

Notulen

Vereniging van Eigenaars Blok 4 (Het Diep) Nierkerkecomplex, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 18 januari 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 3455; aantal stemmen vertegenwoordigd: 896 (25,93 procent)

Aanwezig

De heer C.T. Boom, Mevrouw R.N. Dakriet, Mevrouw V.I.F. van Groeningen, Mevrouw M. Hofman, De heer R. Kruijt, De heer G. van der Molen, De heer J.H.W. Schreurs, De heer M. Tokgoz, De heer G.K. Troenoredjo en/of Mevrouw J.G. Loureiro

Afwezig

De heer M. Amaioua en Mevrouw K. Oulad el Hadj Sellam, De heer V. Bogers, Mevrouw A. Celebi, De heer W.K.R. Ching en Mevrouw Y.L. Ho, De heer A. Cincil en Mevrouw N. Yusufoglu, De heer B. Dangis, De heer B. Diallo, De heer D. Dogan en Mevrouw N. Aytac, De heer D.J.A. Engelhart, De heer A. Faloun en Mevrouw L. Akhnikh, De heer M. Hadouch, De heer A. Has en Mevrouw A. Circi, De heer G.M. Hoft, Mevrouw R. Kelner, De heer R.C. Klaarmond en Mevrouw A.J. Donleben, De heer B.B.M. Lammerts en Mevrouw A.G. Wiersma, Mevrouw C.S. Lee Sack Fong, De heer D.I. Lustemberg, De heer R. Minnes, De heer M. Murat, De heer G. Nanhoe, De heer C.P. Rout Ray en Mevrouw K.S. Singh, Van Dessel Beheer B.V., De heer B.S. Williams, Mevrouw Z. Zinbi

1. Opening & vaststellen agenda

De heer Heuzeveldt stelt zichzelf voor en opent de vergadering. Alle aanwezige leden worden welkom geheten. Er zijn verder geen opmerkingen op de agenda dus deze wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen aantal aanwezige rechtsgeldige stemmen (eventuele vertegenwoordiging via machtiging)

De VZ geeft aan dat de vergadering, gehouden woensdag 18 januari 2023, een Tweede Vergadering is. Hierbij is er geen quorumvereiste nodig voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De VZ geeft aan dat de rookmelders verder uitgedeeld zullen worden aan de bewoners. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor de plaatsing van de rookmelder. Er zijn verder geen mededelingen of ingekomen stukken binnen gekomen.

4. Gevraagde besluiten

De VZ geeft aan dat er bepaalde besluiten genomen moeten worden, vervolgens zullen de besluiten ter stemming worden gebracht.

4.a Gevraagd besluit: vaststellen notulen Algemene Leden Vergadering d.d. 29 november 2021

De VZ neemt de notulen per pagina door en vraagt of de leden opmerkingen en/of aanvullingen hebben op de notulen.

Er wordt gevraagd wat de status is van de beglazing bij het balkon van appartement 40c, dit staat benoemd op bladzijde 3. De bewoner van appartement 40c is aangeschreven in januari vorig jaar en dit wordt nu opgepakt via de rechtsbijstandverzekering. De VZ geeft aan dat de rechtsbijstandverzekering het bestuur kan informeren over welke stappen er gezet kunnen worden en welke gevolgen dat kan hebben.

Er zijn geen op-en/of aanmerkingen op de notulen van d.d. 29 november 2021. De notulen worden unaniem vastgesteld.

Besluit: De notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 29 november 2021 zijn vastgesteld

4b. Gevraagd besluit: jaarrekening 2021/2022 vaststellen

De penningmeester geeft een korte toelichting op de begroting 2021/2022. Het jaar 2021/ 2022 heeft te maken met een gebroken boekjaar, er is voor dit jaar 65.000 euro begroot, dit is gezamenlijk als VvE bijdrage gestort. De werkelijke kosten zijn hier 900 euro teveel van afgeweken. In de begroting van 2022/2023 wordt er 6.200 euro meer begroot, omdat de verwachting is dat de elektriciteitskosten zullen gaan stijgen. Er moet nagekeken worden hoelang het contract met de huidige energieleverancier nog loopt, de VZ geeft aan dit na te kijken en terug te koppelen aan het bestuur.

De penningmeester loopt de verschillende kostenposten na.

De verenigingskosten waren begroot op 5.000 euro maar waren werkelijk 8.000 euro. Dit heeft te maken met de overstap van de vorige beheerder. De VvE heeft te maken met een gebroken boekjaar, ingegeven door de oude beheerder. VBG werkt per kalenderjaar. Hierdoor lopen verenigingskosten éénmalig scheef. Dus dat is een duidelijke verklaring waarom deze post met 60% is overgeschreden, en met deze reden heeft de kascommissie de jaarrekening alsnog goedgekeurd.

De VZ geeft aan dat er besloten moet worden of het overschot van 900 euro afgetrokken mag worden van de algemene reserves of dat iedereen een eenmalige bijdrage moet betalen. De penningmeester vertelt dat de VvE bijdrage gaat van 56.000 euro naar 72.000 euro, dus iedereen moet meer gaan bijdragen. Er wordt besloten om de 900 euro uit de reserves te halen.

De kascommissie licht nogmaals toe dat het om een eenmalige overschrijding gaat, dus hij vindt het reëel om dit van de reserves af te halen. En adviseert hiermee akkoord te geven op het vaststellen van de jaarrekening.

De VZ vraagt aan de vergadering om decharge te verlenen aan het bestuur voor de jaarrekening 2021/2022, dit wordt met algemene stemmen aangenomen. Er wordt decharge verleend aan het bestuur.

De vergadering gaat akkoord met het exploitatieresultaat ten behoeve van het reservefonds.

Besluit: De jaarrekening 2021/2022 is vastgesteld.

Actiepunt: Nakijken hoelang het contract met de huidige energieleverancier nog loopt

4c. Gevraagd besluit: begroting 2022/2023 vaststellen

Er wordt door de penningmeester een toelichting gegeven op de begroting van 2022/2023. De eigenaarsbijdrage gaat van 56.000 euro naar 62.000 euro, dit is vanwege de energiekosten. Als er een overschot is dan kan dit teruggestort worden naar de reserves. Er komen dus hogere maandlasten, tussen de 14 en 17 euro per maand.

De VZ vat de discussie over de verhoging van het maandbedrag samen, er zijn 3 opties:

-De verhoging per 1 juli 2022 in laten gaan met terugwerkende kracht, dan vindt er in februari eenmalig een naheffing plaats van het verschil tussen de oude en nieuwe bijdrage.

-De verhoging per 1 februari 2023 in laten gaan, dat betekent wel dat er mogelijk in de begroting een stukje tekort ontstaat. De discussie dat er dan een tekort is op de begroting en dan verrekend moet worden zal volgend jaar dan ook weer plaatsvinden. Dit is ook afhankelijk van de energiekosten.

-Nu een hogere verhoging instellen vanaf 1 februari 2023 zodat er ingelopen kan worden op de begroting. Zodat hiermee het verschil tussen de 62.000 euro en 59.000 euro lager uitvalt. Na het termijn van het boekjaar moet je dan wel nog de extra's gaan betalen terwijl het wellicht niet noodzakelijk is.

De vergadering stemt op bovenstaande opties, met algemene stemmen is aangenomen dat per 1 februari 2023 de verhoging doorgevoerd gaat worden zoals begroot en voor een maximum van 18 euro afhankelijk van het eigendom. De VZ gaat snel zo mogelijk met de financiële afdeling om de tafel, en zorgt ervoor dat voor 1 februari een brief wordt verzonden over de verhoging.

Er zijn verder geen opmerkingen of vragen over de begroting, met algemene stemmen is de begroting 2022/2023 inclusief de wijziging over de bijdrage vanaf 1 juli tot en met 1 februari aangenomen.

Besluit: De begroting 2022/2023 is vastgesteld.

4d. Gevraagd besluit: incassobesluit VvE

Gevraagd besluit ALV:

- "De vergadering mandateert het bestuur/ beheerder tot het nemen en uitvoeren van incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wanbetalende leden conform de wettelijke bepalingen. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, in deze "**Van Schendel & Partners gerechtsdeurwaarders**", alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.
- Dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan

verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht."

De VZ legt kort uit hoe het proces in zijn werk gaat. De vergadering besluit bovenstaand punt met algemene stemmen aan te nemen.

Besluit: Het incassobesluit VvE is vastgesteld.

4e. Gevraagd besluit: mandaat bestuur hoofdsplitsing

De VZ geeft een toelichting over de hoofdsplitsing. Het bestuur van DC VvE heeft ook zitting in de VvE van de hoofdsplitsing en daar ook een stemrecht. Deze vergadering dient er onder andere voor om het bestuur een mandaat te geven op welke manier zij mogen stemmen in de hoofdsplitsing. Dit is een belangrijk besluit, want de hoofdsplitsing heeft veel te zeggen over wat er gebeurt in en om het gebouw.

- Vaststellen notulen ALV
- Vaststellen jaarstukken 2021 / 2022
- Decharge bestuur jaarstukken 2021 / 2022
- Bestemming exploitatieresultaat 2021 / 2022
- Vaststellen begroting 2022 / 2023
- Vaststellen VvE bijdrage 2022 / 2023
- Herbenoemen leden van de kascommissie
- Het bespreken van de situatie met de glazen panelen in de gemeenschappelijke tuin. Het besluiten nemen voor de te nemen stappen en de financiering hiervan.
- Huishoudelijk Reglement (HHR). Dit agendapunt is bedoeld om kort stil te staan bij het reeds vastgestelde Huishoudelijk Reglement.
- Besluitvorming om in voorkomende gevallen Pro VVE Beheer BV te mandateren schadepeningen boven het bedrag als vermeld in de appartementenclausule te kunnen incasseren op rekening van de VvE en in overleg met verzekeraar, benadeelden en/of het bestuur tot herstel van de schade over te gaan.

Er wordt een mededeling gedaan over de beglazing in de binnentuin die vaak kapot gaat, en er wordt voorgesteld om dit te vervangen met plexiglas. Er wordt gevraagd om het hele complex hieraan mee te laten betalen. Iedereen moet hiervoor akkoord geven want dit betreft een aanpassing van de splitsingsakte van de hoofdsplitsing. De VZ legt uit dat op het moment dat er een splitsingsakte veranderd moet worden, dat dan iedereen goedkeuring moet geven, ook de financiers van de hypotheek. Er is al toestemming gegeven voor het vervangen van de beglazing, de hoofd-VvE heeft uiteindelijk gezegd dat ze het gaan veranderen. Er is een voorstel geweest om dit met plexiglas te gaan vervangen, het moet alleen nog uitgevoerd worden. Verder wordt er niet ingegaan op de inhoud van de vergadering van de hoofdsplitsing.

De vergadering besluit dat het bestuur gemandateerd wordt om naar eigen goedkeuren te handelen.

De VZ geeft advies om goed te kijken naar het mandaat van de schadepeningen. De hoofd-VvE wil een hele grote coupe uitvoeren door een aantal regels buiten spel te zetten. Ze willen meer armslag om snel te kunnen reageren, zonder tussenkomst van een ALV.

De vergadering vraagt om een toelichting van bovenstaande en willen later pas een besluit hierover nemen. Dit is een taak van het bestuur omdat zij moeten gaan stemmen, dit moet schriftelijk vastgelegd worden.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het mandaat verlenen aan het bestuur van de hoofdsplitsing.

5. Verkiezing bestuur (overige commissies)

Dhr. Jan Schreurs meldt zich aan als aspirant-bestuurslid. Hij gaat een jaar meelopen met het bestuur om te bekijken of een bestuursfunctie bij hem past. Afsproken wordt dat hij bij de volgende ALV aangeeft of hij een bestuursfunctie ambieert.

- Bestuurslid Gjal van der Molen geeft aan dat hij uiterlijk volgend jaar aftreed.

6. Rondvraag

De VZ vraagt of er eventuele vragen of opmerkingen zijn.

Er wordt een mededeling gedaan, vrijdagavond was iemand zijn elektrische fiets aan het opladen op de gang, wat een algemene ruimte is. Ze heeft hier iets van gezegd want wil hier niet voor betalen en toen is uiteindelijk de fiets weggehaald. De bewoner van appartement 38F gaat aangeschreven worden, want er blijven spullen in de gang staan. De VZ ziet hierover een mail tegemoet.

De schoonmaak in de algemene ruimtes wordt niet helemaal goed uitgevoerd, hierover is gemaild naar de

voorzitter, maar er kwam geen respons. Als er klachten zijn over de schoonmaak dan worden die via het bestuur doorgegeven aan de leverancier. Er moet een keer aangegeven worden vanuit de VvE dat iedereen gerechtigd is, als er iets fout gaat met de schoonmaak dat iedereen dan zelf contact op mag nemen met de leverancier. Er wordt uiteindelijk wel gevraagd of de mails alsnog beantwoord kunnen worden.

Er wordt aangegeven dat de verlichting aan de buitenkant bij de voordeur uit staat. Ook over de noodverlichting is al een paar keer gemaild. Er is een offerte binnengekomen. Er wordt toestemming gegeven om de noodverlichting te laten vervangen en er gaat gekeken worden naar de verlichting bij de voordeur.

Over de melding van lekkage is nooit een terugkoppeling geweest. Het ging om appartement 38d en 40d, er is nog steeds last van de lekkage. De VZ vraagt of hier nog een mail over gestuurd kan worden. De melding is al afgesloten, en er is nooit terugkoppeling geweest. De VZ geeft aan contact op te nemen met de service desk.

Een energielabel kan zelfstandig aangevraagd worden, het is 4 of 5 jaar geldig. Er staat veel informatie hiervoor in het bouwbesluit.

Er aangegeven dat er soms geürineerd wordt in het trappenhuis, nu gebeurt het niet meer op deze plek. De bewoner ruimt het zelf op en heeft een kaartje opgehangen dat het niet bedoeling is. Wel denkt hij dat het nu op andere plaatsen in het gebouw gebeurt, dus er moet over nagedacht worden voor in de toekomst.

Er wordt gevraagd naar de beglazing van het balkon op 40c. Deze is afwijkend en zonder toestemming geplaatst. Zie hiervoor punt 4.a. De vergadering besluit unaniem het bestuur te machtigen alle noodzakelijke gerechtelijke stappen te ondernemen om deze beglazing te doen verwijderen en daartoe de rechtsbijstandsverzekering aan te spreken.

Als laatste wordt er gesproken over zonnepanelen. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat er over vijf jaar van gas afgestapt moet worden. Als VvE moet hierover een besluit genomen worden. Er is behoefte aan advies, hoe de VvE hier het beste mee om kan gaan. De VZ geeft aan dat er een samenwerkingspartner is, die hiernaar kan kijken. Dan voeren ze eerst een quickscan uit, en daarna geven ze advies welke maatregelen op korte termijn uitgevoerd kunnen worden. Ook kunnen er subsidies en leningen aangevraagd worden, om zo het hele proces te begeleiden. Er zijn grote kosten mee gemoeid maar het rendement is wel groot voor de korte en lange termijn.

Er kan een DMJOP gemaakt worden maar hier is wel een duurzaamheidscommissie voor nodig. Dit ligt in eerst instantie bij het bestuur, het moet besproken worden bij de ALV en hier moet over besloten worden. Dit is voor de volgende ALV zodat het op de agenda kan komen. Wat ook van belang is waar de VvE toestemming voor krijgt vanuit de gemeente, ook dit ligt aan de quickscan.

De VZ kent bedrijven die graag een offerte hiervoor zouden willen maken. Er is wel een aanspreekpunt nodig, zodat er afspraken gemaakt kunnen worden. Er wordt afgesproken dat er minimaal 3 offertes voor quickscans worden aangevraagd, zodat er gekeken kan worden naar referenties. Er worden 2 mensen aangesteld als contactpersonen.

Besluit: De vergadering besluit unaniem het bestuur te machtigen alle noodzakelijke gerechtelijke stappen te ondernemen om deze beglazing te doen verwijderen en daartoe de rechtsbijstandsverzekering aan te spreken.

7. Sluiting van de vergadering

De VZ bedankt de leden en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Blok 4 (Het Diep) Nierkerkecomplex, gevestigd te Amsterdam

4.a Gevraagd besluit: vaststellen notulen Algemene Leden Vergadering d.d. 29 november 2021

4.a.1 De notulen van de Algemene Ledenvergadering d.d. 29 november 2021 zijn vastgesteld

4b. Gevraagd besluit: jaarrekening 2021/2022 vaststellen

4b.1 De jaarrekening 2021/2022 is vastgesteld.

4c. Gevraagd besluit: begroting 2022/2023 vaststellen

4c.1 De begroting 2022/2023 is vastgesteld.

4d. Gevraagd besluit: incassobesluit VvE

4d.1 Het incassobesluit VvE is vastgesteld.

4e. Gevraagd besluit: mandaat bestuur hoofdsplitsing

4e.1 De vergadering gaat akkoord met het mandaat verlenen aan het bestuur van de hoofdsplitsing.

6. Rondvraag

6.1 De vergadering besluit unaniem het bestuur te machtigen alle noodzakelijke gerechtelijke stappen te ondernemen om deze beglazing te doen verwijderen en daartoe de rechtsbijstandsverzekering aan te spreken.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Blok 4 (Het Diep) Nierkerkecomplex, gevestigd te Amsterdam

Nakijken hoelang het contract met de huidige energieleverancier nog loopt

Status: Vastgelegd