

Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 13 juni 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 225; aantal stemmen vertegenwoordigd: 67 (29,78 procent)

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter van het bestuur, de heer Wilmink, opent de gecombineerde vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Mevrouw Van Koningsbruggen van Newomij VvE Beheer zit de vergadering voor en behandelt de verdere agenda.

Aan de hand van de presentielijst is bepaald dat er onvoldoende stemmen aanwezig zijn dan wel vertegenwoordigd, om rechtsgeldige besluiten te nemen (quorum). Binnen 2 tot 6 weken na de eerste vergadering dient conform hetgeen is bepaald in de Splitsingsakte, een tweede vergadering uitgeschreven te worden. Hierbij komt de quorumeis te vervallen.

Tijdens deze Vergadering van Eigenaars zijn de agendapunten uitvoerig besproken. Voor de tweede vergadering wordt u gevraagd zoveel mogelijk gebruik te maken van de volmacht met de steminstructie.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Namens het bestuur behandelt de heer Wilmink een aantal mededelingen.

Wisselingen commissieleden

De communicatie commissie, die onder andere de Facebook pagina beheert, wordt tegenwoordig gevormd door mevrouw Staphorst, mevrouw Lammers en de heer Wilmink.

Lekkages

Omdat de vereniging te maken heeft gehad met een aantal lekkages worden de leden erop gewezen dat lekkages gemeld dienen te worden bij technisch beheerder Minerva. Minerva stuurt een partij aan voor lekdetectie. Gevolgschade valt onder de opstalverzekering en wordt doorgaans vergoed. Verzoek om de lekkage ook te melden bij de onze opstalverzekeraar, de firma Meijers (020-642 0524), zij leggen dan alvast een dossier aan.

Gevraagd wordt of de lekkages steeds op dezelfde plek plaatsvinden en zo ja, of er preventief tegen opgetreden kan worden. Hiervan is geen sprake. De oorzaak bevindt zich vaak op een plaats die moeilijk te bereiken is, zoals in de vloeren. Dat maakt dat preventief vervangen niet werkbaar is.

3. Mandaat bestuur

Aan de vergadering worden twee mandateringen aan het bestuur gevraagd waarvoor eerder ook goedkeuring is verleend. Voorgesteld wordt op de tweede vergadering als volgt te beslissen:

- Het bestuur krijgt het mandaat bij achterstand in betaling en bij incassoprocedures gerechtelijke stappen te ondernemen.
- Elke schade uitkering vindt plaats 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.

Het bestuur wordt verzocht grote schades te communiceren met de leden.

4. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars 28-11-2022 en 5-1-2023

Er worden geen opmerkingen geplaatst bij de notulen. De actiepunten die zijn voortgevloeid uit de vergadering van 28 november 2022 worden besproken.

- Begroting VvE De Stille Balk publiceren op Twinq; afgehandeld.
- Blokindeling schilderwerk delen met leden: de indeling is opgenomen in het MJOP en staat op Twinq.
- Conditie rubbers sponning glaswanden balkons opnemen met VvE Belang t.b.v. MJOP: VvE Belang adviseert de rubbers op verzoek te vervangen en de werkzaamheden niet op te nemen in het MJOP.

- Rubbers die vervangen dienen te worden kunnen gemeld worden bij Minerva.
- Conditie schoorstenen opnemen met VvE Belang t.b.v. MJOP: VvE Belang adviseert inspectie van de schoorstenen te combineren met inspectie van de dakranden.
- Openen extra bankrekening: banken boden VvE's tot voor kort de mogelijkheid niet een bankrekening te openen. Het kan nu weer en blijft een actiepunt voor het bestuur. Gekozen wordt voor ING. Een extra bankrekening maakt dat gelden en risico's gespreid worden.
- Uitwerken voorstel ALV 2023 voor vervangen armaturen door commissie aankleding: behandeling van dit actiepunt vindt plaats bij agendapunt 9.

5. Jaarstukken 2022: Verslag en advies kascommissie

Namens de kascommissie informeert de heer Van Berkel de leden over de bevindingen inzake de controle van de jaarstukken 2022. Facturen zijn steekproefsgewijs gecontroleerd en waren in orde. Uitgaven zijn in lijn met de begrotingen. Met de huidige reservering voor de instandhouding van het gebouw, wordt volgens het MJOP voor de komende 20 jaar genoeg gespaard.

