

Notulen

VvE Parkeren onder de Balk, gevestigd te Amsterdam (0282)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 18 mei 2022, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 225; aantal stemmen vertegenwoordigd: 86 (38,22 procent)

1. Opening

De voorzitter, de heer Wilmink, opent de vergadering en stelt ook de overige bestuursleden, mevrouw Dixhoorn en de heren Kok en Mansouri, voor.

Namens Newomij is de heer Van Eldik aanwezig, die de vaste accountmanager de heer Kazbogan, vervangt.

Er zijn onvoldoende leden aanwezig c.q. vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen. Hiervoor zal een tweede vergadering wordt belegd niet eerder dan 2 weken en niet later dan 6 weken dan heden. In deze vergadering kunnen ongeacht de opkomst besluiten worden genomen.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Gebruikersverklaringen en tijdelijke verhuur

Tijdelijke (vakantie) verhuur is niet toegestaan. Bij verhuur dient een gebruikersverklaring te worden afgegeven.

-Gebruik buitenruimten

In artikel 13.5 van de akte is opgenomen dat de bij de appartementen behorende buitenruimten uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt, hierop, casu quo hieraan zal nimmer een zwaardere belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht. welke het draagvermogen van die buitenruimten overtreft. Het draagvermogen van die buitenruimte bedraagt ongeveer 250 kg /m². Het is van belang de terrassen schoon te houden om lekkages te voorkomen.

- Schoonmaak

Mevrouw Engeline Ruijs is sinds kort het contact vanuit de VvE met de schoonmaakfirma Klaver 3. Engeline houdt daarnaast middels 3 maandelijks controlerondes met de firma toezicht op de kwaliteit en uitvoering van het periodieke schoonmaakplan door Klaver 3.

-Ingekomen berichten

Van Ymere is een mail ontvangen waarin zij voorstellen het positieve resultaat van de VvE Parkeren uit te betalen ipv toe te voegen aan de reservering. Dit zal bij de jaarrekening worden besproken.

Van de eigenaar van Panamalaan 252 is het verzoek ontvangen de glasbewassing vaker uit te voeren dan nu het geval is.

Dit verzoek staat niet geagendeerd en hierover kan dan ook geen besluit worden genomen. Als de frequentie wordt verhoogd zullen daar ook hogere kosten tegenover staan.

Opgemerkt wordt dat het moment waarop de glasbewassing plaats vindt niet handig is. Mevrouw Ruijs zal verzoeken dit weer, zoals voorheen, in oktober en april uit te voeren.

Ook wordt besproken dat de glasbewassing aan de Zuidkant niet mogelijk is. De hoek waaronder de ladder op het balkon geplaatst moet worden is dusdanig dat veilig werken niet mogelijk is. Mevrouw Ruijs zal nog informeren of er andere mogelijkheden zijn zoals telescoop reiniging.

-Vraag tijdelijke verhuur

De eigenaren van de Dirk Vreekenstraat 56 hebben een vraag gesteld mbt de tijdelijke verhuur. Wanneer is er sprake van tijdelijke verhuur?

Met hetgeen opgenomen in de agenda wordt dan ook vakantieverhuur (airbnb/booking.com ed.) bedoeld. Verhuur voor bewoning is wel toegestaan, hiervoor dient een gebruikersverklaring overlegd te worden.

De rechter heeft hierin uitspraak gedaan dat het afgeven van een gebruikersverklaring bij vakantie/korte verhuur niet mogelijk is en de regeling zoals in de akte staat daarvoor ook niet is bedoeld.

De woning dient bovendien als zodanig gebruikt te worden, en dus niet als hotel/pensioen. Voor vakantieverhuur geldt bovendien dat de regels van de Gemeente in acht genomen moeten worden

-Status update commissie aankleding.

Mevrouw Dixhoorn licht dit punt toe. Het idee is met de aankleding het pand leefbaarder te maken. In het MJOP (meerjaren onderhoudsplan) zijn diverse posten opgenomen ten aanzien van de aankleding. Denk hierbij aan de vloerbedekking en lampen. In plaats die enkel te vervangen wordt gekeken of hiermee ook de sfeer en aanblik kan worden verbeterd. Hiervoor is gekeken naar de staat van het gebouw en o.a. geconstateerd dat de entrees bij Ymere er beter uitzien. Er is daar beter materiaal gebruikt en beter onderhoud uitgevoerd.

