841</b>  | <b>€ 67,004</b>  | <b>€ 4,052</b>   | <b>€ 203,000</b> | <b>€ 0</b>       | <b>€ 68,136</b>  |
| Totale uitgaven incl lening            | € 897,467        | € 527,183        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Totale uitgaven Excl lening            | € 93,115         | € 261,535        | € 131,574        | € 126,811        | € 133,187        | € 140,711        | € 209,120        | € 220,266        | € 161,871        | € 371,584        | € 179,578        | € 256,100        |
| Balans einde boekjaar zonder correctie | € 2,117          | -€ 165,560       | -€ 9,768         | € 1,074          | € 1,082          | € 260            | -€ 61,111        | -€ 64,868        | € 1,287          | -€ 200,281       | € 277            | -€ 67,265        |
| Balans einde boekjaar met correctie    | € 2,117          | € 0              | € 0              | € 1,074          | € 1,082          | € 260            | € 0              | € 0              | € 1,287          | € 0              | € 277            | € 0              |
| Bedrag te verrekenen betaalrekening    |                  | € 83,000         | € 0              |                  |                  |                  | € 0              | € 0              |                  | € 0              |                  | € 0              |
| Bedrag te verrekenen reserve fonds     |                  | € 82,560         | € 9,768          |                  |                  |                  | € 61,111         | € 64,868         |                  | € 200,281        |                  | € 67,265         |
| <b>Totaal te verrekenen</b>            |                  | <b>€ 165,560</b> | <b>€ 9,768</b>   |                  |                  |                  | <b>€ 61,111</b>  | <b>€ 64,868</b>  |                  | <b>€ 200,281</b> |                  | <b>€ 67,265</b>  |
| <b>Restand lening</b>                  | <b>€ 245,648</b> | <b>€ 0</b>       |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Totaal reserve fonds                   | € 68,280         | € 14,220         | € 35,452         | € 67,452         | € 103,452        | € 151,952        | € 138,841        | € 133,973        | € 195,973        | € 65,692         | € 143,692        | € 151,427        |
| Totaal betaal rekening                 | € 85,502         | € 2,502          | € 2,502          | € 3,576          | € 4,659          | € 4,919          | € 4,919          | € 4,919          | € 6,205          | € 6,205          | € 6,483          | € 6,483          |
| <b>Totaal vermogen</b>                 | <b>€ 153,782</b> | <b>€ 16,722</b>  | <b>€ 37,954</b>  | <b>€ 71,028</b>  | <b>€ 108,111</b> | <b>€ 156,871</b> | <b>€ 143,760</b> | <b>€ 138,892</b> | <b>€ 202,178</b> | <b>€ 71,897</b>  | <b>€ 150,175</b> | <b>€ 157,910</b> |

46

## MJOP

- ▶ Zodra duidelijk is of de lening wordt aangegaan, en de werkzaamheden zijn voltooid zal door een gespecialiseerd bedrijf een nieuwe MJOP worden opgesteld.
- ▶ Daar dient daarna over gestemd te worde. Afhankelijk van de keuze vindt dit plaats einde 2026/begin 2027 of einde 2027/begin 2028.

47

## STEMMING

48



## LAATSTE WOORD BESTUUR

49

## LAATSTE WOORD LEDEN

Huisnummer 11

50

## LAATSTE WOORD LEDEN

- ▶ Is er iemand die nog een laatste inbreng wenst te leveren?

51

## STEMPROCEDURE

- ▶ Er gaan aparte stemmingen plaats vinden over de volgende onderdelen;
  - ▶ De verduurzamingsmaatregelen
  - ▶ Het aangaan van de lening
  - ▶ De aangepaste servicekosten en de daarbij behorende begroting
  - ▶ Het MJOP (hoe we daar mee omgaan)

52

## STEMPROCEDURE

- ▶ De stemming vindt plaats door middel van een stemmingsformulier.
- ▶ Stemmen worden ingeleverd bij de voorzitter onder het oog van twee controleurs.
- ▶ Controleurs zijn twee leden van de vereniging, lees geen bestuurders.
- ▶ Controleurs brengen hun stem ook uit bij de voorzitter.
- ▶ Er moet een meerderheid van 75% zijn voor een definitieve uitslag.
- ▶ U heeft 10 minuten om te stemmen waarna u het formulier kan inleveren.

53



## STEMMING

54

## TELLING

- Voorzitter telt samen met de twee controleurs de stemmen

55

## UITSLAG

Uitslag wordt mede gedeelt

56



57



58

