

Notulen

VvE Sporenburg IV

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 7 juni 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 9630; aantal stemmen vertegenwoordigd: 7510 (77,99 procent)

Aanwezig

De heer E.C. Bakker en/of Mevrouw E. van Loon (410), De heer M.G.J. (Marc) van Balen en/of Mevrouw S. van Norden (270), De heer S.P.H. ten Brink en/of Mevrouw J.W. Looman (410), De heer H.A.U. de Bruyne en/of Mevrouw H. Rotscheid (390), De heer G.W. Comello en/of Mevrouw L.Z. Sheybani (390), De heer H.H. C. (Hein) van Delft en/of De heer G.A. de Vries (410), De heer L. van Lagestein en/of Mevrouw M.A. de Vries Robbe (410), De heer A.J. (Arnoud) Gelauff en/of Mevrouw A.I. Verhage (390), De heer W. (Willem) van der Gugten (270), De erven van M.J.M. Langeveld (410), Mevrouw M. (Marianne) Rubsaam (270), De heer H.S.L. Valk en/of Mevrouw M.M. Pruyt (270), De heer P.F.C. Veneman en/of Mevrouw L.S. Boersma (410), VvE Hengelstraat 30 en Ertskade 35 (410), VvE Hengelstraat 6 en Ertskade 11 (410), De heer G.J. (Gerard) Walhof en/of Mevrouw M. (Margreet) Wieringa (390), De heer P.P.J. Wekking en/of Mevrouw B.M. de Wit (390)

Volmacht afgegeven

De heer F.P. (Frank) Grafdijk (390), Mevrouw J. Hertel en Mevrouw J.J.M. van Lindert (270), De heer M.S.E. P. Knoppert en Mevrouw M.C.C. Smets (270), De heer B. (Ben) van der Wilt (270)

Afwezig

Mevrouw A.A.J. Baurichter (410), De heer P.H.B. Berger en Mevrouw A.V. Dormaar (390), De heer T.L.M. (Tom) Houwen (270), De heer P. (Pero) Puljiz (390), De heer M. (Matthijs) Verburg en Mevrouw M.J. Boswinkel (270), De heer R.W.F. (Ron) van der Vliet en Mevrouw M.T. Florenza Rodellar (390)

1. Voorwoord en opening

De voorzitter van de VvE, de heer Arnoud Gelauff heet alle eigenaren welkom en bedankt ze voor hun komst. Het bestuur wil graag eerst stil staan bij het plotseling overlijden van de heer Martin Langeveld, woonachtig aan de J.F. van Hengelstraat 38. Een bewoner van het eerste uur en actief geweest binnen de VvE en altijd bereid om met advies mensen bij te staan.

Munnik VvE Beheer heeft aangegeven door een gebrek aan personeel geen kans te zien om de VvE blijven ondersteunen. Het bestuur heeft de Huishouding benaderd als nieuwe VvE beheerder. Joost de Back is aanwezig en zal de Huishouding en zichzelf later voorstellen.

De VvE heet ook de nieuwe eigenaren van J.F. van Hengelstraat 26 welkom, de heer en mevrouw Bakker - van Loon. Zij wonen nu al sinds augustus 2022 in hun huis en introduceren zichzelf kort.

Conform het splitsingsreglement worden van het behandelde in de vergadering onderhandse notulen opgesteld. Notulen zijn een kort schriftelijk verslag en omvatten in ieder geval de (deel)conclusies c.q. de genomen besluiten op ieder van de besproken punten. Derhalve zijn deze notulen geen letterlijk of woordelijk verslag maar een zo getrouw mogelijke weergave van de strekking van hetgeen gezegd is. Om een getrouwe weergave te bereiken censureert de Huishouding de notulen niet. Verzoeken om verandering of weglating van duidelijk uitgesproken tekst dan wel toevoeging van niet-uitgesproken tekst worden niet gehonoreerd. Namen van sprekers worden alleen vermeld indien deze voorafgaand aan het spreken duidelijk genoemd zijn. De notulen worden in concept opgesteld en zijn na de vergadering online beschikbaar. Een notificatie van de plaatsing van deze notulen wordt per e-mail of per post aan iedere eigenaar verzonden. De conceptnotulen kunnen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenslotte, notuleren is mensenwerk: wij vragen uw begrip voor kleine spel- en typfouten. Wanneer deze materieel zijn voor de besluitvorming zullen wij deze uiteraard corrigeren.

