

Notulen

VvE De Lange Balk, gevestigd te Amsterdam (0281)

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 11 mei 2021, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 168; aantal stemmen vertegenwoordigd: 91 (54,17 procent)

1. Opening

De heer Sturm van Newomij opent de digitale, gecombineerde vergadering en heet de aanwezigen welkom. Hij stelt voor de vergadering voor te zitten waarmee de vergadering instemt.

Het is goed om te zien dat een groot aantal leden aanwezig zijn bij de digitale vergadering. Daarnaast zijn er voldoende machtigingen ontvangen waarmee het organiseren van een tweede vergadering niet nodig is. Dat scheelt weer tijd en geld voor de vereniging.

Kort wordt de praktische invulling van de vergadering besproken zoals de wijze van stemmen en het stellen van vragen. Nogmaals wordt gemeld dat de vergadering wordt opgenomen ten behoeve van het opstellen van deze notulen.

Anders dan in voorgaande jaren is deze gecombineerde vergadering alleen met de ondersplitsingen van VvE De Lange Balk en VvE Parkeren onder de Balk. De hoofdsplitsing VvE De Stille Blak moet conform akte na deze gehouden vergadering pas vergaderen. Dit is nu als zodanig georganiseerd. De leden zelf merken dit niet. De stemming uit deze vergadering wordt door een vertegenwoordiging (het bestuur) meegenomen in de ALV van de hoofdsplitsing.

Het volledige bestuur is tevens aanwezig en wordt aan de vergadering voorgesteld, alsmede Stephan Baart die als gast aanwezig is namens Minerva Vastgoedbeheer.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Vloerverwarming

Het bestuur merkt dat in diverse woningen vloerverwarming wordt aangelegd. Er is in principe geen toestemming vereist van de vergadering zolang er geen aanpassing is aan de constructie van het gebouw. Normaal gesproken is voor vloerverwarming een frees diepte nodig van ongeveer 15 mm, terwijl de constructievloer diepere ligt dan 40mm. De eigenaren blijven verantwoordelijk voor de uitgevoerde werkzaamheden, bijvoorbeeld als er een lekkage optreedt. Er wordt aandacht gevraagd voor de geluidsoverlast bij burens. Met name in deze tijden dat veel mensen thuis werken is het van belang om de burens goed en tijdig te informeren.

Op de website van Vattenval (<https://www.vattenfall.nl/producten/stadsverwarming/productopties/>) is een checklist beschikbaar waar terug te vinden is waar je aan moet voldoen bij de aanleg van vloerverwarming.

Update rechtszaken

Het is heel goed nieuws dat de vve beide rechtszaken heeft gewonnen. Het gaat om de zaak over het ontslag van de heer Langeveld uit het bestuur van de Stille Balk en het hoger beroep ten aanzien van het besluit over de laadpalen in de parkeergarage. Het bestuur is Toine de Bie veel dank verschuldigd voor het schrijven van verweerschriften en het bijstaan van de vereniging in beide rechtszaken.

De vereniging kan nu verder met het project verduurzaming inclusief de plannen voor de laadpalen waarbij de veiligheid een belangrijk onderwerp is. Vrijwilligers die willen meedenken zijn nog welkom in de commissie duurzaamheid. Voorts worden alle te nemen besluiten voor dit project aan de ALV voorgelegd zoals ook eerder is afgesproken.

Verbouwingen

Er wordt behoorlijk verbouwd in de diverse woningen binnen het gebouw. Het valt ook meer op omdat veel mensen thuis werken en derhalve ook eerder overlast ervaren. Belangrijk is om de burens goed te informeren over werkzaamheden en eventuele bijbehorende overlast. Het geluid draagt ver, dus breed informeren is zeer wenselijk. Een template wordt gemaakt en aangeboden om het melden gestructureerd en eenduidig te maken. Ook eventuele vervuiling in de gemeenschappelijke ruimtes is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar en dient direct gereinigd te worden.

De richtlijnen voor mogelijke werkzaamheden zijn opgenomen in het huishoudelijk reglement. Tussen 10 uur in de avond en 8 uur in de ochtend geen geluidsoverlast. Ook de wettelijke bepalingen zoals maximaal 5 dagen, maximaal 80 decibel produceren moet nageleefd worden.

Nieuwe eigenaren ontvangen de reglementen waaronder de richtlijnen met betrekking tot verbouwingen. Hier wordt ook het gebruik van de liften aan toegevoegd.

Verhuur

Recent is het bestuur door een ronde door het gebouw gestuit op veel verhuurde woningen die niet als zodanig bekend zijn bij de vereniging of de beheerder. Het is bij verhuur echter verplicht om een verklaring bij verhuur af te geven. De eigenaren worden hierop aangeschreven.

Ook is recent een wietplantage ontdekt. Aan de bewoners wordt gevraagd alert te zijn op dergelijke praktijken.

Tuinen

Afgelopen jaren zijn meerdere vragen ontvangen over de tuinen zoals onder andere het beleid van de tuin. De vraag is ook of er nog steeds behoefte is aan verandering van de tuin. Zeker mede naar aanleiding van de recente bomenkap lijkt de wens voor een grootse aanpak van de (binnen)tuinen minder aanwezig.

Er wordt opgemerkt dat de tuinen er goed uit zien. Wel wordt nog gevraagd of de boomstam die is achtergebleven zo blijft. Dit is het geval. Het idee is dat de stam weer onderdeel wordt van de tuin zelf.

Commissie aankleding

Eerder is een communicatie gestuurd over de aankleding van het gebouw. De oproep voor het aanmelden geldt nog steeds. Er zijn tot dusver twee aanmeldingen ontvangen. Er is een budget, met name om de bestaande elementen te vervangen, maar het is altijd mogelijk om een eventueel aanvullend budget te vragen aan de vergadering. Voor vragen en aanmelding kunt u bij het bestuur terecht.

3. Vaststellen van de notulen van 22 oktober en 8 december 2020

Er wordt gedemonstreerd hoe de notulen terug te vinden zijn op het portaal van de vereniging. Over beide notulen zijn geen vragen of opmerkingen en worden ongewijzigd vastgesteld.

4. Verslag en (her)verkiezing kascommissie

De kascommissie heeft uitgebreid controle gevoerd over de financiële stukken van de verenigingen. Hiervan heeft de kascommissie een verslag uitgebracht welke u bij de vergaderstukken kunt terugvinden. De kascommissie geeft een advies ten aanzien van de spaartegoeden, het opstellen van een MJOP en de hoogte van facturen. Voorts wordt de vergadering geadviseerd de jaarstukken 2020 goed te keuren en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde financiële beleid.

De heren Potijk en de heer Van Berkel kascommissie stellen zich herkiesbaar en worden unaniem herkozen.

5. Goedkeuring spreiden gelden

De vergadering gaat met een ruime meerderheid akkoord met het voorstel om de spaartegoeden te spreiden over meerdere bankrekeningen.

Mede op advies van de kascommissie stelt het bestuur voor de (spaar)gelden van de vereniging te spreiden en hiervoor een extra (bank)rekening te openen. Een mogelijk bijkomend voordeel leek de negatieve rente die wordt geheven over spaartegoeden. Desalniettemin geeft de garantie op het deposito garantiestelsel nog voldoende aanleiding om de gelden voor vve De Lange Balk te spreiden.

Het spreiden over meerdere banken lijkt lastig omdat de meeste banken niet zondermeer dergelijke spaargelden willen onderbrengen. Naast mogelijke voorwaarden brengt dit ook nog extra kosten met zich mee. Meer banken geven ook weer een bepaald risico. Het bestuur gaat zich hierover beraden.

Op korte termijn is een aantal werkzaamheden gepland waarmee het spaarsaldo in ieder geval ook wat lager wordt. Daarnaast wordt ten aanzien van het op te stellen MJOP goed gekeken naar de liquiditeit van de vereniging om te zorgen dat de spaargelden niet te hoog oplopen of te laag worden.

6. Vaststellen financiële stukken 2020

De vergadering gaat met een ruime meerderheid akkoord met het vaststellen van de verschillende jaarstukken en het verrekenen van de exploitatiesaldi. Het bestuur wordt hiermee decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid.

Het geconsolideerd verslag wordt kort toegelicht. Met name de vorderingen en schulden wijken af van voorgaande jaren door een aantal verrekeningen tussen de vve's dat is geboekt, maar is betaald in het jaar 2021. Over de inkomsten en uitgaven zijn weinig bijzonderheden te vermelden en zijn de resultaten navenant. De kosten voor de huismeester zijn wat hoger dan begroot, door enerzijds een te late aanpassing van de te verwachten kosten, anderzijds een wisseling van de huismeester heeft een overlap en daarmee extra kosten met zich meegebracht.

In het verslag is tevens een overzicht opgenomen van alle openstaande werkzaamheden waarvoor eerder goedkeuring is verleend door de vergadering. De wens is om deze lijst een keer op te schonen. Dit gaat in overeenstemming met de nader op te stellen MJOP. Of de bijdrage hierdoor aanpassing behoeft, wordt in een later stadium meer duidelijk.

De meer uitgebreide stukken per vereniging kunt u overigens ook online terugvinden.

7. Bestuursverkiezing

Er zijn op dit moment drie bestuursleden die aan het begin van de vergadering zijn voorgesteld. Hierbij is ook de heer Kok voorgesteld die zich kandidaat stelt om het bestuur te versterken. Hij heeft een financiële achtergrond en is daarmee een welkome aanvulling.

De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Kok en de herbenoeming van de andere bestuursleden. Het bestuur wordt gekozen voor zowel de hoofd- als de ondersplitsingen.

Met de aanstelling komt het aantal bestuursleden op vier. Het zou prettig zijn als het bestuur bestaat uit vijf leden, bijvoorbeeld bij eventuele besluitvorming. Het bestuur vraagt de leden zich aan te melden als kandidaat of wellicht eerst met het bestuur mee te lopen om te kijken of het iets voor u is. U kunt zich gedurende het hele jaar aanmelden via bestuur@vve-debalken.nl

De tijdsbesteding varieert enorm afhankelijk van de onderwerpen die spelen. Op dit moment is er eenmaal per maand een bestuursvergadering, maar heeft het bestuur ook ondersteuning van Minerva voor de onderhoudszaken.

8. Bespreken en besluitvorming uitvoeren van groot onderhoud

Introductie Minerva

Sinds januari verricht Minerva het technisch beheer voor de vereniging waaronder ook het dagelijks onderhoud.

De heer Stephan Baart geeft een korte introductie over de organisatie en de werkzaamheden die ze uitvoeren. Het heeft begin dit jaar veel werk opgeleverd om het gebouw te leren kennen en het behandelen van alle verzoeken. Waarschijnlijk is in een eerder stadium een aantal verzoeken blijven liggen. Is er een langlopende kwestie van lekkage in de garage en zo zijn er nog wel wat projecten die aandacht vragen.

Schilderwerk (Budget EUR 290.0000)

De vergadering gaat akkoord met de geplande schilderwerkzaamheden.

In 2014/2015 heeft VvE Lange Balk besloten om de gevelbeplating niet te vervangen en deze gefaseerd te schilderen. Conform de planning van De Lairesse Bouwmanagement (voormalig technisch beheerder) zou het schilderwerk aan de zuidgevel, westgevel en de terrassen noordgevel (fase 2) in 2020 gerealiseerd moeten worden. Fase 1 is reeds uitgevoerd. Het bestaande werkbested met de offertes zijn geëvalueerd en vervolgens zijn een tweetal extra offertes opgevraagd. In samenspraak met het bestuur is een tweetal bedrijven gekozen waar verdere onderhandelingen plaatsvinden. De stelpost voor houtrot is hierbij een belangrijk punt ter beoordeling.

Het werk wordt gefaseerd uitgevoerd afhankelijk van de positie van de elementen. Er zijn drie onderdelen, te weten; hout onbeschermd dakterras, hout onbeschermd west en zuid, gevelbeplating beschermd. Op basis daarvan zijn de fases gepland zodat niet onnodig geschilderd wordt.

Het werk geeft ongetwijfeld wat overlast. De planning wordt tijdig met alle eigenaren gecommuniceerd en de werkzaamheden vangen aan na de bouwvak en hebben een doorlooptijd van 10 tot 12 weken. Op sommige plekken is het schilderwerk hard nodig.

Het metaal van het frame van enkele balkons lijken ook toe aan onderhoud. Dit wordt opgepakt en indien mogelijk binnen het budget meegenomen.

Vervangen intercomsysteem (Budget EUR 90.000)

De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde werkzaamheden. De werkzaamheden worden zo spoedig mogelijk, wellicht deze zomer nog gepland.

De installatie is al meer dan 20 jaar oud en is aan vervanging toe. De afgelopen periode geeft het centrale intercomsysteem (te) veel storingen en blijkt het systeem storingsgevoelig. Conform het MJOP staat de

vervanging van het systeem gepland in 2022, maar zeker met de huidige gebruiksintensiviteit lijkt het goed om dit spoedig op te pakken. Het bestuur stelt voor om het systeem (op 5 locaties van het gebouw) te laten vervangen door een buitenpost. Voordeel hiervan is dat de storingsgevoelige bedrukkers komen te vervallen en deze functie wordt overgenomen door een centrale (digitale) buitenpost. De huidige bedrading wordt hierbij deels herbruikt. De storingsgevoeligheid zit vooral in de hardware van de installatie.

Ook wordt voorgesteld om voor een meerprijs de optie te bieden om een wifi koppeling te maken zodat men op afstand kan zien wie er aan de deur staat. Er volgt een discussie over de veiligheid van een dergelijke verbinding. De verbinding en de omgang is een verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar. Omdat het om de centrale toegang gaat, leeft ook een mate van terughoudendheid voor een mogelijkheid van een wifi verbinding. Navraag leert dat er een grote mate is van veiligheid middels versleuteling.

De brievenbussen worden niet vervangen. De werkzaamheden geven een ander beeld bij de entree. De huidige bedrukkers worden netjes weggewerkt. In samenhang met de commissie aankleding kan nader invulling gegeven worden. Wellicht met een optie voor pakketjes.

Liften

Recent heeft een keuring plaatsgevonden. Sindsdien is het aantal storingen minder gelukkig. De reden van de hoeveelheid storingen ligt in het gegeven dat het Otis liften zijn met Otis onderdelen. Daarna is gekozen voor een bedrijf dat generieke producten gebruikt. Door het mengen van de verschillende systemen werken een aantal functionaliteiten niet optimaal. Waar het nu precies lift, is niet bekend. Wel zijn het vaak dezelfde soort storingen. Bij de kwaliteit en service van de huidige systemen en partij heeft het bestuur haar vraagtekens. Echter een deel van de vervanging heeft plaatsgevonden en kan worden teruggedraaid. De kosten vallen echter tot dusver mee. Een deel van de reparaties en vervanging wordt niet in rekening gebracht. Dat heeft ook te maken met het Allround contract dat is afgesloten met Sky liften. Er wordt gekeken naar een andere partij voor het doen van onderhoud. Daarnaast wordt de adviseur Péron wordt tegen het licht gehouden. Tot slot staat de lift aan de Panamalaan op de planning om te renoveren. Dat is nu uitgesteld en wordt ook een offerte opgevraagd bij Otis.

Het is dus een lastig dossier en heeft de aandacht van het bestuur.

9. Mandaat bestuur

Aan de vergadering worden twee mandateringen aan het bestuur gevraagd waarvoor eerder ook goedkeuring is verleend. Na een toelichting beslist de vergadering als volgt:

- Het bestuur krijgt het mandaat bij achterstand in betaling en bij incassoprocedures gerechtelijke stappen te ondernemen.
- De vergadering stemt ermee in dat elke schade uitkering plaatsvindt op rekening van de vereniging. De verzekeringsmaatschappij kan vragen om een besluit van de vergadering hierover te nemen hetgeen mogelijk openthoud geeft bij de uitkering van de schade. Daarnaast wordt in navolging van een eerder genomen besluit (juni 2017) dat een schade boven een bedrag van EUR 50.000 altijd aan de vergadering wordt voorgelegd zodat geen kwijting wordt verleend zonder dat de leden hierin gekend worden.

De besluitvorming is van toepassing voor alle drie de verenigingen.

10. Rondvraag en sluiting

- Bij een eigenaar wordt onheus gebruik gemaakt van de parkeerplaats. Dat is uiteraard niet netjes. Eventueel kan gevraagd worden om van een lege plek gebruik kan worden gemaakt. Eigenaren wordt gevraagd om dat niet te doen en ook het bezoek niet zondermeer te laten parkeren op een lege parkeerplek.
- De kozijnen aan de zijde binnentuin zijn onderdeel van de geplande werkzaamheden later dit jaar.
- Sommige eenvoudige klussen kunnen wellicht ook door de huismeester opgelost worden. Dit kan veel geld schelen, zeker omdat een aantal bedrijven behoorlijke voorrijkosten rekenen. Kan de procedure hier op worden aangepast zodat voorkomende gevallen direct bij de huismeester terecht gekomen? Minerva Vastgoedbeheer houdt hier rekening mee en schakelt eerder de huismeester in als dat mogelijk is.
- De procedure voor de huurdersverklaring wordt strikter nageleefd. Bij het niet naleven is er sprake van een overtreding van de reglementen. Dat kan uiteindelijk leiden tot het opleggen van een boete of zelfs het ontzeggen van toegang tot de gemeenschappelijke ruimten.
- De portiek aan de panamalaan heeft geen duidelijke huisnummering. Wellicht kan hier verbetering worden aangebracht. Het bestuur gaat hier naar kijken.

- De schoonmaak gaat goed, echter op een aantal plekken moet wellicht het schoonmaak contract worden uitgebreid. Het bestuur gaat dit bespreken met Klaver 3.
- De dranger van de entree west hoge poort is elektrisch. Indien de entree lang open moet staan ivm verhuizing, dan moet de stekker van de dranger uit het stopcontact getrokken worden om te voorkomen dat de dranger hierna niet meer functioneert. In de brief aan de nieuwe eigenaren zal aangegeven hoe hiermee om te gaan.
- Ten aanzien van eventuele restricties ten aanzien van de opstalverzekering bij mogelijk in de toekomst opladen van elektrische auto's in de parkeergarage, is het van belang om te kijken naar het bouwbesluit hierover. Onder andere is hierin opgenomen dat de afvoerkanalen boven laadpalen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast moeten de elektrische auto's moeten zo dicht mogelijk bij de in- en uitgang geplaatst worden. Dit is bekend bij de duurzaamheidscommissie en wordt meegenomen in alle overwegingen.

De leden worden bedankt voor de aanwezigheid en inbreng waarmee de vergadering wordt gesloten.

Besluitenlijst

VvE De Lange Balk, gevestigd te Amsterdam (0281)

- 3. Vaststellen van de notulen van 22 oktober en 8 december 2020**
 - 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van oktober en december 2020
- 4. Verslag en (her)verkiezing kascommissie**
 - 4.1 De vergadering gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.
- 5. Goedkeuring spreiden gelden**
 - 5.1 De vergadering gaat akkoord met het spreiden van de gelden.
- 6. Vaststellen financiële stukken 2020**
 - 6.1 De vergadering gaat akkoord met de financiële stukken en het verrekenen van de exploitatiesaldi.
- 7. Bestuursverkiezing**
 - 7.1 De vergadering gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.
- 8. Bespreken en besluitvorming uitvoeren van groot onderhoud**
 - 8.1 De vergadering gaat akkoord met de volgende besluiten:
 - Schilderwerk (Budget EUR 290.0000)
 - Vervangen intercomsysteem (Budget EUR 90.000)
- 9. Mandaat bestuur**
 - 9.1 Het bestuur krijgt mandaat voor beide gedane voorstellen.