Notulen

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 3 december 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5176 (51,76 procent)

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal
De voorzitter, de heer Caljé, opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.
Naast de voorzitter zijn de volgende bestuursleden aanwezig: de heer Hesselman en de heer Pavelyev. Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.
VvE Metea wordt vertegenwoordigd door Albraa Hasb als VvE manager.

De voorzitter legt uit dat de vragen en opmerkingen tijdens de vergadering worden opgenomen met een geluidsapparaat ten behoeve van de uitwerking van de notulen. Er wordt gevraagd of er bezwaren zijn tegen het maken van een audio-opname. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht in de vergadering.

De vergadering besluit in te stemmen met het maken van een audio-opname voor de notulen.

Van het totaal van 10.000 zijn 5176 (51,76%) stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd. Voor besluiten van agendapunten 5g, 7a, 7b, 7c, en 9b is er onvoldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.
Op basis hiervan wordt toegelicht dat voor besluiten waarvoor een quorumeis geldt, een tweede vergadering noodzakelijk is. De vergadering bespreekt dat de besluiten van vanavond in een tweede vergadering bekrachtigd kunnen worden. De termijn voor deze tweede vergadering wordt benoemd als tussen twee en zes weken na heden.

De vergadering bespreekt de locatie voor de tweede vergadering. De VvE manager legt uit dat de splitsingsakte voorschrijft dat de vergadering in Amstelveen wordt gehouden. VvE's geven hier doorgaans zelf invulling aan. VvE Metea biedt aan de tweede vergaderingen kosteloos op het kantoor in Nieuwegein te organiseren, waarbij de besluiten van de eerste vergadering middels volmachten worden bekrachtigd. Aanwezigheid van de leden is daarbij geen vereiste. Dit zal echter door de vergadering besloten moeten worden aangezien het een afwijking is op de akte. Een andere optie is om de tweede vergadering bijvoorbeeld in de hal van het gebouw te houden. Het bestuur zal de exacte vorm van de tweede vergadering later communiceren.

Er wordt toegelicht dat voor de tweede vergadering een nieuwe uitnodiging en een nieuwe machtiging worden verzonden. De vergadering bespreekt dat volmachten voor de tweede vergadering opnieuw kunnen worden afgegeven en dat stemmen in de tweede vergadering kunnen afwijken van de eerste vergadering op basis van nieuwe inzichten of informatie.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering
Dhr. Caljé wordt benoemd als technische voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

2 Ingekomen stukken en mededelingen
Er zijn de volgende ingekomen stukken en de volgende mededelingen.

Er zijn twee verzoeken ontvangen voor plaatsing van een airco. Deze verzoeken staan op de agenda.

Er zijn drie ingekomen stukken ontvangen: Twee van de heren Kasperen en Mens en één van de heer Smeding. Voorgesteld wordt om de ingekomen stukken te behandelen bij de betreffende agendapunten.

3 Vaststellen agenda
De VvE manager merkt op dat punt 5C ontbreekt in de nummering en dat dit uitsluitend een nummeringsfout betreft, zonder inhoudelijke wijziging.

Er wordt een voorstel ingebracht om de behandeling van onderwerpen aan te passen. Het voorstel is het

Airco-protocol in een aparte vergadering te behandelen, gezien het controversiële karakter en de zwaarte van het meerjarenonderhoudsplan en onderhoudsonderwerpen. De VvE manager stelt voor het Airco-protocol te beperken tot maximaal 10 tot 15 minuten en daarna tot stemming over te gaan, met uitstel bij onvoldoende informatie. Tevens wordt voorgesteld de onderwerpen onder organisatie van de vereniging aan het begin te behandelen, met bespreking van verwachtingen ten aanzien van beheerder en bestuur. Daar zijn geen bezwaren op tegen. De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

4 Notulen vorige vergadering

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

Er zijn de volgende op- of aanmerkingen op de notulen.

De notulen zijn vooraf ter inzage beschikbaar. Een eigenaar, de heer Mens, meldt dat aan het einde van de vorige vergadering is afgesproken dat er gehandhaafd wordt op het plaatsen van airco's en dat deze afspraak niet is opgenomen in de notulen. Er wordt gevraagd of dit kan worden geverifieerd via de geluidsopnames, waarop wordt toegelicht dat geluidsopnames conform de AVG maximaal 30 dagen worden bewaard en doorgaans niet worden behouden, waardoor verificatie niet mogelijk is. Op de vraag door wie gehandhaafd wordt, wordt geantwoord dat dit door de VvE gebeurt. Verder worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering.

De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 29-10-2024 en de bijbehorende tweede vergadering van 05-12-2024 worden vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5 Organisatie vereniging

De voorzitter geeft de vergadering een uitgebreide toelichting op de recente technische incidenten en de stand van zaken rond onderhoud en veiligheid in het gebouw. Er wordt toegelicht dat een inspecteur van VvE Metea samen met de voorzitter alle technische ruimten, liften, daken, garages en meterkasten heeft bezocht in het kader van het meerjarenonderhoudsplan. Tijdens deze begeleiding zijn meerdere onveilige situaties en achterstallig onderhoud geconstateerd, waaronder een ongeordende cv-ruimte, openstaande daktoegang, onveilige trap naar het dak en ontbrekende afsluiting van diverse deuren. Bij de cv-installatie worden noodverbindingen met kroonsteentjes aangetroffen en waren van tien ketels meerdere stekkers losgetrokken. De vergadering neemt kennis van de ernst van de situatie in de technische ruimten en de noodzaak om toegang, veiligheid en beheer te verbeteren.

Er is een technische calamiteit ontstaan door een lekkage aan de cv-installatie en warmwatervoorziening. Water liep vanuit de cv-ruimte naar beneden richting de verdeelkast, waar ook de hoofdzekering van Liander is ondergebracht. De verdeelkast bleek verouderd en onvoldoende waterdicht waardoor water de kast kon binnendringen. Op een zaterdagavond is hierdoor de spanning uitgevallen waardoor liften, hydroforen, intercoms en cv-installatie uitvielen. In de appartementen bleef de elektriciteit wel beschikbaar. Liander, het liftbedrijf en de onderhoudsbedrijven zijn diezelfde dag en nacht ingezet. Liander heeft een hoofdkast met zekeringen vervangen en het liftbedrijf en de cv-partij hebben de functionaliteit ervan hersteld. De hydroforen stonden in storing en werden later door Duijvelaar weer opgestart.

Na de eerste calamiteit volgt een tweede complicatie. In de nachtelijke uren zijn bij een noodinterventie twee nog werkende ketels beschadigd door onjuiste afsluiting aan de bovenzijde, zonder afsluiting aan de onderzijde. Dit leidt tot inwendige schade als gevolg van vacuümvorming. De ochtend daarop wordt duidelijk dat geen ketels meer draaien. Om het complex zo snel mogelijk van cv en warm water te voorzien, levert en installeert de cv-partij drie nieuwe ketels. Voor de duur van de vervanging is het warme water enkele dagen afgesloten. Vanaf ingebruikname functioneren de ketels en de installatie weer normaal. Ruim voorafgaand aan deze incidenten was al een opdracht verstrekt om warmwatervaten te vervangen, maar onderdelen en doorlooptijd bij de leverancier zorgden voor vertraging. De enige andere optie was de ketels uit te zetten tot vervanging mogelijk was, wat zou leiden tot langdurige afsluiting van de warm water voorziening voor alle bewoners.

Separaat van de cv-ruimte lekte een week later een warmwatercirculatieleiding door een defecte koppeling op de zesde etage. Dit veroorzaakte opnieuw fors waterverlies en beïnvloedde de liften en elektrische installaties. Een loodgieter is ingeschakeld om dit te verhelpen en leden zijn via de mail op de hoogte gehouden van de situatie. Het liftbedrijf weigerde de lift aanvankelijk opnieuw in te schakelen vanwege de elektrische veiligheid rondom de kast, totdat aanvullende voorzorgsmaatregelen zijn getroffen. Na aanvullende afdichting door Liander en herstelwerkzaamheden is de lift weer in bedrijf gesteld.

Een huurder wijst erop dat signalen van lekkage in oktober zijn gemeld bij de beheerder en dat de situatie op 23 november zou zijn geëscaleerd. Er wordt toegelicht dat al in week 41, voordat de huurder iets had gemeld, opdracht was gegeven voor vervanging van de warmwatervaten en dat meldingen en foto's mede nodig zijn voor de verzekeringsdossiers, maar direct herstel hoe dan ook wordt doorgezet.

De vergadering staat stil bij de financiële impact van acute vervangingen. De drie nieuw geplaatste ketels vertegenwoordigen een uitgave van circa € 30.000,- die zonder voorafgaand mandaat is uitgevoerd om gevolgschade te beperken. De vergadering wordt geïnformeerd dat voor planmatig groot onderhoud steeds vooraf mandaat nodig is vanuit de vergadering. Er volgt een discussie over toezicht op onderhoudswerkzaamheden en de reikwijdte van de beheerdersrol, waarbij wordt verduidelijkt dat bouwkundige begeleiding van de beheerder wordt ingezet bij planmatig groot onderhoud, niet bij dagelijks onderhoud.

Er wordt zorg uitgesproken over de verouderde infrastructuur en het ontbreken van adequate voorzieningen zoals waterdichte technische ruimten, pompen voor waterafvoer op het dak en de periodieke zorg voor noodverlichting. De onderhoudspartijen worden kritisch besproken. Er bestaat onvrede over de eerdere uitvoeringskwaliteit en het signaleren van onveilige situaties, terwijl tegelijkertijd wordt benadrukt dat formele aansprakelijkstellingen tot juridische trajecten kunnen leiden. Vanuit de zaal wordt de noodzaak van duidelijke afspraken, heldere communicatie en een geactualiseerd MJOP benadrukt.

Onderhoud en inspecties
De inspectie voor het meerjarenonderhoudsplan is in het voorjaar uitgevoerd en heeft geleid tot een concept dat intern door het bestuur uitvoerig is beoordeeld, voordat deze met de leden is gedeeld. De bespreking omvat consequenties voor de liquiditeit en prioritering van maatregelen. De vergadering verzoekt om transparante communicatie over de status van het MJOP en tijdige agendering voor besluitvorming. De noodzaak van periodieke keuringen, zoals voor noodverlichting en vervanging van batterijen iedere vier jaar, wordt genoemd. Er wordt aandacht gevraagd voor veiligheidsverbeteringen in technische ruimten, zoals adequaat afsluiten van ruimten en deugdelijke bereikbaarheid voor onderhoud. De VvE manager verduidelijkt dat deze punten waren geconstateerd en waren opgenomen in het jaarplan 2025.

Elektrische installatie en verdeelkast
De verdeelkast met hoofdzekeringen is verouderd en onvoldoende waterbestendig. Tijdens de lekkage is water in de kast gelopen, met uitval als gevolg. Liander vervangt onderdelen en brengt verbeteringen aan om waterinslag te beperken. De technische ruimte is door Liander gecontroleerd en voorlopig veilig bevonden. De vergadering spreekt voorkeur uit om de verdeelkast volledig te vervangen en conform NEN-normen te laten ombouwen om herhaling te voorkomen. Er is tijd nodig voor ontwerp, fabricage en installatie van een nieuwe kast. Een besluit hierover is reeds geagendeerd.

Liftinstallaties en toegang
De liften zijn uitgevallen door de spanningsuitval en de latere lekkage in de liftschacht. Het liftbedrijf heeft meerdere bezoeken afgelegd en de liften hersteld na aanvullende veiligheidsmaatregelen. Er wordt melding gemaakt dat monteurs soms niet zelfstandig het gebouw in kunnen vanwege ontoereikend sleutelbeheer en ontbrekende toegang tot tussendeuren. Er wordt besproken dat sleutelkastjes aanwezig zijn, maar dat labeling en toewijzing onduidelijk is. Voor reguliere contractpartijen behoort zelfstandig toegang met sleutelvoorziening tot de werkwijze, zonder dat bewoners hoeven te openen. Toekomstig toezicht en terugkoppeling na onderhoud wordt afgesproken via beheerder en bestuur.

Communicatie en informatievoorziening
De vergadering verzoekt eerdere en duidelijkere communicatie over het MJOP, onderhoudsplannen en incidentafhandeling. Er wordt toegelicht dat een concept-MJOP niet vooraf gedeeld wordt en eerst intern wordt afgestemd. De vergadering vraagt om periodieke ledencommunicatie, zeker tijdens incidenten, zodat onrust wordt verminderd. Het bestuur geeft aan de frequentie van berichten te willen verhogen en periodiek een nieuwsbrief te zullen uit brengen.

Mandatering en besluitvorming
De vergadering bespreekt de kaders voor regulier en planmatig onderhoud. Voor planmatig groot onderhoud wordt vooraf mandaat gevraagd aan de vergadering per opdracht, conform akte en statuten. Voor regulier onderhoud wordt gewerkt met gecertificeerde contractpartijen zonder bouwkundige begeleiding. De recente vervanging van drie ketels ad circa € 30.000,- is zonder voorafgaand mandaat uitgevoerd (bij wijze van zaakwaarneming) ter voorkoming van verdere schade. De vergadering wordt geïnformeerd dat ratificatie van deze uitgave en besluitvorming over verdere planmatige maatregelen op de

agenda staan. Er leeft de wens om onderhoudspartijen die tekortschieten aan te spreken, maar er wordt gewezen op de consequenties van juridische trajecten en de noodzaak van onderbouwde evaluatie.

Evaluatie onderhoudspartijen en contracten
De verwachting ten aanzien van toezicht op onderhoud en de prestaties van onderhoudspartijen wordt besproken. Enkele eigenaars vragen om een kritische evaluatie en mogelijke alternatieven als de huidige dienstverleners niet voldoen. De beheerder licht toe dat voor planmatig groot onderhoud bouwkundige begeleiding en oplevercontrole worden ingezet, mits gemandateerd. Voor dagelijks onderhoud geldt dat op certificering en contractuele afspraken wordt vertrouwd. Gezien de recente ervaringen wordt voorgesteld om te kijken naar een partij die anders functioneert en de organisatie en controle rondom kritieke installaties te versterken. Het bestuur en beheerder nemen dit mee voor de volgende vergadering.

Veiligheid technische ruimten en preventie
De vergadering benadrukt het belang van veilige en afgesloten technische ruimten. De cv-ruimte op het dak is nu onvoldoende beveiligd en toegankelijk voor onbevoegden. De daktoegang en technische deuren moeten worden vergrendeld en logisch beheerd. Er wordt gewezen op het voorkomen van waterinslag door adequate waterdichting en voorzieningen zoals pompafvoer op het dak, of een waterdichte cv-ruimte met afvoer naar buiten. Voorbeelden uit vergelijkbare complexen tonen aan dat aanvullende voorzieningen nodig zijn om schade bij lekkage te voorkomen. Ook noodverlichting en andere veiligheidssystemen moeten aantoonbaar periodiek worden onderhouden volgens de voorschriften. Deze werkzaamheden zijn voor het grootste deel reeds opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan en waar nodig versneld uitgevoerd op basis van prioriteit en veiligheidsrisico.

Vervolg en planning meerjarenonderhoudsplan
Het MJOP is opgesteld en intern afgestemd. Besluitvorming door de vergadering is vereist om diverse maatregelen uit te voeren, waaronder veiligheid in technische ruimten, vervanging van verouderde installaties en verbeteringen in waterdichting en afvoer. De implementatievolgorde hangt af van beschikbaarheid van partijen en prioriteit van veiligheidsmaatregelen. Er is urgentie bij de vervanging en ombouw van de verdeelkast. Verdere informatie over planning en uitvoering wordt via de nieuwsbrief en reguliere communicatiekanalen gedeeld. De vergadering benadrukt dat het MJOP leidend is voor planmatig onderhoud en dat afwijkingen alleen plaatsvinden bij acute risico's of noodzakelijke interventies ter voorkoming van gevolgschade.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure
De vergadering stemt in met de incassoprocedure (na te lezen via: https://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).
Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld.

Een eigenaar geeft aan moeite te hebben met het inschakelen van incassobureaus. De voorzitter benadrukt dat het incasseren in het belang van de VvE is en licht toe dat bij persoonlijke omstandigheden een betalingsregeling kan worden getroffen. Er worden geen opmerkingen of bezwaren naar voren gebracht in de vergadering.

De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen
De vergadering wordt gevraagd schade-uitkeringen (die het bedrag in de reglementen te boven gaan) door de verzekeringsmaatschappij uit te laten keren op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de VvE bijdrage door de leden worden overgemaakt.

De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5.d Besluit inzake verzekeringen
VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE`s. Indien er aanleiding is tot het opvragen van offertes verzoeken wij de vergadering om het bestuur te mandateren de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

VvE Metea adviseert de leden om het eigenaarsbelang altijd mee te verzekeren op de polis van de eigen inboedelverzekering. Als voorbeeld licht de voorzitter toe dat een keuken veelal vast aan het gebouw zit en daardoor onder de opstalverzekering valt. Afwijkende of bijzondere onderdelen kunnen buiten de standaarddekking vallen. Verbeteringen dienen daarom meeverzekerd te worden bij de inboedel.

De vergadering besluit dat indien één van de controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 750,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

5.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

De voorzitter geeft aan dat dit vanuit externe regelgeving verplicht is en noemt als voorbeeld een fysieke voorziening bij de toegang van een appartement.

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

5.g Huishoudelijk Reglement (HHR) (quorumeis)

De vergadering bespreekt de toevoeging van het airco-protocol aan het huishoudelijk reglement. Tevens worden de ingekomen stukken van de heren Kasperen en Mens en de heer Smeding erbij genomen. In de vergadering van oktober 2024 zijn bezwaren geuit en is een tegenstrijdigheid in het eerste artikel over plaatsing gesignaleerd. De tekst is aangepast en als vergaderstuk verspreid. Er worden vragen gesteld over de reikwijdte van het huishoudelijk reglement ten opzichte van het modelreglement en de akte van splitsing, waarbij wordt opgemerkt dat gebouwwijzigingen door de vergadering moeten worden goedgekeurd. De voorzitter benadrukt dat wettelijke normen voor geluidsniveaus leidend zijn.

Quorumeis

Er wordt een verduidelijkende vraag gesteld over de quorumeis. De VvE manager bevestigt dat een twee derde meerderheid van de aanwezige stemmen nodig is voor het vaststellen van het huishoudelijk reglement en aanvullende bepalingen. Op basis hiervan wordt de stemming over de voorliggende tekst voorbereid.

Geluidsoverlast en gebruikstijden airco

De heren kasperen en Mens doen een voorstel om het gebruik van airco's met buitenunit in alle gevallen te staken tussen 23:00 uur en 07:00 uur. De VvE manager geeft aan dat tijdgebonden beperkingen doorgaans niet zijn te verenigen met hogere regelgeving en dat wettelijke geluidsnormen maatgevend zijn. De vergadering stemt over het voorstel en wijst dit af.

Vervolgens wordt een voorstel gedaan om bij ervaren overlast altijd een geluiddempende omkasting voor de buitenunit te verplichten. Ook hier merkt de VvE manager op dat een verplichting onredelijk kan zijn wanneer aantoonbaar aan de wettelijke geluidsnorm van 40dB wordt voldaan. Na stemming wordt het voorstel afgewezen.