2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter van de vergadering

De vergadering wordt om ongeveer 20:00 uur geopend. Aan de hand van de door de eigenaren getekende presentielijst zijn de stemmen geteld. Er blijkt dat een ruime meerderheid van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is. Dit betekent dat er over de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

De beheerder, de heer Joost de Back wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken. Er wordt wel kort stil gestaan bij de schilders die 8 augustus beginnen en 3 weken bezig zijn met een grote schilderbeurt. De oproep om de sleutels aan de burens te geven mocht iemand niet thuis zijn in verband met een vakantie. De heren Arnoud Gelauff en Marc van Balen geven aan tijdens de werkzaamheden thuis te zijn mochten mensen sleutels in bewaring willen geven.

4. Introductie en benoeming beheerder (de HuisHouding)

De nieuwe beheerder, Joost de Back, introduceert kort De HuisHouding dat namens de VvE een aantal taken op zich nemen, waaronder: het organiseren van vergaderingen, het voeren van de boekhouding, het innen van de bijdragen, het opstellen van de jaarstukken en ook het organiseren van een reparateur bij storingen. Tevens krijgt de VvE een eigen website en krijgen de eigenaren een gebruikersnaam en wachtwoord waarmee zij 24 uur per dag via het internet inzage hebben in het digitaal dossier van de VvE. Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen besluit de vergadering tot benoeming van de HuisHouding als beheerder van het complex en geeft de voorzitter toestemming om als blijk hiervan de overeenkomst met de HuisHouding te ondertekenen.

De documenten die zijn overgedragen vanuit Munnik worden ook binnen de nieuwe omgeving opgeslagen en gedeeld.

5. Vaststelling van de notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering d.d. 9 maart 2022 staan gepubliceerd op de digitale omgeving van de VvE. Op deze notulen worden geen op- of aanmerkingen gemaakt.

De notulen worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en als blijk daarvan door de voorzitter van de vergadering en de beheerder ondertekend.

Mevrouw Walhof informeert nog wel naar de status van de, in de notulen genoemde, actiepunten die voornamelijk betrekking hebben op de schutting en het onderhoud daarvan. Een korte inventarisatie leert dat de meeste eigenaren de loszittende planken zelf al hebben opgepakt.

6. Besluitvorming groot onderhoud

Vanwege de mogelijke financiële impact wil het bestuur graag eerst over groot onderhoud spreken voor de normale volgorde van de agenda verder wordt gevolgd. Er is veel aandacht besteed aan de problematiek met de houten gevels, hiervoor is een werkgroep bijeen gekomen bestaande uit met brede kennis en veel bouwtechnische ervaring.

Om de leden zo goed mogelijk te informeren is een overzicht meegestuurd met de uitnodiging van de vergadering, de heer Arnoud Gelauff loopt door het document en licht het verder toe. Het is belangrijk om de problemen gedegen aan te pakken omdat momenteel het risico bestaat van oplopende reparatiekosten en stijgende verzekeringspremies. Vanuit de werkgroep en het bestuur zijn er 4 mogelijke routes uitgewerkt met verschillende voor en nadelen. De notulen zijn geen exacte weergave van alle informatie die is gedeeld, echter in hoofdlijnen zijn de opties:

1. Integraal vervangen van alle Red Cedar en het folie erachter. Voordeel is 1 aannemer + garantie, nadeel is kosten.
2. Integraal vervangen met verduurzaamd houtsoort (o.a. Frake). Voordeel is goedkoper en geen werking.
3. Selectief vervangen van problematische gevallen met Red Cedar. Voordeel is lagere kosten, echter nadeel is dat het overzicht snel verdwijnt en geen garantie.
4. Enkel vervangen wat echt nodig is. Echter is dit visueel erg rommelig en zal het veel irritatie en frustratie opleveren bij mensen die last hebben van lekkage en dergelijk.

Het bestuur geeft aan dat ze meer tijd nodig hebben om tot een compleet en concreet voorstel te komen waar de vergadering over kan discussiëren en kan stemmen, echter gezien de omvang en de financiële impact wil men dit tijdig aangeven. De heer Gerard Walhof geeft aan dat er momenteel te weinig financiële middelen zijn om dergelijk onderhoud uit te voeren, de geschatte kosten liggen tussen de €400.000 en €500.000 op basis van 2 offertes.. Indien de VvE geen grote verrassingen heeft de komende 2 jaar dan is het mogelijk om een reserve te hebben opgebouwd van €450.000, echter is hierin dan niet het reguliere onderhoud volgens het MJOP meegenomen. Sommige elementen van het onderhoud kunnen eventueel worden uitgesteld indien niet urgent noodzakelijk.