Het plan is in het najaar een (extra) vergadering te beleggen en daar een voorstel te presenteren welke punten wanneer aan te pakken en wat de kosten daarvoor zijn en hoe dit te financieren.

Beoogd is dan ook een nieuw MJOP gereed te hebben zodat dit als integraal plan kan worden gepresenteerd. Versterking van de commissie is welkom. Ter vergadering meldt de heer Van Lonkhuijsen zich aan.

Opgemerkt wordt dat de vervanging van de verlichting een paar jaar geleden al is goedgekeurd. Dit geldt ook voor de vervanging van de vloerbedekking.

Gevraagd wordt naar asbest in de plafonds, maar gezien het bouwjaar zal dit niet aanwezig zijn.

Gevraagd wordt of in het plan ook gekeken kan worden naar de parkeren van de fietsen voor het pand. Dit is buiten het pand en valt daarmee in beginsel niet onder verantwoordelijkheid van de VvE. De Gemeente is hiervoor het aanspreekpunt.

Wel wordt bijvoorbeeld gekeken naar de toegankelijkheid. Als voorbeeld wordt de deur genoemd aan de Van Eesterenlaan die erg zwaar is. Als de toegang tot de bergingen makkelijker is neemt ook de kans toe dat mensen daar de fiets stallen.

De suggestie wordt gedaan het hotel ook aan te spreken op het parkeren van de fietsen van hun gasten.

3. Mandaat bestuur

Aan de vergadering worden twee mandateringen aan het bestuur gevraagd waarvoor eerder ook goedkeuring is verleend.

Het voorstel is in de tweede vergadering goed te keuren:

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 oponthoud 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.

4. Vaststellen van de notulen van de vergaderingen van 11 mei 2021

De notulen worden behandeld en hierop zijn geen op- en of aanmerkingen.

5. Verslag en (her)verkiezing kascommissie

De heren Van Berkel en Potijk hebben de kascontrole uitgevoerd. Het verslag is bij de vergaderstukken gevoegd.

Enkele punten uit het verslag worden besproken.

De kascommissie adviseert opnieuw het geld van de VvE De Lange Balk te spreiden over meerdere rekeningen. Het bestuur zal een extra bankrekening openen. Er is een verschil in de verschillende KvK inschrijvingen, namelijk dat het bestuur zelfstandig of gemeenschappelijk bevoegd is. Dit zal eerst wordt rechtgezet.

Er zijn enkele opmerkingen gemaakt over het MJOP. Het bestuur zal een nieuw MJOP laten opstellen om zo een beter inzicht te krijgen welke kosten te verwachten zijn. Daarin zal ook worden gekeken of op basis van het nieuwe MJOP de stand van de reserve in 2027 op EUR 295.000,- negatief uitkomt.

Gewezen wordt op de relatief hoge uitgaven voor kleine opdrachten. Geconstateerd is dat door de technisch beheerder, Minerva, er te weinig structuur is in afhandeling van de klachten. Sommige zaken zijn ook door bewoners zelf op te lossen. Als er enkele vrijwilligers zijn die handig zijn zouden bepaalde zaken zo op te lossen zijn. In dit kader wordt nog gemeld dat het vervangen van lampen door de huismeester wordt uitgevoerd, maar sommige lampen niet goed bereikbaar zijn of dat een deel van het plafond loslaat waardoor alsnog een vakman ingeschakeld moet worden.

Aan Minerva is wel gevraagd losse opdrachten meer te bundelen.

Aan de commissie Aankleding wordt gevraagd in het plan ook te kijken naar mogelijkheden lampen beter bereikbaar te maken of een uitvoering te kiezen met een lange levensduur zodat vervanging minder vaak aan de orde is.

De leden van de kascommissie zijn bereid volgend jaar nogmaals de controle uit te voeren, dus het voorstel is hen her te benoemen.

6. Vaststellen financiële stukken 2021

De jaarrekeningen worden toegelicht.

Diverse reserveringen die waren opgenomen zijn geschrapt. De premies van de verzekeringen gaan omhoog. Bij lekkages is het eigen risico verhoogd.

