

Notulen algemene ledenvergadering

Datum: 15-05-2024
Tijd: 19:00
Locatie: Ketelmeerstraat 90 8226 JX LELYSTAD

1. Opening

Aurinia Somer opent de vergadering.

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Aanwezig en/of vertegenwoordigt zijn 4064 van de maximaal 8582 uit te brengen stemmen. Dit betreft een tweede reglementaire vergadering, zodoende kunnen er ongeacht de hoeveelheid aanwezige stemmen, er rechtsgeldige besluiten genomen worden.

3. Vaststellen notulen vorige vergadering d.d. 03-05-2023

De notulen van de vorige vergadering wordt met de algemene stemmen goedgekeurd.

4. Jaarrekening 2023

De kascommissie neemt het woord en heeft nog vragen over bepaalde kwesties in de jaarrekening.

Zo is er een groot bedrag uitgegeven aan het appartement van mevrouw Pelkman. Zowel de voorzitter als mevrouw Pelkman lichten de situatie toe die destijds had plaatsgevonden. Het appartement van mevrouw Pelkman was onbewoonbaar verklaard door de achterstal in gemeenschappelijk onderhoud. Uitgegeven bedrag heeft ook betrekking op gemeenschappelijk onderhoud en deels op de gevolgschade. Tevens is de VvE van mening dat In Beheer Groep hierin nalatig is geweest. Het bedrag is boven mandaat, echter was dit noodzaak en is er een flink uitgegeven om het appartement van mevrouw Pelkman te renoveren. Met betrekking tot de uitgegeven kosten, hiervoor zal de VvE In Beheer Groep aansprakelijk stellen.

Er is sprake van een schadedossier waar de gelden vanuit de hoofdsplitsing nog niet is uitgekeerd aan de ondersplitsing. De beheerder licht toe dat op de agenda van de hoofdsplitsing een extra bijdrage staat geagendeerd. De verzekering loopt via de hoofdsplitsing, de uitkering had overgemaakt moeten worden naar de ondersplitsing. Zodra de hoofdsplitsing de extra bijdrage heeft voldaan wordt het bedrag van €12.418,94 geboekt op de tussenrekening schades en loopt tegen elkaar weg. Let op, een deel van de kosten betreft hier ook de ondervereninging, daar waar zij deel uitmaken in de hoofdvereniging.

De kosten voor het vervangen van de intercoms zijn hoger uitgevallen dan geaccepteerd. Hier is sprake van meerwerk, waar één factuur á €658,24 nog doorbelast dient te worden naar de betreffende eigenaar. Dit betreft meerwerk doordat bewoners niet thuis waren voor het plaatsen van een nieuw toestel. De voorzitter zal de uitvoerder benaderen en verzoeken om de huisnummers door te geven waar de factuur betrekking op heeft. De beheerder zal vervolgens de kosten met terugwerkende kracht doorbelasten.

Kosten voor het verwijderen van graffiti is door de VvE bekostigd, de reden hiervan was dat het zoekwerk en de tijd om de kosten te verhalen bij de vandaal hoger zou resulteren op een hoger bedrag.

De kascommissie is van mening dat zij inzage horen te hebben voor welke facturen er in een batch zijn verwerkt. Op het ING-bankafschrift staat momenteel; kosten batchverwerking 12 keer. De beheerder zal bij de administratie vragen naar de mogelijkheden.

De kascommissie adviseert de vergadering om nog niet over te gaan tot vaststelling van de winst- en verliesrekening en eindbalans en décharge te verlenen. De vergadering geeft het mandaat aan de kascommissie om na aanpassingen en opheldering de jaarstukken te herzien met als resultaat om deze vast te stellen.

Huidige kascommissie Dhr. Ansink en Mevr. Spreeuw hebben besloten om de functie kascommissie voor het jaar 2024 te behouden, de aanwezige leden gaan akkoord met het behouden van hun functie.

Mevr. Wagt-Brisban geeft aan met liefde voor het pand de functie te willen behouden, echter is hierbij hulp nodig als het gaat om technische storingsmeldingen. Het zou ideaal zijn om kosten te kunnen drukken doordat een eigenaar zelf lampjes zal gaan vervangen etc. Dhr. De Boer geeft aan graag te willen helpen, dit geldt tevens ook voor mevrouw Pelkman en de huurder van Dhr. Neering. De leden gaan akkoord met de samenstelling van voorzitter en technische leden.

5. Onderhoud gebouw en financiering

Algemene toegangsdeur Agorahof:

De glasverzekeraar heeft aangegeven dat de huidige constructie het nieuwe glas niet kan dragen. Derhalve is er met spoed een offerte voor het realiseren van één stalendeur aangevraagd, de opname heeft maandag 8 april jl. plaatsgevonden. De beheerder heeft de offerte gedeeld met eenieder op de dag van de vergadering. De verzekeraar vergoed 1/3 van de offerteprijs. Gezien de nood voor het realiseren van een nieuwe stalendeur is de opdracht verstrekt aan de partij Van Roemburg Totaalonderhoud. Incl. btw. bedraagt de offerte €15.066,22 waarvan 1/3 vergoed wordt door glasverzekeraar en het resterend ten laste van het algemene reserve komt. Zodra de planning bekend is, wordt dit met eenieder gedeeld.

Groot onderhoud OS Vospo Totaalonderhoud:

De partij heeft een offerte uitgebracht voor het groot onderhoud á €32.327,09 deze werkzaamheden heeft betrekking op de ondervereninging. De voorzitter geeft aan dat er met spoed onderhoud uitgevoerd dient te worden aan de gevel, beton en bewapening wat open ligt. Er zijn vele appartementen waar sprake is van vochtdoorslag, hiervoor is groot onderhoud aan de gevel nodig. De offerte heeft voornamelijk betrekking op de Agorazijde. Dhr. Kost geeft aan dat ook zijn appartement veel vocht/schimmel ervaart in zijn appartement. De voorzitter geeft aan ook dit gedeelte aan de Neringzijde mee te laten nemen.

De aanwezige leden geven aan dat het wenselijk is tegenofferte op te vragen, daarbij is er een commissie samengesteld van leden die het offertetraject op zich nemen. Er wordt een mandaat vastgesteld van €32.327,09 voor onderhoud aan de ondervereninging. Voor de hoofdvereniging geldt een mandaat van €70.786,55 incl. btw. Zodra de commissie een besluit heeft genomen zal de beheerder de offerte met eenieder delen, tevens geldt dit ook voor de planning.

Lening Ten 31:

De VvE heeft net aan voldoende saldo om de vaste lasten te dekken. Concept begrotingen zijn op basis van de werkelijke kosten opgesteld. Hier is ook de lening op jaarbasis begroot. De beheerder licht toe dat wanneer de VvE geen lening zal afsluiten en het onderhoud noodzakelijk is dienen de leden de volledige offerte van zowel de OS en deel HS middels extra bijdrage te voldoen. Wanneer de offerte, eenmalige bijdrage en de lening niet wordt geaccepteerd zal er geen onderhoud worden verricht.

De leden discussiëren over de voor- en nadelen van zowel een lening en eenmalige extra bijdrage. Zo is door het verleden duidelijk geworden dat vele leden in één keer geen groot bedrag kunnen missen en daarom wijsheid is om een lening aan te gaan. Sommige leden hebben toch liever een extra bijdrage. Voor de lening geldt het

noodzakelijk onderhoud aan de gevel, betonconstructie en de kozijnen van een aantal appartementen.

De meerderheid gaat akkoord met een lening van Bank Ten31 met een looptijd van 10 jaar voor een bedrag van €161.600,00 De beheerder heeft het voorstel bij de bank geaccepteerd en de benodigde stukken verstuurd. Zodra de gelden zijn overgemaakt kan de VvE de opdracht voor het benodigd groot onderhoud verstrekken.

Schoonmaak algemene ruimtes:

De huidige schoonmaakpartij zal op een korte termijn gaan stoppen, er loopt een offerte bij een nieuw bedrijf om het project over te nemen. De firma Top&Top zal per 01-06-2024 de schoonmaakwerkzaamheden overnemen met dezelfde frequentie.

Opruimen van containerruimte:

Er wordt steeds vaker grofvuil geplaatst wat niet bedoeling is, wij verzoeken de bewoners en huurders om een afspraak via de gemeente te maken voor het ophalen van een grofvuil. De hoofdsplitsing zorgt ervoor dat het grofvuil wordt opgeruimd, echter is dit niet gratis. De voorzitter licht toe dat de kosten zal worden doorbelast naar de ondervereniging. Tevens spreekt de voorzitter de teleurstelling uit over de ingeplande schoonmaakdag, hier waren eigenaren aanwezig, echter was dit op één hand te tellen. Daarbij was het de volgende dag ook weer eens hartstikke vies. Het verzoek vanuit de voorzitter is dat iedereen de verantwoordelijkheid neemt om prullaria, groen etc. op te ruimen zodra dit wordt geconstateerd.

Besluit: Besluit lening Ten 31 voor de aankomende 10 jaar á €161.600,-

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	3669	489	Positief

Besluit: Besluit offerte Vospo Totaalonderhoud HS €70.786,55 (deels OS)

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	302	3856	Negatief

Besluit: Besluit offerte Vospo Totaalonderhoud OS €32.327,09

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	302	3856	Negatief

Besluit: Besluit vaststellen van eenmalige extra bijdrage per appartementsrecht conform breukdeel (bij geen lening)

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	320	3561	Negatief

6. Begroting 2024

De beheerder heeft op basis van de werkelijke kosten en toevoeging lening de begrotingen opgesteld.

Er ontstaat veel discussie over het verhogen van de maandelijks bijdrage. Zo wordt het bedrag van exacte

verhoging overwogen, maar ook per wanneer dit zou in moeten gaan. Uiteindelijk heeft de meerderheid van de leden besloten om de **maandelijks bijdrage met €65,- tot €80,- per appartementsrecht te verhogen, ingaande per 01-07-2024**. De beheerder zal de begroting hierop aanpassen, de VvE hanteert afwijkende breukdelen zodoende dat de verhoging voor de één hoger uitvalt als voor de ander. Aangepaste begroting zal worden gedeeld met de leden.

De leden dienen rekening te houden met een jaarlijkse verhoging, de VvE spaart veel te weinig om groot onderhoud uit te kunnen voeren. Daarbij is het doel om een gezonde kas/VvE te creëren.

Besluit: Akkoord begroting 2024

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	3616	542	Positief

7. Vaststellen incassobesluit

De leden gaan akkoord met het incassobesluit.

De vergadering mandateert de beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Besluit: Akkoord incassobesluit

Stemmen	Voor	Tegen	Uitslag
	4065	0	Positief

8. Rondvraag

Er zijn geen vragen met betrekking tot gemeenschappelijke zaken.

9. Sluiting

Zowel de voorzitter als de beheerder bedanken de leden voor hun komst en sluiten de vergadering.

Minutes of the general assembly of members

Date: 15-05-2024
Time: 19:00
Location: Ketelmeerstraat 90 8226 JX LELYSTAD

1. Opening

Aurinia Somer opens the meeting.

2. Establish the number of votes present

Present and/or represented are 4064 out of the maximum of 8582 votes to be cast.

This is a second regulatory meeting, which means that legal decisions may be made regardless of the amount of votes present.

3. Determination of the previous meeting minutes held on 03 May 2023

The minutes of the previous sitting were approved unanimously.

4. Annual accounts 2023

The cash committee takes the floor and has questions about certain concerns in the annual accounts.

For example, a large amount has been spent on Mrs. Pelkman's apartment. Both the chair lady and Mrs. Pelkman explained the situation that has taken place at the time. Mrs Pelkman's apartment was declared uninhabitable due to a lack of maintenance. The amount spent relates, partly to joint maintenance and partly to consequential damage. The VvE believes that the "In Beheer Groep" has been negligent in this. The amount is above mandate, but this was necessary to renovate Mrs. Pelkman's apartment. In regards to the expenses incurred, the VvE will be holding the "In Beheer Groep" liable.

There is a file regarding a claim where the funds, that belong to the sub-split, have not yet been paid out from the account of the main-split. The administrator explains that an additional contribution to settle this is on the agenda of the meeting with the main-split members. The insurance runs through the main-split, but the pay out of the claim, should have been transferred to the sub-split. As soon as the main-split has paid off the additional contribution, the amount of €12,418.94 will be cross transferred into the suspense account "damages" and this will be nullified. Please note that some of the costs here also concern the sub-split, since they are part of the main-split.

The cost of replacing the intercoms has been higher than accepted. This is due to additional work. One invoice for €658.24 still needs to be charged with the respective owner. For the remaining amount resulting from additional work, because residents were not at home to install a new device, the chairlady will contact the contractor and request the house numbers so that invoices can be send accordingly.

The cost of removing graffiti was financed by the VvE, the reason for this is that, the work and the time, to recover these costs from the vandal would result in a higher amount.

The Cash Committee considers that they should have access to which invoices have been processed in one batch. The ING bankstatement is currently marked with; " batch processing costs 12 times".

The administrator will ask the administration departments about the possibilities.

The cash committee advises the VvE not to determine the profit and loss account, and not to grant the final balance sheet and discharge. The VvE mandates the cash committee to revise the annual documents after adjustments and clarification, with the result of which they will be adopted.

Current cash commission Mr. Ansink and Mrs. Spreeuw decided to keep their role of the cash committee for the year 2024, the members present agreed to them keeping their role.

Mrs. Wagt-Brisban agrees to keep her function as chairlady the property, however, she requests some assistance when it comes to technical fault reports. It would be ideal, to be able to reduce costs by having an owner replace lamps etc. Mr. De Boer indicates that he would like to help, as well as Mrs. Pelkman and Mr. Neering's tenant. Members agreed to the compilation of the chairlady and technical members.

1. Maintenance building and financing

General entrance door Agorahof:

The glass insurer has advised that the current construction cannot support the new glass door. Therefore, a quotation was urgently requested for the implementation of one stable door. The recording of the measurements took place on Monday 8 April. The administrator shared the quotation with everyone on the day of the meeting. The insurer will reimburse 1/3 of the quoted price. Given the need to implement a new stable door, the assignment was given to the contractor "Roemburg Total Maintenance". Incl. tax the quotation amounts to €15,066.22 of which 1/3 is reimbursed by glass insurer and the remaining will be charged to the general reserve. Once the schedule is final, it will be shared with everyone.

Major Maintenance sS Vospo Total Maintenance:

The contactor has submitted a quotation for the major maintenance. This came down to €32,327.09. The works concern just the sub-split. The chairlady addresses that urgent maintenance needs to be carried out on the facade, concrete and armament which is open. There are several apartments where there is moisture breakthrough, this requires great maintenance on the facade. The amount in the quotation relates mainly to works needed on the Agora side.

Mr. Kost indicates that his apartment also experiences a lot of moisture/fungus in his apartment. The chairlady indicates that this section will also be taken in to account on the Nering side.

The members present, indicate that it is desirable to request a counter-offer and a committee composed of owners, will be compare these. A mandate of €32,327.09 is agreed on for the maintenance on the sub-split. The main-split has a mandate of €70,786.55 incl. VAT. Once the commission has taken a decision, the administrator will share the offer with everyone, including the planning.

Loan Ten 31:

The VvE has just enough balance to cover the fixed charges. There are down up draft budgets, based on the actual costs. In this, the loan is also budgeted, on an annual basis. The administrator explains that if the VvE will not take out a loan, and the maintenance is required, the quotations for both the SS and partly MS must be fully paid by means of an additional (one-time) contribution. If the; quotation, one-time additional contribution and loan are not agreed on, no maintenance will be carried out.

Members discussed the advantages and disadvantages of both the loan and the additional one-time contribution. The past has shown that many cannot miss this large amount requested at once and therefore it's wiser to take out a loan. Some would prefer an additional contribution. The loan would apply to the necessary maintenance on the facade, concrete construction and the window frames on a number of apartments.

The majority agrees to a loan from Bank “Ten31” with a duration of 10 years and an amount of €161,600.00. The administrator accepted the proposal with the bank and filed the necessary documents. Once the funds have been paid out, the VvE can issue the assignment for the necessary maintenance.

General area cleaning:

The current cleaning company will soon end their works, there is an offer pending with a new company to take over the works. The company “Top&Top” will take over the cleaning works, with the same frequency starting from 01-06-2024.

Container Space Cleanup:

More often bulk waste is being placed in and outside of the container space, which is noncompliant. We ask all residents, including tenants, to arrange a pick-up through the municipality to pick up their waste. Currently the main-split arranges the clean up of the bulk waste, but this comes with a price. The chairlady explained that the costs are passed on to the sub-split. The chairlady also expressed her disappointment regarding the scheduled cleaning day, some owners were present, but this was a one hand count. And on top, the next day, again it was already really dirty. The chairlady states that it’s everyones responsibility to clean up their waste, and requests to also take responsibility in cleaning up other waste, weeding, etc. when this is observed.

Decision: Loan decision Ten 31 for the next 10 years from €161.600,-

Votes	For	Against	Results
	3669	489	Positive

Decision: Quotation Vospo Total Maintenance MS €70,786.55 (partly SS)

Votes	For	Against	Results
	302	3856	Negative

Decision: Quotation offer Vospo Total Maintenance SS €32,327.09

Votes	For	Against	Results
	302	3856	Negative

Decision: One-time additional contribution per apartment right, according to fractional part (in case of no loan)

Votes	For	Against	Results
	320	3561	Negative

6. Budget 2024

The administrator has drawn up the budgets, based on the actual costs and the took into account the loan.

There is a lot of discussion about increasing the monthly contribution. The exact amount for the contribution is taken into consideration but also, as of when this should take effect.

Ultimately, the majority of members decided to **increase the monthly contribution by €65,- to €80,- per apartment right, starting from 01-07-2024**. The administrator will adjust the budget accordingly. Because the VvE uses different fractional differences, this causes the increase being slightly higher for one than for the other. The adjusted budget will be shared with members.

Members should take into account an annual increase in the future, the VvE doesn't save enough to be able to carry out major maintenance and the aim is to create a healthy balance/VvE.

Decision: 2024 budget agreement

<u>Votes</u>	<u>For</u>	<u>Against</u>	<u>Results</u>
	3616	542	Positive

7. Adopt a debt collection decision

Members agreed to the collection decision.

The members agree on a mandate tho administrator to take, and implement any debt collection measures when necessary from wan paying members. These measures also include handing over of the claim to a debt collector, the initiation of legal proceedings and taking enforcement measures.

The members also decide that, in all cases where a claim for collection is surrendered, the additional (legal) costs and the costs resulting from execution will be shared onto the negligent member.

Decision: Acceptance of the debt collection decision

<u>Votes</u>	<u>For</u>	<u>Against</u>	<u>Results</u>
	4065	0	Positive

8. Survey

There are no questions relating to joint matters.

9. Closure

Both the chairlady and the administrator thank the members for attending and close the meeting.