
Notulen vergadering van : VvE Sporeburg 4 Neutelings
Gehouden op : 9 maart 2022 in Nautiek te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur : dhr. A.J. Gelauff (voorzitter), dhr. G. Walhof (penningmeester)
en dhr. M.G.J. van Balen

Namens Munnik VvE Beheer : dhr. R. Wiebers (projectleider) en mw. J. Plessius (notulist)

**Aantal stemmen conform
presentielijst** : 7.220 (waarvan 1070 volmachten) van de 9.630 stemmen (75,0%)

1. Opening, vaststelling quorum, voorzitter en agenda

De voorzitter opent om 20.05 uur de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Het is fijn weer bij elkaar te komen. Er volgt een korte introductie van de nieuwe projectleider, de heer Wiebers.

Er is voldoende quorum aanwezig om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De voorzitter zag dat vergeten is verhuur als agendapunt op te nemen. Dat zal na punt 3 worden besproken. De agenda wordt met deze wijziging vastgesteld.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter meldt dat een MJOP is meegezonden met de vergaderstukken: 1 voor 10 jaar en 1 voor 25 jaar.

De bewoners hebben van GeelRonitz een brief gekregen over de planning van het kitten. Zij zullen in mei beginnen en omdat dit een vakantieweek is, verzoekt de voorzitter bij afwezigheid de sleutel te geven aan de burens en dat aan hem door te geven. Hij kan dan een lijstje maken voor GeelRonitz.

Er is een inspectierapport van GeelRonitz ontvangen over lekkages en ook dat is naar de leden gezonden.

Er zijn verder geen mededelingen.

3. Vaststellen notulen 10 maart en 14 december 2021

Notulen 10 maart 2021: De heer Heijnen ziet op bladzijde 3 staan dat iedereen verbouwd heeft. Niet alle bewoners hebben verbouwd. De heer Walhof stelt voor dit aan te aanpassen naar 'een aantal woningen zijn verbouwd'.

De heer Walhof verzoekt de heer Wiebers om de website bij te werken. De heer Wiebers zal dit oppakken in overleg met het bestuur.

Mevrouw Rubsaam heeft geen envelop ontvangen maar kreeg de stukken digitaal. De heer Wiebers antwoordt dat in principe de stukken niet per brief worden verstuurd maar als er geen toestemming is gegeven om de stukken via mail te versturen, wordt dat nog via de post verstuurd. Dat is echter duur voor de vereniging. Hij verzoekt dan ook een mail te sturen om toestemming te geven.

De notulen worden unaniem met bovengenoemde wijziging goedgekeurd en vastgesteld.

Notulen 14 december 2021: Deze vergadering is uitgeschreven om een financieel mandaat van leden te krijgen voor het kitwerk. Er zijn geen opmerkingen en de notulen worden unaniem goedgekeurd en vastgesteld.

Verhuur van woningen: De voorzitter kreeg een vraag hoe het staat met de verhuur van de woning van mevrouw Gerritsen die onderverhuurd is. Er loopt een gerechtelijke procedure. De heer Heijnen hoorde dat deze maand de onderhuurder het pand zal verlaten. Het lijkt opgelost te zijn. Gevraagd wordt wat de regels zijn van verhuur ten opzichte van vluchtelingen uit Oekraïne en als de woning beschikbaar wordt gesteld? De heer Walhof antwoordt dat deze mensen in feite gast zijn in het huis. Er zijn wel regels voor verhuur. De voorzitter las in de media dat aangeraden

wordt om via een vluchtelingenorganisatie de woning beschikbaar te stellen omdat de mensen die langer zitten, rechten opbouwen. Er kan dan een overeenkomst aangegaan worden met deze organisatie. Dit valt onder de regels van de VvE tenzij er overlast is. Het zal wel altijd in overleg met de burens moeten gebeuren, ook daadwerkelijke verhuur. De heer Heijnen pleit voor soepelheid in deze VvE en wil solidair zijn.

