

Notulen

VvE De Nieuwe Kom te Nieuw-Vennep (1275), gevestigd te Nieuw-Vennep (1275)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 26 november 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 13050; aantal stemmen vertegenwoordigd: 11603 (88,91 procent)

Aanwezig

De heer H.J. van Zandvoort (106), De heer A.C. van Kesteren en/of Mevrouw J.J.M van Kesteren-Boerlage (108), Mevrouw C.J.M. van Stam (140), De heer B. Camphorst en/of Mevrouw A. Vermeulen (140), De heer R. M. Bruggemann en/of Mevrouw N.L.P. Susilawati (140), De heer L.P. Mesman en/of Mevrouw L.W. Mesman - van Vuren (108), Mevrouw H.J. de Gier-Dolieslager (106), VvE 1275 De Nieuwe Kom (20), VvE 1275.001 De Nieuwe Kom Parkeren (2587), Mevrouw I. Tsoutsanis-Ophof (96), Huid. by Amanda/GMF Vermeulen-Bosman (114), De Rooij Holding B.V. (211), YVastgoed B.V. (7373), De heer J.G. van Niel (140), De heer R. Jansen en/of Mevrouw T.H. Jansen - Smit (106)

Volmacht afgegeven

De heer A. Terpstra en Mevrouw M. A. J. Hart (108)

Afwezig

De heer M.L.L. Themen en Mevrouw T.C. Greebe (140), Mevrouw A.A. Rustenburg - van Essen (106), Mevrouw E.C. van der Kolk - Pruim (108), De heer W.H. Haatrecht en Mevrouw S. Haatrecht (106), De erven van N.G.C. van Donk (108), De heer S. Demir en Mevrouw Ö Demir (133), Mevrouw M.A. Bakker (140), N.D. Groenewoud (104), De heer S.J. Klama en Mevrouw K. Klama (140), De erven van D.G. Vastenhout / Duwel (108), De heer T. Todorov en Mevrouw S. Marekova (140), Tandartspraktijk Maarten Stevens (114)

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De mevrouw Cobelens, aanwezig namens de beheerder, Ymere afdeling VvE-beheer, opent de vergadering om 20.20 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Namens Stichting Ymere is mevrouw Karimi aanwezig.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De leden gaan er mee akkoord dat de beheerder de rol van technisch voorzitter van de vergadering op zich neemt.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de beheerder te benoemen tot voorzitter van de vergadering voor de looptijd van het planmatig onderhoud.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2025 is voorlopig vastgelegd op: 06-11-2025.
- Uw VvE heeft in het verleden een incassoprocedure vastgesteld. U vindt deze procedure in het eigenarenportaal (<https://ymere.twing.nl>) onder *Administratie - Algemene gegevens VvE*. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest.
- Wilt u weten wat het beleid is van de eigenaar Ymere omtrent verbouwingen binnen de vereniging? Ga dan naar de volgende link: <https://ymere.docufiller.nl/docupage/view/ZHBhZzo1ODcw/ce5fd34420efce57bb2fc6808c7be2b>

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 07-12-2023

De notulen van de vorige vergadering zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen.

Na het vaststellen van de notulen wordt het document ondertekend door de technisch voorzitter van de vergadering.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 07-12-2023 vast.

4. Gebruik containerruimte

De containerruimte bij de Kleurentuin blijft in gebruik als containerruimte voor bedrijven. De andere containerruimte is tijdelijk in gebruik als opslag voor een bloemenhandel. Begin 2025 wordt de containerdeur vervangen en daarna moet over het toekomstige gebruik van deze containerruimte besloten worden. De bloemenhandel heeft aangegeven deze containerruimte te willen huren.

Overwegingen en besluiten:

Huurverzoeken: Er zijn meerdere geïnteresseerden die de ruimte willen huren. Mevrouw Ophof heeft verzocht deze ruimte te gebruiken voor een nooduitgang.

Voorstellen: Er liggen momenteel geen voorstellen op tafel. Het betreft een gemeenschappelijke ruimte waar de vergadering over dient te beslissen. Indien men een voorstel ter huur van de ruimte ter stemming wil aanbieden, zal dat in een (extra) ALV moeten gebeuren. Wanneer er sprake is van een extra ALV komen de kosten voor de eigenaar die het voorstel indient.

Juridische aspecten: Of er ook juridisch sprake kan zijn van verkoop zal nog uitgezocht worden.

Huidige voorzieningen: In de ruimte zit een kraan die gebruikt wordt voor het bewateren van de tuin. Hier zal een oplossing voor moeten worden gezocht.

Nooduitgang: Mevrouw Ophof geeft aan deze ruimte te willen gebruiken om een nooduitgang te realiseren. Er ontstaat een discussie over de noodzaak van een nooduitgang. Mevrouw Ophof geeft ook aan dat zij in 2022 verzocht heeft deze ruimte te mogen huren. In 2022 is besloten op dat moment niets te doen met de containerruimte en dit staat los van de huidige situatie.

Besluit: De vergadering beslist dat iedereen zijn eigen belang heeft en een voorstel kan indienen om ter stemming te brengen. De huidige situatie, dat de bloemenhandel de ruimte kan gebruiken tot aan de plaatsing van de deuren, is goedgekeurd.

5. Jaarstukken 2023-2024: Verslag en advies kascommissie

De kascommissie informeert de leden over haar bevindingen inzake de controle van de jaarstukken en adviseert de vergadering om de jaarstukken goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2023-2024.

De kascommissie heeft verder geen op- of aanmerkingen op het jaarverslag. Echter, voorgaande jaren was er een bestuur verslag toegevoegd aan de jaarstukken. Dit jaar is dit niet gebeurd, de wens wordt uitgesproken aan het bestuur om volgend jaar wel weer een bestuur verslag aan te leveren.

6. Jaarstukken 2023-2024: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast te stellen en een besluit te nemen over het positieve exploitatieresultaat van € 7.190,61. Dit positieve exploitatieresultaat is ontstaan doordat er ten opzichte van de begroting minder kosten zijn gemaakt voor de begrotingsposten huismeester, verzekeringen en renteopbrengsten.

Volgens de regels van de splitsingsakte dient het exploitatieresultaat afgerekend te worden met de eigenaren, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders beslist. Het bestuur stelt voor het positieve exploitatieresultaat van € 7.190,61 per kostenverdeelsleutel toe te voegen aan de reserves.

De leden wordt gevraagd de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast en besluit het positieve exploitatieresultaat van € 7.190,61 toe te voegen aan de reserves.

7. Jaarstukken 2023-2024: Verlenen decharge aan het bestuur

Aan de Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

8. (Her)benoemen bestuur

Aan de bestuursleden wordt gevraagd of zij in het bestuur willen blijven. Treden bestuursleden af, dan wordt aan de andere eigenaren gevraagd wie tot het bestuur wil toetreden.

Heeft u interesse in een bestuursfunctie en wilt u weten wat hierbij komt kijken? Kijk dan in de brochure 'Samen zorgen we voor uw VvE', toegevoegd als bijlage.

Het huidige bestuur bestaat uit:

Voorzitter: Stichting Ymere (mevrouw D. Stevens tijdelijk vervangen door mevrouw S. Karimi)

Technisch bestuurslid : De heer L. Mesman

Waarnemend Penningmeester: De heer R. Jansen
Adviseur van het bestuur : De heer R. Jansen

De heer Jansen heeft aangegeven te stoppen met het adviseurschap en het waarnemend penningmeesterschap. De leden worden gevraagd deze functie te vervullen.

Niemand wil het penningmeesterschap of het adviseurschap op zich nemen, hierbij komen deze functies te vervallen.

Stichting Ymere geeft aan af te willen treden. Geen van de aanwezigen wenst toe te treden tot het bestuur.

De beheerder geeft de volgende opties:

- Er kan een beheervergoeding afgesproken worden
- Er wordt een extern bestuur ingehuurd
- Stichting Ymere blijft voor een half jaar in het bestuur mits er tevens een aspirant bestuurslid toe wil treden

Mevrouw de Rooij wil als aspirant bestuurslid meedraaien. De afspraak wordt gemaakt dat er een evaluatie zal plaatsvinden na een half jaar, de stichting Ymere zal dan beslissen of tot de volgende ALV aan te blijven of een extra ALV in te lassen en het besluit tot het inhuren van een extern bestuur ter stemming te brengen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.

9. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies

Aan de kascommissieleden wordt gevraagd of zij in de kascommissie willen blijven. Aanwezigen worden gevraagd of zij toe willen treden tot de kascommissie.

De kascommissie bestaat uit:

Mevrouw E. van de Kolk
De heer J. van Niel

De leden van de tuincommissie hebben aangegeven beperkt in hun beschikbare tijd te zijn en derhalve als tuincommissielid af te treden. Aanwezigen worden gevraagd of zij toe willen treden tot de kascommissie.

De tuincommissie bestaat uit:

Mevrouw Groenewoud
Mevrouw Ophof
Mevrouw Bakker

Mevrouw Vermeulen wil graag de tuin onderhouden, maar zij wenst de vrije hand te hebben en niet beperkt te worden in haar keuze van beplanting, uiteraard binnen het beschikbare begrotingsbedrag. Mevrouw De Rooij vraagt of de beplanting bij de gevel door de gemeente wordt onderhouden; zo niet, dan verzoekt zij dit mee te nemen in het tuinonderhoud.

De tuincommissie zal gaan bestaan uit:

Mevrouw Vermeulen

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.

10. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

In het MJOP staan werkzaamheden voor 2025-2026. De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur te mandateren om het planmatig onderhoud voor 2025-2026 te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds en de voorzitter te machtigen om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds. Het bedrag waarvoor mandaat gevraagd wordt is € 122.194,-. Dit bedrag is inclusief BTW, 10% onvoorzien en 6% projectbegeleiding (voorbereiding & toezicht op de werkzaamheden).

Samengevat staan de volgende werkzaamheden gepland:

- Werkzaamheden aan lift en technische installaties (voor nadere specificatie zie jaarplan 2025-2026)

De kosten komen ten laste van het reservefonds voor planmatig onderhoud, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders besluit. De voorbereiding & toezicht wordt door Ymere conform de voorwaarden uit de beheerovereenkomst verzorgd.

let op!

Vanwege de overspannen bouwsector kan er een langere doorlooptijd van het proces en een stijging in de prijzen ontstaan.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars mandateert het bestuur om het planmatig onderhoud wat voor 2025-2026 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds en machtigt de voorzitter om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds.

De Vergadering van Eigenaars mandateert het bestuur om het planmatig onderhoud wat voor 2025-2026 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds en machtigt de voorzitter om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds.

Het mandaat betreft een totaalbedrag van € 122.194,-. Dit bedrag is inclusief BTW, 6% projectbegeleiding (voorbereiding en toezicht) en 10% onvoorzien.

De projectbegeleiding (V&T) wordt door Ymere conform de beheerovereenkomst uitgevoerd. De kosten worden gefinancierd uit het reservefonds voor het planmatig onderhoud.

11. Grootschalig schilderwerk

Het grootschalig schilderwerk is in voorbereiding. In de vergadering zal nadere informatie hierover gegeven worden.

De uitvoering van het grootschalig schilderwerk zal in het voorjaar door de firma Lenferink worden gestart. De koopwoningen uit blok 2 hebben de keuze om voor eigen kosten deel te nemen aan dit grootschalig schilderwerk. Indien men zelf de schilderwerkzaamheden laat uitvoeren dient men zich te houden aan het huidige kleurenschema zoals ook vastgelegd is in de splitsingsakte. Iedereen ontvangt hierover nog nader bericht.

De vraag wordt gesteld of de bedrijfspanden ook worden meegenomen, dit is het geval.

12. Begroting 2025-2026 en vaststellen maandelijks bijdrage

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2025-2026 vast te stellen. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten.

De begroting voor 2025-2026 heeft een totale hoogte van € 168.804,00 Ten opzichte van de begroting van 2024-2025 is dit circa € 2.671,00 lager. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de begrotingsposten tuinonderhoud en energiekosten .

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2025-2026 met een totaal bedrag van € 168.804,00 vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijks bijdrage gaat in per 1 juli 2025.

13. Verzoek goedkeuren woonbestemming voor Elemastraat 67

Dit betreft het toevoegen van de woonbestemming aan dit pand in de notariële splitsingsakte. E.e.a is aangegeven in het Memorandum dat bij dit agenda punt hoort. Het bestuur wordt daarna gemachtigd door de Ledenvergadering om deze toevoeging verder met de notaris te regelen.

Toelichting; Fam. de Rooij wil hun appartement verkopen en een andere woning kopen. In de tussentijd willen zij graag officieel mogen wonen in het bedrijfspand. Er hoeven geen verbouwingen plaats te vinden. De gemeente wil eerst de toestemming van de VvE ontvangen voor zij een woonbestemming goedkeuren. Indien er ook toestemming vanuit de Gemeente wordt gegeven zal de familie de Rooij op eigen kosten de splitsingsakte laten aanpassen.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord met het verlenen van een woonbestemming voor het adres Elemastraat 67. De eigenaren zullen voor eigen kosten de splitsingsakte laten aanpassen.

14. Bankrekeningnummer afhandeling brandschade Panden Elemastraat

De verzekeringsmaatschappij wil dat onze VvE de verzekeringsmaatschappij voorziet van een door de voorzitter van de VvE gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering van de VvE over de gewenste wijze van afwikkeling (aan wie en op welk rekeningnummer wil men dat de verzekeringsmaatschappij betaalt). Deze betaling moet plaatsvinden op bankrekening nummer NL75INGB0006668099 t.n.v. YMERE VVE 1275 De Nieuwe Kom zodat Ymere dit daarna kan doorbetalen aan de eigenaren die schade hebben geleden door deze brand.

15. Afhandeling brandschade Elemastraat 167/169

In het kader van de afwikkeling van deze brandschade heeft de heer Bruggemann geen medewerking verleend om de door de verzekeraar in opdracht gegeven werkzaamheden aan de gevel te laten uitvoeren door de onderhoudsfirma Geel-Ronitz. Deze medewerking zou volgens de heer Bruggemann afhankelijk zijn van een vermeende inspectie bij de burens en dus de heer Themen. Voor deze inspectie bij de heer Themen is door de verzekeraar geen opdracht gegeven. De heer Bruggemann wil dit verder bespreken in de Ledenvergadering en hij zal dit dan verder toelichten.

De heer Bruggeman overhandigt een evaluatieformulier van het verloop van het gehele proces. In deze evaluatie staan de contactmomenten beschreven, waarbij veel beloftes door Ymere niet zijn nagekomen. Het hele proces heeft meer dan een jaar geduurd, en de heer Bruggeman geeft aan hier erg boos over te zijn.

Samengevat komen de volgende zaken aan bod:

Herstel van de gevel: Het herstel van de gevel door Geel Ronitz kwam voor de heer Bruggeman als een volslagen verrassing. Hij wenst deze werkzaamheden niet in de winter uit te laten voeren, maar verleent wel zijn medewerking in het voorjaar. Hiermee kunnen we stellen dat agendapunt 16 komt te vervallen, aangezien er geen sprake is van tegenwerking.

Inspectie van de gevel bij de burens: De heer Bruggeman heeft een ernstig vermoeden dat de gevel bij de burens beschadigd is. De vergadering van eigenaars wil het besluit nemen om een inspectie van deze gevel uit te laten voeren. Dit besluit staat echter niet op de agenda, waardoor er op dit moment geen beslissing kan worden genomen over het uitzetten van een inspectie. Mevrouw De Rooij (verzekeringsadviseur), biedt aan om met de tussenpersoon in gesprek te gaan en te informeren of er vanuit de verzekering een contra-inspectie kan plaatsvinden. Dit aanbod wordt aangenomen.

De heer Bruggemann merkt op dat hij hier veel tijd aan kwijt is, voor de gevelwerkzaamheden zal hij ook vrij moeten nemen. Hoe gaat de VvE om met deze vermogensschade? Voor de vermogensschade zou de heer Bruggemann de schadeveroorzaker (burens) aansprakelijk kunnen stellen.

16. Toestemming juridisch traject Elemastraat 169

Komt te vervallen, zie agendapunt 15.

17. Rondvraag en sluiting

De heer van Niel merkt op de de LED verlichting behoorlijk fel is en ook bij hem de slaapkamer in schijnt. Wellicht is het mogelijk om de lamp anders te richten, de heer van Niel neemt hierover contact op.

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten om 22.10 uur.

18. Belangrijke contactgegevens

Ymere, afdeling VvE-beheer
Postbus 23787
1100 EG Amsterdam Zuidoost
Telefoon: 088 - 000 89 00

eigenarenpagina Twinq: <https://ymere.twinq.nl>.

- U kunt uw reparatieverzoek melden via ons telefoonnummer 088-0008900 (optie 2) of via het eigenarenportaal <https://ymere.twinq.nl>.
- Glasschade (ook inbraakpogingen) kunt u 24u melden bij Clarixy (AON): 0800-0207207 / Allianz: 088-8640042.
- Riolverstopping kunt u melden bij RRS: 088 030 13 13.
- Voor al uw vragen over de voorwaarden van de verzekering kunt u contact opnemen met de heer Noorderhaven van AON via 06 27 17 29 48 of hedzer.noorderhaven@aon.nl / de heer Douma van vanBreda Risk & Benefits via 088-650 11 74 of rinze.douma@vanbredanl.com
- vve-debiteuren@ymere.nl voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden.
- vve-info@ymere.nl voor alle algemene en overige vragen.
- webpagina: www.ymere.nl/vve.
- Voor een goede afhandeling van de maandelijkse bijdragen en overige bedragen is het prettig als eigenaren een machtiging afgeven voor een automatische incasso. Formulieren kunnen worden opgevraagd via vve-debiteuren@ymere.nl.
- Heeft u punten voor op de agenda van een volgende vergadering van eigenaars laat dat uw

accountmanager zes weken voor de vergadering weten. Mocht u twijfels hebben of iets besproken moet worden of heeft u vragen neem dan contact op met uw accountmanager.

- Om onze dienstverlening te verbeteren, meten we door middel van een enquête hoe u naar onze dienstverlening kijkt. Na het ontvangen van de notulen van de vergadering van eigenaars wordt u per mail uitgenodigd om deel te nemen aan deze enquête. Uw mening is belangrijk voor ons.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Nieuwe Kom te Nieuw-Vennep (1275), gevestigd te Nieuw-Vennep (1275)

- 1. Opening en vaststellen aantal stemmen**
 - 1.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de beheerder te benoemen tot voorzitter van de vergadering voor de looptijd van het planmatig onderhoud.

- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 07-12-2023**
 - 3.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 07-12-2023 vast.

- 6. Jaarstukken 2023-2024: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**
 - 6.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast en besluit het positieve exploitatieresultaat van € 7.190,61 toe te voegen aan de reserves.

- 7. Jaarstukken 2023-2024: Verlenen decharge aan het bestuur**
 - 7.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

- 8. (Her)benoemen bestuur**
 - 8.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.

- 9. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**
 - 9.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.

- 10. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
 - 10.1 De Vergadering van Eigenaars mandateert het bestuur om het planmatig onderhoud wat voor 2025-2026 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds en machtigt de voorzitter om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds.
De Vergadering van Eigenaars mandateert het bestuur om het planmatig onderhoud wat voor 2025-2026 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds en machtigt de voorzitter om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds.

Het mandaat betreft een totaalbedrag van € 122.194,-. Dit bedrag is inclusief BTW, 6% projectbegeleiding (voorbereiding en toezicht) en 10% onvoorzien.

De projectbegeleiding (V&T) wordt door Ymere conform de beheerovereenkomst uitgevoerd. De kosten worden gefinancierd uit het reservefonds voor het planmatig onderhoud.

- 12. Begroting 2025-2026 en vaststellen maandelijkse bijdrage**
 - 12.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2025-2026 met een totaal bedrag van € 168.804,00 vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage gaat in per 1 juli 2025.

- 13. Verzoek goedkeuren woonbestemming voor Elemastraat 67**
 - 13.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord met het verlenen van een woonbestemming voor het adres Elemastraat 67. De eigenaren zullen voor eigen kosten de splitsingsakte laten aanpassen.