De eigenaren binnen de VvE zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor alle schulden van de VvE, dus indien er moet worden bijgestort dan gebeurt dit volgens de breukdelen. De VvE kan niet kijken in de individuele portemonnee van de eigenaren, echter heeft de VvE ook gekeken naar andere financieringsvormen. Er is een Duitse bank die (veel) VvE's financiert tegen, momenteel, 6%.

Een informele stemming geeft aan dat de voorkeur van de leden uit gaat naar optie 2 - integraal vervangen met een verduurzaamd houtsoort. Daarnaast meldt zich nog een eigenaar aan met ervaring als aannemer, hij helpt de werkgroep graag verder.

Vanuit de leden komt waardering en erkenning voor al het werk wat in dit project is gestoken en de tijd die het nog zal gaan kosten.

Het bestuur vraagt wel concreet om goedkeuring voor het noodzakelijk herstel van de houten gevel bij 2 verschillende woningen met geschatte kosten van €20.000. Dit wordt gezien als noodzakelijk maar ook leerzaam voor het grotere gevel onderhoud project. De geschatte kosten zijn niet op basis van een actuele offerte maar een afgeleide van de grotere offertes die zijn uitgebracht. De focus zal zijn op Frake als houtsoort.

Met een grote meerderheid wordt ingestemd door de leden.

7. Financiën

7a. Vaststelling bevoegdheid bankrekening en betalingsmandaat

De beheerder legt uit dat het bestuur en de beheerder voor de uitvoering van haar werk in staat moet zijn om namens de vereniging opdrachten te verstrekken en facturen te betalen vanaf de rekening van de VvE. Het bestuur accordeert betalingen en de beheerder voert de betaling uit. De beheerder zal geen betalingen verrichten die niet zijn geaccordeerd. Om de geaccordeerde betalingen te kunnen uitvoeren, moet de beheerder wel bevoegd zijn op de bankrekening (en als gevolmachtigde zijn ingeschreven in de KvK). De beheerder vraagt een opdracht- en betalingsmandaat van € 500,- ex. BTW dat in de markt gebruikelijk is om zonder tussenkomst van het bestuur herstelwerkzaamheden aan passende bedrijven en organisaties te kunnen opdragen. De leden stemmen hiermee in. Indien een herstelbedrijf inschat dat bepaalde werkzaamheden boven dit mandaatbedrag uit zullen komen, zal deze leverancier een herstelofferte moeten voorleggen aan het bestuur voor een akkoord. Als het, tenslotte, noodzakelijk is om spoedeisende maatregelen (zoals bij gevaar voor de gezondheid of snel toenemende economische schade) te nemen buiten kantoor tijd of bij ontstentenis van het bestuur mag de beheerder naar eigen technisch inzicht en kunde, opdracht geven ongeacht de kosten. de HuisHouding heeft een noodcentrale voor buiten kantoor tijd en is daarmee 24 uur per dag bereikbaar. Voor niet-spoedeisende zaken staat het eigenarenportal www.mijn-huishouding.nl altijd ter beschikking. Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen verleent de vergadering mandaat aan de beheerder en het bestuur tot het doen van uitgaven conform bovenstaande procedure.

7b. Vaststelling incassomandaat

De beheerder legt kort uit wat een incassomandaat precies betekent. Het wil zeggen dat het bestuur en de beheerder namens de ledenvergadering, het hoogste orgaan van de VvE, gemachtigd zijn om leden bij betalingsachterstand en conform de Wet op de Incasso te herinneren, aan te manen en in het uiterste geval naar de deurwaarder te sturen, teneinde te voorkomen dat de overige leden moeten opdraaien voor een betalingsachterstand van een wanbetaler. Een actueel vastgesteld c.q. bekrachtigd incassomandaat zorgt ervoor dat de VvE in het geval van een gerechtelijke procedure sterk staat om de verschuldigde achterstand in het belang van alle leden op te eisen. Betalingsregelingen vallen niet onder de bevoegdheid van bestuur of beheerder. Eventuele betalingsregelingen kunnen alleen door de deurwaarder worden voorgesteld en zijn afhankelijk van de situatie en omstandigheden.

