

Notulen

VvE De Lange Balk, gevestigd te Amsterdam (0281)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 28 november 2022, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 168; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter, de heer Wilmink, opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij stelt de medebestuurders voor, Peter Kok, Monica van Dixhoorn en Nader Mansouri, alsook de nieuw aangestelde accountmanager vanuit Newomij VvE Beheer, Sofie van Koningsbruggen.

Mevrouw Van Koningsbruggen meldt dat aan de hand van de presentielijst bepaald is dat er onvoldoende stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, om rechtsgeldige besluiten te nemen. Binnen twee tot zes 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. Op de eerste Vergadering van Eigenaars worden 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

Ingekomen stuk de heer Spaai

De heer Wilmink bespreekt een ingekomen stuk van de heer Spaai over het MJOP. De inhoudelijke behandeling vindt plaats bij agendapunt 4.

Commissie aankleding

De commissie aankleding geeft een update van de plannen. Gezien de stijgende energieprijzen en indexatie van andere kosten is besloten geen allesomvattend, kostbaar plan te presenteren. De commissie kiest ervoor zich op één project te focussen. Als dat is afgerond wordt opnieuw gekeken naar het budget en de mogelijkheden voor de start van een nieuw project. Het eerste project is het vervangen van de bestaande armaturen door ledverlichting, hetgeen op de lange termijn kostenbesparend is. Op de ALV in het voorjaar van 2023 wordt een voorstel gepresenteerd. De heer Kok geeft de commissie mee dat uniformiteit ook kostenbesparend werkt. De kosten voor het vervangen van armaturen zijn nu hoog omdat in het gebouw veel verschillende soorten armaturen aanwezig zijn.

Duurzaamheidscommissie

Geen update te melden.

Bestuursfuncties vacant

Volgend jaar leggen naar verwachting drie bestuursleden hun functie neer. De heer Mansouri gaat verhuizen. Mevrouw Van Dixhoorn draagt haar functie graag over. Ze woont op het Rietlandterras en heeft door een eigen toegang tot het huis en de parkeergarage, weinig te maken met de meeste punten die spelen binnen de VvE. Dat motiveert niet. En de manier waarop veel bewoners het bestuur bejegenen, alsof zij een extern orgaan zijn dat problemen op 'moet' lossen (ipv een representatie van jezelf als bewoner), en de manier waarop zij het bestuur aanspreken, helpt niet om gemotiveerd te blijven. De heer Wilmink stopt eind 2023, hij heeft dan 8 jaar in het bestuur gezeten.

Er volgt een oproep voor de werving van nieuwe bestuursleden.

De aanwezigen danken het bestuur voor hun inzet.

3. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars 18 mei 2022 en 28 juni 2022

De heer Wilmink bespreekt de opvolging van de actiepunten die voortgekomen zijn uit de vergadering van 18 mei 2022:

- Openen extra bankrekening: de banken bieden voorlopig niet de mogelijkheid aan verenigingen om een bankrekening te openen. Dit blijft een actiepunt voor het nieuwe kalenderjaar.
- Welkomstbrief nieuwe leden: nieuwe leden ontvangen tegenwoordig een brief met informatie over praktische zaken zoals wat te doen om overlast bij verbouwing te minimaliseren en over het uitsluitend gebruik maken van een recirculatiekap in de keuken.
- Schoonmaak: Mevrouw Ruijs, die de schoonmaak coördineert heeft binnenkort overleg met Klaver Drie over hoe de ramen aan de zuidzijde op de etage boven de balkons te wassen. Bewassing van de

N-zijde zal weer in de standaard cyclus van 1x voorjaar en 1x najaar plaatsvinden.

Omdat het aanwezigheidsquorum niet gehaald is kunnen de notulen pas op de tweede vergadering worden vastgesteld. Op deze vergadering wordt een peiling gehouden van de stemmen. Na beoordeling van de notulen van 18 mei 2022 en 28 juni 2022 blijkt uit de peiling dat de notulen vastgesteld worden door de eigenaren.

4. Presentatie meerjarenonderhoudsplanung

De meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) is in de zomer van 2022 opgesteld door VvE Belang. Mevrouw Van Dixhoorn licht toe hoe het plan tot stand is gekomen. Het bestuur heeft drie partijen benaderd voor een offerte. De keuze is gevallen voor VvE Belang omdat die partij de indruk gaf het best technisch onderlegd te zijn. VvE Belang is een branchevereniging en geen commerciële partij.

Er is gekozen voor het laten opstellen van een regulier MJOP en niet voor een verduurzamingsplan, hetgeen een product is dat ook aangeboden wordt. Reden hiervoor is dat dat een pand uit 2000 weinig te verduurzamen is en dat de subsidie die beschikbaar is voor het laten opstellen van een MJOP met verduurzamingsplan, niet geldt voor bouwwerken uit het jaar 2000.

Het bestuur heet VvE Belang voorzien van technische tekeningen, een overzicht van de onderhoudswerkzaamheden die hebben plaatsgevonden en een liquiditeitsoverzicht. Het MJOP is opgesteld op basis van deze documenten en een uitgebreide schouw.

De algehele conditie van het pand valt mee. Werkzaamheden aan het dak kunnen ten opzichte van het vorige plan 11 jaar doorgeschoven worden. Dakwerkzaamheden zijn prijzig, dus dat komt de liquiditeit van de vereniging op de korte termijn ten goede. Wanneer wordt gekeken naar de langere termijn, de komende 25 jaar, wordt geconcludeerd dat voor planmatig onderhoud meer gespaard moet worden om alle te verwachten werkzaamheden te kunnen bekostigen. Deze conclusie is vertaald naar de begroting voor boekjaar 2023, die bij agendapunt 5 aan de orde komt.

De inspecteur van VvE Belang was niet in de gelegenheid op de vergadering aanwezig te zijn, maar is beschikbaar voor een Teams sessie waarin technisch inhoudelijke vragen gesteld kunnen worden. Eigenaars kunnen hun vragen kenbaar maken bij het bestuur. Op de vergadering komen de volgende inhoudelijk zaken ter sprake:

- Een eigenaar plaatst vraagtekens bij de termijn waarop onderhoud aan de kozijnen gepleegd wordt. De eigenaar geeft aan dat diens kozijnen in slechte staat zijn en meent dat kozijnonderhoud eerder aan bod moeten komen. Mogelijk zijn de kozijnen ten onrechte niet meegenomen bij de vorige onderhoudsbeurt. Voorgesteld dat de eigenaar contact opneemt met Minerva en dat hiervoor een opdracht voor meerwerk gegeven wordt.
- Een andere eigenaar geeft aan dat onderhoud aan de schoorstenen van de parkeergarage in het plan naar voren geschoven zou moeten worden. Er zijn roestgaten geconstateerd op de schoorstenen. Het bestuur neemt dit op met VvE Belang.
- Een eigenaar vraagt of de rubbers in de ijzeren sponning van de glaswanden op de balkons in ogenschouw genomen zijn. Die zijn na 20 jaar aan het eind van hun levensduur. De glaswanden komen terug in het plan, maar op de langere termijn. Het bestuur zegt toe VvE Belang te wijzen op de slechte staat van de rubbers.
- Een eigenaar merkt op dat het betonnen raamwerk in slechte staat is. Het onderhoud is gepland voor 2024. Het bestuur geeft aan dat dat qua planning van de werkzaamheden reëel is. Bij het plannen van de uitvoering wordt waar mogelijk gekeken naar het bundelen van werkzaamheden zodat het gebouw maar één keer in de stijgers staat.

Naast technisch inhoudelijk zaken bespreekt de vergadering de volgende onderwerpen:

- Een eigenaar geeft aan dat het MJOP lastig te beoordelen is zonder inzicht in wat de blokindeling precies inhoudt. Het bestuur zegt toe de blokindeling van de schilderwerkzaamheden na te sturen.
- Gevraagd wordt of het bestuur mogelijkheden ziet om op onderhoudskosten te besparen. Het bestuur geeft aan dat alle onderhoudswerkzaamheden nu uitbesteed worden. Er is geen technische commissie die bijvoorbeeld lampen vervangt terwijl een aantal aanwezigen aangeeft ertoe bereid is bepaalde werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren. Het bestuur zegt toe hiervoor een oproep te doen.

5. Begroting 2023 en vaststellen maandelijks bijdrage per 01-01-2023

De heer Kok bespreekt de begrotingen voor boekjaar 2023. Uitgangspunt voor de begrotingen zijn het MJOP en de inflatie. Het uitgangspunt leidt tot een serieuze verhoging van de maandelijks bijdragen van ruim 10%. Opgemerkt wordt dat schoonmaakkosten mogelijk ten onrechte niet geïndexeerd zijn en dat de dotatie voor planmatig onderhoud voor VvE Parkeren onder de Balk mogelijk verhoogd dient te worden. Op de voorjaarsvergadering van 2023 wordt wellicht een aangepaste begroting gepresenteerd.

Op verzoek van een eigenaar wordt de begroting voor VvE De Stille Balk op het portaal gezet.

Omdat het aanwezigheidsquorum niet gehaald is kan de begroting pas op de tweede vergadering worden vastgesteld. Op deze vergadering wordt een peiling gehouden van de stemmen. Na beoordeling van de begroting 2023 blijkt uit de peiling dat die vastgesteld wordt door de eigenaren.

6. Rondvraag en sluiting

Bij de rondvraag komt een tweetal punten ter sprake:

- In het Tinq portaal van Minerva was het voor de leden inzichtelijk welke meldingen gedaan zijn door anderen. Die functionaliteit is er op verzoek van een aantal leden niet meer omdat in de meldingen NAW-gegevens zichtbaar waren.
- Gevraagd wordt of het voortgangsgesprek met Minerva al heeft plaatsgevonden. Het bestuur antwoordt ontkennend.

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Besluitenlijst

VvE De Lange Balk, gevestigd te Amsterdam (0281)

- 3. Vaststellen notulen Vergadering van Eigenaars 18 mei 2022 en 28 juni 2022**
 - 3.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen vast.

- 5. Begroting 2023 en vaststellen maandelijkse bijdrage per 01-01-2023**
 - 5.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting 20@@ met een totaal bedrag van € XXXXXXXX vast. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage zal per 01 @@ 20@@ ingaan.

Actiepuntenlijst

VvE De Lange Balk, gevestigd te Amsterdam (0281)

Begroting VvE De Stille Balk publiceren op Twinq.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (S. van Koningsbruggen)

Blokindeling schilderwerk delen met leden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Conditie rubbers sponning glaswanden balkons opnemen met VvE Belang t.b.v. MJOP.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Conditie schoorstenen opnemen met VvE Belang t.b.v. MJOP.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Openen extra bankrekening.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Oproep werving bestuursleden.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Oproep werving technische commissie.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Uitschrijven tweede vergadering.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (S. van Koningsbruggen)

Uitwerken voorstel ALV 2023 voor vervangen armaturen door commissie aankleding.

Status: Vastgelegd