

Notulen

Vereniging van Eigenaars De Zeis 13.51 en 72.90, gevestigd te Apeldoorn

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 3 september 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 30; aantal stemmen vertegenwoordigd: 17 (56,67 procent)

1 Opening en vaststellen quorum

De heer Evers, aanwezig namens beheerder Armeva Vastgoed, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Volgens de presentielijst is 56,5% van de stemgerechtigden aanwezig, waardoor rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen over de meeste onderwerpen. Echter, voor planmatig onderhoud is een gekwalificeerde meerderheid van twee derde vereist, die niet is behaald. Er zal voor de besluiten waarvoor een gekwalificeerde meerderheid nodig is tweede vergadering (zonder quorumvereiste) worden uitgeschreven.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Ingekomen stukken:

- Leckage van de HWA op de galerij ter hoogte van de berging bij huisnummer 90 (wordt behandeld bij agendapunt 6).

Mededelingen:

- Wegens marktontwikkelingen ziet de directie van Armeva Vastgoed Vastgoed zich genoodzaakt om vanaf 1 januari 2024 een meerprijs te hanteren indien een Algemene Ledenvergadering buiten kantooruren (08:30 - 17:30 uur) valt. De extra kosten hiervoor bedragen in 2025 € 381,15 inclusief btw. Daarnaast zal de duur van een Algemene Ledenvergadering worden gemaximeerd op 2,5 uur.

- Vanwege de gestegen (bouw-) kosten vraagt de beheerder toestemming aan de vergadering om het huidige mandaat ad € 350,00 inclusief btw voor een reparatieverzoek te verhogen naar € 500,00 exclusief btw.

- Vanaf 1 april 2024 is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) in werking getreden.

Deze wet stelt eisen aan de kwaliteit en betrouwbaarheid van buitengerechtelijke incassodienstverleners. Het doel van de Wki is om eigenaars te beschermen en hoge incassokosten terug te dringen.

Incassodienstverleners zijn wettelijk verplicht zich binnen één jaar na 1 april 2024 te laten registreren. Armeva Vastgoed heeft besloten om zich niet te laten registreren als incassodienstverlener, maar uit te besteden aan een gerechtsdeurwaarders kantoor. Armeva Vastgoed is de gevolmachtigde van de VvE en zal de eigenaars blijven herinneren aan hun betalingsachterstand van de VvE bijdrage.

2.a Besluitvorming schilderwerk schuttingen

Om de eenheid van het complex te bewaken verzoekt de eigenaar van nr. 35 de vergadering om de schuttingen collectief te laten schilderen. Eigenaars kunnen onderling afspraken maken over het onderhoud van de schuttingen. De beheerder zal uitzoeken of de schutting wel of niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE valt.

Naschrift: de schuttingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Echter is het advies alsnog om eerst de focus op andere grotere/belangrijkere zaken te leggen en het verven van de schuttingen als "luxe extra" te beschouwen.

2.b Besluitvorming zonder toestemming vervanging garagedeur door eigenaar nr. 78

De garagedeur die de eigenaar van nr. 78 zonder voorafgaand heeft laten vervangen, is onderdeel van de gemeenschappelijke delen van de VvE. De (zoon van) de eigenaar licht toe dat hij er niet van bewust was dat hiervoor toestemming nodig was.

Uniformiteit, toekomstige vervangingen, besluit en vervolgspraken

Verschillende leden geven aan dat het onwenselijk is dat eigenaars zonder toestemming veranderingen aan gemeenschappelijke delen aanbrengen. Dit leidt tot een rommelig aanzicht en verlies van grip en overzicht op onderhoudskosten voor de VvE. De vergadering verleent onder protest alsnog toestemming voor de geplaatste garagedeur, onder de voorwaarde dat de eigenaar de offerte waarvoor opdracht is verstrekt naar de beheerder mailt, zodat de VvE erop kan toezien dat bij een volgende vervanging dezelfde garagedeur (uniformiteit) wordt geplaatst.

2.c Besluitvorming zonder toestemming vervanging woningtoegangsdeur door eigenaar nr. 72

De vergadering bespreekt de door de eigenaar vervangen woningtoegangsdeur van nummer 72, die zonder toestemming van de VvE is uitgevoerd. Het voorstel is om de kwestie van de deur en andere gevoelige agendaonderwerpen t.a.v. het zonder toestemming aanpassen van gemeenschappelijk delen te parkeren tot de volgende vergadering, om reden dat na een korte discussie blijkt dat de meeste van de aanwezige eigenaars nog geen duidelijk standpunt kunnen/willen aannemen t.a.v. deze agendapunten.

2.d Besluitvorming zonder toestemming plaatsen airco-installatie door eigenaar nr. 39

De vergadering bespreekt de situatie rondom de airco-installatie die door de vorige eigenaar van nummer 39 zonder toestemming is geplaatst. De huidige eigenaar geeft aan dat de airco al aanwezig was bij de aankoop. De vergadering besluit met terugwerkende kracht goedkeuring te verlenen. Er wordt ook besloten dat er verder geen airco's geplaatst dienen te worden.

Duidelijk wordt dat er behoefte is aan basisvoorwaarden t.a.v. aanpassingen aan gemeenschappelijke delen en een Huishoudelijk Reglement. In een volgende vergadering zal dit onderwerp op de agenda staan. Armeva adviseert in die vergadering een werkgroep te benoemen die hiermee aan de slag gaat.

2.e Besluitvorming zonder toestemming vervanging kozijn door eigenaar nr. 74

Dit punt zal tijdens een volgende vergadering opnieuw besproken worden (zie agendapunt 2.c).

3 Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergadering

Zowel tekstueel als inhoudelijk zijn er geen opmerkingen over de notulen d.d. 23-01-2023, waarna vaststelling en ondertekening door het bestuur en de beheerder plaatsvindt.

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de financiële stukken over het jaar 2023 en 2024 digitaal gecontroleerd en geen onregelmatigheden aangetroffen.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2023

De voorzitter vraagt de vergadering om de jaarrekening van 2023 vast te stellen. Er is een negatief exploitatieresultaat van € 295,02 dat verrekend moet worden. Het voorstel is om dit bedrag ten laste te brengen van de Exploitatiereserve. De vergadering gaat hiermee akkoord.

4.c Goedkeuring financieel jaarverslag 2024

De voorzitter vraagt de vergadering om de jaarrekening 2024 vast te stellen. Er is een negatief exploitatieresultaat van € 1.101,60. Het voorstel is om dit bedrag ten laste te brengen van de Exploitatiereserve. De vergadering gaat hiermee akkoord.

4.d Decharge bestuur

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid in boekjaar 2023 en 2024.

5 Benoeming kascommissie

De vergadering gaat ermee akkoord dat de heer Van Den Esschert en de heer Koops nog een jaar de kascommissie zullen vormen.

6 Groot onderhoud

Er is onvoldoende quorum om besluiten te nemen over uitgaven uit het Reservefonds. Hiervoor zal een zogenaamde tweede vergadering worden uitgeschreven.

Uitgevoerd groot onderhoud

De vergadering bespreekt de uitgevoerde werkzaamheden in 2023 en constateert dat de samenwerking met de betreffende aannemer niet naar tevredenheid is verlopen. Doordat er geen rechtsbijstandverzekering is, zijn eerder voorgestelde juridische stappen geparkeerd. Er is veel overlast en onduidelijkheid ontstaan tijdens het project. Er zijn klachten gemeld, variërend van kleine gebreken tot beschadigingen die uiteindelijk deels zijn hersteld. De vergadering oordeelt dat de afhandeling van deze klachten moeizaam verloopt, waardoor er nog steeds ongenoegen bestaat. Tijdens de vergadering wordt niet duidelijk wie de van de eigenaars (of een externe partij?) de projectbegeleiding verzorgde.

Hemelwaterafvoer en mogelijke betonrot

De hemelwaterafvoer nabij berging huisnummer 90 lekt en vereist uitbreiding van het onderhoud. De vergadering signaleert daarbij een vermoeden van betonrot op dezelfde locatie. Hoewel niet exact bekend is hoe ernstig deze situatie is, is men unaniem over het belang van snel onderzoek. De beheerder noemt de mogelijkheid van aanzienlijke kosten bij geconstateerde betonrot, wat directe gevolgen kan hebben voor andere onderhouds- of verbeterplannen. Ook wordt gememoreerd dat deze lekkage al langere tijd speelt en dat eerdere noodoplossingen geen structurele verbetering gaven. In de tweede vergadering wordt er besloten over het plan van aanpak.

Offerte voor duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

De vergadering constateert dat er in 2023 een opdracht is uitgezet om een offerte op te vragen voor een

meerjarenonderhoudsplan dat ook verduurzaming integreert. De offerte van een extern adviesbureau is, ondanks dat deze bij de vergaderstukken is gevoegd, niet bij alle eigenaars bekend. Het gevraagde mandaat voor het bestuur bedraagt € 7.500,-. In de tweede vergadering wordt er een besluit genomen over het gevraagde mandaat.

6.a Besluitvorming schoonmaken schuurdeuren

Op verzoek van het bestuur worden de eigenaars verzocht de vervuilde schuurdeuren schoon te maken.

6.b Besluitvorming onderhoud schuurdaken

De vergadering bespreekt het onderhoud van de schuurdaken. Het voorstel is om het bestuur een mandaat van € 2.000,- per jaar te geven om de periodieke schoonmaak van de schuurdaken te regelen. De vergadering stemt hiermee in. Voorwaarde is wel dat de schuurdaken onder de gemeenschappelijke delen vallen. Dat wordt tijdens de vergadering niet duidelijk en zal nog moeten worden onderzocht door het bestuur.

Schoonmaak galerij

Opgemerkt wordt dat er een vaste schoonmaker was voor de galerij, maar dat deze niet meer wordt gebruikt. De eigenaars hebben besloten om de galerij zelf schoon te maken om kosten te besparen. Besloten wordt het weer te gaan uitbesteden. Het voorstel is om een schoonmaakbedrijf te benaderen en de offerte aan de volgende reguliere vergadering voor te leggen.

6.c Besluitvorming onderhoud brug

De vergadering bespreekt de staat van onderhoud van de brug. Die behoeft op korte termijn geen technisch noodzakelijk onderhoud. Bij opdrachtverstrekking voor de DMJOP wordt ook de brug meegenomen (er vanuit gaande dat de brug deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen).

7 Goedkeuring begrotingsvoorstel 2025

De vergadering keurt het begrotingsvoorstel 2025 met een totaalbedrag ad € 62.135,00 per jaar, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 40.565,00 goed. De begroting zal met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 ingaan. De eigenaars ontvangen separaat een brief/mail met de nieuwe maandelijkse VvE bijdrage én de verrekening van de vorige maanden.

8 Benoeming bestuur

Het huidige bestuur bestaat uit mevrouw F. Veldhuis, de heer M. Raatgever en mevrouw De Bruijn. Zij zullen tot de tweede vergadering aanblijven.

Wat opvalt is dat de heer Raatgever en mevrouw de Bruijn zonder bericht van verhindering afwezig zijn.

Dit gegeven, maar ook het gebrek aan betrokkenheid en verantwoordelijkheid bij de andere eigenaars dat zij ervaart, is aanleiding voor mevrouw Veldhuis om aan te kondigen dat zij zich alleen verkiesbaar stelt in de tweede vergadering, als er tenminste één bestuurder bijkomt. Dat mag eventueel, als niemand van de leden opstaat, ook een (betaalde) externe bestuurder zijn.

9 Machtiging bestuur/ bestuurder en incassokosten

Dit punt wordt elk jaar ten behoeve van nieuwe eigenaars geagendeerd.

Machtiging bestuur / bestuurder

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

Incassokosten

Indien het gerechtsdeurwaarderskantoor bij een der leden een betalingsachterstand in de verplichtingen heeft geconstateerd en zij daardoor aanleiding zien om deze vordering na meerdere aanmaningen ter incasso uit handen te geven, het lid dat dit betreft gehouden is te vergoeden alle daaruit ontstane rentekosten vanaf het moment c.q. de momenten waarop het lid in verzuim is geraakt, (op wettelijke basis), buitengerechtelijke kosten (15% van de hoofdsom met een minimum van € 40,00 exclusief btw en bij maandelijkse betalingen onder de € 266,67 voor de eerste termijn € 40,00, en voor elke van de daaropvolgende vijf termijnen € 20,00 exclusief btw) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke- en administratiekosten.

De vergadering verleent de machtiging aan een gerechtsdeurwaarder kantoor tot het instellen van bedoelde rechtsvorderingen.

10 Vaststellen wijze van schade-uitkering verzekeraar boven € 11.345,00

Dit punt wordt jaarlijks geagendeerd voor de verzekeraar. Conform de polisvoorwaarden van de opstalverzekering dient de vergadering van eigenaars te bepalen de wijze van uitkeren door de verzekeraar indien de schade-uitkering een bedrag ad € 11.345,00 te boven gaat.

De vergadering besluit om de verzekeraar rechtstreeks te laten uitkeren aan de herstelbedrijven via een Akte van Cessie (een schriftelijk stuk waarmee vorderingen op naam worden geleverd) indien het schadebedrag boven € 11.345,00 bedraagt. Hiermee is de VvE volledig gekweten tegenover alle belanghebbenden.

11 Besluitvorming over gebruik elektra gemeenschappelijke voorziening

De vergadering bespreekt het voorstel van het bestuur om een vergoeding in rekening te brengen voor het gebruik van elektrapunten in gemeenschappelijke ruimtes. Er is bezorgdheid over het bovengemiddelde gebruik van deze voorzieningen, met name voor het opladen van elektrische fietsen.

De schuren hebben allemaal een eigen stopcontacten die achter de gemeenschappelijke meter zitten, wat mogelijk bijdraagt aan het hoge verbruik. Mede hierdoor is het meten van het individueel niet haalbaar (eerdere pogingen waren niet succesvol).

De vergadering besluit dat het niet praktisch is om individuele verbruiksmetingen te implementeren vanwege de hoge kosten en complexiteit. In plaats daarvan wordt voorgesteld om eigenaars beleefd te verzoeken rekening te houden met het gebruik van elektriciteit in de bergingen. Het is belangrijk dat eigenaars en huurders zich bewust zijn van het gemeenschappelijke gebruik en hun activiteiten binnen de perken houden.

12 Rondvraag

Een eigenaar brengt een probleem naar voren met auto's die geparkeerd staan op een plek waar dat niet is toegestaan. Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat het gebied gemeentelijk eigendom is en niet onder de VvE valt.

Een eigenaar vraagt naar een nog niet beantwoorde e-mail over een lekkage. Mogelijk is die per ongeluk niet op het juiste bureau terecht gekomen. Verzocht wordt om de e-mail nogmaals te sturen naar info@armeva.nl

13 Sluiting

De voorzitter bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars De Zeis 13.51 en 72.90, gevestigd te Apeldoorn

2.a Besluitvorming schilderwerk schuttingen

- 2.a.1 Het onderhoud van de schuttingen valt wél onder de VvE: echter wordt geadviseerd eerst de focus op andere zaken te leggen.

2.b Besluitvorming zonder toestemming vervanging garagedeur door eigenaar nr. 78

- 2.b.1 De vergadering besluit dat de door de eigenaar vervangen garagedeur van nr. 78 met terugwerkende kracht wordt geaccepteerd en dient als basis voor toekomstige vervangingen.

2.d Besluitvorming zonder toestemming plaatsen airco-installatie door eigenaar nr. 39

- 2.d.1 De vergadering besluit dat de airco-installatie bij nummer 39 mag blijven hangen.

2.e Besluitvorming zonder toestemming vervanging kozijn door eigenaar nr. 74

- 2.e.1 De vergadering besluit dat bij het toestaan van wijzigingen aan gemeenschappelijke delen van het complex, er duidelijke voorwaarden moeten worden vastgelegd en gedocumenteerd in TwinQ.

3 Goedkeuring en vastlegging notulen vorige vergadering

- 3.1 De notulen van de vergadering d.d. 23-01-2023 zijn vastgesteld.

4.b Goedkeuring financieel jaarverslag 2023

- 4.b.1 Het financieel jaarverslag 2023 is vastgesteld.
4.b.1 Het exploitatieresultaat ad € -295,02 wordt afgeboekt van de Exploitatiereserve.

4.c Goedkeuring financieel jaarverslag 2024

- 4.c.1 Het financieel jaarverslag 2024 is vastgesteld. Het exploitatieresultaat ad € -1101,60 wordt afgeboekt van de Exploitatiereserve.

4.d Decharge bestuur

- 4.d.1 De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid in de boekjaren 2023 en 2024.

5 Benoeming kascommissie

- 5.1 De kascommissie zal bestaan uit de heer Van Den Esschert en de heer Koops.

6 Groot onderhoud

- 6.1 Er wordt een zogenaamde tweede vergadering georganiseerd voor besluitvorming over uitgaven uit het Reservefonds.

6.c Besluitvorming onderhoud brug

- 6.c.1 De brug behoeft op korte termijn geen technisch noodzakelijk onderhoud.

7 Goedkeuring begrotingsvoorstel 2025

- 7.1 Het begrotingsvoorstel 2025 ad € 62.135,00, inclusief een dotatie aan het Reservefonds groot onderhoud ad € 40.565,00 met ingang van 1 januari 2025 is goedgekeurd.

8 Benoeming bestuur

- 8.1 Het bestuur bestaat, tot aan de tweede ALV, uit mevrouw Veldhuis, de heer Raatgever en mevrouw de Bruijn.

9 Machtiging bestuur/ bestuurder en incassokosten

- 9.1 De vergadering verleent de machtiging aan een gerechtsdeurwaarderskantoor tot het instellen van bedoelde rechtsvorderingen.

10 Vaststellen wijze van schade-uitkering verzekeraar boven € 11.345,00

- 10.1 De vergadering besluit dat bij schade boven € 11.500,- de schade-uitkering op de rekening van de VvE gestort moet worden, in overleg met het bestuur.

11 Besluitvorming over gebruik elektra gemeenschappelijke voorziening

- 11.1 De vergadering besluit geen kosten in rekening te brengen voor elektraverbruik van de gemeenschappelijke voorziening.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars De Zeis 13.51 en 72.90, gevestigd te Apeldoorn

Activeren van de begroting 2025

Status: Vastgelegd

Afsluiten van het boekjaar en verrekenen van het exploitatieresultaat

Status: Vastgelegd

Agenderen voor volgende ALV benoemen werkgroep t.b.v. opstellen van een Huishoudelijk Reglement en voorwaarden voor o.a. het plaatsen van airco's vastlegt.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jahra Esser)

Offerte schoonmaken galerijen opvragen en voorleggen aan volgende reguliere ALV.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jahra Esser)

Onderzoeken of schuurdaken gemeenschappelijk zijn en onderhoud regelen voor max. € 2.000,- per jaar.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Opnemen in TwinQ dat de garagedeur bij nr. 78 privé is aangeschaft en niet door de VvE wordt onderhouden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jahra Esser)

Ondertekenen van de notulen en uploaden in VvE software.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jahra Esser)

Vastleggen van specificaties van garagedeur van nr. 78 in de digitale VvE-administratie

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Jahra Esser)