

Notulen

VvE Citadel

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 5 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

Mevrouw H. Benjeddi en/of De heer J. Bakker, De heer R.F. Boschma, Mevrouw S.C. Chong, De heer J.A. Fes, Mevrouw K.Z.R. Flore, De heer S. Flore, De heer S.R. Goodwin, De heer M. Islam, Mevrouw W.L. de Jongh, De heer P.R. Kaczmarek, Mevrouw S.P. Kampi, Mevrouw A.O. Karimi Birgani, De heer en mevrouw L. J.E. Koevoets, Familie Kovatchev, Mevrouw H.M. Lopulalan, De heer M. Lotfian Delouee en/of Mevrouw N. Soveizi, Mevrouw J.C.M. Mensink, De heer W. Nordemann, De heer A.L. Pereira Correa, Mevrouw W.E.C. van Praat, De heer H.W.J. Quintus, Mevrouw G. Sietaram, Mevrouw N.G.F. van der Vanderstappen en/of De heer K.A. Willems, De heer J.S. Tangkilissan, De heer A. Wanschers, De heer D.M.R. Weisz, De heer D. Xiao, Mevrouw E.J. Zanstra, Mevrouw M. Stolte

Volmacht afgegeven

De heer P. Acharyya, De heer R.H. Alken, De heer M.R. Arends, De heer H. Breukelaar, De heer C. Chatterjee, De heer M. van Dijk, Mevrouw L. van Drie, Mevrouw C.N. van Ede, De heer A. Heynen, Mevrouw M.B. Lopez Penha, De heer P. Ma, De heer E.J. Mwalusanya, Mevrouw C.A. Straten, Mevrouw V. Sukrajh, De heer I. Szabo

Afwezig

De heer O.C. Bendanon, De heer R.R. Brattinga, De heer F. Cai, De heer M.J.W. Diemen, Mevrouw R.A. Gajadharsing, Mevrouw K.Y.J.A.M. Ho, Mevrouw M. Huang, De heer C. Wagenaar

1. Opening en vaststellen quorum

Voorafgaand aan de vergadering geeft de heer Bakker, namens het bestuur, een korte presentatie/update:

a. Terugblik op gebeurtenissen in 2024

De volgende belangrijke gebeurtenissen en ontwikkelingen hebben afgelopen jaar plaatsgevonden:

- **Lekkages bij Kanteel:** de lekkages zijn succesvol verholpen en de entree is opgeknapt;
- **Hovenier:** er is een nieuwe hovenier aangesteld om het groen in de woonomgeving beter te onderhouden;
- **Certificering blusleidingen en waterschade:** de blusleidingen zijn gecertificeerd en waterschade is verholpen;
- **Verlichting:** veel kapotte lampen zijn vervangen om de veiligheid en uitstraling van het terrein te verbeteren. Komend jaar staat de vervanging van de verlichting op de planning.

b. Onderhoudsverplichtingen

De vergadering wordt eraan herinnerd dat goed onderhoud van de woning een verplichting is op basis van de akten die bij de notaris zijn ondertekend. Eigenaren worden aangespoord om eventuele achterstallige onderhoudswerkzaamheden tijdig uit te voeren om grotere problemen te voorkomen.

c. Rommel en schoonmaakbeleid

Er wordt gesproken over de schoonmaak en de rommel en afval op het woondek:

- **Gemeentelijke verantwoordelijkheid:** de gemeente maakt het terrein niet schoon;
- **Eigen verantwoordelijkheid:** afval op de grond dient door de bewoners zelf te worden opgeruimd;
- **Schoonmaakbedrijf:** indien noodzakelijk, kan ons schoonmaakbedrijf extra worden ingeschakeld, maar dit zal een verhoging van de VvE-bijdrage met zich mee brengen;
- **Rommel op privéterrein:** dit schaadt het aanzicht van de woonomgeving, we willen iedereen vragen om het terrein netjes achter te laten, waar nodig op te ruimen en waar van toepassing hun kinderen hiertoe ook aan te sporen.

Als voorzitter van de vergadering opent Wim Zwart, aanwezig namens de beheerder Stedeplan, om 20:10 uur de vergadering. Hij informeert de aanwezigen dat de vergadering zal worden opgenomen voor nauwkeurige verslaglegging. In totaal zijn 613 van de 736 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Hiermee kunnen voor alle agendapunten rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Mededelingen en/of ingekomen stukken

Voorafgaand aan de vergadering heeft het bestuur een korte presentatie gegeven van de stand van zaken en ontwikkelingen. Hier zijn geen notulen van gemaakt. Er zijn verder geen mededelingen en/of ingekomen stukken.

3. Vaststellen notulen d.d. 21 maart 2024

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

Besluit:

De leden stellen de notulen d.d. 21 maart 2024 vast.

4. Jaarrekening 2024

a. Toelichting op de jaarrekening 2024

De beheerder licht de jaarrekening 2024 toe. Het jaar sluit af met een negatief resultaat van € 10.796,17. Dit wordt met name veroorzaakt door een behoorlijke overschrijding van de begrootte post dagelijks onderhoud. Oorzaak ligt in enkele niet voorziene incidenten die niet ten laste van de reserves worden geboekt.

De beheerder stelt voor het negatieve resultaat te verrekenen met de leden.

b. Verslag van de kascommissie

De kascommissie bestaat uit twee personen, t.w. mevrouw Van Praat en de heer Nordemann. Mevrouw Van Praat geeft een korte toelichting op de uitgevoerde kascontrole. Zij hebben de financiële administratie over 2024 ingezien, gecontroleerd en hebben geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de jaarrekening 2024 goed te keuren.

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

De beheerder vraagt via stemming aan de leden goedkeuring van de jaarrekening 2024. Deze wordt goedgekeurd. Hiermee wordt ook het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid over 2024.

d. Bestemmen exploitatieresultaat

Voorgesteld wordt om het negatieve resultaat over 2024 te verrekenen met de leden.

Besluit:

De leden keuren na stemming de jaarrekening 2024 goed en verlenen het bestuur decharge voor het gevoerde beleid over 2024.

Besluit: De leden stemmen in met het verrekenen van het exploitatieresultaat met de leden.

Actiepunt: Verrekenen exploitatieresultaat met de leden en hiervoor een factuur te sturen.

5. Besluit verkiezing Kascommissie

Mevrouw Van Praat en de heer Nordemann wordt gevraagd of zij zich herkiesbaar stellen. Beiden reageren hier positief op. Gevraagd wordt aan de leden om, in geval van uitvallen van een van de kascommissieleden, zich als reservelid verkiesbaar te stellen. Vervolgens licht mevrouw Van Praat kort de inhoud van de kascontrole toe. Mevrouw Mensink biedt zich aan als reservelid.

Besluit:

De leden stemmen in met de verkiezing van mevrouw Van Praat en de heer Nordemann als lid van de kascommissie en mevrouw Mensink als reservelid.

6. Begroting 2025

a. Toelichting op de begroting

De beheerder geeft een toelichting op de totstandkoming van de begroting voor 2025.

b. Vaststellen begroting met terugwerkende kracht per 1 januari 2025

Gevraagd wordt in te stemmen met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2025.

Besluit:

De leden stemmen in met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2025.

Actiepunt: Activeren begroting 2025 en correctiefactuur m.i.v. 01-01-2025 versturen.

7. Planmatig onderhoud

a. Toelichting beheerder

In het MJOP zijn voor 2025 werkzaamheden aan het Terrein opgenomen voor een bedrag van € 4.962,00 incl. BTW. Gevraagd wordt aan de leden toestemming voor het uitvoeren van deze werkzaamheden en mandaat aan het bestuur te geven tot een bedrag van € 5.000,00 incl. BTW. De beheerder licht toe waar dit betrekking op heeft. De heer Smits vraagt waar het MJOP op TwinQ te vinden is: het MJOP is te

raadplegen via het menu 'Gebouw Beheer' en daarna 'Documenten van het gebouw' te selecteren.

b. Besluit wel/niet uitvoeren werkzaamheden

De uitvoering van de werkzaamheden uit het MJOP worden in stemming gebracht.

c. Besluit mandaat Bestuur

Gevraagd wordt het bestuur te manteren voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Besluit:

De leden stemmen in met het uitvoeren van de werkzaamheden.

Besluit:

De leden manteren het bestuur voor de uitvoering van de werkzaamheden tot een bedrag van € 5.000,00 incl. BTW.

8. Besluit verkiezing bestuur

a. Toelichting beheerder

Formeel treden de bestuursleden af en dienen te worden herkozen. Aan het huidige bestuur wordt gevraagd of zij zich herkiesbaar stellen. Mevrouw Stolte geeft aan dat zij, tot haar verhuizing verderop in dit jaar, haar taken als bestuurslid blijft uitvoeren. De heer Bakker en de heer Willems geven aan dat dit het laatste jaar is dat zij deelnemen aan het bestuur. Het aankomende jaar kan goed gebruikt worden om het nieuwe bestuur in te werken. Gevraagd wordt aan de leden om zich verkiesbaar te stellen en zich aan te melden bij het bestuur.

b. Besluit verkiezing bestuur

Gevraagd wordt aan de leden om het huidige bestuur te herkiezen.

Besluit:

De leden stemmen in met de benoeming van mevrouw Stolte, de heer Willems en de heer Bakker als bestuursleden van VvE Citadel.

9. Wijziging huishoudelijk reglement

a. Toelichting Bestuur

Tijdens de laatste ALV zijn enkele wijzigingen op het huishoudelijk reglement voorgesteld die tijdens de vergadering unaniem zijn aanvaard. Echter, er was toen niet voldoende quorum aanwezig om de wijzigingen rechtsgeldig te verklaren. Tijdens deze vergadering worden opnieuw de wijzigingen in stemming gebracht. Er is voldoende quorum om hierover een besluit te nemen.

b. Besluit tot wijzigen huishoudelijk reglement

Gevraagd wordt aan de leden om in te stemmen met de wijzigingen op het Huishoudelijk Reglement.

Besluit:

Met 586 stemmen voor, 14 tegen en 13 blanco stellen de leden het gewijzigde Huishoudelijk Reglement vast.

10. Onderhoudsverplichting

Dit punt is al aan de orde geweest tijdens de presentatie van het bestuur voorafgaand aan de vergadering en wordt daarom verder niet besproken.

11. Meeuwenoverlast

De heer Willems neemt het woord en licht toe hoe de meeuwenoverlast bestreden kan worden. Hij geeft o.a. als tip mee om elkaar te attenderen op aanwezigheid van meeuwen nesten: de nesten en eieren (vervangen door nepeieren) mogen verwijderd worden en aanbrengen van pinnen op de daken. Daarnaast zal het bestuur een bedrijf raadplegen/inschakelen voor advies m.b.t. het voorkomen van meeuwenoverlast. Actiepunt: Contact opnemen met leverancier m.b.t. advies meeuwenoverlast.

12. Vaststellen incassoprocedure

a. Toelichting Beheerder

Voorafgaand aan de vergadering is de incassoprocedure gedeeld. Vanaf 01-04-2024 is nieuwe wetgeving van kracht (de WKI), waardoor VvE-beheerders het incassoproces niet meer zelf mogen uitvoeren: de beheerder mag niet meer herinneren, aanmanen of een incassobureau inschakelen. Dit betekent dat de volgende incassoprocedure wordt voorgesteld:

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso aan een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

b. Besluit incassoprocedure

Gevraagd wordt in te stemmen met de voorgestelde incassoprocedure.

Besluit:

De leden stemmen in met de voorgestelde incassoprocedure.

13. Rondvraag

Tijdens de rondvraag worden verschillende onderwerpen besproken, waaronder de contacten met de Hoofd VvE, schoonmaak en tijdelijke verhuur:

- Hoofd VvE: de heer Smits geeft aan dat hij behoefte heeft aan informatie over/van de Hoofd VvE. De contacten met de Hoofd VvE verliepen om allerlei redenen moeizaam. Sinds 1 januari 2025 heeft Stedeplan ook deze VvE in beheer en zal zo snel als mogelijk in contact met hen treden. Noodzakelijke informatie zal worden gedeeld met de leden;
- Schoonmaak: de heer Nordemann heeft een opmerking gemaakt over de kwaliteit van de periodieke schoonmaak in relatie tot de hoogte van de jaarlijkse kosten. Het bestuur zit hier bovenop en heeft regelmatig contact met Hodal (partij die schoonmaakt). Bestuur vraagt om de juiste weg te bewandelen m.b.t. klachten: melden bij het bestuur met concrete klachtomschrijving en datum;
- Tijdelijke verhuur: mevrouw De Jongh vraagt n.a.v. nieuwe huurders die naast haar zijn komen wonen wat de regels zijn m.b.t. tijdelijke verhuur. De beheerder licht toe dat tijdelijke verhuur (mits langdurig en vergezeld van een huurdersverklaring) is toegestaan. De eigenaar blijft verantwoordelijk en dient ook de huurder te informeren m.b.t. de regels binnen de VvE. AirBnB is niet toegestaan.

14. Sluiting

De voorzitter van de vergadering sluit de vergadering om 21:45 uur.

Besluitenlijst

VvE Citadel

3. Vaststellen notulen d.d. 21 maart 2024

- 3.1 De leden stellen de notulen d.d. 21 maart 2024 vast.

4. Jaarrekening 2024

- 4.1 De leden keuren na stemming de jaarrekening 2024 goed en verlenen het bestuur decharge voor het gevoerde beleid over 2024.
4.2 De leden stemmen in met het verrekenen van het exploitatieresultaat met de leden.

5. Besluit verkiezing Kascommissie

- 5.1 De leden stemmen in met de verkiezing van mevrouw Van Praat en de heer Nordemann als lid van de kascommissie en mevrouw Mensink als reservelid.

6. Begroting 2025

- 6.1 De leden stemmen in met de voorgestelde begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2025.

7. Planmatig onderhoud

- 7.1 De leden stemmen in met het uitvoeren van de werkzaamheden.
7.2 De leden manteren het bestuur voor de uitvoering van de werkzaamheden tot een bedrag van € 5.000,00 incl. BTW.

8. Besluit verkiezing bestuur

- 8.1 De leden stemmen in met de benoeming van mevrouw Stolte, de heer Willems en de heer Bakker als bestuursleden van VvE Citadel.

9. Wijziging huishoudelijk reglement

- 9.1 Met 586 stemmen voor, 14 tegen en 13 blanco stellen de leden het gewijzigde Huishoudelijk Reglement vast.

12. Vaststellen incassoprocedure

- 12.1 De leden stemmen in met de voorgestelde incassoprocedure.

Actiepuntenlijst

VvE Citadel

Activeren begroting 2025 en correctiefactuur m.i.v. 01-01-2025 versturen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wim Zwart)

Contact opnemen met leverancier m.b.t. advies meeuwenoverlast.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Verrekenen exploitatieresultaat met de leden en hiervoor een factuur te sturen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wim Zwart)