

A. Rymaszewski
Aidaplein 97
2402 TA ALPHEN AAN DEN RIJN

Hoofddorp, 17 mei 2024
Referentie: 360/132033
Onderwerp: Notulen eerste en tweede ALV 2024 voor VvE Aidaplein

Geachte heer Rymaszewski,

Hierbij treft u de notulen.

Met vriendelijke groet,

Matthijs van der Boom
Munnik VvE Beheer

Notulen vergadering van Eigenaars

Aidaplein

Datum en aanvangstijd: 03-04-2024 om 19:15 uur

Presentie: 497 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 1232 stemmen

1. **Opening, benoemen voorzitter vergadering, vaststellen quorum en agenda**

De heer van der Boom, op verzoek van het Bestuur en met instemming van aanwezigen, zit de vergadering voor. Hij heet eenieder welkom en legt de praktische werking van deze wijze van vergaderen via Convect (stemmen) en via Teams (elkaar zien en verstaan) uit.

Helaas is er geen meerderheid van eigenaren aanwezig, nodig om rechtsgeldige besluiten te nemen. Dat vergt een tweede, hamerstukvergadering waarbij de dan aanwezigen ongeacht aantal vertegenwoordigde stemmen, rechtsgeldig kunnen besluiten: Dinsdag 14 mei 8:00 uur. Leden zijn van harte welkom om deel te nemen, maar vooraf stemmen is tevens mogelijk.

Dat biedt voor nu de gelegenheid met hen die wel aanwezig zijn rustig door de agenda heen te gaan. De agenda wordt uitgebreid met het onderwerp waarover vanmiddag, 3 april 2024 een bericht aan eigenaren uitging: interessante mogelijkheid geboden door de gemeente Alphen aan den Rijn om mogelijkheden voor verduurzaming te onderzoeken. De VvE kan in aanmerking komen voor een gesubsidieerd onderzoek naar de mogelijkheden tot verduurzaming. Om de aanvraag namens de VvE in te kunnen dienen zijn gegevens m.b.t. het verbruik van gas en elektra noodzakelijk. De gegevens van het gasverbruik heeft de VvE al, voor die van de elektra is input vanuit de leden noodzakelijk. De heer Van der Boom doet een beroep op eenieder om de gevraagde gegevens op te zoeken en aan te leveren middels de inventarisatie (zie link in e-mail inzake project verduurzaming).

2. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Als mededeling noemt de heer van der Boom het bericht en de vragen aan eigenaren van gisteren, voor straks geagendeerd.

Het Bestuur heeft geen andere ingekomen stukken of mededelingen.

3. **Vaststellen notulen voorgaande vergadering (7 november 2023)**

Desgevraagd zijn er geen vragen of opmerkingen over de notulen van 7 november 2023. Het quorum is onvoldoende om de notulen vast te stellen.

4. **Samenstelling bestuur**

De heer van der Boom hecht eraan de actieve bestuurders te benoemen bij de aanwezige eigenaren:

De heer Dirk Lodder is zo betrokken en praktisch dat hij soms als huismeester beleefd wordt. Aandacht wordt gevraagd om verzoeken om kleine reparaties etc op de normale weg via Munnik te doen, zodat voorkomen wordt dat de heer Lodder de hele tijd bezig is. Mevrouw Simone Heemskerk en mevrouw Parveen Dudock leveren hun gewaardeerde bijdragen in het Bestuur.

De heer Richard Padeloup is al ongeveer 30 jaar eigenaar, lang zittend bestuurslid en

tevens de encyclopedie van het gebouw.

De volgende eigenaren hebben zich kandidaat gesteld om het Bestuur verder te versterken: mevrouw van Velzen, de heer van der Breggen en de heer Gerritsen. Aanwezigen steunen alle 3 de kandidaten, echter er is onvoldoende quorum om hun benoeming te bevestigen.

5. **Kascommissie, verklaring en (her)benoeming**

De kascommissie bestaat uit mevrouw van Kempen en de heer van der Breggen. Bij monde van de heer van Breggen licht de commissie haar bevindingen en conclusies, als reeds in de vergaderstukken, kort toe: de situatie met de jaarstukken 2023 was duidelijk en goed. Er waren enkele vragen, maar die hadden al betrekking op 2024, wat nu nog niet aan de kascommissie is.

De commissie adviseert de ALV jaarstukken goed te keuren en het Bestuur decharge te verlenen.

Mevrouw van Kempen is komend jaar weer beschikbaar, de heer van Breggen kan als kandidaat-bestuurslid niet langer kascommissielid zijn.

De heer van der Boom licht kort toe wat een kascommissie lid kan verwachten.

Desgevraagd biedt de heer Michel van Eijk (261) zich aan.

Er is onvoldoende quorum om mevrouw van Kempen her te benoemen en de heer van Eijk te benoemen.

6. **Vaststellen jaarstukken 2023, bestemming exploitatieresultaat en decharge bestuur**

De heer van der Boom legt de jaarstukken kort uit: Winst en Verlies, en Balans.

In 2023 is meer uitgegeven dan begroot aan onder andere rechtsbijstand, een extra vergadering en vergoeding aan vrijwilligers, en minder aan Toegangstechniek en klein onderhoud - juist door eigen inzet van met name de heer Lodder en Padeloup, die zo inhuur van reparatiebedrijven voorkwamen.

Uiteindelijk was er een exploitatietekort van 1.789,14 euro.

KC adviseert jaarstukken 2023 vast te stellen en Bestuur decharge te verlenen.

Voorstel tekort ten laste te brengen aan de algemene reserves.

Er zijn geen verdere vragen, en het advies van de kascommissie wordt gevolgd:

Er is echter onvoldoende quorum om de keuzes van de vergadering besluiten te laten zijn:

Voor vaststellen van de jaarstukken 2023, voor het exploitatietekort ten laste van de reserves brengen en voor verlenen van decharge aan het Bestuur.

7. **Vaststellen begroting 2024 + bijbehorende ledenbijdragen**

De heer van der Boom legt uit op welke wijze de Begroting is gemaakt, en hoe daarin rekening wordt gehouden met kostenindexaties et cetera.

Zo stijgen de kosten voor verzekeringspremie en schoonmaken, maar blijven kosten voor beheer gelijk.

Onder aan de streep resulteert de voorgestelde begroting in wat hogere ledenbijdragen als weergegeven in de vergaderstukken, waarbij te bedenken dat dit exclusief de energievoorschotten is.

De heer Van 't Wout ziet in de media hogere indexcijfers, en vraagt zich af hoe dat kan. De heer van der Boom legt uit dat de inflatie inmiddels wat beperkter is, waardoor je vooruitkijkend met percentages werkt als in de begroting opgenomen. De heer Van der Boom licht toe dat voor de begroting in de splitsingsakte een uitzondering wordt gemaakt. Die kan wel worden vastgesteld (mits deze niet met meer dan 10% afwijkt van de voorgaande begroting). De begroting gaat met terugwerkende kracht in per 1 januari.

De vergadering stemt voor de voorgestelde Begroting 2024 en bijbehorende ledenbijdragen.

8. MJOP + mandaat uitgaven incl. V&T

De heer van der Boom legt uit: goed om samen naar de korte maar ook lange termijn onderhoudsreserveringen te kijken. De situatie is beheerst, tot 2025 worden er netto reserves opgebouwd, en tegen die tijd worden er grotere kosten verwacht.

Daarnaast hebben Bestuur mandaat van de ALV nodig om de gelden ook daadwerkelijk uit te geven, zodra de conditie dat noodzakelijk maakt. De vraag is een mandaat voor 2 jaar, zodat indien nodig werkzaamheden gecombineerd of vervroegd uitgevoerd kunnen worden.

V & T staat voor: voorbereiding en toezicht, taken die door Munnik voor de VvE worden uitgevoerd en in rekening gebracht.

Naar aanleiding van het onderwerp vraagt de heer Gerritsen zich af wat er ook alweer eerder over de vloerbedekking was besloten, werd die niet vervangen? De heer Lodder antwoordt dat besloten was tot een grondiger reinigingsaanpak, die ook is uitgevoerd. Vervanging is voorlopig niet aan de orde, en ook niet nodig.

Eigenaren zijn voor MJOP en het gevraagde mandaat, maar missen quorum om te beslissen.

9. Mandaten formaliteiten: Betalingsregeling, deurwaarder en schadepenning

De heer van der Boom licht de onderwerpen toe, verwijzend naar de vergaderstukken en eerdere behandeling.

Praktisch doel van Munnik is om deze langlopende besluiten voor zeldzame en ongewenste situaties standaard in de notulen op te nemen als langlopende besluiten.

De materie wordt door eigenaren herkend, en men is voor de gevraagde mandaten voor het bestuur ten aanzien van het treffen van betalingsregelingen, inzetten Deurwaarder en storten van Schadepenningen op rekening courant van de VvE, indien aan de orde.

10. Verzoek om toestemming doorbreken muur tussen woning en hobbyruimte #137 mw. van der Meij - onder voorwaarden

Desgevraagd ziet mevrouw van der Meij af van toelichting, en stelt voor direct te stemmen. Eigenaren kennen het ingediende verzoek onder genoemde voorwaarden (goedkeuring en toetsing constructeur, gerenommeerde en gecertificeerde aannemer met voor en na verslaglegging), en zijn voor het verlenen van toestemming, echter mist het quorum voor een rechtsgeldig besluit.

11. Aanvraag zonnepanelen aan/ op balkon #137 mw. van der Meij

De heer van der Boom legt uit waarom hij eigenaren adviseert het voorstel in deze vorm niet aan te nemen: veel elementen als precieze uitvoering, invloed op verzekeringen et cetera zijn (nog) niet uitgezocht, evenals de precieze (on)mogelijkheden onder de Akte van Splitsing. Onder die Akte kan iets onmogelijk zijn, of mogelijk maar slechts met toestemming van de ALV. Wanneer een voorstel aan de VvE eigenaren wordt gedaan, dienen die aspecten duidelijk te zijn: anders is de beslissing lastig te nemen. Mevrouw van der Meij herkent eerdere contacten hierover, en legt uit dat zij in deze fase vooral wil peilen of andere eigenaren ook installatie overwegen.

Eigenaren bespreken de (on)mogelijkheden onder de Akte voor plaatsen op balkons en bevestigen aan balkons, zowel voor schotelantennes als zonnepanelen. Eigenaren gezamenlijk reconstrueren een eerder initiatief van mevrouw van der Meij voor zonnepanelen op het dak: uiteindelijk is dat niet gebeurd. In die tijdsperiode had de VvE geen budget, en de overheidsregelingen waren aan het veranderen. Enkele eigenaren melden zeker niet tegen zonnepanelen te zijn, maar zouden liever kiezen tussen een collectieve aanpak of niets: collectief wordt het technisch overal hetzelfde, en ziet het gebouw er van buiten ordelijker uit dan met hier er daar zonnepanelen. De discussie afsluitend wordt over de aanvraag gestemd met de aanname dat aan alle voorwaarden zal worden voldaan. De heer Van der Boom geeft als beheerder zijn advies om op dit moment tegen dit voorstel te stemmen, simpelweg omdat de aanvraag en mogelijkheden, risico's en kosten niet duidelijk zijn. Bij de stemming zijn meer leden tegen dan voor, maar ontbreekt het quorum voor een rechtsgeldig besluit.

12. Peilen interesse in verduurzaming

De heer van der Boom is op grond van ervaring met een andere VvE enthousiast over een gesubsidieerde mogelijkheid in Alphen, om voor de VvE en het gebouw de verduurzamingsmogelijkheden te laten onderzoeken. Die subsidie vergt wel dat vooraf het energiegebruik wordt opgegeven. Voor gas heeft de heer van der Boom die gegevens, maar voor elektriciteitsgebruik vergt de informatie van alle eigenaren. Zoals verzocht in het recente bericht worden alle eigenaren verzocht om de nodige gegevens aan te leveren. Daarnaast kan het zijn dat er in een latere detailleringsfase zekere kosten voor de VvE zijn: te denken is aan enkele duizenden euro's, die naar de aard uitgesmeerd worden over alle eigenaren.

Een nieuwe eigenaar wil graag meedoen en antwoorden op het verzoek, maar heeft geen historische gegevens. De heer van der Boom suggereert contact met eerdere eigenaar, of een schatting als alternatief.

Eigenaren zijn voor – in het kader van deze peiling - voor het initiatief alsook de eventuele kosten in een latere fase.

13. Rondvraag en sluiting

De heer van der Boom vestigt de aandacht op komende afrekeningen van ISTA. Munnik heeft met succes voor de VvE verkregen de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting (TTB), een aanzienlijke beperking van de energiekosten.

U ziet dat straks terug als een bedrag onder 'TTB' dat in mindering wordt gebracht op uw reguliere kosten.

Tegelijk is het zo dat er dit jaar (2024) niet zo'n mogelijkheid bestaat. De VvE heeft eerder een 3-jarig contract gesloten. Dat gaf zekerheid. Maar netto zijn komende tijd, in ieder geval zo lang het contract loopt en na de tegemoetkoming, hogere kosten te verwachten.

Advies: reken het zelf uit, of vraag eventueel /hulp daarbij. Kijk naar de totale kosten van de verwarming in 2023 (variabele kosten + overige kosten) en vermeerder dat met de te verwachten verhoging van de energiebelasting op gas (100). Rond naar boven af en deel door 12 maanden -> Dat mag de hoogte worden van uw voorschot voor 2024. U kunt de berekening samen met uw afrekening mailen naar Munnik met het verzoek uw voorschot aan te passen. Na beoordeling van de berekening is dat mogelijk.

Eigenaren benutten de gelegenheid de recente ontwikkelingen met de liften door te spreken, en met elkaar het overzicht te creëren.

Wegens allerlei eerdere storingen zijn vorige week aanzienlijke aanpassingen gedaan en reparaties uitgevoerd. Daarvoor, enkele maanden geleden werd fase 1 uitgevoerd, het vervangen van de besturingen, die vooral over het niet zichtbare ging. Enkelen zijn nu teleurgesteld in het resultaat, met name rond het functioneren van de oproepknop, en een kier van 2 centimeter tussen de binnendeuren. De heer Lodder legt uit dat deze klachten in de kleinere fase 2, die vooral over het functioneren van de deuren gaat, zeer binnenkort worden opgelost, zoals op een briefje bij de lift staat.

De heer van der Boom meldt deze punten nog aan bij de firma Skylift, de heer Lodder stelt zeker bij uitvoering.

De heer Gerritsen herinnert aan de stijgende kosten voor schoonmaak in de begroting. Tegelijk vindt hij het gebouw hier en daar verre van schoon, en maakt zich daar zorgen over. Hij vraagt zich af hoe dit georganiseerd is.

De heer van der Boom meldt dat de contracten op de website te vinden zijn, en suggereert het nieuwe bestuur waarin de heer Gerritsen een ronde, met het schoonmaakbedrijf. Ook helpt het om met duidelijke foto's te werken.

De heer Koppers ervaart wijzigingen rond de ingang van de parkeerlocatie. Het is geen VvE maar een gemeente onderwerp, de heer Lodder kan buiten de vergadering toelichten.

Eigenaren bespreken waarnemingen van ongewenst bezoek in het gebouw alsook dat een buitendeur / nooduitgang ontzet is. De uitwisseling van waarnemingen en ervaringen leiden tot 2 aandachtspunten:

Ongewenst bezoek: verzoeken te vertrekken, en bij gebrek aan medewerking Politie bellen.

Storingen / schade aan toegang (maar ook aan andere delen van het gebouw): onmiddellijk melden met duidelijke foto's en beschrijving locatie. Liefst via de QR code /

app. Op deze wijze is het probleem ook het snelst verholpen. Liever 2 of 3 meldingen dan geen melding.

De heer van der Boom sluit de vergadering om 20:40. Hij dankt de aanwezigen voor hun inbreng, herinnert aan de tweede vergadering (14 mei 8:00) en roept aanwezigen op de andere eigenaren vooral op te roepen volgend jaar deel te nemen: niet alleen wordt dan een tweede vergadering (tijd en kosten) voorkomen, ook is het belangrijk dan samen stil te staan bij de stand van zaken inventarisatie verduurzamingsmaatregelen.

Besluitenlijst:

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Vaststellen notulen voorgaande vergadering (7 november 2023)	Onvoldoende quorum
4	Benoeming mw. Van Velzen tot bestuurslid	Onvoldoende quorum
4	Benoeming dhr. Van der Breggen tot bestuurslid	Onvoldoende quorum
4	Benoeming dhr. Gerritsen als bestuurslid	Onvoldoende quorum
5	(her)benoeming kascontrolecommissie	Onvoldoende stemmen
6	Vaststellen Jaarstukken 2023	Onvoldoende stemmen
6	Bestemming (negatief) Resultaat - verrekenen met algemene reserve	Onvoldoende quorum
6	Decharge Bestuur	Onvoldoende stemmen
7	Vaststellen Begroting 2024 en bijbehorende ledenbijdragen	Voor/ Aangenomen
8	MJOP-update 2024	Onvoldoende quorum
8	Mandaat aan bestuur voor begrote uitgaven van het MJOP inclusief V&T komende 2 jaar	Onvoldoende quorum
9	Mandaat Bestuur voor aangaan van betalingsregelingen	Onvoldoende quorum
9	Mandaat Bestuur voor inschakelen deurwaarder	Onvoldoende quorum
9	Mandaat Bestuur inzake uitkering schadepeningen	Onvoldoende quorum
10	Toestemming doorbreken muur tussen woning en hobbyruimte #137 mw. van der Meij - onder voorwaarden	Onvoldoende quorum
11	Goedkeuring Aanvraag zonnepanelen aan/ op balkon #137 mw. van der Meij onder voorwaarden	Onvoldoende quorum
12	Ja, verduurzamen, ook al vergt dat een investering van een paar duizend euro.	Peiling: positief

Actiepuntenlijst:

Vergaderdatum	Actie	Wie	Wanneer	Status
03-04-2024	Verbruik elektra opgeven, als gevraagd in bericht Munnik van 3 april	Alle eigenaren	Komende maand	Open

03-04-2024	Gebreken melden via de Convect APP	Eigenaren	Direct	Open
03-04-2024	Gebreken liften laten oplossen door Skylift	Munnik / de heer van der Boom	Deze week	Open

Notulen tweede vergadering van Eigenaars

Aidaplein

Datum en aanvangstijd: 14-05-2024 om 08:00 uur

Presentie: 241 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 1232 stemmen

1. **Opening, benoemen voorzitter vergadering, vaststellen quorum en agenda**

De heer van der Boom zit de vergadering voor, heet een ieder welkom en legt de praktische werking van deze wijze van vergaderen via Convect (stemmen) en via Teams uit.

2. **Ingekomen stukken en mededelingen**

Geen ingekomen stukken en mededelingen.

3. **Vaststellen notulen voorgaande vergadering (7 november 2023)**

Er zijn er geen vragen of opmerkingen.

BESLUIT: Aangenomen

4. **Samenstelling bestuur**

Er zijn er geen vragen of opmerkingen.

BESLUIT: Aangenomen en benoemd als bestuurslid:

Mw. van Velzen, Dhr. Van der Breggen, Dhr. Gerritsen

5. **Kascommissie, verklaring en (her)benoeming**

Er zijn er geen vragen of opmerkingen.

BESLUIT: Aangenomen

De heer Van Eijk en mevrouw van Kempen zijn benoemd tot kascontrolecommissieleden.

6. **Vaststellen jaarstukken 2023, bestemming exploitatieresultaat en decharge bestuur**

Er zijn er geen vragen of opmerkingen.

Vaststellen jaarstukken 2023, verrekenen exploitatieresultaat met algemene reserve, decharge bestuur - BESLUITEN: Aangenomen

7. **Vaststellen begroting 2024 + bijbehorende ledenbijdragen**

Was al tijdens de eerste ALV aangenomen.

8. **MJOP + mandaat uitgaven incl V&T**

MJOP update 2024 - BESLUIT: Aangenomen

Mandaat uitgaven komende 2 jaar inclusief V&T - BESLUIT: Aangenomen

9. **Mandaten formaliteiten: Betalingsregeling, deurwaarder en schadepenning**
Mandaten formaliteiten, betalingsregeling, deurwaarder, schadepenningen - BESLUITEN:
Aangenomen
10. **Verzoek om toestemming doorbreken muur tussen woning en hobbyruimte #137 mw. van der Meij - onder voorwaarden**
Toestemming doorbreken muur tussen woning en hobbyruimte #137 mw. van der Meij - onder voorwaarden - BESLUIT: Aangenomen
11. **Aanvraag zonnepanelen aan/ op balkon #137 mw. van der Meij**
BESLUIT: afgewezen (Tegen)
12. **Peilen interesse in verduurzaming**
Peiling: Positief
13. **Rondvraag en sluiting**
Er wordt aangegeven dat het punt van de verduurzaming wat vaag overkomt. De heer Van der Boom antwoordt dat dit klopt. Er is nog niets concreets, maar wordt slechts gepeild of men - zelf als investeringen noodzakelijk zin - voorstander is voor verduurzaming. De VvE probeert in aanmerking te komen voor een subsidietraject vanuit de gemeente Alphen aan den Rijn waarbij de VvE geholpen wordt met het uitwerken van verschillende scenario's van verduurzaming.

Niets meer aan de orde zijnde, dankt de voorzitter de aanwezige en sluit hij de vergadering.

Besluitenlijst:

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Vaststellen notulen voorgaande vergadering (7 november 2023)	Voor/ aangenomen
4	Benoeming mw. Van Velzen tot bestuurslid	Voor/ aangenomen
4	Benoeming dhr. Van der Breggen tot bestuurslid	Voor/ aangenomen
4	Benoeming dhr. Gerritsen als bestuurslid	Voor/ aangenomen
5	(her)benoeming kascontrolecommissie	Voor/ aangenomen
6	Vaststellen Jaarstukken 2023	Voor/ aangenomen
6	Bestemming (negatief) Resultaat - verrekenen met algemene reserve	Voor/ aangenomen
6	Decharge Bestuur	Voor/ aangenomen
7	Vaststellen Begroting 2024 en bijbehorende ledenbijdragen	Voor/ aangenomen
8	MJOP update 2024	Voor/ aangenomen
8	Mandaat aan bestuur voor begrote uitgaven van het MJOP inclusief V&T komende 2 jaar	Voor/ aangenomen
9	Mandaat Bestuur voor aangaan van betalingsregelingen	Voor/ aangenomen
9	Mandaat Bestuur voor inschakelen deurwaarder	Voor/ aangenomen

9	Mandaat Bestuur inzake uitkering schadepeningen	Voor/ aangenomen
10	Toestemming doorbreken muur tussen woning en hobbyruimte #137 mw. van der Meij - onder voorwaarden	Voor/ aangenomen
11	Goedkeuring Aanvraag zonnepanelen aan/ op balkon #137 mw. van der Meij onder voorwaarden	Tegen/ Afgewezen
12	PEILING: Ja, verduurzamen, ook al vergt dat een investering van een paar duizend euro.	Voor

Actiepuntenlijst:

Vergaderdatum	Actie	Wie	Wanneer	Status
03-04-2024	Verbruik elektra opgeven, als gevraagd in bericht Munnik van 3 april	Alle eigenaren	Komende maand	Open
03-04-2024	Gebreken toegang	Eigenaren	Direct	Open
03-04-2024	Liften tweede fase onderhoud	Munnik	Deze week	Open

Alle langlopende besluiten:

Vergaderdatum	Besluit
14-05-2024	Voor - Mandaat Bestuur inzake uitkering schadepeningen
14-05-2024	Voor - Mandaat Bestuur voor inschakelen deurwaarder
14-05-2024	Voor - Mandaat Bestuur voor aangaan van betalingsregelingen
03-04-2024	Niet genoeg quorum
03-04-2024	Niet genoeg quorum