

Notulen

VvE Citadel

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 17 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

De heer P. Acharyya, De heer M.R. Arends, Mevrouw H. Benjeddi en/of De heer J. Bakker, De heer R.F. Boschma, De heer C. Chatterjee, De heer I. Cilic en/of Mevrouw A. Shevchenko, De heer J.A. Fes, Mevrouw K.Z.R. Flore, De heer S. Flore, De heer S.R. Goodwin, Mevrouw W.L. de Jongh, Mevrouw H.M. Lopulalan, De heer P. Ma, De heer W. Nordemann, Mevrouw W.E.C. van Praat, De heer H.W.J. Quintus, Mevrouw G. Sietaram, De heer R.M.P. van den Akker en/of Mevrouw D. Sandee, De heer A. Wanschers, Mevrouw N.G.F. van der Vanderstappen en/of De heer K.A. Willems, De heer D. Xiao, Mevrouw E.J. Zandra

Volmacht afgegeven

De heer H. Breukelaar, De heer M. van Dijk, De heer A. Heynen, Mevrouw J.C.M. Mensink

Afwezig

De heer R.H. Alken, De heer O.C. Bendanon, De heer R.R. Brattinga, De heer F. Cai en Mevrouw D. Huang, Mevrouw S.C. Chong, De heer M.J.W. Diemen, Mevrouw L. van Drie, Mevrouw C.N. van Ede, De heer J.C.W. X. Hu en Mevrouw A.Q. Deng, Mevrouw M. Huang, De heer M. Islam, De heer P.R. Kaczmarek, Mevrouw S.P. Kampli, De heer en mevrouw L.J.E. Koevoets, Familie Kovatchev, Mevrouw M.B. Lopez Penha, De heer M. Lotfian Delouee en Mevrouw N. Soveizi, De heer E.J. Mwalusanya, De heer A.L. Pereira Correa, Mevrouw C. A. Straten, Mevrouw V. Sukrajh, De heer I. Szabo, De heer J.S. Tangkilissan, De heer C. Wagenaar, De heer D.M.R. Weisz

1 Opening en vaststellen quorum

Als voorzitter van de vergadering opent Wim Zwart, aanwezig namens de beheerder Stedeplan, om 19:40 uur de vergadering. Hij informeert de aanwezigen dat de vergadering zal worden opgenomen voor nauwkeurige verslaglegging. De voertaal is Nederlands, op verzoek wordt in het Engels toegelicht. In totaal zijn 383 van de 736 (52,04%) stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Hiermee kunnen niet over alle agendapunten rechtsgeldige besluiten worden genomen. Voor reguliere besluitvorming is minimaal de helft van het aantal uit te brengen stemmen vereist. Voor de agendapunten 10, 11, 12 en 14 geldt een verzaamd quorum: minimaal 2/3 van het aantal uit te brengen stemmen dient aanwezig te zijn om over deze punten besluiten te kunnen nemen.

De vergadering verzoekt deze punten inhoudelijk wel te behandelen. Besluitvorming hierover zal plaatsvinden in een tweede vergadering via digitale stemming (indien mogelijk), waarbij geen minimale aanwezigheid geldt en die tussen 2 en 6 weken na deze vergadering plaats zal moeten vinden.

2 Mededelingen en/of ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en/of ingekomen stukken. Mevrouw Sandee meldt de bijlagen niet te hebben ontvangen en vraagt om deze tijdens de vergadering te bespreken. De vergadervoorzitter geeft aan dat de stukken vooraf ter bestudering zijn toegezonden en dat deze, gezien de tijdsplanning, niet plenair kunnen worden doorgenomen.

3 Vaststellen notulen d.d. 05-03-2025

De notulen van de vorige vergadering worden paginawijs ter discussie gesteld. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen. Gevraagd wordt de notulen vast te stellen.

Besluit: De leden stellen de notulen d.d. 05-03-2025 vast.

4 Jaarrekening 2025

a. Toelichting op de jaarrekening 2025

De beheerder licht de jaarrekening 2025 toe. Het jaar sluit af met een positief resultaat van € 497,21.

b. Verslag van de kascommissie.

