

Notulen

VvE Olympia Blok III

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 2 oktober 2024, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

M. Duvekot, De heer N. Wijk - Ymere, De heer D. Dekker, De heer K. Külekçi, De heer H.Ö. Kenanoğlu, Mevrouw C.A. Hijmans, De heer C. Ravenswaaij, B.A.M. van Soelen, Stichting M&M Properties, De heer R.J. P. Veldt, Mevrouw N. Westerveld, De heer T. Zeeland, Mevrouw J.C. Zeisser, Mevrouw I.C. Narold, Mevrouw M. Kalan, De heer J.T. Kroezen, De heer J. Winters, De heer T.M.J. van den Meijdenberg, De heer I.J.C. Meurs, De heer R. Dubbers

Volmacht afgegeven

Mevrouw S.M. Bax, Mevrouw A.E. Bollen, Hoog Zuid Beheer B.V

Afwezig

Mevrouw A.S. Parikh, De heer R.J. van Rooyen en Mevrouw S.A.M. Beckers, De heer M.V.L. Graaf, Mevrouw N.J. Gogar-Wolfswinkel, Mevrouw I.M. Fakkkel, Mevrouw K. Balacenko, De heer A. Arslan, De heer J.A.J.A.M. Cuppens, De heer T.B. Blokker, De heer G.C.A. Dorp, De heer F.A.G. Butter, Mevrouw E. Danilova, Mevrouw I.A. Caspers, Mevrouw J.A.A.M. de Mol van Otterloo, De heer B.J. Duis, Mevrouw U. Chirimar, Mevrouw M. Botter, Mevrouw S. Bruin, Mevrouw L.E.F. Jansen, Mevrouw Y. Huang, Mevrouw V.J. Keizer, Mevrouw B. Kramer, De heer G.E.J.V. Kribben, De heer N.G. Kroon, De heer D.S.M. Hessels, Mevrouw M.D. Hagenberg, Mevrouw A. Ruitenbeek, De heer M. Pot, Mevrouw S. Steentjes, Mevrouw G.Y. Scherpenseel, De heer A.M.J. Vossen, De heer F.P.A. van de Walle, De heer T.J. Traas, Mevrouw F.J.L. Wijffels, De heer M.H. Wilhelm, E.V. Morkhat, Mevrouw M. Oliemans, De heer B. Nak, Mevrouw R.E. Ouderland, Mevrouw M. Neure, Mevrouw H. Ma, De heer J.J. Coetzer, De heer J.G. Gericke en Mevrouw C. van de Merwe, Mevrouw E.S. Bouvy, De heer D. Gurun, De heer R.C. Penning

1. Opening en vaststellen quorum

De beheerder, Bas Breed, opent de vergadering en heet de leden van harte welkom. Namens Ymere is Niels Wijk aanwezig.

Vastgesteld wordt dat 77 van de 123 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn. Er kunnen ten aanzien van de geagendeerde punten, op agendapunt 7 na, rechtsgeldige besluiten worden genomen. Voor agendapunt 7 zal binnen 2 tot 6 weken na de ALV een tweede ALV worden georganiseerd in de vorm van een digitale stemming.

Actiepunt: Tweede ALV

Tweede ALV organiseren voor agendapunt 7 schilderwerk stratzijdes

2. Mededelingen en/of ingekomen stukken

a. Tocht en kieren ramen trappenhuizen

De beheerder licht toe dat een van de eigenaren dit agendapunt besproken wil hebben tijdens de vergadering. De aanwezige leden geven aan dat er geen vochtproblemen spelen in de trappenhuizen enkel wat tocht. Dit vinden de aanwezigen niet dermate belangrijk om daar nu iets mee te doen.

3. Vaststellen notulen d.d. 24 april 2024

a. Gevraagd wordt om de notulen vast te stellen

De beheerder stelt de notulen tekstueel en inhoudelijk ter discussie, er zijn geen vragen.

Besluit: De leden stellen de notulen d.d. 24 april 2024 vast.

4. Jaarrekening 2023-2024

a. Toelichting op de jaarrekening 2023-2024

De beheerder geeft een toelichting op de jaarrekening 2023-2024.

De jaarrekening sluit met een positief jaarresultaat van € 11.524,31.

b. Verslag van de kascommissie

Voorafgaand aan de vergadering heeft de beheerder de financiële stukken toegestuurd aan de kascommissie

ter controle. De kascommissie heeft de kascontrole uitgevoerd en geeft aan geen onregelmatigheden aangetroffen te hebben. De kascommissie adviseert de leden om de jaarrekening goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2023-2024.

c. Besluit tot goedkeuring van de jaarrekening en decharge voor het bestuur
De leden keuren de jaarrekening 2023-2024 goed en dechargeren het bestuur voor het gevoerde beleid.

d. Bestemmen exploitatieresultaat

De leden besluiten het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve.

Besluit: De leden keuren de jaarrekening 2023-2024 goed en dechargeren het bestuur voor het gevoerde beleid.

Besluit: De leden besluiten het exploitatieresultaat met de reserve te verrekenen.

5. Besluit verkiezing Kascommissie

De heer Winters stelt zich nogmaals beschikbaar als lid van de kascommissie, geen van de leden geeft aan zich bij de kascommissie te willen voegen.

Besluit: De leden besluiten akkoord te gaan met de samenstelling van de kascommissie.

6. Begroting 2024-2025

a. Toelichting op de begroting

De beheerder geeft een toelichting op de begroting 2024-2025.

Gezien de geringe elektrakosten in 2023-2024 is in de begroting een fikse verlaging opgenomen. Daarentegen is het advies om de dotatie voor het jaarlijks onderhoud te verhogen in afwachting van het nieuwe MJOP in 2025.

b. Vaststellen begroting met terugwerkende kracht per 1 juli 2024

Besluit: De leden stellen de begroting 2024-2025 met terugwerkende kracht per 1 juli 2024 vast.

7. Schilderwerk straatzijde

a. Toelichting beheerder

Recent is al het schilderwerk aan de tuingevels en van de trappenhuizen uitgevoerd door de firma Plat & Plat. Dit is naar tevredenheid afgerond. Het advies is om ook de gevels aan de straatzijde te schilderen. Wij hebben de offerteaanvraag uitgezet maar nog geen offertes ontvangen. Schilderwerk zou pas in 2025 uitgevoerd hoeven worden maar met een mandaat aan het bestuur kunnen wij een besluit nemen op één van de drie uitgebrachte offertes.

Een van de leden vraagt of er wellicht een collectiviteitskorting bedongen kan worden als de andere Olympia-blokken ook gaan schilderen. De beheerder geeft aan dat Olympia Blok I hoogstwaarschijnlijk ook de straatzides gaat schilderen en zal overleggen met de technisch beheerder van Stedeplan of hier een korting bedongen kan worden.

Er zijn niet voldoende stemmen aanwezig om een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen over het schilderwerk in 2025. Derhalve zal er binnen 2 tot 6 weken na de ALV d.d. 2 oktober 2024 een tweede vergadering uitgeroepen worden waarbij geen quorumvereisten van toepassing zijn.

Actiepunt: Korting schilderwerk

Is er een korting mogelijk als het schilderwerk in 2025 gelijktijdig met de andere Olympia-blokken wordt uitgevoerd?

8. Opstellen nieuw MJOP

a. Toelichting beheerder

Het huidige MJOP is opgesteld in 2020 en heeft een geldigheidsduur van 5 jaar. Na 5 jaar dient het MJOP geactualiseerd te worden. Het advies is het huidige plan te laten actualiseren in 2025.

Er zijn twee offertes opgevraagd, een bij Van Bladel (heeft het huidige plan opgesteld) en een bij Laan35. De beheerder geeft aan dat het advies is om het plan op te laten stellen door Laan35 zij leveren een completer en duidelijker plan aan.

b. Besluit actualiseren MJOP in 2025 en mandaat bestuur om het MJOP te laten actualiseren

Besluit: De leden besluiten het MJOP te laten actualiseren door Laan35 in 2025.

9. Onderhoudscontract daken

a. Toelichting beheerder

De VvE heeft het jaarlijks onderhoudscontract van de daken jarenlang ondergebracht bij Patina. Het resultaat is de laatste jaren echter ondermaats waardoor het advies is om het onderhoudscontract elders onder te brengen. Recent zijn een tweetal andere Olympia-blokken overgestapt van Patina naar Schadenberg en de ervaringen zijn vooralsnog positief. Buiten het feit dat het onderhoud consequenter wordt uitgevoerd, is de overeenkomst met Schadenberg voordeliger.

b. Besluit onderbrengen onderhoudscontract daken bij Schadenberg Dakwerken

Besluit: De leden besluiten akkoord te gaan met het onderbrengen van het onderhoudscontract bij Schadenberg Dakwerken.

10. Verbouwaanvraag en wijzigen bestemming Marathonweg 16-3

a. Toelichting eigenaar

De partner van de eigenaar geeft een toelichting.

De eigenaar is geïnspireerd door eenzelfde uitvoering van het plan door de bureu. Hier is de berging betrokken bij de woning middels een inpandige trap waardoor er een extra kamer gecreëerd kan worden. De beheerder geeft aan dat de bestemming conform de splitsingsakte nu 'berging' betreft, dat wil zeggen dat het geen verblijfsruimte betreft. Echter stelt de akte ook dat een bestemming gewijzigd kan worden mits de ALV hiermee instemt. Zolang het gebruik van tijdelijke aard is en bij een eventuele verkoop niet wordt mee verkocht als woonruimte dan is een wijziging van de akte niet nodig.

Niels Wijk van Ymere vult aan dat er goed gelet moet worden op daglichttoetreding, ventilatie en overige technische zaken.

De leden geven aan op voorhand geen bezwaar te hebben maar wachten graag een definitief voorstel af voor de volgende ALV in 2025. Als er een compleet plan wordt aangeleverd voor de volgende ALV dan kan dit geagendeerd worden waarna de leden een besluit kunnen nemen.

11. Verbouwaanvraag Marathonweg 4-3

a. Toelichting eigenaar

De aanvragers van het verbouwverzoek zijn niet aanwezig waardoor de beheerder een korte toelichting geeft.

De leden geven aan dat er op meerdere plekken al een airco is geplaatst en er geen bezwaar tegen te hebben als deze geen geluids- of trillingsoverlast veroorzaken en op het balkon worden geplaatst.

b. Besluit toestemming plaatsen airco

De leden besluiten akkoord te gaan met het plaatsen van de airco op de Marathonweg 4-3.

c. Besluit mandaat bestuur voor het ondertekenen van de gebruiksovereenkomst

De leden besluiten het bestuur te mandateren om de gebruikersovereenkomst te ondertekenen.

Besluit: De leden besluiten akkoord te gaan met het plaatsen van de airco op de Marathonweg 4-3.

Besluit: De leden besluiten het bestuur te mandateren om de gebruikersovereenkomst te ondertekenen.

12. Besluit verkiezing bestuur

Het huidige bestuur stelt zich nogmaals beschikbaar.

Besluit: De leden besluiten akkoord te gaan met de samenstelling van het bestuur.

13. Vaststellen incassoprocedure

Gevraagd wordt de beheerder (opnieuw) te machtigen om in geval van achterstallige betaling van de VvE-bijdrage een (juridische) procedure te (laten) voeren waarbij de kosten voor zover mogelijk verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar. Na drie aanmaningen kan de vordering worden overgedragen aan een incassobureau, die dan tevens de opdracht zal krijgen zo nodig een procedure bij de rechtbank op te starten. Een vonnis kan aan de deurwaarder ter betekening en executie worden overgedragen.

Besluit: De leden stellen de incassoprocedure vast.

14. Rondvraag

Er zijn geen vragen.

15. Sluiting

De beheerder dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

Besluitenlijst

VvE Olympia Blok III

3. Vaststellen notulen d.d. 24 april 2024

- 3.1 De leden stellen de notulen d.d. 24 april 2024 vast.

4. Jaarrekening 2023-2024

- 4.1 De leden keuren de jaarrekening 2023-2024 goed en dechargeren het bestuur voor het gevoerde beleid.
4.2 De leden besluiten het exploitatieresultaat met de reserve te verrekenen.

5. Besluit verkiezing Kascommissie

- 5.1 De leden besluiten akkoord te gaan met de samenstelling van de kascommissie.

6. Begroting 2024-2025

- 6.1 De leden stellen de begroting 2024-2025 met terugwerkende kracht per 1 juli 2024 vast.

8. Opstellen nieuw MJOP

- 8.1 De leden besluiten het MJOP te laten actualiseren door Laan35 in 2025.

9. Onderhoudscontract daken

- 9.1 De leden besluiten akkoord te gaan met het onderbrengen van het onderhoudscontract bij Schadenberg Dakwerken.

11. Verbouwaanvraag Marathonweg 4-3

- 11.1 De leden besluiten akkoord te gaan met het plaatsen van de airco op de Marathonweg 4-3.
11.2 De leden besluiten het bestuur te mandateren om de gebruikersovereenkomst te ondertekenen.

12. Besluit verkiezing bestuur

- 12.1 De leden besluiten akkoord te gaan met de samenstelling van het bestuur.

13. Vaststellen incassoprocedure

- 13.1 De leden stellen de incassoprocedure vast.

Actiepuntenlijst

VvE Olympia Blok III

Tweede ALV

Tweede ALV organiseren voor agendapunt 7 schilderwerk straatzijdes

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 juli 2025

Behandeld door: Bas Breed (medewerker kantoor)

Korting schilderwerk

Is er een korting mogelijk als het schilderwerk in 2025 gelijktijdig met de andere Olympia-blokken wordt uitgevoerd?

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 4 juli 2025

Behandeld door: Maarten Jan Aarts (medewerker kantoor)