Punten van aandacht zijn de lekkages, die leiden tot onderzoeks- en reparatiekosten en de olopende kosten voor onderhoud van de garage.

De kascommissie adviseert de vergadering de jaarstukken vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2022.

6. Jaarstukken 2022: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

De heer kok, penningmeester, neemt de jaarstukken met de leden door.

VvE De Stille Balk

Op de balans valt op dat er nog een post openstaat van ontvangen verzekeringsgelden, die moet worden opgeschoond. Facturen zijn ten opzichte van het jaar ervoor tijdiger voldaan. Uit de jaarrekening is op te maken dat het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatiesaldo van € 4.281,35. Dit saldo is ontstaan doordat er minder kosten voor groenonderhoud zijn gemaakt dan begroot.

VvE De Lange Balk

Over de balans meldt de heer Kok dat de debiteurenstand beter op orde is dan het voorgaande jaar. Op een tussenrekening staan verzekeringsgelden geparkeerd, die worden dit jaar uitgezocht. Het crediteurensaldo is ten opzichte van het jaar ervoor in orde gemaakt. Overlopende posten hebben betrekking op voorzieningen voor planmatig onderhoud. Deze post wordt dit jaar aan de hand van het MJOP opgeschoond.

gevraagd wordt waar de post "Berekend exploitatie resultaat" met een bedrag van € 8.124,95 betrekking op heeft. De heer Kok en mevrouw Van Koningsbruggen moeten het antwoord schuldig blijven.

Naschrift notulist: deze post hoort niet als zodanig in de jaarstukken te staan. Het is blijven staan na een correctieboeking en hoort samen te vallen met de post "Exploitatieresultaat" dat staat op - € 20.905,51. Het werkelijk exploitatieresultaat is de som van beide bedragen, namelijk - € 12.780,56. In de jaarstukken die op de tweede vergadering worden gepresenteerd, wordt dit gecorrigeerd.

Het negatieve exploitatiesaldo komt met name voort uit hogere kosten voor algemeen onderhoud, in het bijzonder door de lekkages.

VvE Parkeren onder de Balk

In de onderhoudsreserve bevindt zich nog steeds een voorziening voor laadpalen. Die is waarschijnlijk niet meer nodig. Uit de jaarrekening is op te maken dat het boekjaar wordt afgesloten met een positief exploitatiesaldo van € 8.232,03. Dit saldo komt met name voort uit lagere kosten voor algemeen onderhoud en technisch beheer.

Een eigenaar vraagt om een andere weergave van de stukken. Bepaalde boekingen kunnen anders gedaan worden, hetgeen leidt tot een beter verslag. De penningmeester is het hiermee eens maar geeft aan dat Newomij niet afwijkt van bepaalde werkwijzen. Zo geeft de penningmeester ook aan dat hij geen zicht heeft op de betalingen. Af- en bijschrijvingen kunnen gevolgd worden in Twinq, maar bankafschriften zijn niet inzichtelijk. Mevrouw Van Koningsbruggen geeft aan dat een zogenaamde leespas van de bank uitkomst biedt. Op het aanbod die aan te vragen, heeft het bestuur nog niet gereageerd.

De heer Telling en de heer Leenders bieden aan zich samen met de penningmeester te buigen over een betere representatie van de cijfers. Het bestuur geeft aan de discussie en betrokkenheid te waarderen. Hulp is zeer welkom.

Mevrouw van Koningsbruggen peilt of de vergadering de jaarstukken 2022 vaststelt op een tweede

vergadering van eigenaars, als de quorum eis vervalt. Een eigenaar geeft aan hier moeite mee te hebben, gezien de opmerkingen ten aanzien van de weergave en transparantie van de betalingen. Een andere eigenaar zou tegen vaststellen van de jaarstukken van VvE De Lange Balk stemmen zolang de vraag over de post "Berekend exploitatie resultaat" niet beantwoord is en de overlopende posten niet in orde gemaakt zijn. De rest van de aanwezigen geeft aan voor het vaststellen van de jaarstukken te stemmen.

7. Bespreken groot onderhoud

De heer Mansouri Gilani behandelt de technische zaken.

Afhandeling schilderwerk

Het schilderwerk is naar tevredenheid uitgevoerd, maar niet alle werkzaamheden kwamen terug in het bestek van voormalig technische beheerder De Laresse Bouwmanagement. Ebro heeft opdracht gekregen om de gemelde niet/gedeeltelijk uitgevoerde schilderwerkzaamheden uit te voeren en daarmee de puntjes op de i te zetten. Ook is een offerte goedgekeurd voor uitvoering schilderwerkzaamheden die niet in de oorspronkelijke scope zaten. Dit zijn met name de korte delen van het gebouw, die haaks op het gebouw staan.