4. Verslag van de Technische Commissie

- a. Toelichting op definitieve offerte kitwerk, inplannen werkzaamheden: de voorzitter heeft in de TC de offerte van GeelRonitz besproken. Er kon nog onderhandeld worden over de prijs en het werk is aanbesteed voor € 22.000. Zoals gemeld starten de werkzaamheden op 2 mei en zal 3 weken duren. Hij verzoekt de planning te bekijken en te zorgen dat iemand thuis is. De mensen beginnen om 07.30 uur. De uitwisseling van sleutels kunnen voor de Ertskade doorgegeven worden aan de heer Gelauff (nr. 33) en voor de J.F. van Hengelstraat bij mevrouw Rubsaam (nr. 20). De heer Wekking vraagt hoe omgegaan wordt met de planten in de tuin? De voorzitter antwoordt dat er toestemming gegeven moet worden om die te snoeien als die in de weg staan maar het kan ook zelf worden gedaan. Hij legt uit dat de mensen van GeelRonitz ook in de binnentuinen moet zijn. Aan de straatkant zal een rijdende hoogwerker worden gebruikt maar voor de binnentuinen zal de stelling steeds verhuisd moeten worden. Hij hoopt dat met deze werkzaamheden de lekkages opgelost zijn.
- b. Onderzoek houten gevels, uitbreiding Technische Commissie: De lekkages zijn gecheckt met GeelRonitz en waar nodig zijn noodreparaties uitgevoerd. Op een aantal plekken is de folie onderzocht. Die folie hoort waterdicht te zijn om de isolatie te beschermen. De folie is echter vergaan. In mei zullen er ook nog wat extra steekproeven worden gedaan zodat daarop geacteerd kan worden met volgende stappen. Jos, Martin en Hein hebben zich opgegeven om mee te denken. De heer Valk meldt dat de lekkage bij hem is opgelost. De heer Langeveld vraagt of de voorgevel ook gedaan wordt? Hij heeft daar al jaren lichte lekkage. De voorzitter wil inventariseren welke meldingen er zijn.
Doordat het gebouw al 25 jaar staat, komen er steeds meer meldingen dat er groot onderhoud moet worden gedaan. Er zal een besluit over genomen moeten worden over de volgende punten:
 - De dakbedekking staat in het MJOP met een levensduur van 15 jaar maar dat ligt er nu al 25 jaar en wordt elk jaar geïnspecteerd en waar nodig hersteld.
 - De witte Hemlock kozijnen zijn blank gelakt en bij veel gebouwen in de buurt zijn deze slecht en moeten vervangen worden. Door het goede schilderplan is vervanging voor deze verenging nog niet nodig maar wellicht wel over 25 jaar. Daarvoor zal gereserveerd moeten worden.
 - WRC gevels: in het MJOP gaat uit van 50 jaar levensduur maar dat is ver vooruit. De reservering van € 300.000 lijkt niet realistisch.
 - Het MJOP heeft allerlei posten die discutabel zijn. De heer van Balen heeft dit nagevraagd bij Keurhuis en Munnik maar heeft nog geen antwoord ontvangen.
Er zijn verschillende mogelijkheden om dit te financieren. De servicekosten kunnen hoger worden gemaakt, het onderhoud verschuiven of de kozijnen en gevels uit de reserveringen halen en dat anders financieren. De TC is uitgebreid met de heer Comello voor het technische aspect en de heer Wekking voor het financiële gedeelte. Wellicht kan met een kleine hypotheek de financiering gedaan worden. Alle problemen worden het komende halfjaar in kaart gebracht. Reacties:
 - MJOP is nieuwe insteek voor extra sparen. Dat lijkt de logische insteek.
 - MJOP klopt nog niet en dan is het lastig al een financiering voor te stellen. De heer van Balen verwacht dat het wel om deze bedragen zal gaan en dat het een verdubbeling van de servicekosten zal betekenen.
 - Er kan eventueel een eenmalige bijdrage worden gedaan.De voorzitter zal samen met de TC een beter overzicht maken van het onderhoud en de financiën en komt daar in het najaar op terug. Als het nodig is wordt een externe deskundige ingehuurd. Er kunnen b.v. van buitenaf met infrarood warmtelekken worden ontdekt.

5. Tuinhekken

Mevrouw Rubsaam ziet dat er steeds meer planken loslaten van de hekken. Zij kan het niet meer herstellen en heeft last van de klapperende planken. Wellicht dat een timmerman dit moet oppakken. Het is goed om het gezamenlijk op te pakken. De heer Walhof heeft nagevraagd bij de

heer Wiebers wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. De hekken staan in verbinding met het gebouw en vallen daarom onder de VvE. De voorzitter verzoekt een inventarisatie te doen van de problemen. Wellicht kan het zelf opgelost worden tijdens een klusdag. De heer Walhof en mevrouw Rubsaam zullen dit oppakken.

6. Jaarrekening 2021 en begroting 2022

Jaarrekening 2021: De heer Walhof meldt dat er geen vreemde zaken te melden zijn. De incidentele kosten waren hoger door lekkages en een rekening van de dakinspectie door Wildschut. De kascommissie heeft naar de jaarrekening gekeken en is akkoord.

Begroting 2022: De heer Walhof geeft aan dat de begroting 2022 opnieuw bekeken moet worden naar aanleiding van het nieuwe MJOP. Er staan nog veel onzekere componenten in. De kernvraag is echter of de reserveringen nu verhoogd moeten worden of dat dit later kan. Het bestuur stelt voor om het nu te doen. De begroting kan nog niet onderbouwd worden maar dan wordt er wel al gespaard. Het is onbekend hoe lang deze verhoging zal gelden. Als onderhoud nog niet gepleegd hoeft te worden, kan de reservering over langere tijd uitgesmeerd worden. Dit jaar staat de lichtstraat van de Ertskade op het programma maar er moet gekeken worden of dat nu gedaan moet worden of b.v. over 5 jaar pas. Het lijkt de heer Comello beter een eenmalige bijdrage te doen dan nu al te sparen. Gevraagd wordt waarom dit vorig jaar nog niet bekend was? De voorzitter antwoordt dat dit jaar het MJOP is opgeleverd. In het begin is afgesproken dat er niet te veel gespaard zou worden maar dat is wel een risico. Als de begroting nu niet verhoogd wordt, kunnen nieuwe bewoners weigeren een eenmalige bijdrage te betalen. De voorzitter wil samen met de TC de financiële consequenties in kaart brengen. Niet iedereen kan een extra bijdrage betalen. Er kan nu al vast begonnen worden met sparen en over een half jaar de begroting opnieuw bekijken. Wellicht kunnen de servicekosten dan al omlaag. De heer Wekking hoorde dat de servicekosten van deze vereniging laag zijn in vergelijking met andere gebouwen. Het bestuur is gevraagd dit voor te bereiden en hij verzoekt het bestuur te vertrouwen. Hij stelt voor een beslissing te nemen over het verhogen van de servicekosten. De voorzitter brengt de jaarrekening in stemming. De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2021.

7. Decharge penningmeester/bestuur gevoerd beleid

De vergadering gaat bij acclamatie akkoord met het dechargeren van het bestuur en de penningmeester voor het gevoerde beleid.

8. Vaststellen begroting 2022

De voorzitter meent dat de begroting niet vastgesteld kan worden omdat die nog niet voldoende onderbouwd is. Hij wil in stemming brengen om wel alvast de servicekosten te verhogen. De heer Wiebers geeft aan dat zonder begroting de servicekosten niet verhoogd kunnen worden. Het is mogelijk om in oktober de begroting voor 2023 te wijzigen. De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2022 en verdubbeling van de servicekosten.

9. Verkiezing bestuursleden

(Her)verkiezing kascommissie: De heren Gugten en Graftdijk stellen zich beschikbaar voor de kascontrole van volgend jaar. De heer Walhof zal eerst vragen of de heer Van der Wilt die samen met de heer Van der Gugten vorig jaar de kas gecontroleerd heeft, ook dit jaar beschikbaar is. De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de kascommissie.

Technische commissie: de heren Comello en Wekking treden tot de TC toe.

(Her)verkiezing bestuur: alle leden zijn herkiesbaar. De vergadering gaat bij acclamatie akkoord met de herbenoeming.

10. Rondvraag

De heer Ten Brink merkt op dat de vereniging in oktober 25 jaar bestaat. Hij stelt voor iets te organiseren. Het bestuur vindt dit een goed idee maar verzoekt dat zelf op te pakken om het bestuur te ontlasten.

De heer Heijnen bedankt het bestuur voor alle inspanningen. Zij hebben grondig en zorgvuldig een plan opgesteld en hij heeft alle vertrouwen daarin. Hij kijkt uit naar 50 jaar in het pand. De voorzitter bedankt hem voor het compliment.

De heer Van Delft verzoekt tijdens dit broedseizoen de katten binnen te houden ter bescherming van de vogels.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt iedereen voor hun input en sluit om 21.27 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering de dato 9 maart 2022

Onderwerp	Besluit
Notulen 10-03-2021 met wijziging en 14-12-2021	Unaniem goedgekeurd en vastgesteld
Jaarrekening 2021 en decharge bestuur	Unaniem goedgekeurd
Begroting 2022 en verhoging servicekosten	Unaniem goedgekeurd
Herbenoeming kascommissie	Unaniem goedgekeurd
Herbenoeming bestuur	Bij acclamatie goedgekeurd

Actiepuntenlijst vergadering de dato 9 maart 2022

Nr.	Onderwerp	Actiehouder
1.	Website actualiseren	Dhr. R. Wiebers
2.	Via mail aan Munnik bevestigen dat stukken via mail mogen worden verzonden	Allen
3.	Doorgeven als burelen sleutel hebben voor de werkzaamheden kitwerk in mei - Ertskade aan dhr. Gelauff (nr. 33) en J.F. van Hengelstraat bij mw. Rubsaam (nr. 20)	Allen
4.	Melden of er nog lekkages zijn bij TC/bestuur	Allen
5.	Loszittende planken inventariseren en evt. klusdag organiseren	Dhr. Walhof/ mw. Rubsaam