Notulen

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 23 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4221 (42,21 procent)

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter, de heer Caljé, opent om 19:35 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Naast de voorzitter zijn de volgende bestuursleden aanwezig: de heer Hesselman en de heer Pavelyev. Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door Albraa Hasb als VvE manager.

De voorzitter legt uit dat de vragen en opmerkingen tijdens de vergadering worden opgenomen met een geluidsapparaat ten behoeve van de uitwerking van de notulen. Er wordt gevraagd of er bezwaren zijn tegen het maken van een audio-opname. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht in de vergadering.

De vergadering besluit in te stemmen met het maken van een audio-opname voor de notulen.

Van het totaal van 10.000 zijn 4.143 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; voor besluiten met een quorumeis is het quorum niet behaald.

Er wordt toegelicht dat reguliere besluiten zonder quorumeis in deze vergadering worden behandeld. Voor besluiten ten laste van het reservefonds wordt een tweede vergadering uitgeschreven waarin bekrachtiging kan plaatsvinden, ongeacht het aantal aanwezige stemmen conform het splitsingsreglement.

De vergadering spreekt de voorkeur uit om de tweede vergadering in de centrale hal te houden. De datum wordt gepland binnen twee tot zes weken.

De VvE manager merkt op dat met de uitnodiging van de tweede vergadering opnieuw volmachtformulieren kunnen worden meegezonden.

Het voorstel is om de inspectie van de standleidingen reeds te laten uitvoeren vanwege urgentie, voorafgaand aan formele bekrachtiging.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

Als technisch voorzitter van de vergadering wordt dhr. Caljé benoemd.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn meerdere aanvragen voor het plaatsen van airco’s ingediend bij het bestuur en via de beheerdersmail. Een deel van de aanvragen is onvolledig en bevat geen uitgewerkt plaatsingsplan zoals vereist in het huishoudelijk reglement en het aircoprotocol. Er is de avond voor de vergadering één uitgewerkte aanvraag ontvangen, maar deze is nog niet beoordeeld en wordt niet aan de vergadering voorgelegd vanwege de late ontvangst.

Er zijn twee concrete aanvragen besproken. De eerste betreft een airco die circa anderhalf tot twee jaar geleden is geplaatst. De eigenaar verzoekt om bekrachtiging achteraf om toekomstige discussie bij verkoop

te voorkomen. De tweede aanvraag is summier en onvolledig. Er is aanvullende informatie opgevraagd bij de aanvrager, waaronder gegevens van de leverancier. Bij de toetsing gelden de criteria uit artikel 1 en 2 van het aircoprotocol, waaronder de eisen voor plaatsing en geluidsbelasting.

Conform artikel 5, eerste lid van het aircoprotocol is enkel de ledenvergadering bevoegd om over goedkeuring te besluiten. Toegelicht is dat aanvragen worden vergeleken met de technische specificaties uit het huishoudelijk reglement en het aircoprotocol en dat uitsluitend bij volledige en conforme plannen toestemming kan worden verleend. Om onnodige vertraging te voorkomen wordt voorgesteld het bestuur mandaat te geven om aanvragen te beoordelen en, indien aan de voorwaarden voldaan wordt, namens de vergadering toestemming te verlenen. Hiertegen worden geen bezwaren naar voren gebracht.

De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om airco-aanvragen te beoordelen en goed te keuren bij voldoen aan technische voorwaarden.

3 Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4 Notulen vorige vergadering

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

Er zijn de volgende op- of aanmerkingen op de notulen.

Op pagina 9 wordt de passage over tochtklachten aangepast. De klachten doen zich vooral voor aan de oosterzijde van het gebouw.

Op pagina 10, onderdeel 7b, laatste alinea, wordt de tekst aangescherpt. Het betreft geen vrijblijvende suggestie, maar een verzoek om af te stemmen met de zusterflat die hetzelfde brandveiligheidsonderzoek heeft uitgevoerd, met het doel om mogelijk gezamenlijk op te trekken.

Vragen over de werkwijze van het incassobureau worden geagendeerd bij het betreffende agendapunt. De vraag of camerabeveiliging terugkomt op de agenda wordt bevestigd. Verdere tekstuele opmerkingen worden niet naar voren gebracht.

De notulen van de algemene ledenvergadering(en) d.d. 03 december 2025 en 13 januari 2026 worden vastgesteld met de genoemde wijzigingen en ondertekend door de voorzitter.

5 Organisatie vereniging

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering stemt in met de incassoprocedure. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.
Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld.

Daarnaast is er een opmerking dat de huidige incassoprocedure als te strikt wordt ervaren. Een deelnemer geeft aan dat na reactie op een herinnering of aanmaning direct een vervolgstap is gezet zonder beantwoording van gestelde vragen. Er wordt bevestigd dat dit niet had mogen gebeuren en dat dit achteraf is gecorrigeerd.

Er wordt benadrukt dat voorafgaand aan uitbesteding aan een deurwaarder eerst een beoordeling door het bestuur gewenst is. Door vooraf een bericht van de beheerder te ontvangen kan het bestuur zo nodig een

betalingsregeling overwegen om onnodige escalatie te voorkomen. De beheerder geeft aan de procedure zodanig in te stellen dat geen automatische uitbesteding plaatsvindt en dat eerst afstemming plaatsvindt met het bestuur.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5.c Besluit inzake verzekeringen

De vergadering bespreekt de verzekeringsportefeuille, waaronder een gecombineerde polis. Het bestuur licht toe dat bij gelijkblijvende voorwaarden soms een lagere premie mogelijk is, wat een substantiële besparing kan opleveren.

De vergadering besluit dat indien één van de controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.d Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 1.000,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

5.e Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw (zoals WMO)

De vergadering bespreekt het geven van een mandaat aan het bestuur om in spoedeisende gevallen direct toegankelijkheidsvoorzieningen in het kader van de WMO te laten uitvoeren. Het gaat om aanpassingen die het gebouw wijzigen, zoals een drempel voor rolstoeltoegang of een speciale deurbel. Dit mandaat is bedoeld om uitvoering mogelijk te maken conform de wettelijke verplichting zonder vertraging door een formele toestemming van alle leden.

Er wordt een vraag gesteld over onderhoud en wie opdrachten verstrekt bij storingen. Er wordt toegelicht dat onderdelen die tot het privédeel van een appartement behoren niet door de VvE worden onderhouden. Als voorbeeld wordt genoemd dat een deurdranger van een appartement onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar valt en door de eigenaar moet worden gerepareerd als deze behouden blijft. Daarnaast is er een opmerking dat er op dit moment geen deurdrangers bij de appartementen aanwezig zijn. Verder wordt benoemd dat tijdelijke voorzieningen, zoals drempelverhogingen voor rolstoeltoegang, door een volgende bewoner kunnen worden verwijderd als deze niet meer nodig zijn. Als voorbeeld wordt genoemd dat een verhoging bij een balkondeur kan leiden tot het verhogen van de balustrade om aan de wettelijke norm te blijven voldoen, en dat dergelijke aanpassingen later weer moeten worden verwijderd.

Er wordt stilgestaan bij de wenselijkheid van het informeren van bewoners bij het toepassen van het mandaat. Er wordt aangegeven dat het informeren van de hele flat onwenselijk is met het oog op privacy. Er wordt geopperd dat informeren van direct omwonenden op de verdieping praktisch kan zijn. Ook is er een opmerking dat WMO-verzoeken in de praktijk weinig voorkomen. Indien er problemen ontstaan, kan de kwestie opnieuw in de vergadering worden voorgelegd. E-mail en de nieuwsbrief worden genoemd als mogelijke communicatiemiddelen.

Na het uitblijven van bezwaren besluit de vergadering om het mandaat te verlenen.

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

6 Financiële zaken 2025

6.a Toelichting jaarrekening 2025

De jaarrekening is voorafgaand aan de vergadering met de definitieve agenda toegezonden. Er wordt verzocht om de jaarrekening te voorzien van vergelijkende cijfers ten opzichte van het voorgaande jaar. Toegelicht wordt dat in 2024 door de vorige beheerder een ander grootboeksschema is gehanteerd, waardoor een directe vergelijking met 2024 verwarring kan geven. Vanaf 2025 wordt een consistent grootboeksschema gebruikt, waardoor vergelijkingen in de toekomst mogelijk worden geacht.

Er wordt gevraagd naar de post bestuur waarin € 14.650,- is opgenomen. Toegelicht wordt dat de VvE een extern bestuurder inhuurt en dat dit de kosten betreft van Intervista VvE Diensten, belichaamd door dhr. Caljé.

Er wordt inhoudelijk gevraagd naar de liquiditeiten en de lage renteopbrengst. Aan het einde van het jaar bedraagt het saldo aan liquide middelen ongeveer € 500.000,-. De renteopbrengst bedraagt € 152,27, wat neerkomt op circa 0,33%. Er wordt verzocht om een actiever beleid voor het onderbrengen van liquide middelen op een spaarrekening. Toegelicht wordt dat inmiddels bedragen boven € 50.000,- automatisch worden afgeroomd naar een spaarrekening.

Er wordt gevraagd naar de bankrekeningen van de VvE. De VvE beschikt over een ABN AMRO betaal- en een ABN AMRO spaarrekening. Er wordt geadviseerd om saldi te spreiden vanwege de depositogarantie tot € 100.000,- per bank. Als optie wordt TEN31 genoemd, waar de garantie per appartementsrecht geldt en waar tevens geen bankkosten in rekening worden gebracht. Daarnaast wordt toegelicht dat TEN31 leningen aan VvE's verstrekt en dat de afhandeling hiervan doorgaans vlot verloopt. De vergadering constateert dat hierover nu geen besluit kan worden genomen en stelt voor dit onderwerp in de volgende vergadering te bespreken.

Er wordt gevraagd naar de afbakening van verantwoordelijkheden bij riool- en afvoerontstoppingen. Toegelicht wordt dat met camera-inspecties de locatie en oorzaak van een verstopping kan worden vastgesteld en dat hierover doorgaans een rapport wordt afgegeven. Indien bewonersgedrag de oorzaak is, komt de kostenpost voor rekening van de individuele eigenaar. Indien de verstopping in de standleiding zit of verband houdt met gemeenschappelijke delen, vallen de kosten onder de VvE.

6.b Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer Potgieter heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.
De kascommissie adviseert de jaarrekening 2025 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2025.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

Het negatieve exploitatieresultaat van € 3.991,19 wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

De vergadering bespreekt de herbenoeming van de kascommissie voor 2025. De heer Potgieter geeft aan bereid te zijn de taak opnieuw op zich te nemen, tenzij een andere eigenaar zich meldt om het over te nemen. Er wordt aangegeven dat de inzet van de heer Potgieter wordt gewaardeerd.

De voorzitter geeft aan dat een reservekascommissielid gewenst is om continuïteit te borgen, mocht het

enige kascommissielid uitvallen. Indien niemand beschikbaar is, zal uitbesteding aan een externe partij nodig zijn tegen een indicatie van € 500,- tot € 750,-. Een deelnemer vraagt of een nieuwe bewoner als opvolger kan dienen. De voorzitter verduidelijkt dat een lid nu benoemd moet worden. Er melden zich geen belangstellenden voor de rol van reservekascommissielid.

De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer Peter Potgieter.

7 Onderhoud

7.a Onderhoud 2026/2027

De vergadering bespreekt de onderhoudsposten voor 2026 en 2027 op basis van het meerjarenonderhoudsplan en het meegestuurde onderhoudsadvies. De voorzitter licht toe dat de nu genomen besluiten in een tweede vergadering worden bekrachtigd. De begrotingen zijn opgesteld op basis van O-prognose, waarbij hoeveelheden uit het gebouw zijn ingemeten en standaard marktprijzen zijn toegepast. Voor kleinere opdrachten beoordeelt het bestuur offertes en ervaring van partijen. Bij grotere projecten wordt bouwkundige begeleiding ingezet. De vergadering bespreekt de juridische vereisten rondom onttrekkingen aan de onderhoudsreserve en het onderscheid tussen het meerjarenonderhoudsplan als spaarplan en de liquiditeitsprognose met inflatiecorrectie.

Er wordt gevraagd naar de asbestrisico-opmerking in het onderhoudsadvies. Toegelicht wordt dat de inspectie visueel is uitgevoerd conform de toepasselijke norm en dat niet is geboord of intern onderzoek is gedaan. Mogelijke niet-zichtbare risico's worden daarom als voorbehoud genoteerd in het rapport.

Besluitvorming vindt plaats voor de onderliggende posten. De vergadering is het erover eens dat de besluiten zullen worden bekrachtigd in de tweede vergadering.

Schilderwerk begane grond en eerste etage

De vergadering bespreekt het schilderwerk op de begane grond en eerste etage. Het onderhoudsadvies adviseert uitvoering vanwege gebruiksschade. Offerteaanvraag staat gepland in 2026 met uitvoering in 2027, of eerder indien mogelijk. Toegelicht wordt dat het bestuur voor kleinere opdrachten selecteert op kwaliteit en ervaring en dat, indien nodig, bouwkundige begeleiding wordt betrokken. Er worden geen bezwaren ingebracht tegen de voorgestelde werkwijze. De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van schilderwerk begane grond en eerste etage.

Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 12.173,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de Vv E aan de beste partij gunnen.

Keuring CV-ruimte

De keuring van de CV-ruimte is een wettelijke verplichting en dient door een gecertificeerde onafhankelijke partij te worden uitgevoerd. De vergadering stemt in met het verlenen van een mandaat voor deze keuring. Er zijn een aantal partijen benaderd om het onderhoud van de klimaatinstallaties over te zetten, maar er is nog geen passende vervanger gevonden. De vergadering spreekt een voorkeur uit voor een partij rondom Amstelveen, zodat bij spoed snel geschakeld kan worden.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van de keuring van de CV-ruimte.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.283,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Inspectie en renovatie rioolstandleidingen

De vergadering bespreekt de recente lekkages en de eerdere inspectie uit 2023, waarin de standleidingen als voldoende tot goed werden beoordeeld. Gezien de storingen vanaf eind 2024 wordt voorgesteld de standleidingen opnieuw te laten inspecteren door een andere partij. Toegelicht wordt dat de eerdere relining een beperkte garantie kent, veelal enkel op materiaal. De voorzitter geeft aan direct opdracht voor het

onderzoek te willen geven, met een verwachte doorlooptijd van zes tot acht weken tot rapportage. Op basis van de bevindingen volgt een aanbestedingstraject, planning en uitvoering. De vervanging stond in het MJOP voor 2027 en is opgenomen in de liquiditeitsprognose. Toegelicht wordt dat bij uitvoering vaak keuzes worden gemaakt tussen relinen en kous, afhankelijk van de staat en prijsverschillen. Er worden geen bezwaren geuit tegen het opnieuw uitvoeren van de inspectie en het gereed houden van het renovatiebudget.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van de inspectie van de rioolstandleidingen.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.250,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van renovatie van de rioolstandleidingen na inspectie.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 204.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Vervangen armaturen buitenverlichting en bergingsgangen
De armaturen zijn aan het einde van hun technische levensduur. De vergadering bespreekt de wens om in de bergingsgangen bewegingssensoren mee te nemen in de uitwerking. Er wordt genoteerd dat het prijsverschil wordt uitgewerkt in de aanvragen.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van het vervangen van armaturen buitenverlichting en bergingsgangen.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 7.853,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

Renovatie liften
De liften zijn beoordeeld door een onafhankelijke partij naast het onderhoudsadvies van MO2. Het onafhankelijke rapport beoordeelt de staat als redelijk en specificeert noodzakelijke werkzaamheden, waaronder vervanging van frequentieregelaars. Op basis van dit rapport en de ontvangen offerte van MO2 is een lager budget benodigd dan het in het MJOP geraamde bedrag. De vergadering stemt in met het verlenen van een mandaat. De voorzitter geeft aan na bekrachtiging in de tweede vergadering opdracht aan MO2 te geven en de planning te communiceren. Tijdens de werkzaamheden is doorgaans é én lift beschikbaar, met mogelijke korte momenten dat beide liften buiten gebruik zijn.

De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van renovatie van beide liften conform onafhankelijk advies en MO2-offerte.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 56.177,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.b Vervanging voordeuren en doorvoeren
De vergadering bespreekt de stand van zaken rond de vervanging van de voordeuren en het herstellen van brandwerende doorvoeren. Het bestuur licht toe dat eerder opdracht is gegeven om offertes op te vragen. Aanvankelijk werd één offerte ontvangen, gebaseerd op het brandveiligheidsrapport. Een tweede offerte is opgesteld naar aanleiding van een werkomschrijving van de bouwkundige. Deze offertes verschillen in inhoud en specificaties. De vergadering acht het noodzakelijk dat alle offertes op gelijkwaardige voorwaarden zijn gebaseerd om een zuivere vergelijking te kunnen maken. Afgesproken is dat voor 1 september drie volledig vergelijkbare offertes beschikbaar zijn, waarna een vergelijking en een gunningsadvies kunnen worden opgesteld voor besluitvorming in een vervolgbijeenkomst.

Offertes en specificaties
De vergadering constateert dat de eerste ontvangen offerte is opgesteld door BCA op basis van het brandveiligheidsrapport. De tweede offerte is gebaseerd op de werkomschrijving van de bouwkundige. Dit resulteert in verschillen in werkpakketten en technische eisen, bijvoorbeeld bij de keuze voor een driepuntssluiting versus een standaardslot. Om tot een betrouwbare vergelijking te komen, is de lijn uitgezet dat alle aanbieders dezelfde vragen en antwoorden ontvangen en op een uniform bestek inschrijven. Volgens de terugkoppeling zijn inmiddels twee offertes onderling vergelijkbaar qua uitgangspunten. Er is afgesproken dat vóór 1 september een derde, gelijkwaardige offerte wordt toegevoegd zodat een gelijkwaardige vergelijking mogelijk is. De vergadering onderschrijft dat het hier om substantiële bedragen

gaat en dat zorgvuldigheid bij de voorbereiding noodzakelijk is.

Scope volgens brandveiligheidsrapport
De vergadering stelt vast dat de scope breder is dan uitsluitend de vervanging van voordeuren van de appartementen. Het brandveiligheidsrapport noemt ook het brandwerend herstellen van doorvoerleidingen tussen appartementen, zodat rook- en brandoverslag wordt voorkomen. Daarnaast betreft het de toegangsdeuren naar de gangen van de bergingen. De voordeuren worden als eerste prioriteit genoemd. De brandveiligheidsregio geeft aan dat uitvoering gefaseerd kan plaatsvinden, mits aantoonbaar is dat de VvE actief met de uitvoering bezig is. Er worden daarom scenario's voorbereid voor zowel een integrale uitvoering als een gefaseerde aanpak over meerdere jaren. De afweging tussen direct doorpakken of faseren hangt mede af van beschikbare middelen en kostenontwikkeling. In de vervolgbijeenkomst worden opties voorgelegd, inclusief consequenties voor planning en budget.

Planning en besluitvorming
Er wordt toegelicht dat met de betrokken partijen is afgesproken dat alle stukken uiterlijk 1 september binnen zijn. Na ontvangst worden de offertes inhoudelijk en financieel vergeleken en wordt een gunningsadvies opgesteld. Vervolgens wordt een vergadering uitgeschreven om een keuze te maken, waarbij de oproeptermijn 17 dagen bedraagt. Indien de stukken eerder beschikbaar zijn, wordt de beoordeling vervroegd en wordt sneller opgeroepen. Digitale besluitvorming is wettelijk toegestaan, maar hierover wordt geen voorkeur uitgesproken. De vergadering benadrukt het belang van tijdig en volledig informatiemateriaal, zodat eigenaars een onderbouwde keuze kunnen maken.

Financiën en betaalstatus
Op de vraag naar de betaalstatus rond de eerder gecommuniceerde deadline van 1 april wordt bevestigd dat het overgrote deel van de eigenaars heeft betaald. Voor enkele eigenaars zijn betalingsregelingen getroffen. De binnengekomen middelen geven ruimte om na besluitvorming voortvarend te starten met de uitvoering. De vergadering spreekt uit dat de financiële positie niet richting aannemers wordt gecommuniceerd en dat de VvE uitsluitend op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding en naleving van de gestelde specificaties zal gunnen.

7.c Vaststellen liquiditeitsprognose
De vergadering bespreekt de voorgelegde liquiditeitsprognose en verifieert of de reservering gedurende de planperiode positief blijft. Daarnaast is er een opmerking dat dakonderhoud aan de beurt is. De voorzitter bevestigt dat alle geplande onderhoudsuitgaven, inclusief dakonderhoud, in de prognose zijn verwerkt. Er wordt toegelicht dat het laagste saldo rond € 160.000,- in 2035 ligt, waarna het saldo verder toeneemt. De vergadering concludeert dat er geen noodzaak is om bijdragen te verhogen of uitgaven te verlagen, omdat de buffer gedurende de planperiode toereikend blijft voor onverwachte uitgaven. Afhankelijk van het pakket dat de VvE kiest inzake de brandveiligheidsmaatregelen kan dit echter afwijken. In afwachting van de drie offertes wordt de huidige dotatie niet aangepast.

De vergadering besluit de voorgelegde liquiditeitsprognose vast te stellen.

8 Benoemingen

8.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel
De heer Caljé, de heer Pavelyev en de heer Hesselman vormen het bestuur.

8.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening
De heer Peter Potgieter, de heer Hesselman, mevrouw Smalley en mevrouw Van Amerongen zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant..

9 Rondvraag en sluiting
De vergadering bespreekt de stand van zaken rond de keerkleppen. Niet alle keerkleppen zijn destijds geplaatst. De leverancier Technolab geeft aan dat een deel niet kon worden geplaatst doordat bewoners niet thuis waren. Er is overeengekomen dat een creditnota wordt verstrekt voor de niet-geplaatste keerkleppen en dat het bedrag aan de VvE wordt vergoed. Er wordt gewacht op ontvangst van de creditnota, waarna een andere partij kan worden ingeschakeld om ontbrekende keerkleppen alsnog te

plaatsen. Een eigenaar meldt dat bij de eigen woning al keerkleppen aanwezig waren en toch keerkleppen in rekening zijn gebracht. Dit wordt gecorrigeerd via de credit.

Gasleidingen en periodieke controle: Er wordt gevraagd naar de controle van de gasleidingen. De periodieke controle ziet op de algemene gasleidingen en wordt door het gasbedrijf gecertificeerd. De frequentie wordt niet bevestigd. In het contract met Provato kan de afspraak over periodieke controle zijn opgenomen. Er wordt aangegeven dit na te gaan voor zekerheid.

Vergaderruimte en inrichting: De vergaderruimte bevalt qua akoestiek, maar is verder weg. Er is voorkeur om aan tafels te zitten. Locatie Alleman is dichterbij, maar blijkt lastig te reserveren. Het voorstel is om voor de volgende vergadering extra tafels te regelen in de huidige ruimte.

Gebreken en meldingen gebouw: Er wordt gemeld dat het slot van de beneden voordeur lam is. Op de vijfde etage is de deur naar het trappenhuis defect. Deze meldingen worden genoteerd voor herstel.

Noodverlichting nooduitgangen: Tijdens een recente ontruimingsloop was het op delen van de route erg donker. Er wordt verzocht om noodverlichting te inventariseren en waar nodig te verbeteren. Dit is meegenomen in de brandveiligheidsmaatregelen.

Camerabeveiliging vervolgstappen: Er is een offerte ontvangen. Eerder is besloten tot aanleg onder voorbehoud van 70% instemming van de huurders van Vesteda. De uitslag van de enquête onder huurders ontbreekt nog. Names Vesteda vraagt de heer Potgieter om een concreet protocol met posities van camera's, wat in beeld komt en de bewaartermijn. Er wordt toegezegd dit aan te leveren.

Verduurzaming en subsidies: Er wordt gewezen op initiatieven van de gemeente Amstelveen en mogelijke subsidies. Een commissie van eigenaars kan worden gevormd om opties te verkennen, inclusief contact met de gemeente en het Warmtefonds. Een korte gratis energiescan levert vaak beperkt resultaat op als niet naar de gebouwschil wordt gekeken. Voor subsidie is doorgaans een minimale isolatiewaarde vereist.

Energielabels appartementen: Energielabels moeten door een gecertificeerde inspecteur worden vastgesteld. Centrale inkoop voor het gehele complex kan de kosten per appartement verlagen. In TwinQ staat een document met gegevens over de gemeenschappelijke installaties. Er wordt voorgesteld een offerte op te vragen voor het hele complex en deze in de volgende vergadering te bespreken. Hiertegen worden geen bezwaren geuit.

De vergadering besluit een offerte op te vragen voor energielabels voor het gehele complex en deze in de volgende vergadering te bespreken.

Huurwoningen en Vesteda: Er wordt gevraagd naar mogelijke verkoopontwikkelingen bij Vesteda. Huurders kunnen niet worden uitgeplaatst. Er wordt gemeld dat er op dit moment nog 25 appartementen in bezit zijn.

Tochtklachten kozijnen: Er zijn circa dertien appartementen met tochtklachten. Firma Van Til onderzoekt twee woningen om de oorzaak vast te stellen en maakt vervolgens een plan van aanpak voor de overige woningen. Er wordt gevraagd om kennisdeling tussen de VvE en het zustercomplex wanneer relevante oplossingen beschikbaar zijn.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21:45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

1.a.1 De vergadering besluit in te stemmen met het maken van een audio-opname voor de notulen.

1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

1.b.1 Als technisch voorzitter van de vergadering wordt dhr. Caljé benoemd.

2 Ingekomen stukken en mededelingen

2.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om airco-aanvragen te beoordelen en goed te keuren bij voldoen aan technische voorwaarden.

3 Vaststellen agenda

3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

4.a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering(en) d.d. 03 december 2025 en 13 januari 2026 worden vastgesteld met de genoemde wijzigingen en ondertekend door de voorzitter.

5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

5.a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure. Beheerder machtigen incassoprocedure uit te voeren en bij escalatie uitbesteding aan deurwaarder toe te staan.

5.a.2 De vergadering besluit de incassoprocedure aan te vullen met voorafgaande e-mailgoedkeuring van het bestuur vóór uitbesteding aan een deurwaarder.

5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

5.b.1 De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5.c Besluit inzake verzekeringen

5.c.1 De vergadering besluit dat indien één van de controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5.d Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

5.d.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 1.000,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van te voren in kennis te stellen hiervan.

5.e Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw (zoals WMO)

5.e.1 De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel.

6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

6.c.1 De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter. Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2025.

6.d Bestemming exploitatieresultaat

6.d.1 Het negatieve exploitatieresultaat van € 3.991,19 wordt met instemming van de vergadering onttrokken aan de algemene reserve.

6.e (Her)benoeming kascommissie

6.e.1 De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer Peter Potgieter.

7.a Onderhoud 2026/2027

7.a.1 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van renovatie van beide liften conform onafhankelijk advies en MO2-offerte.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 56.177,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.2 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van schilderwerk begane grond en eerste etage.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 12.173,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding. Het bestuur zal na beoordeling van de offertes de opdracht namens de VvE aan de beste partij gunnen.

7.a.3 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van de keuring van de CV-ruimte.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.283,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.4 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van de inspectie van de rioolstandleidingen.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 2.250,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.5 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van renovatie van de rioolstandleidingen na inspectie.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 204.000,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.a.6 De vergadering besluit in te stemmen met de uitvoering van het vervangen van armaturen buitenverlichting en bergingsgangen.
Het bestuur krijgt van de algemene ledenvergadering een mandaat van € 7.853,- inclusief btw, onvoorzien en begeleiding.

7.c Vaststellen liquiditeitsprognose

7.c.1 De voorgelegde liquiditeitsprognose wordt vastgesteld.

8.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel

8.a.1 Dhr. Pavelyev, Dhr. Hesselman en Dhr. Caljé vormen het bestuur.

8.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening

8.b.1 De heer Peter Potgieter, de heer Hesselman (135A), mevrouw Smalley (213A) en mevrouw Van Amerongen (155) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

9 Rondvraag en sluiting

9.1 De vergadering besluit een offerte op te vragen voor energielabels voor het gehele complex en deze in de volgende vergadering te bespreken.

Actiepuntenlijst

VvE Westelijk Halfrond 107-219 (Meridiaan), gevestigd te Amstelveen

Aanleveren gedetailleerd cameraprotocol
Status: Vastgelegd

Afsluiten van het boekjaar.
Status: Vastgelegd

Herstellen slot beneden voordeur.
Status: Vastgelegd

Inventariseren van noodverlichting langs nooduitgangen en opstellen van voorstel voor verbetering.
Status: Vastgelegd

Ondertekenen van de presentielijst en uploaden.
Status: Vastgelegd

Opvragen creditnota Technolab en innen restitutie voor niet-geplaatste keerkleppen.
Status: Vastgelegd

Repareren deur naar trappenhuis op de vijfde etage.
Status: Vastgelegd

Verrekenen van het exploitatieresultaat.
Status: Vastgelegd

Vervolgvergadering plannen direct na ontvangst offertes, met 17 dagen oproeptermijn.
Status: Vastgelegd