

Retouradres: Postbus 10172, 1301 AD Almere

A.G. Adriaan
Louis Armstrongweg 54-F
1311 RK Almere

Almere, 2 februari 2024

Onderwerp: Notulen vergadering V.V.E. Plein 54

Geachte heer Adriaan,

Bijgaand treft u de notulen van de vergadering van V.V.E. Plein 54 d.d. 30 januari 2024 aan. Mocht u hier op- of aanmerkingen over hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Loek Trautwein
Van der Linden Vastgoedmanagement B.V.
Bijlage:
- Notulen vergadering

Verslag 2e Algemene Ledenvergadering

VvE Plein 54 Datum: 30-01-2024 Locatie: VvE Plein 54

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

Op verzoek van de aanwezigen zal de heer Trautwein de vergadering voorzitten.

Er zijn 1259 van de 2877 ter verdelen stemrechten aanwezig. Dit is voldoende om een rechtsgeldige vergadering van eigenaars te kunnen beleggen.

De heer Trautwein opent de vergadering van eigenaars om 19.10 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Een dankwoord aan de BSO voor het faciliteren van de ruimte.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

- De ingekomen stukken als omschreven in de agenda van de 1e vergadering van eigenaars worden op verzoek van de inbrenger teruggetrokken en worden dan ook niet meer behandeld.

3. Notulen 20-03-2023

- Bespreken en goedkeuring van de notulen van de vergadering van eigenaars de datum 20-03-2023

De heer Trautwein neemt de notulen van de vergadering van eigenaars de datum 20-03-2023 paginagewijs door. Er zijn geen opmerkingen dan wel aanvullingen op de notulen.

Besluit: De notulen van de vergadering van eigenaars de datum 20-03-2023 worden unaniem vastgesteld.

4. Goedkeuring werkzaamheden ten behoeve van de VvE door de heer Pruis

De heer Trautwein en het bestuur hebben op voorhand en middels de agenda dit punt uiteengezet als onderstaand omschreven.

- Om kosten te besparen voor de VvE wil het bestuur u als leden voorleggen dat de heer Pruis de werkzaamheden aangaande de schoonmaak, niet zijnde glasbewassing, de onderhoudswerkzaamheden aan de tuin en de bestrating zal uitvoeren tegen betaling. Zie hiervoor ook scenario 3** in de begrotingen.
- Om inzichtelijk te maken om welke besparing het gaat voor de VvE heeft de VvE 3 scenario's laten

doorrekenen. (zie hiervoor agendapunt 5).

- Indien de leden akkoord gaan met de dienstverlening van de heer Pruis zal het vierogen principe aangaande het accorderen van facturen ook aangepast worden en zullen slechts Arshia Ghasempour en Yentl van Leeuwen gemachtigd zijn om facturen goed te keuren naast de administrateur en de accountmanager.

De heer Trautwein vraagt de aanwezigen of er vragen zijn aangaande dit agendapunt.

De vergadering vraagt het bestuur of de scenario's gebaseerd zijn op werkelijke kosten. In het geval van scenario 3 is er begroot op de maximaal ingeschatte tijd die de heer Pruis nodig acht voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Let wel dit is exclusief glasbewassing. Het bewassen van het glas zal bij een andere partij belegd worden.

Het bestuur licht de vergadering tevens toe dat zij in samenwerking met van der Linden het MJOP bijgesteld hebben op basis van de werkelijke situatie. Ook dit heeft geleid tot een reductie in de dotatie aan de reserves.

De heer Trautwein verzoekt de vergadering van eigenaars om tot een besluit te komen, tevens rekening houdend met agendapunt 5 waarbij de bijbehorende begroting tevens vastgesteld dient te worden. De vergadering van eigenaars meldt dat er op de scenario's onder agendapunt 5 vermeld staat dat het gaat om de periode 2023. De heer Trautwein meldt dat wanneer de vergadering van eigenaar zal instemmen met een van de scenario's deze in zal gaan per 01-01-2024.

Besluit: De vergadering van eigenaars stemt unaniem in met scenario 3.

5. Goedkeuring begroting 2023

- Begroting 2023 scenario 1 ter besluitvorming;
- Begroting 2023 scenario 2 ter besluitvorming;
- Begroting 2023 scenario 3** ter besluitvorming.

Besluit: De vergadering van eigenaars stemt unaniem in met het vaststellen van de begroting scenario 3 met een ingangsdatum van 01-01-2024.

6. Verkiezing commissie Huishoudelijk Reglement

- De VvE beschikt momenteel nog niet over een Huishoudelijk reglement (HHR). Het bestuur verzoekt om een commissie die zich bezig zal houden met het opstellen van een Huishoudelijk reglement. Gegadigden kunnen zich voorafgaande de vergadering melden bij het bestuur dan wel bij de beheerder, dit is echter niet gebeurt. De heer Trautwein vraagt de aanwezigen of een van hen of meerdere aanwezigen deze taak op zich wilt nemen.

De heer Niels Boesten stelt zich kandidaat om als commissie Huishoudelijk Reglement hiermee aan de slag te gaan. Alle aanwezigen bedanken de heer Boesten voor zijn aanbod en gaan hierin graag mee.

Besluit: De vergadering van eigenaars stemt unaniem in met het aanstellen van de heer Boesten als HHR commissielid.

7. Gemeenschappelijke tuin en het verbod om daar zelfstandig iets te planten

Het is het bestuur opgevallen dat eigenaars zonder toestemming van de vergadering van eigenaars dan wel het bestuur groen aanplanten in de gemeenschappelijke tuin voor de woning. Het bestuur wil de eigenaars erop wijzen dat dit niet is toegestaan. Het bestuur wil dit graag kunnen reguleren en verzoekt om in samenspraak met de HHR-commissie hierover een stuk te presenteren.

Besluit: Dit punt wordt op een volgende vergadering van eigenaars als besluit behandeld.

8. Ingekomen agendapunten

- Mevrouw Sarac wil ter bespreking het niet naar behoren functioneren van het mechanische ventilatiesysteem bespreken. Regelmatig komen er kookluchten van andere bewoners haar appartement binnen. Na meldingen bij nazorg is er tot op heden geen actie ondernomen.

De heer Trautwein meldt de vergadering dat er vaak problemen ontstaan wanneer een eigenaar een gemotoriseerde wasemkap aansluit op een collectief kanaal. Hierdoor ontstaat er overdruk op het kanaal waardoor de overdruk de weg van de minste weerstand volgt. Vaak met gevolg dat die overdruk eindigt in een van de belendende appartementen. Mevrouw Sarac meldt dat de firma Hulst Vlier dit onderzoekt en hoopt op een spoedige terugkoppeling. De heer Trautwein verzoekt mevrouw Sarac om het bestuur op de hoogte te houden van de vorderingen of het achterwege blijven van vorderingen. Er worden meerdere meldingen gedaan aangaande deze vorm van overlast.

- Mevrouw Sarac wil de vergadering van eigenaars verzoeken om na te denken aangaande hittebestrijding in verband met het ontbreken van schaduw op het dakterras. Dit in de vorm van zonwering of bijvoorbeeld een schaduwdoek. De vergadering staat hierin positief. Dit punt dient echter wel uitgewerkt te worden. De vergadering besluit dit punt te agenderen voor een volgende vergadering van eigenaars.

9. Rondvraag en sluiting

Er is inmiddels bekend geworden dat er een BSO gevestigd zal worden in de bedrijfsruimte op de begane grond. De vraag is wie dit besloten heeft en of hierover overleg is geweest met bijvoorbeeld het bestuur of de beheerder. De heer Trautwein meldt dat hierover geen overleg is geweest met het bestuur dan wel de beheerder. De vergadering zet vraagtekens bij bijvoorbeeld parkeeroverlast en of geluidsoverlast. Tevens vraagt de vergadering zich af hoe de BSO om wilt gaan met bijvoorbeeld buitenspelen. Aangezien er geen gesprek is geweest stelt de heer Trautwein voor om het bestuur contact op te laten nemen met de BSO om een en ander opgehelderd te krijgen.

Er zijn veel auto's opzettelijk beschadigd de laatste tijd. Het verzoek is er dan ook om bijvoorbeeld te gaan werken met cameratoezicht op het prive terrein waaronder ook de parkeerplaats valt. Hiervoor dient dan wel een en ander uitgezocht te worden en dient er een protocol opgesteld te worden aangaande cameratoezicht. De vergadering van eigenaars wenst dit punt te agenderen op een volgende vergadering van eigenaars.

Het bestuur meldt de vergadering dat zij zich aan het oriënteren is om bijvoorbeeld een slagboom te plaatsen bij de ingang van het parkeerterrein. De slagboom zou via een app te bedienen moeten zijn. De aanleiding hiervoor ligt in het wild parkeren dat momenteel plaatsvindt waardoor er vaak onvoldoende plaatsen vrij zijn. Deze plaatsen worden dan bezet door derden en niet door eigenaars binnen de VvE.

Retouradres: Postbus 10172, 1301 AD Almere

Het punt zal op een volgende vergadering van eigenaars geagendeerd worden.

Steeds meer mensen hebben een auto die het gebruik van een laadpaal vereist. Om dit te kunnen faciliteren dient er een plan uitgewerkt te worden voor het plaatsen van laadpalen. De heer Boesten zal dit plan samen met het bestuur oppakken en agenderen voor een eerst volgende vergadering van eigenaars.

Er zijn momenteel veel lekkages aanwezig. De heer Pruis meldt dat de firma Mateboer onlangs middels een drone de gevel geïnspecteerd heeft en tot de conclusie is gekomen dat het voegwerk op veel plaatsen slecht is dan wel afwezig is waardoor lekkages ontstaan.

De vergadering meldt dat er ook veel lekkages ontstaan via de badkamervloer waar gebruikgemaakt is van voegsel dat door werking open gaat staan. Bij enkele eigenaars is dit probleem door Mateboer opgelost door de voeg te vervangen voor een kitvoeg. De heer Trautwein meldt dat alle eigenaars individueel melding moeten maken bij Mateboer om dit probleem aan te kaarten en wellicht af te dwingen dat dit uitgevoerd wordt, preventief, bij alle appartementsrechten.

De vergadering verzoekt tot het plaatsen van paaltjes op het gras rechts bij de ingang om op deze manier te voorkomen dat er op het gras geparkeerd kan worden. Het bestuur zal dit oppakken.

De heer Trautwein geeft een korte toelichting aangaande het beëindigen van het VvE beheer door van der Linden en het overnemen van het contract door Fidata VvE Beheer.

Zoals in ons eerdere schrijven toegelicht heeft Van der Linden Vastgoedmanagement B.V. het strategische besluit genomen om de bedrijfsvoering van haar VvE activiteiten te gaan beëindigen en dat is besloten dat Fidata VvE Beheer B.V. het beheer van de VvE's van Van der Linden Vastgoedmanagement B.V. zal gaan overnemen.

In de afgelopen periode is er op de achtergrond druk gewerkt aan het overzetten van alle data van Van der Linden Vastgoedmanagement B.V. naar Fidata VvE Beheer B.V. zodat vanaf 1 januari 2024 Fidata VvE Beheer B.V. het beheer geheel zelfstandig gaat verzorgen. Alle gegevens, met betrekking tot uw VvE, worden door Fidata VvE Beheer B.V. verwerkt in het systeem Twinq. Indien uw VvE reeds vanuit Twinq wordt beheerd vindt de transitie van uw gegevens plaats voor 1 januari 2024.

Het bestuur geeft de vergadering te kennen dat zij in overleg zullen gaan met Fidata aangaande de eventueel af te sluiten overeenkomst met Fidata.

De vergadering verzoekt de BSO om de ouders erop te attenderen dat het parkeren van voertuigen geen hinder mag opleveren. De BSO geeft aan dit te zullen communiceren;

Er zijn diverse lekkages welke in behandeling zijn bij Mateboer. Momenteel lijkt het erop dat dit via een piepsysteem wordt opgepakt. De heer Trautwein adviseert de vergadering van eigenaars de rollen om te draaien en Mateboer aan te laten tonen welke problemen er zijn en hoe die op te lossen. Denk hierbij vooral aan de lekkage van de gevels (voegwerk-Kitwerk) en de lekkages vanuit badkamers.

De vergadering merkt op dat er regelmatig gedeald wordt op het parkeerterrein aan de achterzijde. Het dringende advies is dan ook dit te melden bij de wijkagent;

Retouradres: Postbus 10172, 1301 AD Almere

De BSO meldt dat het MV systeem niet optimaal werkt. De vergadering van eigenaars adviseert hen dit op te nemen met de verhuurder en Mateboer.

De BSO heeft verzocht om het pad iets te verbreden. De VvE stemt hierin mee en zal dit verzorgen.

De heer Trautwein dankt alle aanwezigen voor hun inbreng tijdens de vergadering en sluit de vergadering om 19.48 uur.