De kascommissie bestaat uit twee personen, t.w. mevrouw Van Praat en de heer Nordemann. Zij hebben de financiële administratie over 2025 ingezien, gecontroleerd, enkele verdiepende vragen aan de beheerder gesteld en hebben geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de leden de jaarrekening 2025 goed te keuren.

c. Besluit tot goedkeuring van de jaarrekening en decharge voor het bestuur.

De vergadervoorzitter vraagt via stemming aan de leden goedkeuring op de jaarrekening 2025 te geven en het bestuur decharge over het gevoerde beleid te verlenen.

d. Bestemmen exploitatieresultaat

De beheerder meldt dat het positieve resultaat of met de leden verrekend of aan de reserves toegevoegd kan worden. Het advies is om het positieve resultaat toe te voegen aan de reserves.

Besluit: De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2025.

Besluit: De leden stemmen in met het toevoegen van het positieve exploitatieresultaat aan de reserves.

Actiepunt: Afsluiten van het boekjaar en Toevoegen positieve resultaat aan de reserves (Beheerder).

5 Besluit verkiezing Kascommissie

De kascommissie bestaat uit mevrouw Van Praat en de heer Nordemann. Mevrouw Mensink, als reservelid, is afwezig en heeft zich herkiesbaar gesteld. Gevraagd wordt aan de huidige kascommissieleden of zij zich herkiesbaar stellen. Hier wordt door beiden positief op gereageerd. De vergadervoorzitter verzoekt de aanwezigen zich als (reserve)lid verkiesbaar te stellen. Hierop wordt door niemand gereageerd.

Besluit: De leden stemmen in met de (her)verkiezing van mevrouw Van Praat, de heer Nordemann en mevrouw Mensink (reserve) als leden van de kascommissie.

6 Nieuwe beheerovereenkomst Stedeplan

a. Toelichting beheerder

Om het VvE beheer toekomstbestendig te maken voor zowel VvE als Stedeplan is er een nieuw voorstel voor de beheerovereenkomst naar de VvE gestuurd. De beheerder licht toe dat de werkzaamheden van de beheerder de afgelopen jaren ingrijpend zijn veranderd en dat veel vragen en werkzaamheden buiten de dienstverlening van de huidige overeenkomst vallen. Er is een marktanalyse uitgevoerd, de werkzaamheden zijn vervolgens gespecificeerd in pakketten. Op dit moment wordt (als vergelijking) pakket 1, 2 en 3 afgenomen, met aanvullend pakket 6 voor debiteurenbeheer. Pakket 4 betreft MJOP Beheer en Advies, met jaarlijkse actualisatie en eens per drie jaar een nieuw MJOP zonder extra eenmalige kosten. Pakket 5 omhelst de projectbegeleiding van het planmatig onderhoud. Dit gebeurt op basis van een percentage van de projectsom, per project te beslissen.

De vergadering bespreekt de nieuwe beheerovereenkomst van Stedeplan. Het tarief wijzigt van circa € 7.400,- naar € 8.400,-. Mevrouw Sandee vraagt of een vergelijking met andere aanbieders gewenst is. De heer Willems vergelijkt met drie andere VvE's waar hij kennis van heeft en noemt indicatieve tarieven van € 8.000,- voor kleine VvE's, € 10.000,- voor middelgrote en € 12.000,- voor grote VvE's. Er worden geen bezwaren ingebracht.

De vergadering bespreekt aanvullend beheerpakket 4 (MJOP Beheer en Advies). Er wordt toegelicht dat hiermee het MJOP elke drie jaar wordt geactualiseerd zonder afzonderlijke eenmalige kosten, terwijl zonder dit pakket actualisatie eenmalig bekostigd moet worden. Er worden geen bezwaren ingebracht.

De vergadering bespreekt aanvullend beheerpakket 6 (Debiteurenbeheer). Er wordt toegelicht dat dit de incassoprocedure omvat en dat het bestuur dit anders zelf moet uitvoeren. Er worden geen bezwaren ingebracht.

b. Gevraagd wordt een besluit te nemen aangaande voorstel nieuwe beheerovereenkomst per 1e dag van de volgende maand

De vergadervoorzitter brengt in stemming akkoord te gaan met de nieuwe beheerovereenkomst.

c. Gevraagd wordt een besluit te nemen aangaande aanvullend beheerpakket 4 (MJOP Beheer en Advies);

De vergadervoorzitter brengt in stemming akkoord te gaan met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 4 (MJOP Beheer en Advies).

d. Gevraagd wordt een besluit te nemen aangaande aanvullend beheerpakket 6 (Debiteurenbeheer).

