

Notulen

VvE Citadel

Notulen van de Tweede vergadering (met digitale ondersteuning), gehouden woensdag 8 juli 2026, aanvang 19:00 uur.

Aanwezig

De heer M.R. Arends, Mevrouw H. Benjeddi en/of De heer J. Bakker, De heer R.F. Boschma, De heer H. Breukelaar, Mevrouw S.C. Chong, De heer I. Cilic en/of Mevrouw A. Shevchenko, De heer M. van Dijk, Mevrouw L. van Drie, De heer J.A. Fes, Mevrouw K.Z.R. Flore, De heer S. Flore, De heer S.R. Goodwin, De heer A. Heynen, De heer J.C.W.X. Hu en/of Mevrouw A.Q. Deng, Mevrouw W.L. de Jongh, Mevrouw S.P. Kampli, De heer en mevrouw L.J.E. Koevoets, De heer P. Ma, Mevrouw J.C.M. Mensink, De heer W. Nordemann, Mevrouw W.E.C. van Praat, De heer H.W.J. Quintus, De heer J.S. Tangkilissan, De heer R.M.P. van den Akker en/of Mevrouw D. Sandee, De heer A. Wanschers, De heer D. Xiao, Mevrouw E.J. Zanstra

Volmacht afgegeven

Mevrouw H.M. Lopulalan, Mevrouw N.G.F. van der Vanderstappen en De heer K.A. Willems

Afwezig

De heer P. Acharyya, De heer R.H. Alken, De heer O.C. Bendanon, De heer R.R. Brattinga, De heer F. Cai en Mevrouw D. Huang, De heer C. Chatterjee, De heer M.J.W. Diemen, Mevrouw C.N. van Ede, Mevrouw M. Huang, De heer M. Islam, De heer P.R. Kaczmarek, Familie Kovatchev, Mevrouw M.B. Lopez Penha, De heer M. Lottian Delouee en Mevrouw N. Soveizi, De heer E.J. Mwalusanya, De heer A.L. Pereira Correa, Mevrouw G. Sietaram, Mevrouw C.A. Straten, Mevrouw V. Sukrajh, De heer I. Szabo, 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 19:05 uur de vergadering. Hij informeert de aanwezigen dat de vergadering zal worden opgenomen voor nauwkeurige verslaglegging.

Dit is een tweede vergadering naar aanleiding van het niet behalen van het quorum in de eerste vergadering d.d. 17-06-2026. Over de agendapunten 4 t/m 6 wordt daarom uitsluitend gestemd (deze zijn in de eerste vergadering besproken). Hiervoor is, dit betreft een tweede vergadering, geen quorumvereiste. In verband met de tijd zijn de agendapunten 7 t/m 9 in de eerste vergadering niet aan bod gekomen. Dit betreft dan een extra vergadering, waarin de agendapunten worden besproken en in stemming gebracht.

In totaal zijn 419 van de 736 (56,93%) stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd of hebben digitaal hun stem uitgebracht. Hiermee kunnen over alle agendapunten rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2 Mededelingen en/of ingekomen stukken

Er zijn geen mededelingen en/of ingekomen stukken.

3 Vaststellen notulen d.d. 17-06-2026

De notulen van de vorige vergadering worden paginawijs ter discussie gesteld. Opgemerkt wordt dat de kosten van de lockers (pagina 7) niet circa € 7 per maand, maar (€ 500/52) circa € 10 per maand bedragen. Er zijn verder geen op- en/of aanmerkingen.

Gevraagd wordt de notulen vast te stellen.

Besluit: De leden stellen de notulen d.d. 17-06-2026 vast.

Actiepunt: Wijzigen kosten lockers per appartement per maand (Beheerder).

4 Vervangen cilinders & sluitwerk

Dit onderwerp is tijdens de ALV d.d. 17-06-2026 uitgebreid besproken. In verband met de te lage opkomst, kon dit agendapunt niet in stemming worden gebracht. Tijdens deze ALV werd dit onderwerp niet meer besproken en alleen in stemming gebracht.

a. 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.

b. Besluit het bestuur te mandateren

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

Besluit: De leden stemmen met meerderheid van stemmen in met het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 10.000,- inclusief BTW.

Besluit: De leden stemmen met meerderheid van stemmen in en gaan akkoord met de renovatie en modernisering van het sleutel- en sluitplan conform het advies van Stedeplan en de offerte van ISERO.

Actiepunt: Renovatie en modernisering van het sleutel- en sluitplan in opdracht geven aan ISERO (Bestuur/ Beheerder).

5 Camerabeveiliging

Dit onderwerp is tijdens de ALV d.d. 17-06-2026 uitgebreid besproken. In verband met de te lage opkomst, kon dit agendapunt niet in stemming worden gebracht. Tijdens deze ALV werd dit onderwerp niet meer besproken en alleen in stemming gebracht.

a. Besluit uitvoeren werkzaamheden

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

b. Besluit mandaat bestuur

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

Besluit: De leden stemmen met meerderheid van stemmen in met het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 5.000,- inclusief BTW.

Besluit: De leden stemmen met meerderheid van stemmen in en gaan akkoord met uitvoering van camerabeveiligingsmaatregelen binnen het complex.

6 Lockers/MyPup Pakketkluizen

Dit onderwerp is tijdens de ALV d.d. 17-06-2026 uitgebreid besproken. In verband met de te lage opkomst, kon dit agendapunt niet in stemming worden gebracht. Tijdens deze ALV werd dit onderwerp niet meer besproken en alleen in stemming gebracht.

a. Besluit uitvoeren werkzaamheden

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

b. Besluit bestuur te mandateren tot uitvoering van het project

Niet in stemming gebracht.

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

Niet in stemming gebracht.

Besluit: De leden stemmen met meerderheid van stemmen tegen en gaan niet akkoord met de realisatie van een centraal lockersysteem binnen het complex.

7 Besluit verkiezing bestuur

Het huidige bestuur bestaat uit de heer Bakker en de heer Willems. Formeel treedt het huidige bestuur af. Beiden stellen zich niet herkiesbaar. De vergadering bedankt de bestuursleden voor hun inspanningen in de afgelopen jaren.

De volgende bewoners hebben aangegeven bestuursverantwoordelijkheden op zich te willen nemen:

- Rins Boschma (portefeuille tuin en groenvoorziening);
- Peter van der Laan (portefeuille techniek en technische zaken);
- Robert van den Akker (portefeuille lockers/pakketlogistiek);
- Pranay Acharyya (portefeuille buurtveiligheid en sociale veiligheid).

De heer Van den Akker heeft zich teruggetrokken als kandidaat en de heren Van der Laan en Acharyya waren tijdens de vergadering niet aanwezig. De heer Boschma neemt kort het woord, stelt zich voor en geeft aan zich betrokken te voelen bij de beregeningsinstallatie en de Tuincommissie. De noodzaak om een voorzitter uit het nieuwe bestuur te benoemen en deze in te schrijven bij de Kamer van Koophandel wordt benadrukt. De kandidaten zullen dit onderling afstemmen.

b. Besluit verkiezing bestuur

In stemming wordt gebracht de benoeming van het nieuwe bestuur van VvE Citadel.

Besluit: De leden stemmen via acclamatie in met de verkiezing van de heer Boschma, Van der Laan en Acharyya als leden van het bestuur van VvE Citadel.

Actiepunt: Nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK (Bestuur).

8 Vaststellen incassoprocedure

a. Toelichting Beheerder

Voorafgaand aan de vergadering is de incassoprocedure gedeeld. Als gevolg van nieuwe wetgeving (WKI vanaf 01-04-2024), mogen VvE-beheerders het debiteurenbeheer niet meer zelf uitvoeren: de beheerder mag niet meer herinneren, aanmanen of een incassobureau inschakelen. Wel wordt na 15 dagen een servicebrief verstuurd met het verzoek in TwinQ de status van de betalingen te controleren. Voor verdere incassostappen wordt, eventueel in overleg met het bestuur, indien nodig een extern incassobureau ingeschakeld. Vooraf wordt vaak een betalingsregeling overeengekomen om kosten te beperken. Op vragen over het moment van actie wordt bevestigd dat de betaaltermijn voor de maandelijkse bijdrage 14 dagen bedraagt en dat daarna eerst de servicebrief volgt.