De heer Kok heeft nog een factuur van ca. EUR 2.332,40 ontdekt die abusievelijk onder de VvE De Lange Balk is geboekt, terwijl de kosten voor VvE Parkeren onder de Balk horen. Dit zal nog worden aangepast, waarmee ook het resultaat van de VvE's wijzigt.

VvE De Lange Balk

Uit de jaarrekening is op te maken dat het boekjaar wordt afgesloten met een negatief exploitatiesaldo van EUR 14.599,36. Dit saldo komt voort uit overschrijding van diverse posten door het hanteren van de begroting uit 2020 waarmee geen indexatie heeft plaatsgevonden. Daarnaast is er meer aan (klachten)onderhoud uitgegeven en wordt rente door de bank in rekening gebracht.

VvE Parkeren onder de Balk

Uit de jaarrekening is op te maken dat het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatiesaldo van EUR 7.811,53. Dit saldo komt met name voort uit lagere kosten voor de elektra en voor Technisch Beheer.

VvE De Stille Balk

Uit de jaarrekening is op te maken dat het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatiesaldo van EUR 2.092,50. Dit saldo komt met name voort uit lagere kosten voor de tuin en verenigingskosten.

Het voorstel is de jaarrekeningen goed te keuren, het bestuur decharge te verlenen en het resultaat te verrekenen met de betreffende reserves. Zoals gemeld stelt Ymere voor het positieve resultaat van VvE Parkeren onder de Balk uit te keren ipv aan de reserve toe te voegen.

7. Bespreken en besluitvorming uitvoeren van groot onderhoud

De heer Mansouri geeft een toelichting op de mechanische ventilatie.

Ons luchtbehandeling systeem bestaat uit 7 units. Op elk plat dak staat zo'n unit. Vanaf september 2021 begonnen er units met regelmaat uit te vallen. Het bleek dat er al een aantal jaar geen preventief onderhoud meer werd uitgevoerd door de firma Comfort Services (wisseling bestuursleden en technisch beheerder). Comfort Services heeft vervolgens de ventilatoren geserviced, o.a. lagers en aandrijfriemen vervangen.

Na deze werkzaamheden bleven sommige units nog steeds storing te geven. Comfort Services was erg traag met het oplossen van de storingen. Het advies van Comfort Services was dat de regelkasten van alle zeven units (nu na meer dan 20 jaar) vervangen zouden moeten worden. Hiervoor hebben zij een offerte uitgebracht voor een bedrag van rond € 40.000,-.

Via een andere weg zijn wij te weten gekomen dat de regelkasten door firma Electrodrive voor Comfort Services gemaakt en geleverd zouden worden. Het is ons gelukt rechtstreeks met Electrodrive in contact te komen. De offerte van Electrodrive voor precies dezelfde scope als die van Comfort Services, was € 22.300,-.

Vanwege extreem lange levertijd (12 weken) van de frequentieregelaars, heeft het bestuur besloten om Electrodrive opdracht te geven de regelkasten te vervangen. Hiervoor vraagt het bestuur goedkeuring van de ALV.

Daarnaast zijn wij in overleg met Electrodrive voor een nieuw onderhoudscontract, ook omdat de ervaringen met Comfort Services niet goed zijn.

Desgevraagd wordt aangegeven dat in juni de uitvoer gepland staat.

De ventilatoren werken nu wel. Er is onlangs groot onderhoud aan de ventilatoren uitgevoerd. Ze zijn chemisch gereinigd en de lagers en aandrijving zijn vervangen. Gevraagd wordt of de schachten ook schoongemaakt moeten worden. Hier is ca. 5 jaar geleden naar gekeken en de vervuiling zit enkel in het laatste deel, net achter het ventiel, dat bewoners zelf kunnen schoonmaken.

Hierna wordt besproken dat afzuigkappen niet op de ventilatiekanalen aangesloten mogen worden. Hierdoor ontstaat een overdruk en dit kan geuroverlast bij andere bewoners tot gevolg hebben. Hierop aansluiten is dus uit den boze. Als toch een afzuigkap hierop wordt aangesloten zullen (onderzoeks)kosten die hierdoor worden gemaakt op de betreffende eigenaar worden verhaald. Er mag uitsluitend gebruik gemaakt worden van een recirculatie afzuigkap. Dit punt zal nog eens via een schrijven onder de aandacht worden gebracht aan de eigenaren. Aan nieuwe eigenaren wordt deze informatie ook verstrekt.

In dit kader wordt ook gesproken over het vervangen van de ventielen. Hiervoor zou een project komen, maar dit is nog niet uitgevoerd. Hiervoor staat nog EUR 30.000,- gereserveerd.

Voorgesteld wordt de ventielen niet te vernieuwen via de VvE omdat de kosten erg hoog zijn. Een groot deel van de kosten zit in het maken van afspraken ipv in materiaal. Wel zal een typenummer gedeeld worden zodat men deze desgewenst zelf kan aanschaffen.

Na enige discussie over de handhaving van het niet aansluiten van de afzuigkappen op de kanalen wordt afgesproken een brief onder de leden te verspreiden waar enkele zaken onder de aandacht worden gebracht, te weten:

De huismeester, waarvoor kan hij wel / niet worden benaderd. Eerst zelf onderzoek doen. Geluidsoverlast Gebruik van de lift

Ventilatie en afzuigkap; waaronder een voorbeeld foto en aandacht voor de overlast die het oplevert voor andere bewoners.

8. Commissie duurzaamheid

De heer Beerman geeft een toelichting.

De commissie houdt zich met name bezig met laadpalen. Gezien de historie en subsidie vanuit de Gemeente is dit een breder plan geworden, maar inmiddels dus weer teruggebracht naar de laadpalen.

In 2019 is in de vergadering voor de constructie gestemd om iedereen die een laadpaal wil hetzelfde bedrag te laten betalen, dus ook wanneer een investering t.b.v. de capaciteit moet worden gedaan. En het uitgangspunt is dat de gebruikers betalen, dus leden met een parkeerplaats zonder laadpaal niet.

Hierna is een rechtszaak aangespannen en kwam Corona tussendoor waardoor e.e.a. is vertraagd maar dat is nu weer opgepakt.

Het plan is dat EUR 60.000,- vanuit de woningen VvE wordt geleend aan de VvE parkeren. De betreffende leden met laadpaal betalen de laadpaal zelf en EUR 30,- maand aan aflossing.

De commissie heeft een projectmanager op het oog die dit verder uitwerkt. Hopelijk kan dan in de volgende ALV een plan worden voorgelegd onderbouwd met 3 offertes.

Gevraagd wordt naar de brandveiligheid. Dit zal in het plan worden meegenomen. Er is geen verbod op het plaatsen van laadpalen. Bij andere VvE's zijn deze ook aanwezig in de garage.

Desgevraagd wordt gezegd dat Ymere hier neutraal in staat.

Gewezen wordt op het MJOP en de constatering van de kascommissie dat op basis van het huidige MJOP de VvE geld tekort komt in 2027. De vraag is daarmee ook of het wenselijk is geld te lenen aan de VvE parkeren. Daarnaast wordt gevraagd hoe dit zich verhoudt tot het reglement aangezien toch een schuld wordt aangegaan.

De commissie zal hierover met het bestuur overleggen.

Het vergroenen van het dak staat ook nog op de wensenlijst. Nu wordt eerst een plan voor de laadpalen opgesteld. Erna kan de commissie (eventueel in andere samenstelling) het vergroenen van het dak op zich nemen. In dit kader wordt erop gewezen dat de bitumen met ca. 5 jaar moet worden vernieuwd dus aanbrengen van beplanting beter pas erna kan plaatsvinden.

9. Vaststellen begroting 2022

De begrotingen worden toegelicht.

VvE De Lange Balk

De begroting gaat uit van een gewijzigde maandelijkse bijdrage. Voor de bedragen die zijn begroot is rekening gehouden met de kosten van het afgelopen jaar, de kosten over het lopende jaar voor zover bekend en de jaarlijkse indexering. Mede door de premiestijging van de verzekeringen gaat de bijdrage aan de HVvE omhoog.

VvE Parkeren onder de Balk

De begroting gaat uit van een gewijzigde maandelijkse bijdrage. Voor de bedragen die zijn begroot is rekening gehouden met de kosten van het afgelopen jaar, de kosten over het lopende jaar voor zover bekend en de jaarlijkse indexering. Mede door de premiestijging van de verzekeringen gaat de bijdrage aan de HVvE omhoog. De elektrakosten zijn naar beneden worden bijgesteld.