De vergadervoorzitter brengt in stemming akkoord te gaan met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 6 (Debiteurenbeheer).

Besluit: De leden stemmen in met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 4.

Besluit: De leden stemmen in met de nieuwe beheerovereenkomst per 1e dag van de volgende maand.

Besluit: De leden stemmen in met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 6.

7 Begroting 2026

a. Toelichting op de begroting

De beheerder geeft een toelichting op de totstandkoming van de begroting voor 2026. Hij kijkt naar de begroting van het jaar ervoor, de daadwerkelijke resultaten van 2025, facturen die al zijn ingediend en houdt rekening met een indexatie van 5%. De totale begroting voor 2026 bedraagt hiermee € 187.166 t.o.v. € 172.188 in 2025 (een stijging van 8,7%).

Er wordt gevraagd naar het begrote bedrag voor de huur van de parkeerplaatsen. Er wordt een verschil geconstateerd tussen het op de site gepubliceerde bedrag en het in de stukken vermelde bedrag. De beheerder geeft aan dat in het portaal de nog actuele versie (2025) staat, de begroting 2026 is onder de vergaderstukken opgenomen. De post huur parkeerplaatsen heeft alleen betrekking op de parkeerplaatsen van deze VvE.

Opname van een post in de begroting niet betekent dat deze uitgave verplicht wordt gedaan. Niet-bestede bedragen blijven in de VvE en worden volgend jaar verrekend of aan de reserve toegevoegd.

Er wordt gevraagd naar de impact op de bijdragen. De beheerder meldt dat de verhoging circa 8 tot 9% bedraagt, conform de begrote stijging van 8,7%.

b. Vaststellen begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2026

Gevraagd wordt in te stemmen met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2026.

De bijdragen worden conform de begroting aangepast per 01-07-2026. Voor de periode januari tot en met juni volgt een correctiefactuur. Bij eigenaars met incassomachtiging wordt het verhoogde bedrag en de naheffing automatisch geïncasseerd. Eigenaars die zelf overmaken wordt verzocht het bedrag per juli aan te passen bij de bank.

Besluit: De leden stemmen in met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2026.

Actiepunt: Activeren begroting 2026 en correctiefactuur over de periode 01-01-2026 t/m 30-06-2026 versturen (Beheerder).

8 Planmatig onderhoud

a. Toelichting beheerder

De werkzaamheden zijn in 2025 niet uitgevoerd, er bleek nog geen noodzaak te zijn. In het huidige MJOP zijn de volgende werkzaamheden voor 2026 opgenomen:

- vervangen coralmat € 685
- vervangen hydrofoor € 6.919
- vervangen armaturen buiten LED € 27.380
- vervangen beeldbeveiliging € 2.738
- reinigen terreinverharding € 1.337
- voorbereiding en toezicht Stedeplan € 2.734
- 10% onvoorzien (prijsniveau) € 4.180

De vergadervoorzitter licht toe dat het MJOP jaarlijks wordt beoordeeld en dat voor de voorbereiding en uitvoering van planmatige werkzaamheden vooraf instemming nodig is. De beschikbare middelen zijn gereserveerd. Er wordt bevestigd dat elk jaar opnieuw wordt gestemd over de werkzaamheden. Ook is er een opmerking dat de indexatie in het huidige MJOP op 2,5% per jaar staat, terwijl recente prijsstijgingen hoger kunnen uitvallen. Offertes kunnen daardoor afwijken van de MJOP-ramingen. Bij dringende overschrijdingen kan een extra vergadering worden belegd.

De vergadering bespreekt enkele opgenomen posten. Vervanging van beeldbeveiliging blijkt niet aan de orde, omdat deze voorziening niet meer aanwezig is. De post blijft dan onbenut en de middelen blijven in de reserve. De vervanging van buitenarmaturen naar LED is deels al uitgevoerd en de noodzaak van het resterende deel wordt beoordeeld. Voor de coralmat bij de entree wordt toegelicht dat dit soort vervangingen beter via dagelijks onderhoud worden afgewikkeld en niet meer in het MJOP worden opgenomen. Er wordt bevestigd dat elk jaar per post wordt beoordeeld of uitvoering noodzakelijk is.

b. MJOP

Het MJOP dient geactualiseerd te worden. Het MJOP dateert van 04-2021 en heeft een maximale geldigheidsduur van 5 jaar. Hiervoor is door Stedeplan een offerte opgesteld en in de bijlage gepresenteerd.

Vastgesteld wordt dat het MJOP verouderd is en geactualiseerd moet worden naar het huidige prijsniveau en actuele technische staat. De onafhankelijkheid van de uitvoerende partij wordt besproken. De voordelen van uitvoering door Stedeplan worden genoemd, waaronder ervaring met vergelijkbare complexen, integratie met beheer en jaarlijkse bijsturing van dotaties. Er wordt verwezen naar een eerder gekozen pakket dat jaarlijkse bijsturing mogelijk maakt. Het bijgewerkte MJOP wordt zo snel mogelijk gepubliceerd en bij de eerstvolgende vergadering ter vaststelling voorgelegd. Bij urgente ontwikkelingen kan tussentijds een extra vergadering worden georganiseerd.

De vergadering bespreekt dat vervanging van de liften en werkzaamheden aan het dak in de komende jaren aanzienlijke uitgaven kunnen vergen. De huidige MJOP-dekking voor de liften ontbreekt en het prijsniveau is verouderd. Er wordt aangegeven dat het nu verhogen van de bijdragen niet kan, omdat dit niet is geagendeerd. Na actualisatie van het MJOP kan een onderbouwd voorstel worden voorbereid voor besluitvorming in een volgende vergadering. Bij urgente uitval kan een extra vergadering worden uitgeschreven.

c. Besluit opstellen uitvoeren MJOP door Stedeplan

Gevraagd wordt in te stemmen met de offerte van Stedeplan voor het opstellen van een nieuw MJOP.

d. Besluit bestuur te mandateren voor een bedrag tot € 2.600,- inclusief BTW voor het geven van de opdracht voor het opmaken van een MJOP.

e. Besluit uitvoeren werkzaamheden 2026.

f. Besluit mandaat bestuur tot een bedrag van € 45.972,- inclusief BTW

De vergadering bespreekt het mandaat voor de uitvoering van planmatige werkzaamheden voor dit jaar. Het mandaat geldt uitsluitend voor de werkzaamheden die in de uitnodiging zijn opgesomd. Op de vraag of dit per jaar geldt, wordt bevestigd dat dit mandaat alleen voor dit jaar geldt.

Besluit: De vergadering besluit de genoemde werkzaamheden uit te laten voeren en het bestuur hiervoor mandaat te geven tot een bedrag van € 45.972,- inclusief BTW.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 2.600,- inclusief BTW om Stedeplan opdracht te geven voor het opstellen van het nieuwe MJOP.

Besluit: De vergadering besluit in te stemmen met de offerte van Stedeplan t.b.v. een nieuw MJOP.

9 Dak Kanteel

a. Toelichting Bestuur

De vergadering bespreekt de staat van het dak van het kanteel naar aanleiding van eerdere lekkages en het rapport van Schadenberg. Er wordt toegelicht dat het kunststof dak plaatselijk loskomt, gaat golven en daardoor beschadigt. Volgens de ontvangen begrotingen voor reparatie/vervanging bedragen de richtprijzen € 23.850,- en € 34.575,-, beiden exclusief BTW, afhankelijk van gekozen aanpak en isolatie. Er wordt vermeld dat het om circa 195 m² en twee dakvlakken gaat. Er wordt voorgesteld het rapport van Schadenberg beschikbaar te stellen aan alle leden.

Er wordt een alternatief besproken om met verzwarend het golven te stoppen en daarmee volledige vervanging uit te stellen. Voor dit alternatief is een constructieve beoordeling nodig. Een second opinion is mogelijk gewenst. Afsproken wordt om de opties te onderzoeken en de uitkomsten te betrekken bij de toekomstige planning.

Op vragen over het vervolg wordt toegelicht dat kosten die uit nader technisch en financieel onderzoek volgen in het MJOP kunnen worden opgenomen. Voor daadwerkelijke uitgaven vindt een extra algemene ledenvergadering plaats. Er wordt verduidelijkt dat alle leden stemrecht hebben, terwijl de kosten voor de dakrenovatie door de zes eigenaars van het kanteel worden gedragen.

b. Besluit voorbereiden verdere uitwerking

In stemming wordt gebracht akkoord te gaan met verdere technische en financiële uitwerking van de dakrenovatie van het kanteel.

c. Besluit bestuur te mandateren voor verdere voorbereiding en offertevorming

In stemming wordt gebracht het bestuur te mandateren om:

- verdere technische inspecties uit te laten voeren;
- een definitieve offerte op te vragen;
- de impact op het MJOP verder uit te werken;
- en mogelijke uitvoeringsscenario's voor te bereiden voor toekomstige besluitvorming binnen de VvE.

Besluit: De vergadering besluit akkoord te gaan met verdere technische en financiële uitwerking dakrenovatie kanteel.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur te mandateren voor verdere inspecties, het opvragen van definitieve offertes, de impact op het MJOP uit te werken en uitvoeringsscenario's voor te bereiden.

Actiepunt: Berekenen van de constructieve draagkracht voor eventuele verzwaring van het dak (Bestuur).

Actiepunt: Onderzoeken van technische opties inclusief verzwaring en verwerken van de resultaten in MJOP (Bestuur).

Actiepunt: Uploaden en beschikbaar stellen van het rapport van Schadenberg over dak kanteel aan alle leden (Beheerder).

10 Vervangen cilinders & sluitwerk

(dit agendapunt kan i.v.m. het ontbrekende quorum niet in stemming worden gebracht)

a. Toelichting Bestuur

De vergadering bespreekt de noodzaak tot vervanging van cilinders en sluitwerk. De huidige cilinders van het merk Mauer zijn end-of-life en er zijn geen reservecilinders beschikbaar. Er is sprake van toegenomen insluiping, vandalisme en onbevoegde toegang, onder meer door flipperen van de deur op 0 en inklimmen richting de garage. Huismeesters treffen regelmatig inbraakgereedschap aan en nooduitgangen worden geforceerd opgehouden.

De voorgenomen aanpak bestaat uit totale vervanging van cilinders en sluitwerk, renovatie van deuren en het aanbrengen van inbraakstrips. Eerst worden deuren en toegangspunten beveiligd, daarna worden cilinders vervangen. Op de eerste deur op 0 wordt een profiel geplaatst om flipperen te voorkomen. Het bestaande sleutelplan met niveaus blijft gehandhaafd en de liftcilinders worden meegenomen.

Over het sleutelbeleid wordt besproken dat sleutels op aanvraag via de VvE verstrekt worden, uitsluitend aan sleutelgerechtigden. Er wordt voorgesteld dat iedere eigenaar de eigen sleutels betaalt. Een alternatief voorstel om per appartement twee sleutels te vergoeden wordt besproken maar niet vastgesteld. De indicatieve prijs voor losse sleutels bedraagt circa € 25,- per sleutel, inclusief of exclusief BTW is niet duidelijk.

De vergadering bespreekt afstemming met andere VvE's en de Gemeente. Andere VvE's zouden instemmen met het zelf bekostigen van sleutels. De Gemeente beheert twee deuren, mogelijkheden voor een bijdrage of overname van cilinders zullen worden verkend. Facturering aan de gemeente is afhankelijk van de splitsingsakte, daarom is onderling overleg noodzakelijk.

b. Besluit uitvoeren werkzaamheden

In stemming wordt gebracht akkoord te gaan met de renovatie en modernisering van het sleutel- en sluitplan conform het advies van Stedeplan en de offerte van ISERO.

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

c. Besluit mandaat bestuur

In stemming wordt gebracht het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 10.000,- inclusief BTW.

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

Actiepunt: Voeren van overleg met Gemeente en betrokken VvE's over bijdrage en cilinders voor door hen beheerde deuren (Bestuur).

11 Camerabeveiliging

(dit agendapunt kan i.v.m. het ontbrekende quorum niet in stemming worden gebracht)

a. Toelichting Bestuur

De vergadering bespreekt de invoering van camerabeveiliging naar aanleiding van recente diefstallen en overlast. Er wordt voorgesteld de leden te laten uitspreken over het wel of niet plaatsen van een camerasysteem, inclusief budget en uitvoering.

Over de reikwijdte wordt aangegeven dat camera's bij de entrees op niveaus -2, -1, 0 en 1 worden overwogen. Camera's worden zodanig geplaatst dat zij niet in woningen kijken, maar gericht zijn op entrees en doorgangen. Opslag van beelden in een afgesloten ruimte met een bewaartermijn van circa twee weken wordt als optie genoemd.

Er wordt stilgestaan bij nut en effectiviteit. Beelden kunnen aan de politie worden verstrekt, al is het

resultaat onzeker wanneer de feitelijke handeling niet zichtbaar is. Tegelijk wordt een afschrikkende werking verwacht en kunnen beelden helpen inzicht te geven in de wijze van binnenkomst. Er is geen 24-uurs monitoring voorzien, terugkijken bij incidenten volstaat.

Naar aanleiding van een vraag over de roosters bij de fietsenstalling wordt gemeld dat recent een dikke bout is geplaatst, wat de situatie verbetert. Tegen grof geweld biedt dit beperkt soelaas.

b. Besluit uitvoeren werkzaamheden

In stemming wordt gebracht akkoord te gaan met uitvoering van camerabeveiligingsmaatregelen binnen het complex.

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

c. Besluit mandaat bestuur In stemming wordt gebracht het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 5.000,- inclusief BTW.

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

12 Schoonmaak woondek

a. Toelichting Bestuur

De vergadering signaleert dat op het woondek en in de kleine fietsenstalling diverse achtergelaten en niet-herleidbare spullen staan, waaronder banden, pallets, rekken, plantenpotten en speelgoed. De vergadering behandelt mogelijke aanpakken zoals uitbesteden, een stickerprocedure en een burenactie. Er is consensus dat eigenaars zelf verantwoordelijk zijn voor hun eigen deel en dat het hier de gemeenschappelijke delen betreft. Het voorstel is om de eenmalige schoonmaak/opruimactie uit te voeren en het bestuur te mandateren tot € 2.500,-. Een eigenaar geeft aan niet te kunnen instemmen vanwege onduidelijke scope en verwijst naar het huishoudelijk reglement: iedereen is er verantwoordelijk voor om zijn eigen troep op te ruimen. Vervolgens wordt voorgesteld om zonder stickerprocedure alleen de duidelijk achtergelaten spullen te verwijderen, te beginnen met de kleine fietsenstalling en verweesde objecten op het woondek. De stemming over het mandaat wordt ingetrokken en de beperkte opruimaanpak krijgt de voorkeur.

b. Besluit uitvoeren werkzaamheden.

c. Besluit het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 2.500,- inclusief BTW voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Besluit: De vergadering besluit achtergelaten spullen in de fietsenstalling en verweesde objecten op het woondek te laten verwijderen, zonder stickerprocedure.

Besluit: De vergadering besluit dat de stemming over het mandaat van € 2.500,- wordt ingetrokken; er wordt geen mandaat verleend.

Actiepunt: Opdracht geven om achtergelaten spullen in de fietsenstalling en verweesde objecten op het woondek te laten verwijderen (Bestuur).

13 Vervangen verhuislift

a. Toelichting bestuur

De vergadering bespreekt aanhoudende storingen en overlast bij de liften, waaronder de verhuislift en de hoge lift in het kanteel. Er wordt aangegeven dat zowel mechanische als elektronische oorzaken aannemelijk zijn. Klimaatinvloeden door temperatuurverschillen en vocht spelen mogelijk mee. Eerdere analyse van Otis toont veel leegloop door dubbel aanroepen. Er wordt gewezen op gebruikersgedrag en bewustwording, maar er volgen geen concrete afspraken over communicatie of voorzieningen.

Het voorstel is om met Otis in gesprek te gaan over renovatieopties, kosten en het oplossen van het warmte/koudeprobleem, en dit mee te nemen in het MJOP. Afgesproken wordt de resultaten in de volgende ALV terug te koppelen.

Bij liftstoringen wordt als tijdelijke maatregel een gemeentelijke ontheffing of parkeerpas voor verhuisbewegingen voorgesteld. Dit wordt meegenomen in het parkeeroverleg.

b. Besluit onderzoek uitwerken

In stemming wordt gebracht het bestuur opdracht te geven de mogelijkheden voor vervanging of modernisering van de verhuislift nader uit te werken en hiervoor onderzoek te verrichten.

Niet in stemming gebracht.

Actiepunt: Opnemen mogelijkheid gemeentelijke ontheffing/parkeerpas bij liftstoring in parkeeroverleg (Bestuur).

Actiepunt: Voeren gesprek met Otis over renovatie liften, opvragen warmte/koudeoplossing en MJOP;

presenteren bevindingen in volgende ALV (Bestuur).

14 Lockers/MyPup Pakketkluizen

(dit agendapunt kan i.v.m. het ontbrekende quorum niet in stemming worden gebracht)

a. Toelichting bestuur

De vergadering bespreekt de overlast door pakketbezorging in het gebouw en het achterlaten van pakketten in hallen en bij voordeuren. Er wordt toegelicht dat een centraal pakketlockersysteem van MyPup op verdieping 0 uitkomst kan bieden. Bewoners registreren zich, ontvangen een specifiek MyPup-adres en krijgen via een app een code om pakketten op te halen. Leveringen worden gebundeld en in principe één keer per dag in de lockers geplaatst. Retouren kunnen via hetzelfde systeem worden aangeboden. Bewoners behouden de mogelijkheid om pakketten desgewenst thuis te laten bezorgen.

Kosten en deelname

De vergadering bespreekt een maandelijkse bijdrage van circa € 7,- per woning, op basis van een totaalbedrag van ongeveer € 500,- per maand gedeeld door het aantal woningen. Er volgt een opmerking over dat deze kosten in het voorstel collectief worden gedragen. Enkele eigenaren geven aan al gebruik te maken van externe afhaalpunten en plaatsen kanttekeningen bij collectieve kosten voor niet-gebruikers. Daarnaast is er een opmerking dat een oplossing met alleen een kast zonder consolidatie niet het aantal bezorgers vermindert.

Pilotduur en voorwaarden

Er wordt aangegeven dat MyPup een pilot van circa 12 maanden aanbiedt zonder meerjarige verplichting, terwijl normaal een contractduur van drie jaar gebruikelijk is. De pilot is niet kosteloos en MyPup investeert in de plaatsing en exploitatie van de kast met bijbehorende elektronica, geschatte investeringsomvang circa € 9.000,-. De vergadering benadrukt dat voldoende draagvlak nodig is, omdat een te beperkte deelname de kosten per woning relatief hoog maakt.

Werking en logistiek

Er worden vragen gesteld over de dagelijkse aanlevertijden en de verwerking als pakketten later binnenkomen. Het antwoord luidt dat MyPup in principe één bezorgmoment per dag hanteert en latere aanleveringen bij een volgend moment worden meegenomen. Er wordt een vraag gesteld over de capaciteit van de kast en over de afhandeling van pakketten die langere tijd niet worden opgehaald. De zorgen worden genoteerd. De mogelijkheid om retourzendingen via de kast te regelen wordt bevestigd.

Vragen en opmerkingen

Enkele deelnemers geven aan tevreden te zijn met huidige afhaalpunten en zien weinig persoonlijke meerwaarde. Anderen geven aan regelmatig te maken te hebben met zoekgeraakte of verkeerd afgeleverde pakketten en zien in MyPup een verbetering in gemak en veiligheid. Er wordt aandacht gevraagd voor de impact op de aanwezigheid van bezorgers in het gebouw en de daarmee samenhangende veiligheidsbeleving.

b. Besluit uitvoeren werkzaamheden Gevraagd wordt akkoord te gaan met de realisatie van een centraal lockersysteem binnen het complex.

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

c. Besluit bestuur te mandateren tot uitvoering van het project

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

d. Besluit bestuur te mandateren tot een bedrag van € 7000,- inclusief BTW

Vanwege het ontbreken van het vereiste quorum is het besluit niet instemming gebracht.

De vergadering neemt vervolgens kennis van de beperkte resterende tijd. De vergaderlocatie is tot 22:00 uur gereserveerd en sluit. De agendapunten 15, 16 en 17 kunnen niet meer worden besproken. Er zal daarom een extra vergadering worden gepland.

15 Besluit verkiezing bestuur

In verband met het staken van de vergadering is dit agendapunt niet behandeld.

16 Vaststellen incassoprocedure

In verband met het staken van de vergadering is dit agendapunt niet behandeld.

17 Rondvraag

In verband met het staken van de vergadering is dit agendapunt niet behandeld.

18 Sluiting

De vergadervoorzitter dankt eenieder voor zijn en haar aanwezigheid en inbreng. Hij sluit de vergadering om 22:10 uur.

Besluitenlijst

VvE Citadel

3 Vaststellen notulen d.d. 05-03-2025

- 3.1 De leden stellen de notulen d.d. 05-03-2025 vast.

4 Jaarrekening 2025

- 4.1 De jaarrekening 2025 wordt goedgekeurd en het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2025.
- 4.2 De leden stemmen in met het toevoegen van het positieve exploitatieresultaat aan de reserves.

5 Besluit verkiezing Kascommissie

- 5.1 De leden stemmen in met de (her)verkiezing van mevrouw Van Praat, de heer Nordemann en mevrouw Mensink (reserve) als leden van de kascommissie.

6 Nieuwe beheerovereenkomst Stedeplan

- 6.1 De leden stemmen in met de nieuwe beheerovereenkomst per 1e dag van de volgende maand.
- 6.2 De leden stemmen in met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 4.
- 6.3 De leden stemmen in met de uitbreiding van de nieuwe beheerovereenkomst met pakket 6.

7 Begroting 2026

- 7.1 De leden stemmen in met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2026.

8 Planmatig onderhoud

- 8.1 De vergadering besluit in te stemmen met de offerte van Stedeplan t.b.v. een nieuw MJOP.
- 8.2 De vergadering besluit het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 2.600,- inclusief BTW om Stedeplan opdracht te geven voor het opstellen van het nieuwe MJOP.
- 8.3 De vergadering besluit de genoemde werkzaamheden uit te laten voeren en het bestuur hiervoor mandaat te geven tot een bedrag van € 45.972,- inclusief BTW.

9 Dak Kanteel

- 9.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met verdere technische en financiële uitwerking dakrenovatie kanteel.
- 9.2 De vergadering besluit het bestuur te mandateren voor verdere inspecties, het opvragen van definitieve offertes, de impact op het MJOP uit te werken en uitvoeringsscenario's voor te bereiden.

12 Schoonmaak woondek

- 12.1 De vergadering besluit dat de stemming over het mandaat van € 2.500,- wordt ingetrokken; er wordt geen mandaat verleend.
- 12.2 De vergadering besluit achtergelaten spullen in de fietsenstalling en verweesde objecten op het woondek te laten verwijderen, zonder stickerprocedure.

Actiepuntenlijst

VvE Citadel

Activeren begroting 2026 en correctiefactuur over de periode 01-01-2026 t/m 30-06-2026 versturen (Beheerder).

Status: Vastgelegd

Afsluiten van het boekjaar en Toevoegen positieve resultaat aan de reserves (Beheerder).

Status: Vastgelegd

Berekenen van de constructieve draagkracht voor eventuele verzwaring van het dak (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Onderzoeken van technische opties inclusief verzwaring en verwerken van de resultaten in MJOP (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Opdracht geven om achtergelaten spullen in de fietsenstalling en verweesde objecten op het woondek te laten verwijderen (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Opnemen mogelijkheid gemeentelijke ontheffing/parkeerpas bij liftstoring in parkeeroverleg (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Uploaden en beschikbaar stellen van het rapport van Schadenberg over dak kanteel aan alle leden (Beheerder).

Status: Vastgelegd

Voeren gesprek met Otis over renovatie liften, opvragen warmte/koudeoplossing en MJOP; presenteren bevindingen in volgende ALV (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Voeren van overleg met Gemeente en betrokken VvE's over bijdrage en cilinders voor door hen beheerde deuren (Bestuur).

Status: Vastgelegd