

Notulen

VvE 2348 Middenhof 15-86, gevestigd te Almere

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 4 november 2025, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 465; aantal stemmen vertegenwoordigd: 465 (100 procent)

1. Opening

Desiree Nolta, de VvE coördinator van de Alliantie VvE diensten (VvE diensten) opent de vergadering om 10.00 uur en stelt (mede aan de hand van de eventueel ontvangen volmachten) het totaal aantal aanwezige stemmen (quorum) vast. De VvE coördinator stelt voor om de vergadering technisch voor te zitten. Dit voorstel heeft ieders instemming.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *de vergadering technisch te laten voorzitten door de VvE coördinator.*
- *de VvE coördinator te mandateren om de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te tekenen.*
- *de VvE coördinator te mandateren om de presentielijst namens de aanwezigen te tekenen.*
- *deze en toekomstige vergaderingen digitaal te organiseren.*

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om de agenda ongewijzigd vast te stellen.*

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

4. Wat is een VvE - ter informatie

Over wat het betekent om lid te zijn van een Vereniging van Eigenaars en de rol van De Alliantie VvE Diensten vindt u meer informatie op onze website: [Wat is een VvE? | de Alliantie VvE Diensten](#)

Op Youtube staat een kort introductiefilmje: <https://youtu.be/qMKz08xCjuo> .

5. Bestuur & commissies

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd en wordt gevormd door een oneven aantal personen. Stichting de Alliantie is bij de oprichting van de VvE benoemd als eerste bestuurder. De Alliantie treedt uit het bestuur als er kandidaten zijn die de bestuursfunctie over willen nemen. Er zijn op dit moment geen kandidaten voor het bestuur.

De kascommissie wordt jaarlijks benoemd en dient te bestaan uit tenminste twee personen. Bestuursleden mogen niet in de kascommissie. Als er geen kandidaten zijn, adviseert VvE Diensten om de kascontrole uit te besteden. Er zijn op dit moment geen kandidaten voor de kascommissie. De vergadering stemt in met een externe kascontrole door Kascontrole.com.

Het bestuur is bevoegd om onderhoudscontracten af te sluiten binnen de vastgestelde begroting. VvE Diensten adviseert om het bestuur daarnaast een mandaat te verlenen van € 3.000 incl. btw per geval voor urgente uitgaven. De vergadering stemt met dit voorstel in.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *Kascontrole.com te benoemen in de kascommissie.*
- *Het bestuur een mandaat te verlenen van € 3.000 incl. btw per geval voor urgente uitgaven.*

6. Beheerovereenkomst De Alliantie VvE Diensten

De Alliantie VvE Diensten is bij de oprichting van de VvE voor bepaalde tijd benoemd als beheerder van de VvE. De dienstverlening wordt vastgelegd in een beheerovereenkomst. Hiervoor biedt VvE Diensten twee varianten aan:

- Pakket A (Basis): financieel administratieve ondersteuning en verenigingsbeheer
- Pakket B (Comfort): pakket A uitgebreid met technisch onderhoud

De VvE coördinator adviseert de VvE om pakket B (Comfort) af te nemen en heeft daarvoor een concept beheerovereenkomst bij de vergaderstukken gevoegd. De jaarlijkse vergoeding voor de dienstverlening bedraagt € 16.985,64 incl. btw. De vergadering gaat akkoord met de beheerovereenkomst en mandateert het bestuur om deze te ondertekenen. De beheerovereenkomst gaat in per 1 november 2025.

Mandaat bij reparaties

Bij het afsluiten van een beheerovereenkomst pakket B (Comfort) zal VvE Diensten in het kader van haar dienstverlening namens de VvE reparatieopdrachten gaan uitzetten. Herstelbedrijven krijgen een mandaat van € 750 excl. btw per opdracht waarbinnen kleine reparaties mogen worden uitgevoerd. De VvE coördinator adviseert om aan VvE Diensten een mandaat te verlenen van € 1.500 excl. btw per opdracht, zodat VvE Diensten na controle van de meerkosten gelijk kan doorpakken. Hierdoor kunnen bewoners sneller worden geholpen. Als de kosten boven de € 1.500 excl. btw uit komen, zal eerst worden overlegd met het bestuur. De vergadering stelt het mandaat van VvE Diensten vast op € 1.500 excl. btw per opdracht.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *Akkoord te gaan met de beheerovereenkomst met De Alliantie VvE Diensten en deze op 1 november 2025 in te laten gaan.*
- *Het bestuur te mandateren om de beheerovereenkomst namens de VvE te ondertekenen.*
- *Het mandaat van VvE Diensten vast te stellen op € 1.500 excl. btw per opdracht.*

7. Verwerkersovereenkomst AVG

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet AVG is het nodig dat VvE Diensten met de VvE afspraken maakt over de wijze waarop er met privacygevoelige informatie wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in een verwerkersovereenkomst, waarvan een concept bij de vergaderstukken is gevoegd.

De vergadering gaat akkoord met de inhoud van de verwerkersovereenkomst en mandaat het bestuur om deze namens de VvE te ondertekenen.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *Akkoord te gaan met de samenwerkingsovereenkomst AVG (verwerkersovereenkomst).*
- *Het bestuur te mandateren om de overeenkomst te ondertekenen.*

8. Doorlopende machtiging incassomaatregelen

De VvE Coördinator adviseert om aan VvE Diensten een doorlopende machtiging te verlenen voor het uitvoeren van debiteurenbeheer en het treffen van rechtsmaatregelen indien eigenaars hun betalingsverplichtingen aan de VvE niet nakomen. De vergadering gaat akkoord met het verlenen van deze machtiging.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *de incassoprocedure vast te stellen en de machtiging te verlenen aan VvE Diensten.*
- *het bestuur te mandateren om de machtiging te ondertekenen.*

9. Verzekeringen en taxatie

Het is verplicht om een gebouwenverzekering (opstal) en Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijven af te sluiten. De pakketverzekering kan worden uitgebreid met de volgende (optionele) rubrieken: glas, bestuurdersaansprakelijkheid, rechtsbijstand, milieuschade, en ongevallen vrijwilligers. De Alliantie VvE Diensten is een aangesloten instelling van assurantiemakelaar Meijers Assurantiën. De offerte van Meijers is bij de vergaderstukken gevoegd. De vergadering gaat akkoord met de offerte van Meijers. De verzekeringen gaan in op de dag dat het eerste gedeelte van het gebouw wordt opgeleverd.

Deze verzekerde som dient te worden vastgesteld aan de hand van een taxatie van de herbouwwaarde. Zonder geldig taxatierapport bestaat een risico op onderverzekering. De vergadering gaat akkoord met het laten uitvoeren van een vaste taxatie.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om met ingang van 1 november 2025 de volgende verzekeringen af te sluiten bij Meijers Assurantiën: gebouwen, aansprakelijkheid bedrijven, glas, bestuurdersaansprakelijkheid, rechtsbijstand.*

10. Afsluiten onderhoudscontracten

De VvE Coördinator adviseert om het bestuur te mandateren om (onderhouds)contracten namens de VvE af te sluiten voor de aanwezige installaties, de levering van energie en de schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeeltes. De vergadering stemt met dit voorstel in.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om het bestuur te mandateren om de nodige (onderhouds)contracten af te sluiten.*

11. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)

De VvE is reglementair verplicht om een reservefonds te vormen voor toekomstig planmatig onderhoud. VvE's zonder actueel (D)MJOP zijn wettelijk verplicht om jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde te sparen.

Het (D)MJOP is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming en vormt de basis voor de jaarbegroting. Laan35 heeft in opdracht van Stichting de Alliantie een DMJOP voor de VvE opgesteld. Het DMJOP versienummer 1.1 d.d. 8 augustus 2025 wordt vaststelling voorgelegd. De vergadering stelt het DMJOP overeenkomstig vast. De Alliantie zal het komend jaar nog enkele onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren aan het gebouw buiten het DMJOP om.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om het DMJOP versienummer 1.3 d.d. 23 mei 2025 vast te stellen.*

12. Begroting en bijdragen 2026

De conceptbegroting wordt ter vaststelling aan de vergadering voorgelegd. Er is een versie opgesteld inclusief sparen voor verduurzaming en een versie exclusief sparen voor verduurzaming. De opgenomen bedragen zijn richtbedragen gebaseerd op ervaring en referentiepanelen. De vergadering stelt de begroting zonder sparen voor verduurzaming overeenkomstig vast.

De VvE-bijdragen worden berekend aan de hand van de verdeelsleutels die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement en vloeien voort uit de vastgestelde begroting.

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om:*

- *de begroting 2026 vast te stellen met een begrotingstotaal van € 117.910,00.*
- *de VvE-bijdragen voor de eerste maal in te laten gaan per 1 januari 2026.*

13. Plaatsen sleutelkluis

Aannemers die in opdracht van de VvE reparaties of onderhoud uitvoeren, hebben toegang nodig tot (bepaalde ruimten) in het gebouw. De beheerder stelt daarom voor om een sleutelkluis met code te laten installeren. De voorgestelde sleutelkluizen vallen niet op en zijn veilig (SKG-keurmerk).

Besluit: *De vergadering neemt unaniem het besluit om een sleutelkluis te laten installeren en verleent daarvoor een vrij mandaat aan het bestuur.*

14. Sluiting

De technisch voorzitter sluit de vergadering om 11.00 uur en bedankt de aanwezigen voor hun deelname.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 2348 Middenhof 15-86, gevestigd te Almere

1. Opening

- 1.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- de vergadering technisch te laten voorzitten door de VvE coördinator.
 - de VvE coördinator te mandateren om de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te tekenen.
 - de VvE coördinator te mandateren om de presentielijst namens de aanwezigen te tekenen.
 - deze en toekomstige vergaderingen digitaal te organiseren.

2. Vaststellen agenda

- 2.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

5. Bestuur & commissies

- 5.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- Kascontrole.com te benoemen in de kascommissie.
 - Het bestuur een mandaat te verlenen van € 3.000 incl. btw per geval voor urgente uitgaven.

6. Beheerovereenkomst De Alliantie VvE Diensten

- 6.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- Akkoord te gaan met de beheerovereenkomst met De Alliantie VvE Diensten en deze op 1 november 2025 in te laten gaan.
 - Het bestuur te mandateren om de beheerovereenkomst namens de VvE te ondertekenen.
 - Het mandaat van VvE Diensten vast te stellen op € 1.500 excl. btw per opdracht.

7. Verwerkersovereenkomst AVG

- 7.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- Akkoord te gaan met de samenwerkingsovereenkomst AVG (verwerkersovereenkomst).
 - Het bestuur te mandateren om de overeenkomst te ondertekenen.

8. Doorlopende machtiging incassomaatregelen

- 8.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- de incassoprocedure vast te stellen en de machtiging te verlenen aan VvE Diensten.
 - het bestuur te mandateren om de machtiging te ondertekenen.

9. Verzekeringen en taxatie

- 9.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om met ingang van 1 november 2025 de volgende verzekeringen af te sluiten bij Meijers Assurantiën: gebouwen, aansprakelijkheid bedrijven, glas, bestuurdersaansprakelijkheid, rechtsbijstand.

10. Afsluiten onderhoudscontracten

- 10.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om het bestuur te mandateren om de nodige (onderhouds) contracten af te sluiten.

11. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)

- 11.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om het DMJOP versienummer 1.3 d.d. 23 mei 2025 vast te stellen.

12. Begroting en bijdragen 2026

- 12.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om:
- de begroting 2026 vast te stellen met een begrotingstotaal van € 117.910,00.
 - de VvE-bijdragen voor de eerste maal in te laten gaan per 1 januari 2026.

13. Plaatsen sleutelkluis

- 13.1 De vergadering neemt unaniem het besluit om een sleutelkluis te laten installeren en verleent daarvoor een vrij mandaat aan het bestuur.