Dit betekent dat de volgende incassoprocedure wordt voorgesteld:

De Vergadering besluit hierbij bestuur van de VvE te machtigen om, al dan niet via de VvE beheerder, in verband met de hiervoor genoemde achterstallige VvE-verplichtingen zo nodig een derde de opdracht te geven tot:

- Het uitvoeren van bijgevoegde incassoprocedure;
- Een buitengerechterlijke incassoprocedure;
- Een gerechterlijke procedure;
- Uitvoering van een gerechterlijke uitspraak door een gerechtsdeurwaarder.

Alle kosten dienen voor zover rechtens mogelijk voor rekening van de eigenaar (debiteur) te komen.

b. Besluit incassoprocedure

Gevraagd wordt in te stemmen met de voorgestelde incassoprocedure.

Besluit: De leden stemmen unaniem in met de voorgestelde incassoprocedure.

9 Rondvraag

Tijdens de rondvraag worden verschillende onderwerpen besproken:

- **Intercom:** de heer Fes vraagt naar de werking van het intercomsysteem van Intratone. Diverse aanwezigen melden wisselende storingen, zoals direct doorschakelen naar voicemail en het niet bereiken van bepaalde telefoonnummers. Er wordt aangegeven dat meerdere telefoonnummers per appartement eerder problemen veroorzaakten en dat één nummer per appartement de voorkeur heeft. Weer anderen ondervinden geen problemen. Er is onduidelijkheid over updates en onderhoud. Het voorstel is om Intratone om een storingsonderzoek en kostenindicatie te vragen. Bij een beperkte kostenpost van circa € 200,- kan uitvoering mogelijk direct plaatsvinden en worden hogere kosten met het bestuur afgestemd;
- **Huurders en huishoudelijk reglement:** mevrouw Banjeddi informeert of er op wordt toegezien dat bij verhuur de VvE-regels aan huurders worden verstrekt en of huurders bij VvE-zaken kunnen worden betrokken. De vergadervoorzitter licht toe dat volgens het reglement een gebruikersverklaring vereist is en dat eigenaars verantwoordelijk zijn voor het aanleveren van deze verklaring en het overhandigen van het huishoudelijk reglement aan huurders. In de praktijk vindt verhuur vaak zonder gebruikersverklaring plaats. Het verspreiden van het huishoudelijk reglement bij alle brievenbussen wordt als optie genoemd om ook huurders te bereiken. Het betrekken van huurders bij bijeenkomsten vergt een besluit van de VvE. Een boeteregeling in het huishoudelijk reglement wordt als mogelijke handhavingsmaatregel genoemd;
- **Dakinspectie woningen:** er wordt geïnformeerd of naast het kanteeldak ook de overige woningdaken collectief kunnen worden geïnspecteerd, met kostenverrekening per woning. Er wordt bevestigd dat dit via het bestuur kan worden opgepakt. In de rondvraag wordt geen besluit genomen. Afsproken wordt dat het bestuur dit nader bespreekt en uitwerkt;
- **Leegstand en tuinonderhoud:** aandacht wordt gevraagd voor onderhoudsachterstand en onkruid bij leegstaande woningen en of eigenaars daarop kunnen worden aangesproken. Er wordt toegelicht dat leegstand is toegestaan, maar dat eigenaars op grond van het reglement verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de eigen tuin. Meldingen met foto kunnen via het bestuur worden

- doorgegeven, waarna de eigenaar kan worden aangeschreven;
- Openbare verlichting en veiligheid: er wordt melding gemaakt van onvoldoende verlichting op diverse plekken, waaronder bij de treden in het straatje en bij het bruggetje naast de woning. Het blijkt dat de nieuwe armaturen minder licht opleveren dan de eerdere ronde lampen en voormalige neonverlichting is niet aangesloten. Eerder ingeschakelde ondersteuning was onvoldoende. Het bestuur pakt dit op en zoekt een nieuwe elektricien voor een passende oplossing;
- Gemeentelijke plannen in de omgeving: de vergadering bespreekt mogelijke plannen rond afsluiting van de Hospitaaltunnel en mogelijke openstelling van parkeergarages voor algemeen gebruik, met mogelijke impact op de woonomgeving. De heer Willems geeft aan ook betrokken te zijn bij andere VvE's en lokale besluitvorming en meldt dat voor hun garage een vergunningaanvraag is ingediend en dat ongewenste plannen zijn tegengehouden. De vergadering neemt kennis en blijft alert op ontwikkelingen;
- Cameratoezicht en protocol: de heer Nordemann vraagt m.b.t. agendapunt 5 wie toegang heeft tot de camerabeelden. Er wordt aangegeven dat dit een bestuursaangelegenheid is en dat de uitwerking nog in ontwikkeling is. Bij plaatsing van camera's wordt een zgn. cameraprotocol opgesteld met afspraken over beheer en inzage. Het protocol zal aan de vergadering worden voorgelegd.

Actiepunt: Intratone benaderen voor storingsanalyse en kostenindicatie onderhoud en uitkomst met het bestuur delen (Beheerder).

Actiepunt: Overleggen met het bestuur over collectieve dakinspectie en voorbereiden van kostenvoorstel (Beheerder).

Actiepunt: Selecteren van nieuwe elektriciens en opstellen en uitvoeren van plan voor verbetering straatverlichting (Bestuur).

10 Sluiting

De vergadervoorzitter dankt eenieder voor zijn en haar aanwezigheid en inbreng. Hij sluit de vergadering om 19:55 uur.

Besluitenlijst

VvE Citadel

3 Vaststellen notulen d.d. 17-06-2026

- 3.1 De leden stellen de notulen d.d. 17-06-2026 vast.

4 Vervangen cilinders & sluitwerk

- 4.1 De leden stemmen met meerderheid van stemmen in met het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 10.000,- inclusief BTW.
- 4.2 De leden stemmen met meerderheid van stemmen in en gaan akkoord met de renovatie en modernisering van het sleutel- en sluitplan conform het advies van Stedeplan en de offerte van ISERO.

5 Camerabeveiliging

- 5.1 De leden stemmen met meerderheid van stemmen in met het bestuur te mandateren voor uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden tot een maximum van € 5.000,- inclusief BTW.
- 5.2 De leden stemmen met meerderheid van stemmen in en gaan akkoord met uitvoering van camerabeveiligingsmaatregelen binnen het complex.

6 Lockers/MyPup Pakketkluizen

- 6.1 De leden stemmen met meerderheid van stemmen tegen en gaan niet akkoord met de realisatie van een centraal lockersysteem binnen het complex.

7 Besluit verkiezing bestuur

- 7.1 De leden stemmen via acclamatie in met de verkiezing van de heer Boschma, Van der Laan en Acharyya als leden van het bestuur van VvE Citadel.

8 Vaststellen incassoprocedure

- 8.1 De leden stemmen unaniem in met de voorgestelde incassoprocedure.

Actiepuntenlijst

VvE Citadel

Intratone benaderen voor storingsanalyse en kostenindicatie onderhoud en uitkomst met het bestuur delen (Beheerder).

Status: Vastgelegd

Nieuwe bestuursleden inschrijven bij KvK (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Overleggen met het bestuur over collectieve dakinspectie en voorbereiden van kostenvoorstel (Beheerder).

Status: Vastgelegd

Renovatie en modernisering van het sleutel- en sluitplan in opdracht geven aan ISERO (Bestuur/Beheerder).

Status: Vastgelegd

Selecteren van nieuwe elektriciens en opstellen en uitvoeren van plan voor verbetering straatverlichting (Bestuur).

Status: Vastgelegd

Wijzigen kosten lockers per appartement per maand (Beheerder).

Status: Vastgelegd