MJOP

Het definitieve nieuwe MJOP voor de VvE de Lange Balk en VvE parkeren onder de Balken is nu beschikbaar voor de eigenaren. Er is een verklarend figuur op pagina 6 van MJOP de Lange Balk toegevoegd over de blokdeling die gebruikt wordt. Het MJOP zal vanaf heden gebruikt worden als belangrijke leidraad voor het geplande onderhoud en de begrotingen voor beide VvE's en is daarmee geen vastgesteld plan.

Kitvoegen

Een project dat aanstaande is, is het vervangen van de kitvoegen aan de noordzijde. Het bestuur heeft vrijwilligers nodig die het project opzetten. De begeleiding tegen 7% van de aanneemsom uitbesteden aan Minerva is ook een optie.

Technische tekeningen

De oorspronkelijke technische tekeningen van ons complex (elektra, riolering, ventilatie) zijn onlangs gedigitaliseerd. De tekeningen zijn te benaderen via het Twinq portaal van Minerva. Binnenkort worden de tekeningen overgezet naar het Newomij Twinq portaal bij alle overige documentatie van ons gebouw.

Het is zeer wenselijk dat zich een technische commissie vormt. Hiervoor doet het bestuur binnenkort een oproep.

8. Update duurzaamheidscommissie

Namens de duurzaamheidscommissie informeert de heer Kok de vergadering over een nieuw businessmodel waarmee een VvE laadvoorzieningen voor elektrische auto's kan realiseren. Er wordt dan niet betaald voor de aanleg van de laadpalen en bijbehoren infrastructuur, maar door een extra € 0,20 per elke 1000 kilowattuur. De aanbieder doet de investering. Er wordt een aanbieding gedaan door een aanbieder partij.

Gevraagd wordt of de duurzaamheidscommissie zich bezighoudt met groendaken en zonnepanelen. De heer Kok antwoordt dat dit nu niet de focus heeft.

9. Update aankledingscommissie

De aankledingscommissie buigt zich over een breed plan. Begin juli wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd waarop de plannen gepresenteerd worden. Op de najaarsvergadering vindt er vervolgens besluitvorming over plaats.

10. Benoemen bestuur

De heer Mansouri Gilani treedt af. De heer Wilmink is voornemens op de najaarsvergadering af te treden. Het huidige bestuur bestaat uit:

- Mevrouw M.H.P. van Dixhoorn
- De heer E.R. Wilmink
- De heer A.P.J. Kok

De heer Wilmink dankt de heer Mansouri Gilani hartelijk voor al het gedane werk en noemt zijn vertrek een enorme slag voor de VvE. De vereniging verliest haar deskundige technische kracht.

Op de oproep aan de leden om zich kandidaat te stellen voor een bestuursfunctie is helaas geen gehoor gegeven. Indien nodig kunnen de verenigingen een externe bestuurder benoemen. Kosten daarvoor bedragen per jaar circa € 17.500,00.

De vergadering bespreekt de bereikbaarheid onder de leden. Die zou vergroot kunnen worden door het

organiseren van sociale evenementen als een barbecue, of het aanstellen van gang vertegenwoordigers. Mevrouw Wilbers en de heer Schouten bieden aan om te bekijken hoe de interne communicatie in het gebouw verder te verbeteren.

11. (Her)benoemen kascommissie

De heer Van Berkel treedt af. Spontaan melden zich twee kandidaten, de heren Tellingen en Leenders. Op de tweede vergadering worden de leden gevraagd in te stemmen met de (her)benoeming van:

- De heer G.J. Potijk
- De heer J.G Tellingen
- De heer W.H. Leenders

12. Rondvraag en sluiting

Tijdens de rondvraag komt korte verhuur van de appartementen in de vorm van airbnb ter sprake. Korte verhuur is volgens de akte niet toegestaan. Toch is de aanvraag van een lid van de vereniging goedgekeurd door de gemeente.

Naschrift notulist: hiertegen kan op individuele basis bezwaar gemaakt worden. Het bestuur of de beheerder kan dit niet doen, omdat het nodig is in te loggen met DigiD.

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten.