

Notulen

VvE Plein 54 te Almere

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 6 juni 2024, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

Mevrouw D.B. Blach (1), De heer N.P. Boesten (1), De heer S.F.M. Bunsee (1), Mevrouw E.R. van Eijden (1), De heer A. Ghasempour (1), De heer R. Grillo (1), De heer J. Hinlopen (1), De heer R.R. Jansen (1), De heer J.P. Koster (1), Mevrouw J.C.C. Lam (1), De heer D.V. van Leeuwen (1), Mevrouw Y. van Leeuwen (1), Mevrouw R.T. Mirani (1), Mevrouw L.E.H. Pruis - Coert en/of De heer W. Pruis (1), De heer W. van Rooij (1), Mevrouw M. Sarac (1), Mevrouw E.R. Steltman (1), Mevrouw E.E.M. van Vooren (1), Mevrouw F. de Vries (1), De heer B.S. Walker (1)

Volmacht afgegeven

De heer E. Boonstra (1), De heer R. van Wort (1)

Afwezig

De heer S. Adib (1), De heer A.G. Adriaan (1), De heer C.P. Barel (1), De heer D.M. Beeren (1), Mevrouw K.D. Boekhout-van Solinge (1), Mevrouw L.S. Brouwer (1), Mevrouw S. Chang (1), De heer M.A. Comenencia (1), Mevrouw E. Damen (1), De heer A. Darakji (1), De heer R. Dijkema (1), De heer B. Dijkstra (1), Mevrouw D. Drost (1), De heer R. van Hekken (1), De heer B. Icev (1), De heer N. Kelders (1), De heer R.P. van Leijen (1), Mevrouw C. Lenting (1), De heer V. Mohan (1), De heer P. Moin (2), De heer L. Schulp (1), Mevrouw M. Soerjoesing (1), De heer L. Stevens (1), De heer J.F. Stoffels (1), De heer A. William (1), Mevrouw J.W.B. Winkelmeijer (1), De heer K.C. Zanders (1)

1. Opening Vergadering en vaststellen quorum

De voorzitter/beheerder opent de vergadering om 19:30 uur. De voorzitter stelt vast dat er blijkens de getekende presentielijst, onvoldoende stemmen vertegenwoordigd/uitgebracht zijn voor het nemen van alle rechtsgeldige besluiten tijdens deze Ledenvergadering.

Voor de offerte van Nieman is een gekwalificeerde meerderheid vereist. Hiervoor zal een tweede Vergadering worden uitgeschreven. Alle overige agendapunten worden wel behandeld.

Namens Fidata VvE Beheer (hierna genoemd 'de beheerder') zal Mirjam Stok de Vergadering leiden.

Besluit: De beheerder wordt aangesteld als voorzitter van de Vergadering.

2. Vaststellen agenda en ingekomen stukken

De agenda is met de uitnodiging meegestuurd. Er zijn geen extra agendapunten binnengekomen, de agenda wordt aldus ongewijzigd vastgesteld.

Besluit: De agenda zoals deze is meegestuurd met de uitnodiging wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering

De notulen zijn meegestuurd met de uitnodiging, terug te vinden op de online portal en in de documentenbibliotheek van de Vergadering.

De beheerder heeft als laatste de notulen van 20-12-2023 ontvangen maar deze notulen bleken al vastgesteld te zijn in de Vergadering van 30 januari 2024.

Er zijn geen op en- of aanmerkingen op deze notulen. De beheerder stelt voor de notulen van 30 januari 2024 ongewijzigd vast te stellen.

De heer Koster geeft aan in het geheel niet akkoord te zijn met notulen en wil e.e.a. later in de Vergadering toelichten.

Besluit: Zonder verdere op of aanmerkingen worden de notulen met algemene stemmen vastgesteld.

5. Financiën

5.1 Financieel jaarverslag vorig boekjaar - toelichting bestuur

Het financieel jaarverslag van vorig boekjaar is toegevoegd aan de vergaderstukken en in te zien op het VvE Portal. Fidata was in 2023 nog geen beheerder en geeft zodoende geen inhoudelijke toelichting.

Een opvallende post in het jaarverslag zijn de hoge elektrakosten. Het bestuur licht toe dat het pand vroeger een kantoorgebouw was en dat er een grootverbruiker aansluiting op zit. Deze discussie heeft eerder plaatsgevonden. Volgens Loek (Van der Linden) is de aansluiting zoals het is. De beheerder geeft aan dit te betwijfelen en dat er wellicht wel mogelijkheden zijn om dit aan te laten passen. Het bestuur gaat hiermee aan de slag.

Actiepoint: Het bestuur onderzoekt de mogelijkheid voor het aan laten passen van de aansluiting.

5.2 Financieel jaarverslag vorig boekjaar- verklaring van de kascommissie

Het financieel jaarverslag is door de kascommissie beoordeeld. Zij heeft binnen haar bevoegdheid geen onregelmatigheden aangetroffen. De kascommissie adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid van het voorgaande boekjaar. De kascommissieverklaring is terug te vinden op de portal, onder de documenten van de Vergadering.

5.3 Vaststellen van het Financieel jaarverslag en verlenen van decharge

Tijdens de behandeling van dit agendapunt worden de volgende besluitpunten behandeld:

1. Vaststellen van het financieel jaarverslag
2. Verlenen van decharge aan het bestuur
3. Ondertekenen van de jaarstukken door het bestuur

Het voorstel om het jaarverslag 2023 vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur wordt ter stemming aangeboden.

De heer Koster gaat niet akkoord en stemt tegen. De overige leden gaan akkoord.

Besluit: Met algemene stemmen gaat de Vergadering akkoord met het vaststellen van het financieel jaarverslag 2023.

Besluit: Met algemene stemmen gaat de Vergadering akkoord met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

5.4 Bestemmen van het exploitatieresultaat

De vergadering dient een besluit te nemen over de bestemming van het exploitatieresultaat van € 1.148,12 negatief.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. Het resultaat verrekenen met een reserve van de VvE. Let op: om een negatief resultaat te verrekenen met de onderhoudsreserve, dient een gekwalificeerd besluit genomen te worden. Dit betekent dat 2/3e van de stemgerechtigden vertegenwoordigd moeten zijn, en dat 2/3e van de uitgebrachte stemmen hier voor stemt.
2. Het resultaat verrekenen met de eigenaren: een overschot wordt uitgekeerd, een tekort wordt in rekening gebracht bij de eigenaren.

De beheerder geeft aan dat er onvoldoende aanwezige stemmen zijn om te besluiten het negatieve resultaat te onttrekken uit de onderhoudsreserve. Het bestuur stelt voor aan de Vergadering om dit bedrag direct af te rekenen met de eigenaren. Dit voorstel wordt ter stemming aangeboden.

Besluit: Unaniem besluit men dat het exploitatieresultaat wordt verrekend met de leden van de VvE.

Actiepoint: Het exploitatieresultaat verrekenen met de eigenaren en factureren.

5.5 Incassoprocedure

De eigenaren nemen kennis van de stappen die worden doorlopen tijdens het incassotraject.

Besluit: Met algemene stemmen krijgt het bestuur mandaat voor het nemen van evt. rechtsmaatregelen.

6. Bestuurszaken

6.1 (Her)benoeming bestuur en commissie(s)

Het bestuur blijft ongewijzigd actief.

De kascommissie bestaat momenteel uit één lid. Het belang van een complete kascommissie wordt toegelicht door de beheerder. De heer Dijkema heeft aangegeven aan het bestuur de controle nog te willen

blijven doen. Daarnaast bieden twee personen zich aan:

- Mevrouw Blach
- De heer van Rooij

De beheerder licht tevens het belang toe van het benoemen van een reservefonds beheerder. De nieuwe kascommissieleden bieden zich hiervoor aan:

- Mevrouw Blach
- De heer van Rooij

Huishoudelijk reglement (HHR) commissie:

De heer Boesten meldt dat het HHR al grotendeels in concept klaar is maar verfijnd moet worden en met het bestuur besproken moet worden alvorens het aan de Vergadering wordt aangeboden ter vaststelling. Het verzoek is om met meer leden hiernaar te kijken.

De HHR commissie wordt, naast de heer Boesten, uitgebreid met:

- Mevrouw de Vries;
- Mevrouw van Vooren.

De heer Koster doet een verzoek voor twee commissies:

- Commissie voor invulling Atrium en de begane grond. Er vindt een inventarisatie plaats van het belang op dit moment. Het algemene geluid is dat dit nu niet relevant en wenselijk is. Het staat een eigenaar natuurlijk vrij om een idee uit te werken en een concreet plan aan de vergadering aan te bieden in de toekomst;
- Commissie invulling (bloemen)tuin. De heer Koster geeft te kennen ontevreden te zijn met de tuinvulling op dit moment en geeft aan dat dit strijdig is met hoe de tuinarchitect dit heeft bedoeld. Er ontstaat enige discussie. De beheerder doet het voorstel om buiten de Vergadering om met geïnteresseerden in de tuin, om de tafel te gaan en wensen en ideeën uit te wisselen. Als men weet welke kant op gedacht kan worden, kunnen er altijd offertes opgevraagd worden voor tuinaanleg en/of onderhoud. Er zijn meerdere geïnteresseerden die zich hierbij willen aansluiten. Tijdens de tweede Vergadering kan dan al een eerste richting worden aangegeven. De tuincommissie zal zich buiten de Vergadering om met elkaar verenigen en afspreken.

Actiepoint: Geïnteresseerden voor de tuincommissie zoeken buiten de Vergadering om z.s.m. contact met elkaar om ideeën uit te wisselen en richting te geven aan de tuinplannen.

Actiepoint: De commissies aanpassen in Twinq.

6.2 Evaluatie onderhoudscontracten - ingekomen agendapunt

Er zijn meerdere signalen bij de beheerder en het bestuur binnengekomen over het tuin- en schoonmaakonderhoud.

Schoonmaak

Het bestuur meldt dat er in de Vergadering van afgelopen december uitgebreid besproken is welke mogelijkheden er zijn m.b.t. dit contractonderhoud. Er waren verschillende partijen langs gekomen maar de verwachte kosten waren hoog. In de Vergadering is daarom besloten in te gaan op het aanbod van Wim Pruis om hem het tuin- en schoonmaakonderhoud te laten doen. Dit leverde een enorme besparing op. De andere twee bestuursleden accorderen de facturen en controleren de werkzaamheden regelmatig.

Het is een feit dat een bestuurder verdient aan de werkzaamheden voor de VvE maar door dit besluit in de Vergadering te nemen, was het bestuur transparant en was discussie erover voor iedereen mee te voeren.

De beheerder geeft aan dat er in het algemeen vaak onvrede bestaat over bijv. de schoonmaak. Goede afspraken maken over de werkzaamheden is daarom belangrijk. Wellicht kan er een schoonmaakschema worden opgesteld. Klachten kunnen altijd bij Arshia Ghasempour worden gemeld.

Extra schoonmaakklussen, zoals het weghalen van mogelijke olie op de weg, vallen niet standaard binnen werkzaamheden. Dit soort zaken zouden ook bij externe partijen apart in opdracht moeten worden gegeven.

Tuin

De heer Koster is van mening dat er een strop is ontstaan door gebrek aan tuinonderhoud. De tuinarchitect zou het anders hebben bedoeld. Er zouden onderdelen zijn weggehaald zonder toestemming. Om e.e.a. in oorspronkelijke staat te herstellen is veel geld nodig. Er wordt meerdere keren verwezen naar een oorspronkelijk plan en een oorspronkelijke plattegrond. Zowel het bestuur als de eigenaren zijn hier niet mee bekend. De heer Koster wordt gevraagd dit document te delen als hij dit in bezit heeft.

De heer Pruis licht nog een keer toe dat het tuinonderhoud ca. €15.000 per jaar zou gaan kosten als dit door een hovenier zou worden gedaan. De Vergadering heeft ingestemd met onderhoud zoals door hem voorgesteld, waarmee ca. €6.500 bespaard zou worden. Er zijn vele werkzaamheden die hij oppakt en waarvoor hij geen geld in rekening brengt, zoals bijv. de aanleg van een paadje.

Vanuit de Vergadering klinkt door sommigen begrip voor de de heer Koster maar is het algemene geluid dat iedereen binnen de VvE verantwoordelijk is voor de keuze die is gemaakt m.b.t. het tuinonderhoud en dat het de heer Pruis met alle goede bedoelingen niet aan te rekenen is dat de tuin nu is zoals deze is. Het bestuur licht ook nog toe dat er de laatste tijd veel regen is gevallen en dat in combinatie met de warmte, de tuin flink uitgedroogd is. Doordat alles steeds nat is, is het ook lastig direct te maaien bijv.

Omdat nu eerst is besloten om een tuincommissie buiten de Vergadering om te plannen, is het idee om het goed over de ideeën voor de tuin te hebben. Pas daarna kan worden besloten of er andere (contract)partijen nodig zijn.

6.3 Offerte onafhankelijk onderzoek Nieman

Dit onderdeel is niet behandeld en zal in de tweede Vergadering worden toegelicht.

7. Onderhoud

7.1 Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is de leidraad voor de uitvoering van groot onderhoud aan de gemeenschappelijke eigendommen. Het bestuur geeft aan dat er volgens MJOP pas over ca. 4 jaar groot onderhoud gepland staat.

7.2 Uitvoering onderhoud conform offertes (OPTIONEEL)

Niet van toepassing.

8. Begroting huidig en komende boekjaar

De beheerder neemt de voorgestelde begroting door met de Vergadering en stelt voor om deze vast te stellen voor het huidige en komende boekjaar.

De heer Koster geeft aan in het geheel niet akkoord te zijn met de begroting vanwege het ontbreken van een volledige kascommissie en vanwege onvrede over het contractonderhoud.

Besluit: De begroting wordt met algemene stemmen vastgesteld per 1 januari 2024 zoals voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering.

Actiepunt: Begroting activeren per 1 januari 2024 en facturen sturen.

9. Rondvraag

- Mevrouw Sarac (56N) geeft aan dat zij de vorige vergadering een aantal punten heeft ingebracht en graag de status wil weten. Dit betreft:
 1. Hittebestrijding dakterras. Regels hiervoor worden opgenomen in het HHR. De commissie HHR geeft aan dit specifiek mee te nemen.
 2. Er komt stanklucht uit de kanalen voor de centraal geregelde mechanische ventilatie. De beheerder geeft aan dat een afzuigkap die aangesloten is op een centraal afzuigsysteem niet is toegestaan. De mechanische ventilator zal mogelijk niet goed functioneren. De lucht die vrijkomt bij het koken kan daarnaast ook in andere woningen terechtkomen die op dit systeem aangesloten zijn. het bestuur zal een bericht opstellen welke door de beheerder kan worden verspreid aan de eigenaren.
 3. Status lekkage: dit onderwerp wordt de tweede Vergadering besproken.
- De heer Boesten (56A):
 1. Meneer wil graag weten wat de status is van de lekkage en hoe om te gaan hiermee in combinatie

met de nazorg van Mateboer. Het bestuur geeft aan er de vorige vergadering is besloten een offerte op te vragen als second opinion omdat de aangedragen oplossing van Mateboer geen vertrouwen geeft.

2. Een tip om regelmatig op het dak te kijken of de afvoeren niet verstop raken. De heer Pruis geeft te kennen dit regelmatig te doen. De beheerder adviseert een dak onderhoud contract. Het bestuur zal hierover contact opnemen met Fidata.

- De heer Koster (54D):

1. Meneer vraagt of het toch niet mogelijk is de Ikea planten te plaatsen. Omdat het merendeel van de Vergadering dit nu niet nodig vindt, wordt hier nu niets mee gedaan. Het advies is om eerst het HHR af te wachten en te bekijken hoe het zit met de vluchtwegen die vrij moeten blijven bijv.
2. Meneer stelt voor om mogelijke technische ruimten te verhuren. De heer Pruis geeft aan dat de genoemde ruimten klein zijn en waardoor buizen lopen.

10. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:30 uur en dankt de eigenaren voor de aandacht, en het stemmen.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Plein 54 te Almere

- 1. Opening Vergadering en vaststellen quorum**
 - 1.1 De beheerder wordt aangesteld als voorzitter van de Vergadering.
- 2. Vaststellen agenda en ingekomen stukken**
 - 2.1 De agenda zoals deze is meegestuurd met de uitnodiging wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering**
 - 4.1 Zonder verdere op of aanmerkingen worden de notulen met algemene stemmen vastgesteld.
- 5.3 Vaststellen van het Financieel jaarverslag en verlenen van decharge**
 - 5.3.1 Met algemene stemmen gaat de Vergadering akkoord met het vaststellen van het financieel jaarverslag 2023.
 - 5.3.2 Met algemene stemmen gaat de Vergadering akkoord met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.
- 5.4 Bestemmen van het exploitatieresultaat**
 - 5.4.1 Unaniem besluit men dat het exploitatieresultaat wordt verrekend met de leden van de VvE.
- 5.5 Incassoprocedure**
 - 5.5.1 Met algemene stemmen krijgt het bestuur mandaat voor het nemen van evt. rechtsmaatregelen.
- 8. Begroting huidig en komende boekjaar**
 - 8.1 De begroting wordt met algemene stemmen vastgesteld per 1 januari 2024 zoals voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering.

Actiepuntenlijst

VvE Plein 54 te Almere

Begroting activeren per 1 januari 2024 en facturen sturen.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juni 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Christof Woldendorp)

Het exploitatieresultaat verrekenen met de eigenaren en factureren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juni 2024

Behandeld door: Christof Woldendorp (medewerker kantoor)

Geïnteresseerden voor de tuincommissie zoeken buiten de Vergadering om z.s.m. contact met elkaar om ideeën uit te wisselen en richting te geven aan de tuinplannen.

Status: Vastgelegd

Het bestuur onderzoekt de mogelijkheid voor het aan laten passen van de aansluiting.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuurder

De commissies aanpassen in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 7 juni 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mirjam Stok)