Plaatsing en leidingen langs gevel en balkons

Vervolgens wordt voorgesteld om expliciet vast te leggen dat geen leidingen langs de puien en over het zeembalkon mogen worden getrokken. De voorzitter vraagt of er bezwaren zijn. De vergadering stemt hiermee in. Dit lid wordt toegevoegd aan de plaatsingsvoorwaarden.

Handhaving en boetebepalingen

Een voorstel tot toevoeging van een artikel over handhaving en boetebepalingen wordt besproken. Ook is er een opmerking dat handhaving en het opleggen van boetes al in het modelreglement zijn opgenomen. Het belang van duidelijke controle op conformiteit met de bepalingen wordt onderstreept. De voorzitter vat samen dat het modelreglement hier al in voorziet. Er wordt geen aanvulling op het airco protocol hierover

gemaakt.

Juridische toetsing en vervolg
De heer Smeding vraagt of de bepaling dat er op zondag geen geluidsoverlast plaats kan vinden door bijvoorbeeld boorwerkzaamheden verruimd mag worden. De VvE manager wijst op mogelijke gemeentelijke verschillen in regelgeving over geluid en airco's en geeft aan dat de situatie in de gemeente Amstelveen onbekend is. De voorzitter verzoekt om dit te laten uitzoeken en in een volgende vergadering te onderbouwen. De vergadering stemt in met dit vervolg.

Stemvoorstel en vaststelling basis aircoprotocol
De voorzitter vraagt of er bezwaren zijn tegen vaststelling van de basisversie van het aircoprotocol zoals die in de stukken is opgenomen, met de toevoeging dat geen leidingen langs de puien en over het zeembalkon mogen worden getrokken. Meer dan twee derde van de aanwezige stemmen gaan hiermee akkoord. Dit agendapunt wordt geagendeerd voor de tweede vergadering.

De eigenaren van appartement 197 en 109a hebben tevens een verzoek ingediend voor het plaatsen van een Airco installatie. Beide eigenaren hebben aangegeven rekening te houden met de eisen van de VvE. Na het vaststellen van het HHR in de tweede vergadering kunnen deze verzoeken ingewilligd worden.

De VvE manager merkt op dat bij een wijziging van het huishoudelijk reglement inschrijving in het kadaster is vereist volgens modelreglement 2006. Dit kost enkele honderden euro's. Het voorstel is te wachten met verdere stappen totdat een wijziging definitief is.

De vergadering besluit het HHR zoals voorgelegd vast te stellen, met de toevoeging aan het airco protocol dat geen leidingen langs de puien en over het zeembalkon mogen worden getrokken.

6 Financiële zaken 2024

6.a Toelichting jaarrekening 2024
De VvE manager licht de jaarrekening toe. Er zijn de volgende vragen vanuit de vergadering over de jaarrekening.

De vergadering verwijst naar de toezending van de jaarrekening 2024 bij de vergaderstukken en vraagt om een nadere toelichting op de post onderhoudskosten, specifiek ongediertebestrijding. Een eigenaar geeft aan dat de overlast in het gebouw toeneemt en dat bezoeken onregelmatig plaatsvinden.

De voorzitter verklaart dat in 2023 een contract voor ongediertebestrijding is afgesloten. De inloggegevens voor het portaal van de leverancier om werkbonnen in te zien ontbraken en zijn recent ontvangen. In de afgelopen jaren zijn vier bezoeken geregistreerd. In één rapportage staat dat er niets is geconstateerd. In een andere rapportage is het bezoek niet uitgevoerd wegens harde wind. De opdracht ziet uitsluitend op grasvliegjes op de bovenste verdieping en omvat geen bestrijding van andere ongedierte zoals kakkerlakken en ratten. De jaarlijkse contractkosten bedragen circa € 2.000,-. De voorzitter overweegt beëindiging van het contract en geeft aan dat een inzet op afroepbasis mogelijk passender is gezien de beperkingen in de huidige opdracht en de ervaren overlast.

6.b Verslag kascommissie
De kascommissie, bestaande uit de heer Potgieter en mevrouw Smalley heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.
De kascommissie adviseert de jaarrekening 2024 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.
Het verslag is voorafgaand aan de vergadering gedeeld met de eigenaars. De heer Potgieter meldt op de vergadering nog dat hij vooraf veel vragen heeft gesteld en dat deze naar tevredenheid zijn beantwoord.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur
De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2024.

6.d Bestemming exploitatieresultaat
De voorzitter licht toe dat sprake is van een negatief exploitatieresultaat en stelt voor dit te onttrekken aan de algemene reserve zodat geen nabetaling door de leden nodig is. Er worden geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Het negatieve exploitatieresultaat van € 7.891,16 euro wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

De heer Potgieter bevestigt bereid te zijn om opnieuw deel te nemen aan de kascontrole. Mevrouw Smalley heeft aangegeven niet beschikbaar te zijn om wederom zitting te nemen in de kascommissie. De voorzitter vraagt de leden om een tweede lid of een reserve ter aanvulling van de commissie. Er melden zich geen kandidaten.

De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer P. Potgieter van Custodian Vesteda Fund I B.V.

7 Onderhoud

7.a Onderhoud 2025/2026 (quorumeis)

Daken (dakinspectie)

Om een accuraat beeld te krijgen van de levensduur van het contract dient een nulmeting te worden gedaan. Tevens heeft het dak geen onderhoudscontract, wat wenselijk is om storingen en schades voor te zijn. Er wordt toegelicht dat ongewenste objecten op het dak worden verwijderd en kleine reparaties direct worden uitgevoerd.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van onderhoudscontract en nulmeting voor het dak.
De opdracht wordt verstrekt aan Oranjedak voor een totaal bedrag van € 1.547,- inclusief btw.

Klimaatinstallaties

Er wordt toegelicht dat dit een aanvullende periodieke keuring betreft, naast het bestaande reguliere onderhoud.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van periodieke keuring van de stookinstallatie conform wet- en regelgeving.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

Boilers ketelhuis

Er wordt toegelicht dat twee boilers aan het eind van de levensduur waren en de derde was doorgerot. De vervanging heeft reeds plaatsgevonden en er wordt om mandaat achteraf gevraagd.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van vervanging van drie boilers in het ketelhuis.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 29.204,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Onderhoudscontract cv

Er wordt toegelicht dat de oriëntatie op een alternatieve onderhoudspartij nodig is gezien de recente problematiek. Er worden zorgen geuit over frequentie, storingsdiensten en bereikbaarheid. Het bestuur zal al deze aspecten meenemen in het aanstellen van een nieuwe partij.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van het afsluiten van een nieuw onderhoudscontract voor de cv-installatie.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 6.000,- inclusief btw,

onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

Vuilafvoervoorziening (Standleidingen)

Er wordt toegelicht dat dit een stelpost betreft vanuit het MJOP, gezien terugkerende problemen met de standleidingen. De eerdere schadeafhandeling bij de verzekeraar wordt besproken, welke aanvankelijk was afgewezen door de verzekeraar, waarbij alsnog vergoedingen zijn toegekend en circa € 25.000,- in de schadereserve aanwezig is. Er zijn offertes opgevraagd voor conditiemeting en relining bij Proline en KMZ. Er wordt voorgesteld een epoxy-behandeling op te nemen in de werkomschrijving.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van onderhoud en herstel aan standleidingen en binnenriolering.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 17.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Elektrische installaties

Er wordt toegelicht dat de vele problemen die de afgelopen periode hebben gespeeld grotendeels te wijten zijn aan de gebrekkige staat van de technische ruimte. Een aanpassing naar de huidige NEN normen is daarom noodzakelijk.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van aanpassing van de groepenkast in de technische ruimte conform NEN-1010.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 6.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

Transportvoorziening

Er wordt toegelicht dat de liften aanvankelijk zijn afgekeurd. De afkeurpunten zijn inmiddels verholpen en de liften zijn goedgekeurd. Dit betreft een mandaat achteraf.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van herstel van afkeurpunten naar aanleiding van de periodieke liftkeuring.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 10.600,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Tevens wordt aangegeven dat de levensduur van de liften momenteel is gebaseerd op het MJOP van de liftpartij. Vaak blijkt dat de liften echter veel langer mee gaat dan deze aangeeft. Onafhankelijke contra-expertise is daarom geadviseerd. Hiervoor is een offerte opgevraagd bij Eurlicon.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van een technische inspectie en contra-MJOP door Eurlicon.
De opdracht wordt verstrekt aan Eurlicon voor een totaal bedrag van € 2.296,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Beveiligingsinstallaties

Dit betreft onder meer vervanging van rookmelders, noodverlichting en de brandblusser in de cv-ruimte.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van werkzaamheden inzake brandbeveiliging.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 85.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Camerabeveiliging

Leden hebben naar aanleiding van eerdere incidenten rondom het gebouw aangegeven camerabeveiliging te willen plaatsen. Momenteel staan er dummy camera's. Er wordt toegelicht dat een cameraprotocol nodig is waarin duidelijk wordt gemaakt wat er precies te zien is op de beelden, wie deze uit kan lezen, hoe lang de beelden bewaard worden etc. Een concept cameraprotocol is verzonden met de stukken. Grooteigenaar Vesteda heeft eerder aangegeven eerst het cameraprotocol te willen ontvangen voordat er voor een dergelijk besluit wordt gestemd. Deze dient eerst onder de huurders te peilen of camerabeveiliging gewenst is.

Tevens wordt opgemerkt dat er ook een wens bestond de parkeerplaatsen te weergeven op de camera beelden. Dit is echter geen ruimte van de VvE. Juridisch zal dit daarom nader onderzocht moeten worden.

Het bestuur vraagt offertes op voor het plaatsen van de camera's en zal de leden een cameraprotocol presenteren. Er wordt nog geen besluit genomen over het plaatsen van camera's.

Tochtproblematiek

Er wordt gerapporteerd dat bij 13 appartementsrechten tochtklachten bekend zijn, vooral aan één zijde van het gebouw. Ages Bouw is verzocht een advies op te stellen en metingen zijn reeds uitgevoerd. Er wordt besproken of oorzaak ligt bij plaatsing van kozijnen en of aanvullende expertise nodig is. Offerte en aanpak worden aan de leden voorgelegd zodra beschikbaar. Er wordt verzocht nieuwe meldingen door te geven.

7.b Vervangen voordeuren (quorumeis)

De vergadering bespreekt het geactualiseerde brandveiligheidsonderzoek conform wet- en regelgeving 2024. Hieruit blijkt dat meerdere bouwkundige en installatietechnische gebreken aanwezig zijn. De voordeuren voldoen niet aan de eis van minimaal 20 minuten brandwerendheid en de sponning voldoet niet aan de vereiste afmetingen. Daarnaast is brandvertragende afdichting nodig ter plaatse van leidingen in meterkasten en horen in de mechanische ventilatie brandkleppen aanwezig te zijn die bij brand afsluiten om rookverspreiding te voorkomen. Op basis hiervan ligt onder meer het voorstel ter besluitvorming om de voordeuren te vervangen. De vergadering bevestigt dat gelden vooraf op de rekening van de VvE moeten staan voordat een opdracht aan een aannemer mag worden bevestigd.

Scenario’s en financiële kaders

Er worden drie scenario’s toegelicht. Scenario 1 houdt in dat de voordeuren in 2026 worden vervangen met een eenmalige bijdrage van € 200.000,- en een verhoging van de dotatie naar € 260.000,- per jaar. Scenario 2 houdt vervanging in 2028 zonder eenmalige bijdrage in, met een dotatie van € 255.000,- per jaar, waarbij rekening wordt gehouden met prijsstijgingen door indexatie. Scenario 3 voorziet in vervanging in 2026 met een eenmalige bijdrage van € 368.000,- en een dotatie van € 220.000,- per jaar. De vergadering bespreekt dat in alle scenario’s de maandelijkse bijdrage stijgt, waarbij de effecten per scenario verschillen.

Verdeelsleutel en breukdelen

Verschillende eigenaars voeren aan dat elke voordeur in beginsel even duur is en stellen vragen bij de toerekening van kosten op basis van breukdelen. Er wordt gewezen op de toepasselijkheid van de akte van splitsing voor de verdeling van kosten. Daarbij wordt opgemerkt dat er variaties bestaan in de voordeurconfiguraties, zoals zijpanelen en bovenpanelen, die per appartement verschillen. De voorzitter geeft aan hier rekening mee te houden bij het beoordelen van offertes die worden opgevraagd. De VvE manager benadrukt dat de akte voorschrijft de kosten voor planmatig onderhoud naar breukdelen te verdelen, een besluit wat hiervan afwijkt is in beginsel nietig.

