

Notulen

VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 24 maart 2026, aanvang 15:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 67; aantal stemmen vertegenwoordigd: 47 (70,15 procent)

1. Opening en vaststelling van de agenda.

De voorzitter van het bestuur, Max van Alphen, opent om 15:00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De voorzitter van het bestuur wordt benoemd tot de voorzitter van de vergadering.

De vergadering betreft een gecombineerde vergadering van VvE Appartementen DaVinci en VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen. De vergadering gaat akkoord met de gecombineerde vergadering.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen geldigheid van de vergadering aan de hand van de presentielijst.

VvE Appartementen DaVinci

Van de 129 stemmen zijn 98 stemmen, inclusief volmachten, vertegenwoordigd. De vergadering is geldig, er kunnen besluiten worden genomen.

VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen

Van de 67 stemmen zijn 47 stemmen, inclusief volmachten, vertegenwoordigd. De vergadering is geldig, er kunnen besluiten worden genomen.

3. Mededelingen en ingekomen stukken.

Het bestuur dankt Rob Hillemans en Hans van den Doel voor het restaureren van de bankjes in de 4 entrees. Het ziet er weer mooi uit.

De voorzitter licht onderstaande punten tijdens de vergadering toe:

- Praktische Informatie DaVinci

Op het VvE Portaal staat een document gepubliceerd met praktische informatie. De voorzitter verzoekt iedereen dit document te lezen.

- Procedure reparatieverzoeken

De voorzitter verzoekt alle leden om de juiste procedure voor het melden van reparatieverzoeken te volgen. Daarnaast is het van belang dat er medewerking wordt verleend bij het maken van afspraken. Gezien de huidige drukte is het lastig om op korte termijn nieuwe data in te plannen, het is daarom essentieel dat men thuis is wanneer er een afspraak staat ingepland waarbij toegang tot de woning noodzakelijk is. Mocht een bewoner onverhoopt toch niet aanwezig kunnen zijn, dan dient men er zelf voor te zorgen dat iemand anders toegang verleent tot de woning. In uitzonderlijke gevallen kan het ook nodig zijn om de afspraak te verplaatsen. De eigenaar dient dan zelf met de betreffende partij een nieuwe afspraak te maken en zowel het bestuur als JWA Beheer hiervan op de hoogte te stellen.

- Verzoeken melden via het VvE Portaal

In het bericht 'behandeling reparatieverzoek' wordt aangegeven dat als de verantwoordelijkheid niet bij de VvE ligt het mogelijk is dat de kosten voor eigen rekening zijn. Het gaat hierbij om zaken die privé zijn. Kosten m.b.t. de gemeenschappelijke zaken van de VvE (zoals de liften, verlichting in de gemeenschappelijke ruimten en (het hang- en sluitwerk van) ramen en deuren in de buitengevel van uw woning) zijn altijd voor de VvE zolang er geen sprake is van ongeoorloofd gebruik. Indien u twijfelt of iets privé of gemeenschappelijk is kunt u dit met JWA Beheer opnemen.

- Dilataties

De voorzitter vertelt dat wanneer een bewoner een melding maakt van een lekkage aan een dilatatie op het terras, er momenteel voor wordt gekozen om uit voorzorg direct alle aanwezige dilataties op het terras te vervangen. Inmiddels is al een aanzienlijk aantal van deze voegen vernieuwd. Het bestuur onderzoekt momenteel de mogelijkheden om over te gaan tot een volledige preventieve vervanging van alle resterende dilataties, om verdere lekkages en gevolgschade in de toekomst te voorkomen.

- Kleur zonwering gewijzigd

De opgenomen kleur van het screendoek in het Huishoudelijk Reglement is niet meer leverbaar. De nieuwe stof is 'Dessin' in de kleur RAL 3539. Dit is in het Huishoudelijk Reglement gewijzigd.

- Euromarkt

De voorzitter vertelt dat de Zuidland route wordt gerealiseerd zoals gewenst. De ondergrondse vuilcontainers worden tijdelijk verwijderd, maar het is nog niet bekend waar deze teruggeplaatst zullen worden. Er worden fietsenrekken schuin op de gevel gecreëerd voor bezoek, hierbij blijft er genoeg ruimte over voor een scootmobiel om te passeren.

- Ondersteunende commissie van de klankbordgroep

Jan Hordijk vertelt over de commissie en licht toe dat de komst van de nieuwbouw aan Euromarkt resulteert in een aanzienlijke toename van het aantal omwonenden. Het doel van de commissie is om gezamenlijk te brainstormen over het behoud van de leefbaarheid en de uitstraling van de buurt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de realisatie van een buurthuis en het waarborgen van voldoende afvalcontainers om de omgeving netjes te houden. De heer Hordijk nodigt belangstellenden uit om zich na de vergadering bij hem aan te melden voor deze commissie.

4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 25 maart 2025 en 4 februari 2026.

De notulen van de vergadering gehouden op 25 maart 2025 worden doorgenomen tijdens de vergadering. De notulen worden vastgesteld en goedgekeurd.

De notulen van de vergadering gehouden op 4 februari 2026 worden doorgenomen tijdens de vergadering. Er wordt door een van de leden opgemerkt dat het aantal stemmen niet overeenkomt met het aantal vertegenwoordigde stemmen. Op pagina 1 staat *(voor; 123 stemmen en 1 tegen)*. Dit moet aangepast worden naar: *(voor; 125 stemmen en 1 tegen)*, aangezien er in totaal 126 stemmen vertegenwoordigd zijn.

De notulen worden, na verwerking van de aanpassing, vastgesteld en goedgekeurd.

5. Bestuurssamenstelling.

Het bestuur bestaat op dit moment uit: Max van Alphen (voorzitter), Rob Spaans (secretaris), Ferd Rameckers (penningmeester) en Jan Hordijk (bestuurslid). De vergadering is akkoord met de huidige bestuurssamenstelling.

6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.

- Machtiging rechtshandelingen (incasso)

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan de incassoafdeling van een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen 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.

- Machtiging naleven reglementen

De vergadering machtigt het bestuur en beheerder voor rechtshandelingen met betrekking tot de reglementen van de VvE en eventueel daaropvolgende boetebepaling.

- Machtiging bestuur i.v.m. afsluiten nuts contracten

De vergadering machtigt het bestuur om voor de nuts aansluitingen t.b.v. de algemene ruimten een contract af te sluiten voor meerdere jaren (maximaal 5 jaar).

7. Verslag kascommissie.

De kascommissie, bestaande uit Koos Oskam en Jan Willem van Dijk, heeft de financiële stukken 2025 gecontroleerd en akkoord bevonden. Jan Willem van Dijk geeft nog een korte toelichting over de kascontrole. De kascommissie heeft de kasverklaring afgegeven aan het bestuur en JWA Beheer.

8. Benoemen kascommissie(leden) 2026.

Koos Oskam en Jan Willem van Dijk zullen de kascontrole 2026 uitvoeren. Bert van IJssel blijft reserve lid.

9. Vaststellen financieel jaarverslag 2025.

De vergadering gaat akkoord met het financieel jaarverslag 2025.

Appartementen: Het exploitatieresultaat 2025 van € -528,32 zal conform verdeelsleutel bij alle leden in rekening worden gebracht.

Parkeerplaatsen Appartementen: Het exploitatieresultaat 2025 van € 541,29 zal ten gunste van Resultaat voorgaande boekjaren worden geboekt.

Aan het bestuur wordt decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2025.

10. Meerjaren onderhoudsplan.

Het bestuur stelt voor onderstaande werkzaamheden conform het meerjaren onderhoudsplan voor 2026, indien nodig, uit te laten voeren.

Appartementen:

- Schilderwerk buiten onbeschut appartementen en verkeersruimten (€ 92.464,-)
- Schilderwerk balustrades galerijen en balkons (€ 58.009,-) *
- Reinigen vloerbedekking verkeersruimten (€ 2.401,-)

De totale kosten in 2026 bedragen € 152.874,-

- Vloerbedekking

De voorzitter vertelt dat na een inventarisatie van de vloerbedekking in de verkeersruimten het bestuur heeft vastgesteld dat een volledige, grondige reiniging momenteel niet noodzakelijk is. Er wordt besloten om de vloeren alleen op specifieke plekken waar dit nodig is te laten reinigen.

- * Schilderwerk en onderhoud balustrades

Wat betreft het schilderwerk van de balustrades bij de galerijen en balkons constateert het bestuur dat de algemene staat nog goed is en dat volledige uitvoering van het schilderwerk op dit moment niet nodig is. Het probleem met de roestvorming is momenteel hoofdzakelijk esthetisch. Om hoge kosten en ingrijpende werkzaamheden, zoals het volledig demonteren, schuren en in bad leggen van alle hekwerken, te voorkomen, stelt het bestuur voor om de roestplekken op de zwakke punten in eigen beheer aan te pakken. Door deze plekken op een droge dag te behandelen en te voorzien van een nieuwe laag, ziet het geheel er weer netjes uit en kan het volledige schilderwerk worden uitgesteld.

De voorzitter stelt voor om de behandeling van roestplekken op de diverse terrassen in eigen beheer te behandelen en vraagt aan de vergadering of er vrijwilligers zijn hieraan een bijdrage te leveren. Vanuit het verleden heeft de voorzitter een overzicht van 14 adressen waar roestplekken voorkomen. Maar de bedoeling is dat alle appartementen worden gecontroleerd en indien nodig behandeld. Besloten wordt eerst alle hekwerken van de appartementen te behandelen en dan mogelijk de hekken in de gemeenschappelijke delen.

De voorzitter vraagt de vergadering of er vrijwilligers zijn die dit willen realiseren met elkaar. Voor de uitvoering en coördinatie van deze werkzaamheden melden de volgende vrijwilligers zich aan:

- Mike Kruiswijk: Coördinatie en uitvoering.
- Max van Alphen: Coördinatie en uitvoering.
- Jan Willem en Sofie van Dijk: Uitvoering.
- Ge Aalders: Uitvoering.
- Rob Hillemans: Uitvoering.
- Leny Oskam: Verzorging van de koffie.

Parkeerplaatsen Appartementen:

- Onderhoud en reinigen straatkolken en afvoergoten (€ 409,-)

De vergadering geeft het bestuur mandaat voor het laten uitvoeren van de geplande werkzaamheden conform de genoemde bedragen in het meerjaren onderhoudsplan, waarbij het bestuur het bedrag met maximaal 15% mag overschrijden.

11. Onderhoudszaken.

- Laadinfrastructuur parkeergarage.

De voorzitter vertelt dat de gemeente een door Liander ingediende vergunningsaanvraag voor de laadinfrastructuur in de parkeergarage heeft ingetrokken. Uit de huidige planning blijkt dat de verzwaren van de stroominvoer pas in 2027 gerealiseerd kan worden. De commissie laadinfrastructuur onderhoudt contact met de leverancier over de geldigheid van de offerte.

12. Punten vanuit de Hoofdsplitsing.

Tijdens de bespreking brengt Henk Oude Kempers de schade aan de lamellen bij het restaurant naar voren. Het vervangen hiervan blijkt problematisch, aangezien de leverancier dit werk niet meer uitvoert en de tekeningen verloren zijn gegaan. De restauratie is een kostbare en complexe aangelegenheid, omdat de lamellen gedemonteerd, nagemaakt en opnieuw geplaatst moeten worden. Het is momenteel onzeker of de

verzekering deze kosten dekt.

Daarnaast meldt een van de leden dat de bestrating bij het afrijden van de hellingbaan is verzakt. Dit specifieke punt staat geagendeerd voor de vergadering van de Hoofdsplitsing.

De vergadering gaat akkoord met de voorstellen op de agenda, het financieel jaarverslag 2025 en de concept begroting 2026 van de VvE Hoofdsplitsing en Hoofdsplitsing Parkeerplaatsen.

13. Vaststellen van de begroting en VvE-bijdragen 2026.

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2026.

De te verrekenen VvE-bijdragen i.v.m. de wijziging van de begroting, zullen in april 2026 worden verrekend.

14. Rondvraag.

- Algemene Ledenvergadering

Bert van IJssel vraagt waarom de Algemene Ledenvergadering in de middag plaatsvindt, aangezien veel eigenaren dan aan het werk zijn. De voorzitter licht toe dat dit tijdstip is gekozen op verzoek van de beheerder, JWA Beheer. Eigenaren die niet aanwezig kunnen zijn hebben de mogelijkheid om een volmacht af te geven.

- DaVinci WhatsApp-groep

Daarnaast stelt Bert van IJssel voor om naast de bestaande 'DaVinci App 1' een tweede groepsapp aan te maken waarin alle bewoners vrijuit met elkaar kunnen communiceren. De voorzitter reageert hierop dat het iedereen vrijstaat om zelf een initiatief te starten en mensen uit te nodigen voor een dergelijke groep, deelname is op basis van vrijwilligheid.

- Barbecue-avond

Marie van Oort vraagt naar de organisatie van de jaarlijkse barbecue-avond. De voorzitter stelt voor om dit evenement in het laatste weekend van augustus te organiseren. Na overleg tijdens de vergadering wordt besloten de borrel en barbecue te plannen op zondag 30 augustus 2026. Max van Alphen stemt de verdere details hiervoor af met Grandcafé Eight.

15. Sluiting.

De voorzitter van de vergadering sluit de vergadering om 15:47 uur en bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en inbreng. De voorzitter van de vergadering treedt af.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen

- 1. Opening en vaststelling van de agenda.**
 - 1.1 De voorzitter van het bestuur, Max van Alphen, is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars gehouden op 25 maart 2025 en 4 februari 2026.**
 - 4.1 De notulen zijn vastgesteld.
- 5. Bestuurssamenstelling.**
 - 5.1 Het bestuur blijft ongewijzigd bestaan uit: Max van Alphen (voorzitter), Rob Spaans (secretaris), Ferd Rameckers (penningmeester) en Jan Hordijk (bestuurslid).
- 6. Verzoek tot machtiging bestuur en beheerder.**
 - 6.1 De vergadering heeft het bestuur een machtiging gegeven voor het voeren van rechtshandelingen m. b.t. incasso, naleven reglementen en afsluiten nuts contracten.
- 8. Benoemen kascommissie(leden) 2026.**
 - 8.1 Koos Oskam en Jan Willem van Dijk zullen de kascontrole 2026 uitvoeren. Bert van IJssel blijft reserve lid.
- 9. Vaststellen financieel jaarverslag 2025.**
 - 9.1 De vergadering is akkoord met het financieel jaarverslag 2025.
De vergadering is akkoord met het boeken van de exploitatieresultaten zoals voorgesteld.
Aan het bestuur is decharge verleend over het gevoerde algemene en financiële beleid van 2025.
- 10. Meerjaren onderhoudsplan.**
 - 10.1 De vergadering geeft mandaat aan het bestuur voor het laten uitvoeren van de geplande werkzaamheden conform de genoemde bedragen in het meerjaren onderhoudsplan, waarbij het bestuur het bedrag met maximaal 15% mag overschrijden.
- 12. Punten vanuit de Hoofdsplitsing.**
 - 12.1 De vergadering is akkoord met de voorstellen op de agenda, het financieel jaarverslag 2025 en de concept begroting 2026 van de VvE Hoofdsplitsing.
- 13. Vaststellen van de begroting en VvE-bijdragen 2026.**
 - 13.1 De vergadering is akkoord met de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2026.
- 15. Sluiting.**
 - 15.1 De voorzitter van het bestuur is afgetreden als voorzitter van de vergadering.

Actiepuntenlijst

VvE DaVinci Parkeerplaatsen Appartementen

Barbecue-avond organiseren

Het bestuur zal de barbecue-avond organiseren.

Status: In behandeling

Roest balustrades

Het behandelen van de balustrades zal in eigen beheer worden uitgevoerd.

Status: In behandeling

Vloerbedekking

Het bestuur zal de vloerbedekking, op de plekken waar nodig is, laten reinigen.

Status: In behandeling

Notulen 04-02-2026 aanpassen

JWA Beheer zal het aantal uitgebrachte stemmen in de notulen aanpassen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 26 maart 2026