De formele tekst is als volgt:

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van onderstaande maatregelen. De vergadering van eigenaars besluit tevens dat er bij een betalingsachterstand uitdrukkelijk géén betalingsregeling mogelijk is.

1. De bijdragen moeten bij vooruitbetaling per eerste dag van de maand zijn voldaan door overschrijving op de bankrekening ten name van de vereniging van eigenaars;
2. Bij niet tijdige betaling van de bijdragen wordt een herinnering verzonden;
3. Indien binnen de in de herinnering gestelde termijn geen volledige betaling volgt, worden één of meerdere aanmaningsbrieven verzonden. De eigenaar dient binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn de achterstallige bijdragen en de aanmaningskosten in zijn geheel te voldoen;
4. Indien binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn geen volledige betaling volgt, zijn het bestuur en de beheerder door de vergadering van eigenaars gemachtigd om namens de VvE opdracht te geven aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure (w.o. proceshandelingen en het optreden als gemachtigde) te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Hieronder is begrepen de tenuitvoerlegging van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis, op een wijze als door de deurwaarder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdragen en/of kosten. Het bestuur of de beheerder zal de vordering niet eerder uit handen geven dan, nadat het in gebreke zijnde lid tenminste is aangemaand tot betalen;

5. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden;
6. De kosten voor het versturen van aanmaningen zijn conform het in rapport Voorwerk II vastgestelde tarief en het minimumbedrag conform de Wet op de Incasso.

7c. Toelichting op de balans en exploitatierekening

De oude beheerder, Munnik, heeft nog de jaarrekening 2022 gemaakt.

De penningmeester, de heer Gerard Walhoff, legt uit dat de balans de bezittingen en schulden van de vereniging op de laatste dag van het boekjaar toont en geeft een toelichting op de balans.

Voorts legt de penningmeester uit dat de exploitatierekening de uitgaven en inkomsten van de vereniging toont gedurende het afgelopen boekjaar. De meeste kosten zijn gemaakt aan 2 lekkages, hierdoor zijn er meer reparatie kosten gemaakt dan van te voren ingeschat.

Uit de exploitatierekening volgt dat er een tekort is geweest van ruim €4.700 . De beheerder stelt aan de vergadering voor het tekort te onttrekken uit de algemene reserve van de vereniging. Met alle aanwezigen stemt de vergadering hiermee in.

7d. Verslag controle door de kascommissie

De kascommissie bestaande uit de heren Ben van der Wilt en Willem van der Gugten hebben de boekhouding gecontroleerd. Zij heeft geen onregelmatigheden geconstateerd en is van mening dat de balans en de exploitatierekening een getrouw beeld geven van de bezittingen, schulden, inkomsten en uitgaven van de vereniging in het afgelopen boekjaar. Wat opviel was de fors hogere post voor reparatie ten opzichte van begroot, de penningmeester geeft aan dat dit is gekomen door lekkages. Zij adviseert de vergadering de jaarrekening ongewijzigd vast te stellen en het bestuur décharge te verlenen voor het door haar gevoerde beleid.

7e. Vaststelling jaarrekening, bestemming resultaat en decharge van het bestuur

De vergadering stelt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen de jaarrekening vast en als blijkt daarvan wordt deze door de voorzitter en de administrateur/beheerder ondertekend.

7f. Vaststelling begroting en periodieke bijdragen

Aan de hand van de begroting kunnen de periodieke bijdragen van de eigenaren worden bepaald. Aangezien de begroting spreekt van 'te verwachten' inkomsten en uitgaven van de VvE zijn deze periodieke bijdragen slechts voorschotbijdragen. Aan het einde van het boekjaar worden deze bijdragen definitief vastgesteld en kunnen de voorschotbijdragen voor het daaropvolgende jaar worden vastgesteld.

De beheerder geeft aan hoe de begroting voor 2023 is opgebouwd. Een deel van de kosten zijn geschat op basis van voorgaande jaren en andere VvE's, andere kosten zijn al daadwerkelijk bekend, bijvoorbeeld voor verzekeringen. De voorzitter geeft aan dat er geen ruimte voor discussie was met de taxateur, het bestuur was ook verrast door de fors hogere taxatie en bijbehorende verzekeringspolis stijging. Daarnaast is er een hogere post opgenomen voor reparaties en een hogere reservering voorgesteld.

De leden stemming in met de voorgestelde begroting per 1 juli 2023.

8. Benoeming commissie- en bestuursleden

De beheerder legt dat de kascommissie:

- jaarlijks door de vergadering wordt benoemd;
- bestaat uit tenminste twee leden;
- Het lidmaatschap van de commissie niet verenigbaar is met de functie van bestuurder of die van voorzitter van de vergadering;
- de jaarrekening onderzoekt en aan de vergadering verslag uitbrengt van haar bevindingen.

Praktisch houdt dit in dat de kascommissie één keer per jaar bijeenkomt om de boeken te controleren. Verder is het zo dat de kascommissie extra bevoegdheden krijgt voor toegang tot het digitale dossier van de vereniging zodat zij via het internet dagelijks de actuele stand van de debiteuren, crediteuren en grootboekrekeningen kan inzien.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen worden de heren Ben van der Wilt en Willen van der Gugten door de vergadering benoemd als leden van de kascommissie.

De voorzitter geeft aan dat het bestuur al eerder een oproep heeft gedaan voor nieuwe bestuursleden. De voorkeur is voor een eigenaar aan de van Hengelstraat zodat er een bredere vertegenwoordiging is. De heer Walhof onderstreept het belang van een goed functionerende VvE, met ongeveer 4 bestuursvergadering gedurende het jaar die nuttig, gezellig en soms zelf leerzaam zijn. Een eigenaar geeft aan dat het substantieel aandeel verhuurde woningen aan de van Hengelstraat ook zorgt voor een lagere betrokkenheid, echter is het niet eerlijk om geen aandeel te leveren in het bestuur van de VvE. De oproep blijft voor nu onbeantwoord.

Het huidige bestuur blijft nog een jaar doorgaan, echter op dat moment willen 2 van de drie bestuursleden

stoppen.

9. Rondvraag en sluiting

De voorzitter legt uit dat de rondvraag bedoeld is om kort een vraag te kunnen stellen. Om één en ander in goede banen te leiden is het goed gebruik om vragen voor aanvang van de vergadering aan te melden. Dit is niet gebeurd. Voorts informeert de voorzitter dat er over niet geagendeerde onderwerpen geen besluiten kunnen worden genomen en dat er dus tijdens de rondvraag niet gestemd mag worden.

Een eigenaar informeert naar de mogelijkheid om een groen dak aan te leggen. De voorzitter geeft aan dat de daken onderdeel zijn van de VvE en daarom een gezamenlijk besluit moet worden genomen. Er is eerder wel gekeken naar de mogelijkheid echter leent het dak zich op het eerst gezicht niet voor een groen dak. Het idee op dit moment is om bij het groot dak onderhoud hier verder naar de mogelijkheden en onmogelijkheden te kijken.

Er zijn geen verdere vragen, de voorzitter sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Sporenburg IV

- 2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter van de vergadering**
 - 2.1 De heer Joost de Back is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

- 4 Introductie en benoeming beheerder (de HuisHouding)**
 - 4.1 De Huishouding B.V. is benoemd tot beheerder van de VvE.

- 5. Vaststelling van de notulen van de vorige vergadering**
 - 5.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 9 maart 2022) zijn vastgesteld.

- 6 Besluitvorming groot onderhoud**
 - 6.1 Er is mandaat verleent door de leden voor het noodzakelijk herstellen van 2 gevels.

- 7a. Vaststelling bevoegdheid bankrekening en betalingsmandaat**
 - 7a.1 De vergadering verleent mandaat aan de beheerder en het bestuur tot het doen van uitgaven conform de benoemende procedure.

- 7b. Vaststelling incassomandaat**
 - 7b.1 Het incassomandaat van het bestuur en de VvE-beheerder (i.e. de HuisHouding) is vastgesteld c.q. weer bekrachtigd.

- 7e. Vaststelling jaarrekening, bestemming resultaat en decharge van het bestuur**
 - 7e.1 De jaarrekening 2022 is vastgesteld, het exploitatieresultaat zal worden verrekend met de desbetreffende reservefondsen en het bestuur heeft decharge verleend gekregen voor het gevoerde financiële beleid over het genoemde boekjaar.

- 7f. Vaststelling begroting en periodieke bijdragen**
 - 7f.1 De begroting 2023 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid is vastgesteld en zal per 1 juli 2023 ingaan.

- 8. Benoeming commissie- en bestuursleden**
 - 8.1 De heren Ben van der Wilt en Willem van der Gugten zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie.