

# Notulen

## VvE Bastion te Lelystad

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 16 december 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 7600; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2734 (35,97 procent)

### Aanwezig

De heer P. van Wijngaarden (20), De heer D.C.A. Leegwater (30), De heer R.G.J. van Amersfoort (33), De heer A. Al-Ghafour (40), De heer J.J. Morgenstond (30), De heer L.B. Sobek (31), De heer V.H. Becker (20), De heer S. van den Berg (20), De heer E. Blom (20), De heer D. Brandt (30), De erven van A.H.L. Boers-Daum (60), De heer J.A.M. Dignum (43), De heer C.J.M. Eisdien (50), De heer P. Gerbenzon (50), Mevrouw S.I. Guerreiro Cavaco (50), De heer A.G.J. Heetkamp (20), De heer N.K. van Hinte (50), Mevrouw N.L. Kamstra (50), De heer C.P. Kok (31), De heer J. Kossen en/of Mevrouw M. Kossen-Nijman (51), Mevrouw H.M.G. Kuiper (20), De heer H.C. Rougoor (30), De heer G.C. Schuurman (20), Mevrouw I. Stocks (31), De heer Stulp (30), Villa Brava B.V./ p.a. Van der Linden Vastgoedmanagement B.V (827), De heer E.R. Wierenga (30), De heer E.W.F. Dijkstra (40), Mevrouw J. Zhang (40), De heer N. Lansmig (50), Mevrouw S.A. Wallerlei (50), De heer E. Ul en/of . . (40), De heer A.T.D. Boiten (20), Familie M.C. Slotboom (50), Mevrouw I. van Zwam (20), Mevrouw M.C.A. van 't Schip (51), De heer D. Singh en/of Mevrouw Manpreet Kaur (51), De heer P. Doeswijk (90), De heer R. Benjamins (30), De heer M.E. Toledo (30), De heer R.E. Suttmüller en/of Mevrouw A. Strømstad (20), Mevrouw C.R. Groen (30), De heer R. van der Velden (32), Mevrouw A. van Amstel (20), De heer M.P. Nowak en/of Mevrouw S.M. Nowak (51), De heer M. Rihawi (31), Escorihuela Addonizio (50), De heer A.J. Klapwijk (30), De heer S.M. Dragomir en/of Mevrouw D.A.M. Lancu (31), De heer M. Molodecki en/of Mevrouw N.J. Porczek (30), De heer Pater en/of Mevrouw A. Pytel (20), Mevrouw A.J. Emanuel (50), Mevrouw G.S. van Mulier (30)

### Volmacht afgegeven

Mevrouw R.D. Dijk (30)