Technische uitvoering en specificaties

Er wordt bevestigd dat de vervanging van de voordeuren onderdeel is van een bredere set brandveiligheidsmaatregelen zoals brandkleppen in de mechanische ventilatie en afdichtingen in meterkasten. Op vragen of sloten en beslag binnen de kosten vallen, wordt aangegeven dat vervanging van sloten is inbegrepen. Het exacte type slot wordt nog niet gespecificeerd. Een eigenaar verzoekt de mogelijkheid om eigen, recent geplaatst beslag te hergebruiken om kosten te beperken. Dit verzoek wordt genoteerd en meegenomen bij het opvragen van de offertes.

Betaling en termijnen

Er wordt uitvoerig stilgestaan bij de noodzaak om de eenmalige bijdrage vóór 01-04-2026 te voldoen,

omdat het geld op de rekening moet staan voor opdrachtverstrekking. Enkele eigenaars stellen voor de eenmalige bijdrage te splitsen over twee momenten in 2026. De vergadering bespreekt dat het voorstel zoals geagendeerd niet voorziet in splitsing en dat het aanpassen van de financiële opzet tijdens de vergadering reglementair niet mogelijk is. Er wordt verduidelijkt dat voor een beperkt aantal eigenaars een individuele betalingsregeling kan worden getroffen, mits het om een klein aantal gaat en de liquiditeit van de VvE niet in gevaar komt.

Stemprocedure en quorumeis
De VvE manager licht de stemprocedure toe. Er wordt in twee ronden gestemd. Eerst wordt vastgesteld welk scenario het meeste draagvlak heeft. Vervolgens wordt over dat scenario een formeel besluit genomen, waarvoor een meerderheid van twee derde van de vertegenwoordigde stemmen vereist is. In de eerste ronde krijgt scenario 3 de meeste stemmen. In de tweede ronde wordt vastgesteld dat het besluit voor scenario 3 de vereiste twee derde meerderheid behaalt. De vergadering besluit scenario 3 uit te voeren, met de bijbehorende financiële parameters en termijnen. Het besluit wordt bekrachtigd in een tweede vergadering, waarbij de bevestiging procedureel wordt vastgelegd.

Vervolgstappen en offertes
De vergadering bespreekt dat de feitelijke offertes nog worden opgevraagd. Er wordt als streven genoemd om de offertes voor de vervanging van de voordeuren tijdig te ontvangen en voor de zomer ter besluitvorming voor te leggen, bij voorkeur voor 01-06-2026. Een eigenaar suggereert mogelijke samenwerking met naburige VvE's die hetzelfde onderzoek hebben gedaan. Er wordt aangegeven dat dit kan worden nagezien in de beheeradministratie, met de nu bekende informatie dat de beheerder dit verder moet uitzoeken.

De vergadering besluit tot het vervangen van alle voordeuren in 2026 volgens scenario 3.

De vergadering besluit de dotatie te verhogen naar € 220.000,- per jaar per 01-01-2026.

De vergadering besluit tot het innen van een eenmalige bijdrage van € 368.000,- vóór 01-04-2026.

7.c Vaststellen liquiditeitsprognose en vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
Met de vergaderstukken zijn drie liquiditeitsprognoses verstrekt die het verloop van de onderhoudsreserve over een periode van vijftien jaar weergeven. Er wordt verduidelijkt dat het gaat om de vaststelling van de liquiditeitsprognose voor scenario 3. Er worden geen bezwaren ingebracht en de voorzitter bevestigt instemming.

De vergadering besluit de voorgelegde liquiditeitsprognose (Scenario 3) vast te stellen.

De vergadering bespreekt de voorgelegde MJOP als basis voor de liquiditeitsprognose en de wettelijke reserveringseis. Er worden geen vragen of bezwaren naar voren gebracht met betrekking tot de MJOP.

De vergadering besluit het voorgelegde MJOP vast te stellen.

In aanvulling hierop wordt gesproken over de uitvraag van offertes voor het beoogde onderhoud. Er wordt gevraagd of het bestuur de offertes opvraagt of dat dit via de beheerder loopt. De voorzitter geeft aan dat de voorkeur uitgaat naar uitvraag via VvE Metea. Er wordt daarbij aangegeven dat een mandaat van € 2.700,- nodig is voor het voortraject van het opvragen van offertes. Indien de VvE de werkzaamheden uitvoert met begeleiding, wordt dit bedrag verrekend met de begeleidingskosten.

8 Voorschotten stookkosten
De vergadering bespreekt de actualisatie van de voorschotten voor stookkosten voor 2026. Er wordt toegelicht dat een berekening is gemaakt op basis van de actuele prijzen en het verwachte verbruik van dit jaar, zodat de voorschotten beter aansluiten en grote teruggaven achteraf worden voorkomen. Het voorstel houdt in dat het voorschot per maand voor een 2-kamerwoning € 90,- bedraagt, voor een 3-kamerwoning € 115,- en voor een 4-kamerwoning € 140,-.

De vergadering besluit de voorschotten stookkosten 2026 vast te stellen op 2-kamer € 90,-, 3-kamer € 115,-, 4-kamer € 140,- per maand.

Een eigenaar vraagt of er over 2025 nog nabetalingen te verwachten zijn. De voorzitter geeft aan dat dit niet het geval is.

Ook is er een opmerking dat eigenaars desgewenst een hoger voorschot kunnen betalen of een aanvullend bedrag kunnen overmaken, indien zij verwachten meer te verbruiken. Daarvoor kan contact opgenomen worden met de beheerder.

9 Begroting

De voorzitter geeft aan dat er drie begrotingen voor 2026 zijn aangeleverd. De vergadering richt zich op begroting 3 voor verdere bespreking.

9.a Bespreking begroting

De VvE manager licht de begroting kort toe. De meest ingrijpende maatregel is de verhoogde dotatie aan de onderhoudsreserve. Verder zijn enkele indexeringen toegepast.

9.b Vaststellen begroting 2026, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen en eventuele naheffing

De vergadering bespreekt de begroting 2026 en de daaruit voortvloeiende VvE (voorschot)bijdragen. Er wordt gevraagd of iedereen akkoord is met de begroting, er is instemming zonder tegenreacties. Er wordt gevraagd of ook de eenmalige begroting ook wordt meegenomen, dit wordt bevestigd.

De begroting kan echter pas worden vastgesteld op de tweede vergadering, aangezien deze afhankelijk is van de dotatie en het besluit inzake het vervangen van de voordeuren. Omdat hier gelden worden onttrokken van de onderhoudsreserve is er een verzwaard quorum, wat op de avond van de vergadering niet is bereikt.

De begroting 2026 (Scenario 3) wordt goedgekeurd. De VvE (voorschot)bijdragen gaan in per 1-1-2026. De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2026.

De eenmalige begroting (Scenario 3) ad €368.000,- wordt goedgekeurd. De eenmalige bijdrage dient voor 1-4-2026 te worden voldaan.

9.c Voorschotten stookkosten

10 Benoemingen

10.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

Momenteel hebben zitting in het bestuur: Dhr. A. Caljé (extern), dhr. V.G. Pavelyev (115) en dhr. J.V.A. Hesselman (135A).

De vergadering neemt kennis van de huidige samenstelling van het bestuur. Het bestuur wordt unaniem herbenoemd.

Dhr. A. Caljé (extern), dhr. V.G. Pavelyev (115) en dhr. J.V.A. Hesselman (135A) vormen het bestuur.

10.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

De gelden van de Onderhoudsreserve/Reservefonds zijn op een aparte bankrekening geplaatst. VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen om VvE Metea toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging.
De heer Peter Potgieter, de heer Hesselman (135A), mevrouw Smalley (213A) en mevrouw Van Amerongen (155) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

Er wordt toegelicht dat de tekenbevoegdheid uitsluitend ziet op overboekingen van de spaarrekening naar de betaalrekening. Voor iedere overboeking wordt een formulier ter goedkeuring voorgelegd aan de tekenbevoegden. Met het geplande groot onderhoud in het komende jaar zal naar verwachting vaker om toestemming worden gevraagd.

Desgevraagd wordt bevestigd dat VvE Metea en het bestuur facturen beoordelen voordat betalingen plaatsvinden, waardoor een extra controlemoment is ingebouwd.

Er wordt nagegaan of mevrouw Van Amerongen (155) beschikbaar blijft als tekenbevoegde. De beschikbaarheid wordt bevestigd. Daarnaast is er een opmerking dat mevrouw Smalley mogelijk uitvalt. De VvE manager geeft aan dat drie eigenaren ook voldoende zijn, de akte schrijft twee tekenbevoegden voor. Echter is het met uitval door ziekte of vakantie wenselijk om meer dan twee tekenbevoegde te hebben.

Dhr. Peter Potgieter, dhr. Hesselman (135A), mw. Smalley (213A) en mw. Van Amerongen (155) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

11 Rondvraag en sluiting

Er wordt benadrukt dat de kerstboom niet meer in de gemeenschappelijke ruimten wordt geplaatst. In de woningen blijft een eigen kerstboom toegestaan. Er is geen besluit nodig omdat het om een mededeling gaat.

Er wordt uitgebreid stilgestaan bij handhaving van het huishoudelijk reglement. Brandgangen en vluchtroutes dienen minimaal 80 cm vrij te blijven. In de centrale hallen mogen geen brandbare spullen staan zoals stoelen en schoenenkastjes. Er wordt toegelicht dat eerst een brief naar alle eigenaars en bewoners uitgaat met uitleg en het verzoek om overtredingen te verwijderen. Vervolgens wordt een inspectieronde gepland, worden geconstateerde overtredingen gestickerd, vindt een hercontrole plaats en gaat bij nalaten een vervolgbrief uit waarin verwijdering wordt verlangd. Het verwijderen van persoonlijke eigendommen is niet toegestaan door het bestuur en kan uitsluitend door de bevoegde handhavingsinstanties worden afgedwongen.

Een eigenaar meldt dat al langere tijd ijzeren staven in de bergingsnis staan. Dit wordt tijdens de handhavingsronde meegenomen en gestickerd conform de werkwijze.

Er wordt een verzoek toegelicht van Mevr. Kolkman van nr. 153 die de fiets niet via de helling naar de berging kan brengen wegens beperkte mobiliteit. In het HHR is opgenomen dat fietsen niet via de lift vervoerd mogen worden.

De vergadering stemt in met een uitzondering voor mevr. Kolkman (153) zodat de fiets via de lift naar de berging kan worden gebracht.

Twee eigenaars, appartementsnummers 197 en 109a, vragen toestemming voor plaatsing van airco. De vergadering verleent toestemming mits wordt voldaan aan het recent vastgestelde aircoprotocol, inclusief het amendement dat buizen niet zichtbaar langs de gevel mogen lopen. Deze toestemming is echter pas van kracht nadat het nieuwe HHR op de tweede vergadering is vastgesteld. De VvE manager zal de eigenaren rechtstreeks informeren na de tweede vergadering.

De vergadering besluit voorlopig en in afwachting van de tweede vergadering toestemming te verlenen voor de airco voor 197 en 109a conform aircoprotocol en amendement buizen niet zichtbaar langs gevel.

Er wordt een melding gedaan over honden die bij de hoofdingang worden uitgelaten. De vergadering waardeert het voorstel om bewoners hierop te attenderen. Tevens wordt gewezen op dozen die bij een volle papiercontainer naast de container worden geplaatst. De vergadering stelt voor beide punten onder de aandacht te brengen in de nieuwsbrief.

Er wordt aandacht gevraagd voor smalle palen in de straat waardoor grote auto’s deels op de weg staan. De leden worden geadviseerd rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente, dit betreft geen VvE zaak.

Er wordt gerapporteerd over de voortgang met Technolab inzake de keerkleppen. Het bedrijf is meerdere keren aangeschreven. Bij woningen waar niet kon worden gewerkt, stelt Technolab extra kosten in rekening. Gevraagd is ten minste de niet-geplaatste keerkleppen te leveren, omdat daarvoor is betaald. Het betrekken van de rechtsbijstandverzekering wordt overwogen. Het gesprek met Technolab loopt nog en er is nog geen uitkomst.

Er wordt gemeld dat de verlichting op de trappen bij de bergingen als onvoldoende wordt ervaren. De voorzitter geeft aan dat dit wordt onderzocht en waar nodig verbeterd.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22:03 uur.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

1.a.1 De vergadering besluit in te stemmen met het maken van een audio-opname voor de notulen.

1.a.2 De vergadering besluit een tweede vergadering binnen twee tot zes weken te houden voor bekrachtiging van besluiten.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

1.b.1 Dhr. Caljé wordt benoemd als technische voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

4.a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 29-10-2024 en de bijbehorende tweede vergadering van 05-12-2024 worden vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

5.a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

5.b.1 De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5.d Besluit inzake verzekeringen

5.d.1 De vergadering besluit dat indien één van de controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

5.e.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 750,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

5.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw

5.f.1 De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

5.g Huishoudelijk Reglement (HHR) (quorumeis)

5.g.1 De vergadering besluit het HHR zoals voorgelegd vast te stellen, met de toevoeging aan het airco protocol dat geen leidingen langs de puien en over het zeembalkon mogen worden getrokken.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

6.c.1 De jaarrekening 2024 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2024.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

6.d.1 Het negatieve exploitatieresultaat van € 7.891,16 euro wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

6.e.1 De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer P. Potgieter van Custodian Vesteda Fund I B.V.

7.a Onderhoud 2025/2026 (quorumeis)

7.a.1 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van onderhoudscontract en nulmeting voor het dak.

De opdracht wordt verstrekt aan Oranjedak voor een totaal bedrag van € 1.547,- inclusief btw.

7.a.2 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van periodieke keuring van de stookinstallatie conform wet- en regelgeving.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

7.a.3 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van vervanging van drie boilers in het ketelhuis.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 29.204,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.4 De vergadering besluit tot een mandaat van € 29.204,- achteraf voor vervanging van boilers in het ketelhuis.

7.a.5 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van het afsluiten van een nieuw onderhoudscontract voor de cv-installatie.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 6.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

7.a.6 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van onderhoud en herstel aan standleidingen en binnenriolering.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 17.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.7 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van aanpassing van de groepenkast in de technische ruimte conform NEN-1010.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 6.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

7.a.8 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van herstel van afkeurpunten naar aanleiding van de periodieke liftkeuring.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 10.600,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.9 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van een technische inspectie en contra-MJOP door Eurlicon.
De opdracht wordt verstrekt aan Eurlicon voor een totaal bedrag van € 2.296,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.10 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van werkzaamheden inzake brandbeveiliging.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 85.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.b Vervangen voordeuren (quorumeis)

7.b.1 De vergadering besluit tot het vervangen van alle voordeuren in 2026 volgens scenario 3.

7.b.2 De vergadering besluit de dotatie te verhogen naar € 220.000,- per jaar per 01-01-2026.

7.b.3 De vergadering besluit tot het innen van een eenmalige bijdrage van € 368.000,- vóór 01-04-2026.

7.c Vaststellen liquiditeitsprognose en vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

7.c.1 De vergadering besluit de voorgelegde liquiditeitsprognose (Scenario 3) vast te stellen.

7.c.2 De vergadering besluit het voorgelegde MJOP vast te stellen.

8 Voorschotten stookkosten

8.1 De vergadering besluit de voorschotten stookkosten 2026 vast te stellen op 2-kamer € 90,-, 3-kamer € 115,-, 4-kamer € 140,- per maand.

9.b Vaststellen begroting 2026, ingangsdatum nieuwe VvE (voorschot)bijdragen en eventuele naheffing

9.b.1 De begroting 2026 (Scenario 3) wordt goedgekeurd. De VvE (voorschot)bijdragen gaan in per 1-1-2026. De nieuwe VvE (voorschot)bijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2026.

9.b.2 De eenmalige begroting (Scenario 3) ad €368.000,- wordt goedgekeurd. De eenmalige bijdrage dient voor 1-4-2026 te worden voldaan.

10.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

10.a.1 Dhr. A. Caljé (extern), dhr. V.G. Pavelyev (115) en dhr. J.V.A. Hesselman (135A) vormen het bestuur.

10.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

10.b.1 Dhr. Peter Potgieter, dhr. Hesselman (135A), mw. Smalley (213A) en mw. Van Amerongen (155) zijn

gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

11 Rondvraag en sluiting

11.1 De vergadering stemt in met een uitzondering voor mevr. Kolkman (153) zodat de fiets via de lift naar de berging kan worden gebracht.

11.2 De vergadering besluit voorlopig en in afwachting van de tweede vergadering toestemming te verlenen voor de airco voor 197 en 109a conform aircoprotocol en amendement buizen niet zichtbaar langs gevel.

Actiepuntenlijst

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

Afronden kwestie rondom niet geplaatste keerkleppen Technolab en waar nodig de rechtsbijstand aanwenden.
Status: Vastgelegd

Agenderen mandaatbesluit voor ombouw verdeelkast en ratificeren vervanging drie ketels.
Status: Vastgelegd

Controleren en verbeteren van verlichting in trappenhuis bij bergingen indien noodzakelijk.
Status: Vastgelegd

Hercontrole uitvoeren en vervolgbrief sturen bij niet-verwijderen.
Status: Vastgelegd

Lopen van inspectieronde en aanbrengen van stickers op overtredingen in januari.
Status: Vastgelegd

Offertes opvragen voor complete vervanging verdeelkast conform NEN-norm en planning opstellen.
Status: Vastgelegd

Offertes opvragen voor het plaatsen van camera's, het opstellen van een cameraprotocol en het e.e.a. na afstemming met Vesteda (i.v.m. de benodigde instemming van huurders) ter stemming agenderen voor een volgende vergadering.
Status: Vastgelegd

Offertes opvragen voor vervanging voordeuren conform brandveiligheidsrapport 2024.
Status: Vastgelegd

Oproepen in nieuwsbrief om geen honden uit te laten bij hoofdingang.
Status: Vastgelegd

Opstarten van de periodieke nieuwsbrief en versturen van het eerste bericht met status en planning.
Status: Vastgelegd

Opvragen van offerte en advies van Ages Bouw inzake tochtproblematiek en voorleggen aan de leden na ontvangst.
Status: Vastgelegd

Organiseren van de tweede vergadering binnen twee tot zes weken.
Status: Vastgelegd

Overleggen met leverancier ongediertebestrijding over prestaties en mogelijke contractbeëindiging.
Status: Vastgelegd

Plaatsen van oproep in nieuwsbrief: dozen in papiercontainer deponeren, bij volle container elders deponeren.
Status: Vastgelegd

Publiceren van communicatie over besluitvorming MJOP en uitvoeringsplanning in de eerstvolgende nieuwsbrief.
Status: Vastgelegd

Sleutelbeheer organiseren met labels, codes en afgesloten cv-ruimte en dakluik.
Status: Vastgelegd

Uitvoeren evaluatie onderhoudspartijen en voorbereiden voorstel alternatieven voor besluitvorming.
Status: Vastgelegd

Uitzoeken en onderbouwen van gemeentelijke regelgeving over geluid en airco's in de volgende vergadering.

Status: Vastgelegd

Verrekenen van het exploitatieresultaat.
Status: Vastgelegd

Versturen van brief aan alle eigenaars en bewoners over met verzoek spullen in overtreding met de brandveiligheidseisen te verwijderen.
Status: Vastgelegd

Verzenden van het aangepaste HHR nadat het besluit in de tweede vergadering is bekrachtigd.
Status: Vastgelegd

Voorleggen van offertes en specificaties ter besluitvorming uiterlijk 01-06-2026.
Status: Vastgelegd