Vereniging van Eigenaars
Holland Park Blok 19
Diemen

Notulen vergadering van	: VvE Holland Park Blok 19
Gehouden op datum	: 10 september 2024
Locatie	: NoLIMIT, Geldershoofd 80, Amsterdam

Aanwezig

Namens bestuur	: dhr. F. Occhioni en dhr. C. Chen
Namens Munnik VvE Beheer	: mw. J. de Ridder (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 3147 stemmen van de 7412 stemmen (incl. volmachten) (42,4%)

1. **Opening en vaststellen quorum, agenda en voorzitter**
   De projectleider, mw. J. de Ridder, opent om 19.35 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom en wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering. De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
   Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. **Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur**
   Er zijn geen ingekomen stukken. Dhr. Chen blikt terug op het afgelopen verenigingsjaar en de activiteiten van het bestuur.
   Een aantal woningen zijn verkocht en hierdoor zijn er ook weer een aantal nieuwe eigenaars bijgekomen. Een hartelijk welkom aan deze nieuwe eigenaars.
   Verbeteringen en contracten:
   - Reparatie aan de algemene toegangsdeur door VPG. Overgestapt naar SKK voor onderhoud op deuren.
   - Afspraak met VPG-HSB over toegangsdeuren gemaakt.
   - Afsluiten van onderhoudscontracten.
   - Dichtmaken stootvoegen tegen muizenoverlast door huismeesters.
   - Schoonmaken zonnepanelen op het dak door de huismeesters.

   Onderhoud:
   - Plaatsen sensoren voor betere toegang automatische poort.
   - 2e Reparatie automatische poort na vernieling door bezorger.
   - Op verzoek camerabeelden overhandigd aan politie (meerdere keren).
   - 3x vuilwaterpomp laten repareren vanwege dweilen en doekjes in riool.
   - Bestrijden engerlingen in binnentuin.

   Afstemming beheer:
   - Gesprekken met Munnik over contractverlenging en voorwaarden.
   - Regelmatige afstemming met Munnik over onderhoudsactiviteiten en garantiewerk.
   - Aansturing van de huismeesters en initiëren van evaluatiemomenten.
   - Afstemming VvE klusjes van de bewoners. Eerst het bestuur inschakelen die beoordeeld of de werkzaamheden door de huismeester moet worden uitgevoerd of dat het moet worden doorgegeven aan Munnik VvE Beheer.

   Financiën:
   - Frequent controleren financiële status afwegen tussen beheer van het complex en beperken van uitgaven.
   - Controleren en goedkeuren binnenkomende facturen.
   - Opstellen begroting 2024/2025.

   Communicatie:
   - Ieder kwartaal een nieuwsbrief verstuurd om bewoners op de hoogte te houden van ontwikkelingen.
   - Overleg/advisering bewoners over eventuele aanpassingen.
   - Voorbereiden algemene ledenvergadering.

   Omgeving:
   - Opening Stadspark.
   - Lola, Bagels and Beans, sportschool, sushi shop.
   - Binnenkort --> Opening Spar supermarket.

   Ergernissen:
   - Plaatsen vuilnis naast containers.
   - Stroom aftappen openbare ruimte.
   - Inbraak parkeergarage en schade poort.
   - Urineren in openbare ruimte (van dier en mens).

- Plaatsen afval in openbare ruimten.
- Negeren van toegangsborden.

Oproep:

- **We hebben meer hulp nodig voor het vve-bestuur!**

3. **Notulen vorige vergaderingen**

Vaststellen notulen 5 september 2023:
De notulen wordt door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen.
Besluit : De notulen van 5 september 2023 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

Vaststellen notulen 28 september 2023:
De notulen wordt door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen.
Besluit : De notulen van 28 september 2023 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

4. **Vaststellen jaarstukken 2023-2024**

De projectleider geeft een korte toelichting op de jaarstukken. Het bestuur heeft een stijging gezien in het onderhoud aan deuren en kozijnen en dan met name de balkondeuren. Besloten is een onderhoudscontract af te sluiten met SKK. Er zijn een aantal onderhoudscontracten welke worden aangeboden, zoals een zeer uitgebreid contract of een contract (€ 3.000) waarbij betaald moet worden voor materiaal. Het laatste contract zal voor een periode van 3 jaar worden afgesloten. Een eigenaar geeft aan dat er altijd zeer lang gewacht moet worden op onderdelen. De projectleider legt uit dat de balkondeuren van milde kwaliteit zijn en het moeilijk is om aan onderdelen te komen. SKK zal hier rekening mee houden. Er zijn nu extra kosten gemaakt door het gedrag van de eigenaars, ook vanwege veel storingen aan de vuilwaterpomp door verstopte dweilen. Als iedereen zich aan de regels houdt dan is wellicht volgend jaar het exploitatieresultaat positief.

Kascommissie
De kascommissie, bestaande uit mw. Zoer en dhr. Van Spil, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregeldheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2023-2024 en het bestuur decharge te verlenen.
Het viel de kascommissie op dat de ledenbijdrage soms niet op tijd wordt betaald. De projectleider heeft aangegeven dat de afdeling debiteuren van Munnik VvE Beheer hierop alert is. Het bestuur wordt bedankt voor hun inzet en tijd in het afgelopen jaar.

Vaststellen jaarstukken
Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2023-2024.

Bestemming exploitatieresultaat
Het exploitatieresultaat is € 3.301,93 negatief vanwege de gestegen verzekeringskosten, nutsvoorzieningen en onderhoudskosten. Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat volgens de verdeelsleutels te verrekenen met de eigenaars. Aangezien de onderhoudskosten voor de komende jaren hoog zullen zijn is hiertoe besloten zodat de VvE voldoende reserves heeft. De leden krijgen vanuit Munnik VvE Beheer een factuur met het verrekende bedrag.
Besluit : De vergadering stemt hiermee in.

Decharge bestuur
De Vergadering sluit zich aan bij het advies van de kascommissie. De projectleider geeft het bestuur complimenten voor hetgeen zij in het afgelopen jaar hebben bewerkstelligd.
Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid 2023-2024.

5. **Vaststellen begroting 2024-2025**

De projectleider geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2024-2025. Bij de post Alu gevels/hang- en sluitwerk zijn de kosten voor de drangers opgenomen. Het onderhoudscontract dat wellicht wordt afgesloten met SKK is reeds opgenomen in de begroting.
Besluit : De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2024-2025 en de daarbij behorende ledenbijdrage. De ledenbijdrage gaat in per 1 juli 2024. Er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden 2024.

6. **Onderzoek VIAC- waterslagproblemen**
   16% van de appartementen heeft problemen met de waterslag. Als het water wordt gebruikt maken de leidingen lawaai. De VvE heeft er alles aan gedaan om tot een oplossing te komen. Toen dat niet is gelukt is in gesprek gegaan met HSB, deze hebben VIAC ingeschakeld welke een onderzoek gaat uitvoeren bij vier appartementen. Het probleem is het grootst in de toren met vier verdiepingen. Het onderzoek moet betaald worden door de VvE, maar als de uitkomst is dat HSB verantwoordelijk is dan betaalt HSB de herstelkosten. De onderzoekskosten (€ 1.700) zijn in de begroting opgenomen. De projectleider heeft de rechtsbijstandsverzekering ingeschakeld, deze geeft aan dat HSB een partij moet aandragen, het is een goed bekend staand bedrijf hetgeen werd onderschreven door de rechtsbijstandsverzekering. VIAC heeft wel aangegeven dat het een zeer moeilijk oplosbaar probleem is. De aanwezigen vinden het een probleem dat HSB VIAC heeft aandragen. Het bestuur merkt op het altijd een optie is om een derde partij in te schakelen. Het is het streven van het bestuur om het probleem zo snel mogelijk op te lossen. Het probleem is binnen de garantietermijn gemeld door één eigenaar. Als de betreffende eigenaar zijn appartement verkoopt dan vervalt de garantiemelding niet. HSB geeft aan dat er meerdere eigenaars het probleem hadden moeten melden.

7. **Akkoord met VPG en HSB Bouw - constructieve tekortkomingen algemene deuren**
   Geprobeerd is bedrijven in te schakelen om onderzoek uit te voeren. De rapporten zijn gestuurd naar HSB. De deuren vallen niet onder de garantie. Voorgesteld wordt akkoord te gaan met het voorstel van HSB hetgeen inhoudt dat de VvE 1/3 deel van de reparatiekosten voor haar rekening neemt. Het totale bedrag bedraagt € 3.000/€ 4.000. De opdracht voor de werkzaamheden wordt na de vergadering gegeven.

8. **Offerte SKK Kozijnwacht - onderhoudscontract algemene deuren en kozijnen**
   Er zijn drie offertes ontvangen t.w.
   - eenmalig preventief onderhoud, de problemen die binnen het contract worden geconstateerd worden gerepareerd;
   - een eenjarig onderhoudscontract waarbij alleen de materiaalkosten hoeven te worden betaald, zodat het na een jaar het contract geëvalueerd kan worden.
   - een driejarig onderhoudscontract waarbij alleen de materiaalkosten hoeven te worden betaald.

   De projectleider voegt toe dat een bedrijf sneller langs komt als er een onderhoudscontract is. Een onderhoudscontract houdt in dat hang- en sluitwerk wordt vervangen als het defect is. Momenteel is het volgens de eisen minimaal voldoende. Het volledig vervangen valt onder het groot onderhoud. De projectleider voegt toe dat Munnik VvE Beheer goede ervaringen heeft met SKK. De huismeesters kunnen meelopen tijdens het eenmalig preventief onderhoud. De kosten worden opgenomen de begroting van volgend jaar. Het is ook mogelijk dat aan de eigenaars een eenmalige bijdrage wordt gevraagd, maar hiervoor wordt niet gekozen. Het bestuur heeft nog geen besluit genomen over het afsluiten van een onderhoudscontract en neemt de mening van de vergadering mee in hun besluitvorming. Een eigenaar biedt zich aan om het bestuur hierbij te ondersteunen.
   Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat van € 15.000 voor het afsluiten van een onderhoudscontract bij SKK Kozijnwacht.

9. **Offerte Assa Abloy - aanpassing te hard sluitende toegangsdeuren**
   De algemene toegangsdeur en de deuren van de fietsenstalling vallen zeer hard in het slot. Er kunnen deurdrangers worden aangebracht. De offerte bedraagt € 2.000. Het bestuur gaat nog bekijken of alle drie de deuren een deurdranger moeten krijgen. Opgemerkt wordt dat de deuren van de galerijen ook veel lawaai geven als ze dicht vallen. Klachten kunnen worden doorgegeven aan het bestuur.
   Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat tot € 2.000 voor het aanbrengen van deurdrangers op de algemene toegangsdeur/fietsenstalling.

10. **Beëindiging samenwerking SVI m.b.t. toegangshek en toekomstige mogelijkheden**
    Het bestuur stelt voor de samenwerking met SVI te beëindigen aangezien zij niet tevreden is over de oplossingen en de communicatie laat ook te wensen over. De levertijden van materiaal zijn ook zeer lang. Het bestuur heeft een nieuwe leverancier gevonden, Assa Abloy, alleen zijn de kosten wel hoger. Er is onlangs een reparatie uitgevoerd door SVI en het bestuur bekijkt hoe lang het duurt voordat er weer schade is. Er kan altijd besloten worden een contract met Assa Abloy af te sluiten.
    Als het duidelijk is via de camerabeelden wie de schade aan het toegangshek heeft veroorzaakt dan worden de kosten op het betreffende bedrijf verhaald, als het een particulier is die schade heeft veroorzaakt dan is de schade moeilijker te verhalen.
    Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat tot € 5.000 voor reparatie/vervanging aan het toegangshek.

11. **Voortzetting samenwerking Munnik VvE Beheer na wijziging contractvoorwaarden**
Munnik VvE Beheer heeft voor al haar ca. 600 VvE's de voorwaarden van de beheerovereenkomst aangepast. De verouderde voorwaarden maken plaats voor nieuwe die meer aansluiten bij de tijd van nu. Met name voor zaken die sporadisch voorkomen (zoals bestuurswisselingen en het openen van bankrekeningen) kan de VvE een aparte factuur tegemoet zien. Voor zaken die privé blijken te zijn wordt afgerekend met de betreffende leden. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het tarievenblad.
Het bestuur heeft een half jaar proef gedraaid met als voorwaarde dat de lopende zaken nog onder de oude prijsstelling zou vallen en dat is goed verlopen. Het wordt in de komende jaren geëvalueerd.

12. **Verkiezing kascommissie**
De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor de kascommissie. De samenstelling van de kascommissie wijzigt niet. Een applaus van de vergadering volgt.
Besluit : De kascommissie bestaat uit: mw. J. Zoer en dhr. W. van Spil.

13. **(her)verkiezing bestuur**
De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor het bestuur. Het bestuur heeft dringend uitbreiding nodig. De onderlinge sfeer is prima, maar bepaalde zaken nemen veel tijd in beslag. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij het bestuur of de projectleider. Hier kunnen ook eventuele vragen worden gesteld.
Dhr. Occhioni treedt uit het bestuur. Hij wordt bedankt voor zijn inzet en tijd. Een applaus van de vergadering volgt.
Besluit : Het bestuur bestaat uit: dhr. G. de Graaff, dhr. J. Wiersma en dhr. C. Chen.

14. **Rondvraag**
- Het bestuur vraagt aan de huismeester waar de muizencontrole plaatsvindt. Een eigenaar geeft aan dat door het verwijderen van banden aan de buitenzijde de muizen vrij spel hebben.
- Het water in de gracht is vaak verontreinigd. Een eigenaar heeft een mail gestuurd naar de gemeente, maar heeft nog geen reactie ontvangen. Individuele eigenaars kunnen ook een klacht indienen bij de gemeente. Iedereen wordt gevraagd geen milieu onvriendelijke substanties door de afvoerpijpen te laten lopen, de pijpen zijn alleen bestemd voor regenwater. Dit wordt opgenomen in de nieuwsbrief.
- Gevraagd wordt naar het stallen van fietsen. Het bestuur geeft in hun communicatie aan wat is toegestaan en zal dit herhalen. In de splitsingsakte is aangegeven dat er twee fietsen per huisadres mogen worden gestald. Het bestuur gaat de regels nogmaals na.

15. **Sluiting**
De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.35 uur de vergadering.

Besluitenlijst ALV VvE Holland Park Blok 19 d.d. 10 september 2024

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen d.d. 5 september 2023 en 28 september 2023.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Jaarstukken 2023-2024.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Negatief exploitatieresultaat van € 3.301,93 volgens de verdeelsleutels verrekenen met de eigenaars.	Aangenomen
4	Decharge bestuur boekjaar 2023-2024.	Verleend
5	Begroting 2024-2025.	Goedgekeurd en vastgesteld
5	De voorgestelde ledenbijdragen met ingang van 1 juli 2024. Naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.	Aangenomen
8	Mandaat voor het bestuur tot € 15.000 voor het afsluiten van een onderhoudscontract bij SKK Kozijnwacht.	Aangenomen
9	Mandaat voor het bestuur tot € 2.000 voor het aanbrengen van deurdrangers op de algemene toegangsdeur/fietsenstalling.	Aangenomen
10	Mandaat voor het bestuur tot € 5.000 voor reparatie/vervanging aan het toegangshek.	Aangenomen
11	Kascommissie: mw. J. Zoer en dhr. W. van Spil.	Aangenomen
12	Bestuur: dhr. G. de Graaff, dhr. J. Wiersma en dhr. C. Chen.	Aangenomen

Actiepuntenlijst ALV VvE Holland Park Blok 19 d.d. 10 september 2024

Punt	Onderwerp	Actie
1	Huismeester vragen waar de muizencontrole plaatsvindt.	Bestuur
2	Onderwerp nieuwsbrief: Afvoerpijpen zijn alleen bestemd voor regenwater. Stallen van fietsen.	Bestuur
3	Nagaan in splitsingsakte hoeveel fietsen per huisadres mogen worden gestald.	Bestuur