### Afwezig

De heer A. Geetan (271), De heer S.G. Ramos en Mevrouw N. Ramos-Zeegelaar (21), De heer H. Singh (80), De heer A.H. Ridders en De heer B.A. Smit (50), Mevrouw D.C. Rodriguez Sierra (40), De heer R. Vermeulen (50), De heer X.L. Zheng (100), De heer T.M.A. Abdoelsaboer en Mevrouw T.S. Ramdjan (50), De heer L.S. Manigrasso (30), De heer en mevrouw Noworól (40), De heer M.E. Varcin (20), Mevrouw M.S. Abdulhak (40), De heer J. Bialkowski (30), De heer J.H. Bos en Mevrouw A. Huisman (50), De erven van M.M. Bouwman (51), De heer D. Brouwer (20), De heer P. van Buuren (20), De heer R.L.J. Coene (30), De heer M.K. Danquah (51), Mevrouw K. Frysztacka (50), Mevrouw G. Gemser (30), Mevrouw H.M. Graaf (30), De heer O. Guler (32), Mevrouw S. van Haarlem (20), De heer H. Hiemcke (30), Heren D. Holm (50), Mevrouw M. Hondius (50), De heer M.I.N. Idu (20), De heer A. Ijperlaan (50), De heer L.J. Ijszenga (50), De heer I.A. Jamal (50), Mevrouw F. C.G.M. Jansen (20), Mevrouw M. Huizinga (80), De heer J. de Jager (3), De heer M.E. Kasiuro (20), De heer D.F.L. Keune (20), De heer J.G. Klaassen (20), De heer D.J. Klaassens (33), De heer C. Klein (50), De heer L. W. Kroon (20), De heer B. Lagewaard (50), De heer S.A.H. Lamminga (20), De heer S.R. Lens (31), De heer M.J. Louis (1), Mevrouw B. Lubon (31), De heer M. Luczewicz (33), De heer S. Murray (30), De heer S. te Nijenhuis (50), De heer R.A.R. Osborne (20), Mevrouw S.C. Popa (20), De heer A.J. Porteous (20), De heer M. Post (30), De heer E.S. Ratola de Almeida (20), De heer J. Rijnen (33), De heer J. Scheffers (50), De heer M.J. Schipper (20), De heer R.B. Sipahutar (40), Mevrouw A.C. Sirag (50), De heer H.P. Timmerman (20), Trichila B.V. (3), De heer S. Tromp (30), De heer E. Varlik (40), Mevrouw J.A.M. Vledder (50), De heer L.J.M. de Waal (20), De heer E.A. Westerlow (50), De heer M.F. Zheng-Hu (100), De heer D.E. Schuiten (20), Night-Fox Real Estate B.V. (100), De heer M.M. van der Tweel (40), Buddha Vastgoed B.V. (80), Mevrouw M. A. Kuldkepp (30), De heer P.A.V. Beni (30), Mevrouw R.E. Goeting (20), De heer J.W. Dekkers (31), Mevrouw H.Y. Mook en De heer D. Tolhuijsen (30), De heer P.L. Flood (50), De heer P.H. de Jonge (20), De heer A.H. Ridders en De heer B.A. Smit (50), De heer P.P.B.P. Hoekstra (50), Mevrouw Y. Liang (20), De heer T. Tsate (31), De heer S. Sari (30), De heer C.T. Soerjadi (20), De heer S. Onclin en De heer N. Lansmig (50), De heer F. Harde-meets (41), Mevrouw L. Vaes (50), De heer G. Schut en De heer A. Spaan (50), De heer A.J.H. de Vries (30), De heer Q. Arqandiwal (31), De heer L.R.I. Goedschalk (31), De heer B. Gergov en Mevrouw A. Stan (50), Mevrouw L. Wiggers (20), De heer R. Boel (40), Mevrouw A.A. Brenyah (30), De heer M. Theocharis en Mevrouw M. Kyriakopoulou (50), De heer A.J. Loo (20), Mevrouw C. Zheng (30), De heer V. Narain (33), De heer E. Zwerver (30), De heer M.G. Stella (30), De heer R.C. Sing (40), Mevrouw M.L.R. Diaz (30), Mevrouw R.A. Bregita en Mevrouw G.R. de Lannoy (30), Mevrouw J.A. Hodura (50), De heer R. de Haan (30), Mevrouw C.S. Ramkhalawan (40), De heer A. al Ankouchi (20), De heer S. Gozel (40), De heer P.P.B.P. Hoekstra en Mevrouw L. Vaes (49), De heer W. van der Kruijff (1), De heer V.V. Sinnathampy (50), De heer van Staverden en De heer Helder (20), Mevrouw Telgt (50), De heer Van 't Schip (20), De heer R. Zwerver

(30), Mevrouw V. Vilusic (50), De heer R. van Giessen en M. van Giessen (30), Mevrouw Y.W. van Rooij (51), De heer F.C. Shafik en Mevrouw K.M. Kuczynska (31), De heer Frent en Mevrouw Rosu (51), De heer T.K. Nguyen en Mevrouw T.T. Nguyen (30), De heer R.I. Mamedov (20), De heer E.A. Hanafy (30), De heer S.B. van der Linden (20), De heer G. Singh (50), Mevrouw X.F.G. Henar (32), De heer S.W.R. Fontanari (20), Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1 (49)

---

### **1. Opening Vergadering , vaststellen quorum en aanwijzen voorzitter**

De voorzitter opent de Vergadering om 19:00 uur. De voorzitter stelt vast dat er blijkens de presentielijst, voldoende stemmen vertegenwoordigd zijn voor het nemen van rechtsgeldige besluiten tijdens deze Vergadering.

Namens Fidata VvE Beheer (hierna genoemd 'de beheerder') Rianne van Leeuwen, Zoë de Ridder en Don Klappe bij de Vergadering aanwezig. De beheerder verzorgt de notulen van de Vergadering.

Het voorstel "Eric Dijkstra wordt benoemd als technisch voorzitter van de Vergadering/De voorgestelde persoon wordt benoemd als Voorzitter van de Vergadering" wordt in stemming gebracht.

Voor: 2714

Tegen: 0

Blanco: 20

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

### **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.

Het voorstel "De voorzitter stelt voor om de agenda (on)gewijzigd vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2694

Tegen: 0

Blanco: 40

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1260 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

### **3. Mededelingen**

Er zijn geen mededelingen.

### **4. Onderhoud**

#### **4.1 Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)**

De beheerder geeft een toelichting op dit agendapunt. Dit punt hangt samen met agendapunt 4.2

*Principebesluit inzake groot onderhoud.*

Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dient als richtlijn voor het uitvoeren van groot onderhoud aan de gemeenschappelijke eigendommen. Eerder dit jaar heeft de VvE tijdens de ALV ingestemd met het actualiseren van het MJOP. Hiervoor is destijds een mandaat van € 10.000,00 afgegeven.

#### **Stand van zaken**

Voorafgaand aan de daadwerkelijke actualisatie van het MJOP was het noodzakelijk een dakinspectie te laten uitvoeren door een gespecialiseerd dakbedrijf, om te komen tot een betrouwbare technische onderbouwing voor het dakonderhoud in de komende jaren. Hiervoor is Kiwa ingeschakeld.

De opdracht voor de dakinspecties is inmiddels uitgevoerd. Het inspectierapport is met de agenda meegestuurd.

De kosten voor de dakinspecties bedragen € 9.009,66 en zijn hoger uitgevallen dan eerder ingeschat.

#### **Offertes MJOP-actualisatie**

Om het MJOP te kunnen actualiseren zijn twee offertes opgevraagd, welke bij de agenda zijn gevoegd:

**Laan 35** – Kosten: € 8.177,40 (incl. btw)

*Ter informatie:* de indicatieve kosten voor een heractualisatie van het MJOP over vijf jaar bedragen circa 60% van de huidige kosten.

**Multical** – Kosten: € 10.829,50 (incl. btw)  
Hierbij wordt het MJOP volledig opnieuw opgesteld.

Bij agendapunt 4.2 zal een principebesluit worden genomen over het groot onderhoud van Het Bastion. Indien wordt besloten te onderzoeken of het mogelijk is een lening af te sluiten voor de VvE, is hiervoor een energieadvies vereist.

Fidata heeft hiervoor een offerte opgevraagd en ontvangen van Enodes. Dit betreft een kosteninschatting; de uiteindelijke kosten kunnen hoger uitvallen indien aanvullende locatiebezoeken noodzakelijk blijken. De kosten voor het energieadvies bedragen circa € 5.500,00 exclusief btw.

#### **Voorstel**

Het bestuur en de beheerder stellen voor het eerder afgegeven mandaat te verhogen naar **€ 27.500,00**, exclusief de begeleiding vanuit Fidata.

Het voorstel "De vergadering vraagt de leden het mandaat te verhogen naar €27.500,00 exclusief BTW." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2433

Tegen: 151

Blanco: 150

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

#### **4.2 Principebesluit inzake groot onderhoud Bastion**

Het Bastion staat voor omvangrijke onderhoudswerkzaamheden die in de komende jaren uitgevoerd moeten worden. Het bestuur en de beheerder leggen de leden een principebesluit voor over de mogelijke financieringsopties om het groot onderhoud te realiseren.

De vergadering wordt gevraagd te kiezen tussen twee financieringsopties:

##### **A) Verhogen van de dotatie**

Gefaseerde uitvoering van het groot onderhoud conform het MJOP.

Dit traject zal meerdere jaren in beslag nemen en de maandelijkse bijdrage van de leden zal aanzienlijk moeten stijgen.

##### **B) Groot onderhouds- en verduurzamingstraject met lening(en)**

Gecombineerde uitvoering van diverse onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen binnen één à twee jaar.

Financiering via een lening bij het Warmtefonds, eventueel aangevuld met een lening van de gemeente Lelystad.

### **Optie B - Groot onderhoudsproject met lening(en)**

De volgende werkzaamheden kunnen dan wellicht gezamenlijk worden uitgevoerd:

- Vervangen en isoleren van alle daken;
- Vervangen van glas naar HR++;
- Schilderen van kozijnen en vervangen van sandwichpanelen;
- Vervangen van rabatdelen door Keralit, inclusief isolatie;
- Wegwerken van achterstallig onderhoud;
- Betonrot aan balkonconsole (voor zover dit kan wachten);
- Vervangen van RGA-afvoeren ten behoeve van de cv-ketels.  
*(De cv-ketels zelf blijven de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaren.)*

### **Financiering en voorwaarden**

Op basis van een grove schatting is het project financierbaar met een lening bij het Warmtefonds, met een looptijd van 20 jaar tegen een actuele rente van circa 3,7% (peildatum september 2025).

Sinds 2018 wordt een lening bij het Warmtefonds aangegaan door de VvE als rechtspersoon, waardoor:

- de lening aan het KvK-nummer van de VvE is gekoppeld;
- eigenaren niet hoofdelijk aansprakelijk zijn op privébasis;
- de lening aan de woning is verbonden en bij verkoop wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

Er zijn ook diverse subsidies beschikbaar voor deze aanpassingen.

Daarnaast is er wellicht ook een optie om een lening bij de gemeente Lelystad af te sluiten. Het bestuur en de beheerder zijn op gesprek geweest bij de wethouder van de gemeente Lelystad. De gemeenteraad heeft dit jaar ingestemd met een derde tranche waarin kwetsbare wijken worden geholpen bij verduurzaming en het wegwerken van achterstallig onderhoud. Het Bastion zou naar alle waarschijnlijkheid in aanmerking kunnen komen voor een lening van de gemeente tegen een zeer gunstig rentepercentage (lager dan bij het Warmtefonds). Omdat de gemeente echter niet het volledige project kan financieren, is ook een lening bij het Warmtefonds nodig.

## Voordelen

Het gezamenlijk uitvoeren van het onderhoud heeft de volgende voordelen:

- Het gehele complex maakt een grote sprong voorwaarts in de staat van onderhoud;
- Lekkages worden aanzienlijk verminderd;
- De isolatiewaarde stijgt, wat resulteert in lagere stookkosten;
- Het traject duurt naar verwachting circa 2 jaar, in plaats van 10 jaar bij gefaseerd onderhoud

## Vervolgstappen bij instemming

Wanneer de vergadering instemt met optie B, volgt eerst:

- Actualisatie van het MJOP;
- Opstellen van een VvE maatwerk energieadvies, dat: de huidige energielabels bepaalt op basis van isolatiewaarden van de huidige schil
- advies geeft over verbetermaatregelen en isolatiewijzen
- het nieuwe energielabel en het verwachte energieverbruik berekent

Het energieadvies is vereist om een lening bij het Warmtefonds en/of de gemeente aan te vragen.

Fidata heeft hiervoor een offerte opgevraagd en ontvangen van Enodes. Deze wordt met de agenda meegestuurd. De kosten bedragen circa € 5.500,- exclusief btw en zijn opgenomen binnen het mandaat zoals omschreven bij agendapunt 4.1.

De gemeente heeft bovendien aangegeven begeleiding te bieden aan leden die moeite hebben rond te komen. Er zijn gunstige voorwaarden via het SVN, waarbij geen rente en geen aflossing betaald hoeft te worden. Pas bij verkoop van de woning wordt de lening ingelost. Meer informatie: <https://www.warmtefonds.nl/ledenlening>. Dit maakt deelname haalbaar voor alle leden.

Bij instemming kan ook een informatieavond voor alle leden worden georganiseerd om de plannen nader toe te lichten. Zodra alle rapporten gereed zijn en er duidelijkheid is over de leningen, subsidies en gevolgen voor de maandelijkse bijdrage, zal dit opnieuw aan de vergadering worden voorgelegd. De leden kunnen dan definitief stemmen over het aangaan van de lening(en).

Fidata kan het volledige traject begeleiden, inclusief de aanvraag van leningen en subsidies.

Het voorstel "De vergadering wordt gevraagd een principebesluit te nemen over de gewenste financieringswijze voor het groot onderhoud." wordt in stemming gebracht.

A. Lening van warmtefonds: 2563

B. Verhogen van dotatie: 151

Blanco: 20

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Daarmee wordt er besloten dat er voor optie "A. Lening van warmtefonds" gekozen wordt.

Het voorstel "De Vergadering verzoekt de beheerder het traject te begeleiden." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2664

Tegen: 70

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1230 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

### 4.3 Uitvoering onderhoud conform offertes

Het bestuur/De beheerder heeft offertes opgevraagd voor de uitvoering van het volgende onderhoud en toegevoegd aan de vergaderstukken. Tijdens de Vergadering wordt er mandaat gevraagd voor het uitvoeren en eventueel begeleiden hiervan.

- **Coating trappen**

De beheerder heeft Sigma gevraagd te beoordelen of het noodzakelijk is een nieuwe coating aan te brengen op de galerijen en traphuizen. Uit de test is gebleken dat meerdere galerijen glad zijn. Het bijbehorende rapport is als bijlage bij de uitnodiging van de agenda meegestuurd.

De trappen konden helaas niet met meetapparatuur worden beoordeeld. Wel heeft de expert van Sigma op locatie aangegeven dat de staat van de trappen aanzienlijk slechter is dan die van de galerijen.

Omdat er niet voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om alle coatings van alle galerijen aan te pakken, richt dit traject zich uitsluitend op de traphuizen.

De eerder tijdens de vorige vergadering goedgekeurde offerte is inmiddels verlopen. De huidige offertes zijn als volgt:

- Binnema: Coating van trappen en bordessen € 80.270,63 inclusief btw.

- Pover: Coating van de galerijvloeren van blok 13, 16 en 17 € 77.339,00 inclusief btw.

(Let op: dit betreft alleen de vloeren voor enkel de traphuizen van de VvE )

Het bestuur en de beheerder verzoeken de leden een mandaat van € 90.000,00 inclusief btw te verlenen, inclusief de benodigde begeleiding door Fidata.

Fidata zal de offertes aan het bestuur voorleggen, waarna het bestuur een definitieve beslissing neemt over het uit te voeren werk en het te kiezen bedrijf.

- **Betonrot aan consoles (Sealteq)**

Het is reeds bekend dat er betonrot aanwezig is bij Het Bastion. De beheerder heeft, in samenspraak met het bestuur, een specialist ingeschakeld om de situatie te beoordelen.

Op basis van deze beoordeling wordt geadviseerd een prioriteitenplan voor de komende vijf jaar op te stellen, zodat het achterstallige onderhoud gestructureerd kan worden aangepakt.

Consoles die kunnen wachten tot het groot onderhoudstraject met lening worden meegenomen, kunnen in dat traject worden opgenomen.

Consoles die directe aandacht nodig hebben en niet langer kunnen wachten, dienen eerder te worden aangepakt. Dit kan worden geïnventariseerd, maar brengt extra kosten met zich mee.

**Hoogste prioriteiten**

De specialist geeft aan dat de volgende twee zaken de hoogste prioriteit hebben:

Beoordeling van de oplegging van het verbindingsstuk door een constructeur – dit proces is reeds in gang gezet.

Waterdicht maken van de dilatatievoegen in de vloeren – de offerte hiervoor is door het bestuur goedgekeurd en uitgezet. Binnenkort ontvangen de leden hier meer informatie over.

**Kosten en bereikbaarheid**

Bij de aanpak van de consoles speelt de bereikbaarheid een belangrijke rol in de kosten:

Indien voor elke console afzonderlijk een steiger nodig is, liggen de kosten per console tussen € 1400,00 en € 2.000,00.

Indien de privacy-schermen tijdelijk verwijderd kunnen worden, kan één steiger worden gebruikt voor meerdere consoles, waardoor de kosten per console dalen naar € 600,00 tot € 1.250,00.

Het voorstel "Het bestuur/de beheerder krijgt mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de coating zoals voorgesteld." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2324

Tegen: 210

Blanco: 50

Niet uitgebrachte stemmen: 150

Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Het bestuur/de beheerder krijgt mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de consoles, betonrot zoals voorgesteld." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2644

Tegen: 90

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1290 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "De Vergadering verzoekt de beheerder al het groot onderhoud te begeleiden zoals voorgesteld." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2632

Tegen: 40

Blanco: 62

Niet uitgebrachte stemmen: 0  
Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.  
Hiermee is het voorstel aangenomen.

#### **4.4 Verzoek om mandaat voor herstelwerkzaamheden – Meldingsnummer D24-16441-1**

De beheerder geeft een toelichting op deze melding.

Op 5 augustus 2025 is melding D24-16441-1 ontvangen vanaf huisnummer 353. Er is gemeld dat een stuk van het plafond is weggefallen en dat het duidelijk is dat er sprake is van houtrot.

Naar aanleiding van deze melding heeft Binnema Vastgoedonderhoud een inspectie uitgevoerd. De beheerder toont hierbij ook een foto van de schade. Binnema constateerde dat er sprake is van lekkage en gevolgschade aan de dakgoot en de achterliggende plafondconstructie.

De schade is omvangrijk en kan niet volledig in kaart worden gebracht zonder nader onderzoek met hoogwerker, kraan of steiger, en mogelijk het gedeeltelijk openmaken van het dak. Geadviseerd wordt de herstelwerkzaamheden in het voorjaar uit te voeren, mede vanwege de weersomstandigheden.

Er is op dit moment nog geen mandaat verstrekt voor deze werkzaamheden. Om de voortgang te waarborgen, wordt voorgesteld een mandaat van € 12.500,- exclusief btw te verlenen, zodat Binnema de werkzaamheden op regiebasis kan uitvoeren. Binnema heeft aangegeven dat zij mogelijk een offerte kunnen uitbrengen zodra het dak gedeeltelijk is geopend, maar dit is op voorhand nog niet duidelijk.

Het voorstel "De vergadering wordt verzocht akkoord te gaan met het verstrekken van een mandaat van €12.500 exclusief btw voor het uitvoeren van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden conform melding D24-16441-1." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2654

Tegen: 30

Blanco: 50

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "De Vergadering verzoekt de beheerder al het groot onderhoud te begeleiden zoals voorgesteld." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2662

Tegen: 40

Blanco: 32

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 1290 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

#### **4.5 Kleurwijziging bergings-/schuurdeuren en voordeuren**

Voorstel om de kleur van de bergings-/schuurdeuren én voordeuren aan te passen van oranje naar grijs (RAL9006), gelijk aan de kleur van de gevelpanelen. Deze wijziging draagt bij aan een rustigere en meer uniforme uitstraling van het gebouw. Wanneer de kozijnen in de toekomst opnieuw worden uitgevoerd in Zuiver Wit, ontstaat er een frisse en harmonieuze kleurcombinatie.

Het voorstel "De kleur van de bergings-/schuurdeuren en voordeuren aanpassen naar grijs (RAL9006)." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2439

Tegen: 145

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 150

Er zijn 1310 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

#### **5. Toestemming voor digitaal stemmen met daarbij ondersteuning via digitaal vergaderen.**

Het bestuur en de beheerder geven een toelichting over de mogelijkheden van digitaal stemmen en digitale ondersteuning bij de ledenvergaderingen van de VvE.

Het bestuur heeft onderzocht hoe VvE-vergaderingen digitaal kunnen worden georganiseerd. Het doel hiervan is:

- de betrokkenheid van leden te vergroten;
- de organisatie te vereenvoudigen, en
- kosten te besparen.

Tijdens de toelichting ontstond een discussie tussen het bestuur, de beheerder en enkele leden over digitaal vergaderen.



Op dit moment geldt dat **volledig digitaal vergaderen** (waarbij alle leden uitsluitend online deelnemen via een digitaal platform) nog niet wettelijk is toegestaan. De tijdelijke wetgeving uit de coronaperiode is vervallen en een nieuwe structurele regeling is nog niet in werking getreden.

**Digitaal stemmen** is wél toegestaan, mits gebruik wordt gemaakt van een betrouwbaar stelsysteem dat:

- de identiteit van de leden waarborgt, en
- de stemming controleerbaar maakt.

Rechtspraak bevestigt dat digitaal stemmen via een systeem met ingebouwde waarborgen rechtsgeldig is (Rb. Oost-Brabant, 24 augustus 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:4507).

## Mogelijkheden binnen de VvE

Binnen de VvE kan digitaal stemmen worden gefaciliteerd via **TwinQ**. Dit systeem maakt het mogelijk dat:

- leden digitaal stemmen met persoonlijke inloggegevens,
- leden na afloop een overzicht van hun stem ontvangen, en
- digitale ondersteuning via Teams of Zoom wordt geboden, zodat iedereen die deelneemt aan de teams vergadering aan het woord kan komen.

Het bestuur wil, vooruitlopend op een formele wettelijke regeling, de mogelijkheid creëren om in de toekomst **volledig digitaal te stemmen met digitale vergaderondersteuning**. Dit houdt in:

- de digitale stemming kan volledig online plaatsvinden met digitale ondersteuning via een beveiligd platform (bijv. Teams of Zoom);
- leden stemmen via TwinQ (vergaderen.twinq.nl) en loggen in met persoonlijke gegevens,
- De eerste vergadering zal altijd online plaats vinden via digitaal stemmen en daarbij ondersteuning via digitaal vergaderen, tenzij het bestuur anders beslist.  
Indien het quorum tijdens de eerste vergadering wordt behaald, kan de stemming digitaal plaatsvinden met digitale ondersteuning,  
Indien het quorum niet wordt behaald tijdens de eerste vergadering, wordt een tweede vergadering georganiseerd, waarbij het bestuur beslist of deze fysiek of digitaal (met digitale stemming via TwinQ) plaatsvindt.

De beheerder meldt dat meerdere leden digitaal vergaderen (met stemmen via TwinQ) laagdrempeliger vinden dan uitsluitend een fysieke vergadering.

Leden kunnen ook:

- steminstructies afgeven, en/of
- een volmacht verlenen (niet aan het bestuur, conform huishoudelijk reglement).
- Vragen over de agenda kunnen altijd vooraf aan de beheerder of het bestuur worden gesteld.

## Voorstel van het bestuur

Het bestuur stelt voor dat:

De VvE **digitaal stemmen mogelijk maakt** via een betrouwbaar en beveiligd stelsysteem, zoals TwinQ, waarbij de identiteit en stemgerechtigdheid van de leden wordt gewaarborgd.

**Digitale ondersteuning** via bijvoorbeeld Teams of Zoom wordt ingezet bij de vergadering.

Dit besluit is bedoeld om de betrokkenheid van leden te vergroten, de organisatie te vereenvoudigen en kosten te besparen.

Het voorstel "Het bestuur verzoekt de vergadering voortaan volledig digitaal stemmen toe te staan, ondersteund door een betrouwbaar digitaal stelsysteem, zonder dat een fysieke bijeenkomst nodig is." wordt in stemming gebracht.

Voor: 2429

Tegen: 135

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 170

Er zijn 1290 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

## 6. Rondvraag

Tijdens de rondvraag hebben de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

1. **Vervangen van rabatdelen bij het proefblok**

Een lid vraagt naar de status van het vervangen van de rabatdelen bij het proefblok.

Het bestuur en de beheerder geven aan dat deze werkzaamheden momenteel **on hold** zijn gezet, in afwachting van het principebesluit van de VvE voor het toekomstige groot onderhoud. Indien de VvE besluit een lening aan te gaan voor het gehele complex, kunnen de rabatdelen mogelijk **gelijktijdig bij alle blokken** worden vervangen.

2. **Schilderwerk betondelen**

Een lid vraagt naar de schilderwerkzaamheden van de betondelen.

Het bestuur geeft de toelichting dat deze werkzaamheden **waarschijnlijk volgend jaar** zullen plaatsvinden.

- De panden die al groen zijn, hebben momenteel een **basislaag**.
- Voor een duurzame afwerking moet een **tweede laag** worden aangebracht.
- Voor deze tweede laag moet een vergunning worden aangevraagd, aangezien deze verf zwaarder belastend is voor het milieu, maar wel langer netjes blijft.

Het is nog niet duidelijk of dit schilderwerk wordt meegenomen in het **grote onderhoudsproject** of eerder wordt uitgevoerd. Het doel is dat alles als een **geheel wordt afgewerkt**, zodat het naar verwachting **12 tot 14 jaar netjes blijft**.

7. **Sluiting en datum volgende vergadering**

De voorzitter sluit de vergadering om 20:41 uur en dankt de eigenaren voor de aandacht en de inbreng.

De volgende vergadering vindt volgend voorjaar in april plaats.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....



# Besluitenlijst

## VvE Bastion te Lelystad

- 1. Opening Vergadering , vaststellen quorum en aanwijzen voorzitter**
  - 1.1 "Eric Dijkstra (bestuurder) wordt benoemd als technisch voorzitter van de Vergadering/De voorgestelde persoon wordt benoemd als Voorzitter van de Vergadering" is aangenomen
- 2. Vaststellen agenda en ingekomen stukken**
  - 2.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld
- 4.1 Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)**
  - 4.1.1 "De vergadering vraag de leden te kiezen voor één van de twee opties Laan35 of Multical voor de actualisatie van het MJOP." :Er wordt gekozen voor Laan35
  - 4.1.2 "De vergadering vraagt de leden het mandaat te verhogen naar €27.500,00 exclusief BTW." is aangenomen
- 4.2 Principebesluit inzake groot onderhoud Bastion**
  - 4.2.1 "De vergadering wordt gevraagd een principebesluit te nemen over de gewenste financieringswijze voor het groot onderhoud." : Groot onderhoudsproject met lening van warmtefonds en bij de gemeente.
  - 4.2.2 "De Vergadering verzoekt de beheerder het traject te begeleiden." is aangenomen
- 4.3 Uitvoering onderhoud conform offertes**
  - 4.3.1 "Het bestuur/de beheerder krijgt mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de coating zoals voorgesteld." is aangenomen
  - 4.3.2 "Het bestuur/de beheerder krijgt mandaat voor de uitvoering van de werkzaamheden met betrekking tot de consoles, betonrot zoals voorgesteld." is aangenomen
  - 4.3.3 "De Vergadering verzoekt de beheerder al het groot onderhoud te begeleiden zoals voorgesteld." is aangenomen
- 4.4 Verzoek om mandaat voor herstelwerkzaamheden – Meldingsnummer D24-16441-1**
  - 4.4.1 "De vergadering wordt verzocht akkoord te gaan met het verstrekken van een mandaat van €12.500 exclusief btw voor het uitvoeren van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden conform melding D24-16441-1." is aangenomen
  - 4.4.2 "De Vergadering verzoekt de beheerder al het groot onderhoud te begeleiden zoals voorgesteld." is aangenomen
- 4.5 Kleurwijziging bergings-/schuurdeuren en voordeuren**
  - 4.5.1 "De kleur van de bergings-/schuurdeuren en voordeuren aanpassen naar grijs (RAL9006)." is aangenomen
- 5. Toestemming voor digitaal stemmen met daarbij ondersteuning via digitaal vergaderen.**
  - 5.1 "Het bestuur verzoekt de vergadering voortaan volledig digitaal stemmen toe te staan, ondersteund door een betrouwbaar digitaal stelsysteem, zonder dat een fysieke bijeenkomst nodig is." is aangenomen

## Actiepuntenlijst

### VvE Bastion te Lelystad

#### **Offerte uitzetten conform vergaderbesluit.**

Offerte uitzetten conform vergaderbesluit.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 18 december 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rianne van Leeuwen)*

#### **Groot onderhoud opstarten conform vergaderbesluit**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rianne van Leeuwen)*

#### **Voorzitter vastleggen in Twinq**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Rianne van Leeuwen)*