VvE De Stille Balk

De begroting gaat uit van een gewijzigde maandelijkse bijdrage. Voor de bedragen die zijn begroot is rekening gehouden met de kosten van het afgelopen jaar, de kosten over het lopende jaar voor zover bekend en de jaarlijkse indexering. Mede door de premiestijging van de verzekeringen gaat de bijdrage omhoog.

Het voorstel is de begrotingen aan te passen met terugwerkende kracht per 1 januari 2022.

10. Bestuursverkiezing

Het huidige bestuur is bereid aan te blijven. Wel wordt versterking gezocht. De voorkeur gaat ook uit naar een oneven aantal bestuursleden.

De heer Alling heeft aangegeven mogelijk bereid te zijn tot het bestuur toe te treden, dit is wel afhankelijk van de stemming over het plan van de aankleding van het pand.

11. Verzoek wandcontactdoos motorplaats parkeergarage

Het bestuur adviseert niet in te stemmen met dit verzoek. De reden hiervoor is dat dat potentieel meerdere eigenaren hierdoor een 230V aansluiting gaan aansluiten op hun parkeerplaats. Hoe worden de kosten van de stroom verrekend? Daarbij introduceert het ook weer een risico op brandgevaar.

De eigenaar die de aanvraag heeft gedaan verduidelijkt dat het een druppellaad aansluiting betreft met een laag vermogen.

12. Duivenpinnen t.h.v. Borneolaan 257

De bewoners van deze woning hebben last van duiven uitwerpselen op hun balkon op 3 hoog aan de N-zijde van het gebouw. Duiven nestelen zich in het kunstwerk in de vakken langs het trappenhuis van 4 tot 10 hoog. In het verleden zijn in deze vakken duivenpinnen geplaatst, maar de meeste zijn losgeraakt en daardoor verdwenen. Het bestuur vraagt de ALV toestemming opnieuw duivenpinnen te plaatsen in deze vakken.

Dit betreft dus toestemming voor het plaatsen. De kosten zijn voor eigen rekening.

Aangezien de duivenpinnen er eerder al zaten is de vraag of toestemming opnieuw gegeven moet worden.

13. Rondvraag en sluiting

Mevrouw Dixhoorn licht nog toe dat een nieuw MJOP wordt opgesteld. Het huidige plan is gedateerd en niet geactualiseerd. Het MJOP is door de VvE door de jaren niet gevolgd.

In juni zal een nieuw plan opgesteld worden, hiervoor wordt het pand ter plaatse bekeken en in het MJOP worden aantallen en eenheidsprijzen opgenomen.

Er is gekozen voor een bouwkundig sterke partij.

Zij hebben ook aangegeven dat een zogenaamd groen/duurzaam MJOP weinig meerwaarde biedt gezien het bouwjaar van het pand. In het najaar zal een vergadering worden gehouden om het MJOP te bespreken, samen met het plan van de commissie Aankleding.

Aandacht wordt gevraagd voor de balkons op de bovenste verdieping. Daar staat het glas in een sponning met rubber en hieraan is onderhoud nodig, maar dit is nooit gebeurd.

Een van de eigenaren vraagt in de lift Hoge Poort een bordje met huisnummers te plaatsen zodat als men niet gekeken heeft vooraf naar welke verdieping men moet dat in de lift te zien is.

Gevraagd wordt naar de renovatie van de lift aan de Panamalaan. Deze werkt momenteel goed. Wanneer dit nodig is zal bekeken worden in het MJOP.

Gevraagd wordt naar de ervaringen met Minerva. Er zijn best wat problemen geweest en de technische kennis lijkt beperkt. Het bestuur zal dit het najaar nog evalueren.

Gesproken wordt over goot bij de inrit van de parkeergarage. Dit is een hardnekkige verstopping waar ook al camera inspectie op is toegepast. Hiervoor komt RRS nog langsom dit verder op te lossen.

Een melding wordt gedaan dat de schilders geen afspraak hebben gemaakt en ramen en deuren hebben dicht geschilderd. De communicatie op het werk wordt als slecht ervaren.

Er is een ruit kapot naast de deur naar de kleine binnentuin. Dit agv werkzaamheden steigerbouwers. Dit is bekend en wordt op kosten van het schilderbedrijf hersteld.

Morgen volgt nog een update/brief over de planning van/het schilderwerk. De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst.