

**Datum** : donderdag 20 november 2025

**Locatie** : Nimeto Utrecht, Smeijerslaan 2 te Utrecht

**Start** : 19.30 uur

**Einde** : 22.10 uur

**Notulist** : B. (Bert) Brenninkmeijer

**Modelreglement** : 1992

---

## **NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS**

### **1. Opening van de vergadering, benoeming voorzitter van de vergadering, vaststellen van de agenda**

De vergadering wordt door de heer Moerland geopend en hij heet allen hartelijk welkom.

- Als voorzitter van de vergadering zal de heer Moerland optreden.
- De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

### **2. Vaststellen van het aantal stemmen**

De vereniging telt in totaal 840 stemmen. Vanavond zijn, inclusief volmachten, 407 stemmen vertegenwoordigd (214 fysiek en 193 per volmacht). De vergadering heeft daarmee voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### **3. Ingekomen stukken en mededelingen**

#### **3.1. Ingekomen stukken:**

- Een mail van de familie Stokhuijzen Scheewe, de vragen worden bij de verschillende agendapunten beantwoord.

#### **3.2. Mededelingen:**

- Er zijn geen mededelingen.

### **4. Vaststellen notulen van de vergadering van eigenaars d.d. 18 juni 2025**

Op pagina 3 bij punt 8.1 staat vanaf de 3e regel een stuk tekst die daar niet hoort, "Gevraagd wordt ....€ 600 betaald worden". Verder worden de notulen ongewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van de notulen worden enkele vragen gesteld;

- Bij punt 6.2 wordt gevraagd bij hoeveel appartementen er nu dubbel glas is betaald. Dit is bij 54 van de 56 geplaatst.
- Bij punt 8.1 wordt een vraag gesteld wie het MJOP opstelt en of standleidingen op dat moment worden gecontroleerd. Het MJOP wordt opgesteld door de firma Focus. De standleidingen worden wel opgenomen in het MJOP, maar deze worden door een ander bedrijf middels een camera onderzoek gecontroleerd.
- Bij punt 12 wordt gevraagd wat de status is van de website voor onder andere het verwelkomen van nieuwe leden. Deze is zo goed als gereed en zal dit jaar nog operationeel worden.

### **5. Toelichting op Planmatig Onderhoud :**

#### **5.1. Stand van zaken herstel balkonvloeren**

Ieder jaar worden er maximaal 5 balkonvloeren aan de tuinzijde voorzien van een nieuwe coating. Als er scheuren in het balkon zitten of als het beton water opneemt moet u een melding bij het bestuur of Intrema doen. Het bestuur zal het balkon daarna inspecteren en indien nodig wordt het hersteld. Dit jaar zijn er 2 balkons vernieuwd. Gevraagd wordt of voor ons gebouw ook een risico is dat de balkons bij te zware belasting afbreken. De vloer en het balkon bestaan uit 1 grote betonnen

plaat en daarom is dit risico hier niet aanwezig. Hier is op verzoek van de gemeente enkele jaren geleden nog onderzoek naar gedaan.

#### 5.2. **Stand van zaken herstel metalen trappen entree**

De trapleuningen zijn gedemonteerd en krijgen een nieuwe poedercoating. Ze worden in week 49 weer teruggeplaatst. Door het weer kunnen de zijkanten van de trap in deze periode niet hersteld worden. Alleen de bevestigingspunten worden nu gedaan en de rest volgt later. Opgemerkt wordt dat de trap erg glad is door mos en algen. Eigenaren kunnen dit zelf schoonmaken met bijvoorbeeld azijn of een speciale algenverdelger. Het is niet toegestaan dit met een hoge drukreiniger te doen, want dan worden de natuursteen treden grover en dan wordt de vervuiling nog erger.

#### 5.3. **Stand van zaken zonnepanelen**

De zonnepanelen zijn geplaatst en leveren stroom. Bij de keuring is alleen vastgesteld dat de bekabeling niet juist is aangebracht. Daarnaast zijn de omvormers in de liftschacht opgehangen en dit is niet toegestaan, De bekabeling wordt binnenkort aangepast en de omvormers komen in een speciale kast aan de buitenzijde van de liftschacht,.

#### 5.4. **Besluit schilderen liftdeuren en panelen voor een maximaal bedrag van € 10.800,- incl. BTW**

Het bestuur heeft een offerte opgevraagd bij de firma Van Doorn voor het schilderen van de liftdeuren en de panelen naast de lift. De offerte komt uit op € 11.000 en dit vindt het bestuur aan de hoge kant. Het bestuur gaat nog enkele offertes opvragen, maar vraagt al wel vast mandaat aan de vergadering om het te mogen uitvoeren voor maximaal € 11.000. De vergadering geeft het gevraagde mandaat.

#### 5.5. **Glasvezel: verzoek KPN voor aanleg glasvezel**

Het bestuur is voor de tweede keer door KPN benaderd met de vraag of ze glasvezelkabel tot in het appartement mag aanleggen. KPN wil een eigen netwerk en wil geen gebruikmaken van het al aangelegde netwerk. Nadeel van laten aanleggen is dat de lambrisering en dergelijke weer moeten worden opengemaakt. Nadeel van het niet laten aanleggen is dat KPN haar diensten over enkele jaren alleen nog via haar eigen netwerk aanbiedt. Verder legt KPN het netwerk nu gratis aan en zal er in de toekomst zeer waarschijnlijk voor moeten worden betaald. De mening van de aanwezigen is verdeeld en daarom wordt er hoofdelijk gestemd. Van de aanwezigen zijn 178 stemmen tegen de aanleg, 93 voor de aanleg en 136 stemt mee met de meerderheid. Dit betekent dat KPN geen toestemming krijgt om het netwerk aan te leggen.

### 6. **Toelichting op contract schoonmaak:**

#### 6.1. **Beëindiging overeenkomst met De Vos Groep**

Schoonmaakbedrijf De Vos Groep had een nieuwe schoonmaker op de vier Blokken gezet en hierna waren er veel klachten over de kwaliteit van de schoonmaak. De besturen zijn nog met het schoonmaakbedrijf in gesprek gegaan, maar dit heeft niet geleid tot een verbetering. Het bestuur heeft de betalingen stopgezet en uiteindelijk is per 1 september het contract beëindigd. De VvE heeft 10% korting gekregen op de laatste facturen. In de periode dat er geen schoonmaker was zijn meerdere vrijwilligers aan de slag gegaan met het schoonmaken van de algemene ruimtes.

#### 6.2. **Aanbestedingstraject**

De aanbesteding is door de 4 blokken gezamenlijk opgepakt. Er zijn meerdere bedrijven benaderd en De Kroon kwam hier het beste uit. Het inzamelen van papier en karton is uit het contract gehaald. Het bestuur controleert nog of het schoonmaken van de goot op de galerij in het contract zit. Nu de aanbesteding is afgerond gaan alle Blokken weer los van elkaar verder in het begeleiden en aansturen van de schoonmaker.

#### 6.3. **Afsluiten van een nieuwe overeenkomst met De Kroon**

De vergadering gaat achteraf akkoord met het afgesloten contract. De eerste ervaringen met De Kroon zijn positief en nu merk je ook het verschil met het vorige schoonmaakbedrijf. Aandachtspunt is wel de waas die over de tegels ligt na het schoonmaken. Het bestuur stelt voor een schoonmaakcommissie te benoemen die de schoonmaak controleert en begeleid. Besloten

wordt voor iedere portiek iemand aan te wijzen. In de vergadering melden de heer Douwes Dekker en de dames Vinkenborg en Gentenaar-Herber zich aan voor de commissie. Er wordt nog iemand gezocht voor portiek 1. De Vos Groep beschikte over een garagebox voor materialen en water. Deze valt nu vrij en de eigenaar verkoopt vrijgekomen garageboxen. Het bestuur gaat proberen de grooteigenaar te bewegen de garagebox ook aan De Kroon te verhuren en niet te verkopen.

## 7. Begroting 2026

### 7.1. Toelichting op de begroting

De voorzitter geeft een uitgebreide toelichting op de begroting. Door de sterke afname van de kosten voor water zou de totale begroting iets lager uit kunnen komen. Dit vindt het bestuur niet wenselijk om de voorschotbijdrage te verlagen en daarom is de begroting zo opgesteld dat de totale begroting gelijk blijft aan 2025.

### 7.2. Vaststellen:

#### a. begroting

De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.

#### b. vaststellen maandelijkse voorschotbijdragen

De voorschotbijdrage wordt conform begroting vastgesteld. Ondanks dat de totale begroting ongewijzigd blijft kunnen de individuele bijdrage wel iets afwijken. Dit komt doordat er wel verschuivingen zijn in de onderliggende bedragen.

#### c. ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen

De ingangsdatum van de nieuwe voorschotbijdrage is 1 januari 2026.

## 8. Besluit inzake kamerverhuur Karel Doormanlaan 127

In de vorige vergadering was een procesmandaat opgehaald om indien nodig een rechtsgang op te starten inzake kamergewijze verhuur bij KD127. Na de vergadering is er overleg geweest tussen het bestuur en de eigenaren van Karel Doormanlaan 127. Er is een compromis bereikt en het bestuur legt dit vanavond voor aan de vergadering. "Het bestuur stelt aan de vergadering voor in te stemmen met een verlenging van de sterfhuis constructie inzake de kamerverhuur bij KD 127 voor een periode van 3 kalenderjaren te eindigen op 31 december 2028. Met de mogelijkheid tot een eenmalige dispensatie bij tussentijds vertrek van een huurder." De vergadering stemt hier mee in (1 eigenaar stemt tegen).

## 9. Bestuur

### 9.1. De heer Janssen stopt als bestuurder van de VvE

De heer Janssen stopt vanavond na 9 jaar als bestuurslid van de VvE. Voor veel bewoners is hij het gezicht en aanspreekpunt van het bestuur geweest. Hij wordt bedankt voor zijn inzet en betrokkenheden ontvangt een leuke attentie. Het bestuur is op zoek naar een nieuw bestuurslid. Kandidaten kunnen zich melden. In de akte worden geen eisen gesteld aan het aantal bestuursleden.

## 10. Rondvraag

- Gevraagd wordt hoe het staat met de verlichting in de garagestraat. Deze is deze week weer hersteld.
- Gevraagd wordt hoe het staat met de nieuwe GFT containers. Dit heeft geen gevolgen voor de flat en het ophalen van de containers. Mocht de gemeente hier in de toekomst mee stoppen dan kan de VvE altijd nog zelfstandig een vuilophaler inhuren.
- Opgemerkt wordt dat informatie soms laat bij bewoners komt en of hier bijvoorbeeld iets aan gedaan kan worden in de vorm van bijvoorbeeld nieuwsbrieven. De voorzitter geeft aan dat het bestuur geen extra nieuwsbrieven gaat versturen. Eigenaren worden bij specifieke activiteiten als glasbewassing en grootonderhoud geïnformeerd. Mogelijk kan de site die later dit jaar operationeel gaat hier bij helpen.
- Bij het wegvallen van de schoonmaker bleek dat veel mensen best zelf iets willen doen. Overwogen wordt te inventariseren welke bewoners welke vaardigheden hebben en mogelijk kan er dan in de toekomst meer in eigen beheer worden gedaan.

- De nieuwjaarsreceptie is dit jaar op 17 januari om 16.30 uur in Midland.
- Gevraagd wordt of het reservefonds voldoende is om onderhoud aan de standleidingen en de riolering te doen. Dit zal blijken uit het geactualiseerde MJOP.
- Op de vorige vergadering was er geen verslag van de kascommissie beschikbaar en gevraagd wordt wat hiervan de status is. In de notulen van 18 juni 2025 is hierover bij 5.1.b een NOOT opgenomen met de strekking dat de controle was uitgevoerd en dat er geen onregelmatigheden zijn vastgesteld. De jaarrekening 2024 is daarmee formeel vastgesteld.
- Er zijn steeds meer mensen die hun fiets in de berging opladen. Bij slechte accu's kan daarbij brand ontstaan en dit risico bestaat ook bij brandstof motoren en andere brandbare stoffen. Het bestuur zal hier de komende tijd extra aandacht voor hebben.

## 11. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering en bedankt de leden voor hun bijdrage.

Afspraken		
Agendapunt	Onderwerp	Functionaris
5.4.	Extra offertes opvragen voor de liftdeuren.	Bestuur
5.5.	KPN laten weten dat ze geen toestemming krijgt om een glasvezel netwerk in het gebouw aan te leggen.	Bestuur
6.2.	Controleren of het schoonmaken van de goot op de galerij in het contract van de schoonmaker zit.	Bestuur
6.3.	De groteigenaar bewegen om de garagebox ook aan De Kroon te verhuren en niet te verkopen.	Bestuur

Besluiten		
Agendapunt	Onderwerp	ALV datum
4.	De notulen van 18 juni 2025 worden met een wijziging in paragraaf 8.1 vastgesteld.	20-11-2025
5.4.	Het bestuur krijgt een mandaat van maximaal € 11.000 voor het schilderen van de liftdeuren en de panelen naast de lift.	20-11-2025
5.5.	De vergadering besluit tegen het voorstel om KPN een tweede glasvezel netwerk te laten aanleggen.	20-11-2025
6.3.	De vergadering gaat akkoord met het nieuwe schoonmaakcontract.	20-11-2025
7.2.a.	De begroting 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.	20-11-2025
7.2.b.	De voorschotbijdrage wordt conform begroting vastgesteld.	20-11-2025
7.2.c.	De ingangsdatum van de nieuwe voorschotbijdrage is 1 januari 2026.	20-11-2025
8.	De vergadering stemt in met het compromis voorstel inzake de kamerverhuur Karel Doormanlaan 127.	20-11-2025
9.1.	De heer Janssen stopt als bestuurslid.	20-11-2025

**Doorlopende besluiten**

Geen doorlopende besluiten gemaakt.

Vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Voorzitter van de vergadering

Bestuur VvE Karel Doormanlaan 113/168			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Voorzitter	C.P.J. Moerland	Kromsteven 1 4697 HN Sint-annaland 06-46384539	01-01-2018
Bestuurslid	P.A.A. Verhaagen	Karel Doormanlaan 158 3572 NS Utrecht 030-2322616 / 06-14155034	17-01-2013
Bestuurslid	H.G.J. de Vos	Karel Doormanlaan 168 3572 NS Utrecht 06-51897747	26-09-2017

Commissie VvE Karel Doormanlaan 113/168			
Functie	Eigenaar	Adres / Telefoon	Ingangsdatum
Groencommissie	M. Datema	Karel Doormanlaan 142 3572 NP Utrecht	29-09-2016
Groencommissie	P.J.M. van 't Hooft	Karel Doormanlaan 160 3572 NS Utrecht	29-09-2016
Welkomstcommissie	H.G.J. de Vos	Karel Doormanlaan 168 3572 NS Utrecht 06-51897747	20-06-2024
Welkomstcommissie	W.M.J.M. Groot Antink	Karel Doormanlaan 141 3572 NP Utrecht	20-06-2024
Welkomstcommissie	D. Smit	Karel Doormanlaan 165 3572 NS Utrecht 06-87252613	20-06-2024
Schoonmaakcommissie	D.H. Douwes Dekker	Karel Doormanlaan 160 3572 NS Utrecht	20-11-2025
Schoonmaakcommissie	P.H. Vinkenborg	Karel Doormanlaan 141 3572 NP Utrecht	20-11-2025
Schoonmaakcommissie	E.M. Gentenaar- Herber	Karel Doormanlaan 137 3572 NP Utrecht 06-27095834	20-11-2025