

Notulen

VvE Sporenburg 3 (1189)

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 22 juni 2021, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1621; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1308 (80,69 procent)

Aanwezig

De heer T.J. Akers en/of Mevrouw F. Groot, De heer P. van Ammelrooy en/of Mevrouw J.C. de Raad, De heer G.W. Comello en/of Mevrouw L.Z. Sheybani, De heer H. Dijkman en/of De heer R. Noort, De heer A.J. van Duren en/of Mevrouw I. Ham, De heer C.D. Gutiérrez Puente en/of Mevrouw Gaete Salas, De heer E.W. Keesmaat en/of De heer A.J. de Bruin, De heer M. Minkman en/of Mevrouw L.A.M. Jansen, De heer A.J. Mout en/of Mevrouw M.A.H. Prins, Mevrouw A.A. de Walle, De heer R.E. Wiering en/of Mevrouw A.Ch. van Helvoort

Volmacht afgegeven

De heer J.H. Laan, Mevrouw D. Richter en De heer M. Oosterbaan, Mevrouw M.H.B.B. Wolf en De heer C. Smit

Afwezig

De heer A.J. Mouris, De heer N.J. Nordemann en Mevrouw N.A.M. Ruiten, De heer P. Puljiz en Mevrouw D. Svajcer, Mevrouw Florenza Rodellar en De heer R. v.d. Vliet, De heer R.M. de Rooij en Mevrouw J.A.M. Plum, Mevrouw B. Soesan, Mevrouw M. Stoop, Mevrouw A.I. Verhage en De heer A.J. Gelauff, De heer G.J. Walhof, De heer W.H. de Weijer, De heer J.H. Witte en Mevrouw N. Joustra, De heer R. Zegerius en Mevrouw D. Yesilgoz

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De vergader-voorzitter, de heer R. Macdonald namens VVE NL, opent de vergadering met digitale ondersteuning via Microsoft Teams en heet alle aanwezigen van harte welkom. Met mondelinge toestemming tekent hij de ingelogde leden in de presentielijst ten behoeve van het vaststellen van het quorum.

Modelreglement 1992:

Quorum: Tenminste 50% van het totaal aantal uit te brengen stemmen dient aanwezig te zijn.

Reguliere besluitvorming: Besluiten worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen (50% + 1 van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen).

Besluiten conform artikel 38 lid 5: Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, worden genomen met een meerderheid van 2/3 van het totaal aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waar 2/3 van het totaal aantal uit te brengen stemmen aanwezig/vertegenwoordigd is.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig, al dan niet vertegenwoordigd, om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Vaststellen agenda

De vergadering wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

Op verzoek van het bestuur en enkele leden worden aan agendapunt 10 enkele onderwerpen toegevoegd, 10.2 t/m 5 en aan agendapunt 13, 13.2 t/m 4. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Besluit: De vergadering stelt de agenda unaniem gewijzigd vast met betrekking tot agendapunten 10 en 13 met de toevoeging van (sub)punten 10.2 t/m 10.5 en 13.2 t/m 13.4.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De vergader-voorzitter deelt de leden mede dat er geen ingekomen stukken binnen zijn gekomen of mededelingen vanuit het bestuur. Wel is gebleken dat het bestuur voorafgaande de vergadering met diverse betrokken leden heeft gecommuniceerd, wat verder de aanleiding is geweest om de bij agendapunt 2 toegevoegde agendapunten 10.2 t/m 5 en 13.2 t/m 13.4 dan per onderwerp met de vergadering inhoudelijk te bespreken en eventueel over te besluiten. De vergadering neemt dit ter kennisgeving aan.

4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering

De notulen van de algemene ledenvergadering van 08-09-2020 zijn redactioneel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen.

De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De notulen van de vergadering van 08-09-2020 worden unaniem vastgesteld.

5. Verslag kascommissie

De kascommissie doet verslag van haar bevindingen inzake de kascontrole over het boekjaar 2020. Er zijn geen onregelmatigheden in de boekhouding aangetroffen.

De kascommissie geeft de leden het advies om de jaarstukken vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het afgelopen boekjaar 2020.

6. Vaststellen jaarrekening 2020

De beheerder geeft een toelichting op de posten van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar 2020.

De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening 2020 vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2020 unaniem vast.

7. Exploitatieresultaat

Zoals uit de jaarrekening 2020 is gebleken heeft de VvE een negatief exploitatieresultaat van in totaal € 1.277,14. De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen dit ten laste te brengen van de corresponderende kostengroepen van het reservefonds.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 1.277,14 van het de corresponderende kostengroepen van het reservefonds.

8. Decharge verlening bestuur

De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2020.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2020.

9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden

De vergadering wordt gevraagd het bestuur en de commissieleden opnieuw te benoemen. De heren M. Minkman en A.J. van Duren treden uit het bestuur. Daarvoor in de plaats bieden de heren A.J. Mout en E.W. Keesmaat zich aan. De kascommissie wordt versterkt door mevrouw A. de Walle aangezien de heer Keesmaat als bestuurslid deze functie zal moeten neerleggen. Mevrouw M.A.H. Prins zal niet langer deelnemen aan de technische commissie. Deze zal verder bestaan uit de heren P. van Ammelrooy, A.J. van Duren en A.J. Mout.

Besluit: De vergadering benoemt de volgende leden tot het bestuur en commissies:

Bestuur

De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
De heer A.J. Mout wordt benoemd
De heer E.W. Keesmaat wordt benoemd

Kascommissie

De heer H. Dijkman wordt herbenoemd
Mevrouw A.A. de Walle wordt benoemd

Technische commissie

De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
De heer A.J. van Duren wordt benoemd
De heer A.J. van Mout wordt benoemd

Actiepunt: Uitschrijven uit KvK; Dhr. M. Minkman, A. J. van Duren. Inschrijven; Dhr. A.J. Mout, Dhr. E.W. Keesmaat

10. Meerjaren onderhoudsplan/onderhoud

10.1 Bespreking/besluitvorming gemeenschappelijk (meerjaren)onderhoud en in 2021 uit te voeren onderhoud.

De heer P. van Ammelrooy geeft aan dat het bestuur er nog niet aan toegekomen is om, binnen het aan haar afgegeven mandaat van € 2.500,- uit de ledenvergadering 08-09-2021, de MJOP te laten actualiseren. Dit zal een volgende keer gebeuren.

10.2 Bespreken schilderwerk

Er zal nog worden gecheckt wat er aan onderhoud uitstaat om vervolgens van drie bedrijven een schilderofferte op te vragen waarbij uitvoering voor 2022 in de planning staat. Besluitvorming omtrent de te kiezen offerte volgt in een volgende ALV.

10.3 Bespreken / besluiten vervanging hout achterkant (witgeschilderde vurenhout vs. western red cedar).

De heer A.J. van Duren bespreekt de noodzaak om de houten achterkant, vooruitlopend op de MJOP, aan te pakken. Hierbij is al in een eerdere vergadering gesproken dat het laten schilderen voor het behoud, gezien het wijdverspreide houtrot, geen uitkomst is en dat vervanging een betere optie zal zijn. De vergadering besluit unaniem om het bestuur in combinatie met de technische commissie het mandaat te geven om tot max. € 30.000,- incl. btw te spenderen aan de vervanging van de houten achterkant, mits zij onderling unaniem zijn over de nog op te vragen offerte hieromtrent.

NOTE; Dit betreft een vernietigbaar besluit indien de niet aanwezige leden na het in kennis zijn gesteld van dit besluit hierin redelijkerwijs binnen 30 dagen schriftelijk om moverende redenen bezwaar wensen aan te tekenen. In zulks geval zal dit onderwerp opnieuw geagendeerd dienen te worden ter besluitvorming door de algemene vergadering.

10.4 Bespreken / besluiten afdichten glaskappen

De heer A. Mout bespreekt de staat van het onderhoud van de rubberen klikprofielen. Deze zouden inmiddels in een staat van ontbinding verkeren met het nodige risico op lekkages. De vergadering gaat unaniem akkoord het bestuur een mandaat te verlenen van € 5.000,- incl. btw om dit probleem te laten verhelpen door herstel en/of vervanging van het aangetaste materiaal.

NOTE; Dit betreft een vernietigbaar besluit indien de niet aanwezige leden na het in kennis zijn gesteld van dit besluit hierin redelijkerwijs binnen 30 dagen schriftelijk om moverende redenen bezwaar wensen aan te tekenen. In zulks geval zal dit onderwerp opnieuw geagendeerd dienen te worden ter besluitvorming door de algemene vergadering.

10.5 Bespreken / besluiten vervangen "grote witte zeilen c.q. schermen" dakterrassen.

De noodzaak om deze schermen, waarvan er een stuk of 19 à 20 zijn, te vervangen wordt besproken door de vergadering. De leden zijn het er unaniem over eens dat deze aan vervanging toe zijn, inclusief eventueel het bijbehorende touwwerk waarmee deze zijn bevestigd. Hiertoe geeft de vergadering het bestuur een mandaat van € 8.000,- incl. btw om een en ander te realiseren.

NOTE; Dit betreft een vernietigbaar besluit indien de niet aanwezige leden na het in kennis zijn gesteld van dit besluit hierin redelijkerwijs binnen 30 dagen schriftelijk om moverende redenen bezwaar wensen aan te tekenen. In zulks geval zal dit onderwerp opnieuw geagendeerd dienen te worden ter besluitvorming door de algemene vergadering

Besluit: 10.3 De vergadering besluit unaniem het bestuur tezamen met de technische commissie (bij eensgezindheid) te mandateren een offerte tot max. € 30.000,- incl. btw op te dragen voor het laten vervangen van het houtwerk aan de achterzijde.

Besluit: 10.4 De vergadering besluit unaniem het bestuur te mandateren om tot max. € 5.000,- incl. btw op te dragen aan herstelwerkzaamheden omtrent de rubberen klikprofielen van de glaskappen.

Besluit: 10.5 De vergadering besluit unaniem om het bestuur te mandateren om tot max. € 8.000,- incl. btw op te dragen voor het vervangen van de "witte zeilen c.q. schermen" en toebehoren.

Actiepunt: Schilderoffertes opvragen en agenderen voor volgende ALV.

Actiepunt: 10.3 t/m 10.5 Offertes (via beheerder / T.C.) opvragen c.q. opdragen zodra besluitvorming definitief is, i.o.m. technische commissie

11. Begroting 2022

De beheerder heeft een korte toelichting gegeven op de begroting van 2022. De vergadering wordt gevraagd de begroting van € 43.805,- en de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2022 met een bedrag van € 43.805,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2022.

Actiepunten: Begroting 2022 (zonder 0.5% norm) doorvoeren

12. Bespreken/besluiten toestemming plaatsing EV-aansluitpunt Index A-24 / PP16

12.1 Op verzoek eigenaar Ertskade 37 m.b.t. parkeerplaats.

De heer G. Comello licht zijn verzoek toe aan de vergadering. De vraag is of de huidige capaciteit in de meterkast toereikend is of nog zal zijn, indien na de deze aansluiting er nog meer aansluitingen zullen volgen. Voor nu volstaat het, zover de heer Comello zich conformeert aan hetgeen hierover is vastgesteld in het H.H.R., om met de technische commissie een en ander kort te sluiten. De toestemming vloeit vervolgens voort uit het vigerende H.H.R. en hoeft derhalve niet opnieuw over te worden besloten.

13. Bespreken / besluiten toestemming opbouw J.F. van Hengelstraat 40

13.1 Op verzoek Dhr. P. van Ammelrooy en Mw. J.C. de Raad, conform opbouw burens op nr. 42.

De heer van Ammelrooy licht zijn verzoek toe aan de vergadering. Ook hier geldt zolang er wordt geconformeerd aan hetgeen hierover is gesteld in het H.H.R. dat besluitvorming niet opnieuw nodig zal zijn. Het is de bedoeling dit te realiseren per 2022. De vergadering neemt dit verder ter kennisgeving aan.

13.2 *Bespreken toestemming aanleg dakterras*

De heer A.J. van Duren, eigenaar J.F. Hengelstraat 48 geeft aan net zoals bij nr. 52 een gelijksoortig dakterras te willen aanleggen. Geen van de leden heeft hiertegen bezwaar, zolang dit conform het H.H.R. geschiedt.

13.3 *Bespreken toestemming plaatsing airco unit op bovenverdieping J.F. Hengelstraat 40*

De heer P. van Ammelrooy licht zijn verzoek toe. Zolang er geen bezwaar is vanuit de leden en een en ander conform het H.H.R. en betrokkenheid van de T.C. geschiedt, heeft geen van de leden bezwaar tegen plaatsing van een airco unit. Naast de heer Van Ammelrooy heeft de eigenaar van de Ertskade 45 hier ook interesse in om een airco unit te plaatsen. Ook hier geldt zolang aan de nodige voorwaarden wordt voldaan, er geen bezwaar is vanuit de leden om dit te realiseren.

13.4 *Bespreken toestemming aanleggen sedum als dakbedekking.*

De heer A.J. van Duren licht zijn initiatief toe. Naast de huisnummers 42, 44, 46, 48 hebben de eigenaren van nummers 52 en 54 ook interesse om deel te nemen aan het realiseren van een sedum dakbedekking. De vergadering heeft geen bezwaar, zolang de betrokken eigenaren verder zelf verantwoordelijk zijn en blijven voor het onderhoud en een en ander geschiedt conform hetgeen hierover is gesteld in het H.H.R.

14. Incassoprocedure

Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten

Procedure en maatregelen

De betaling van de periodieke VvE bijdrage dient voor de eerste van de maand plaats te vinden. Bij niet tijdige betaling van de periodieke VvE bijdrage, zal er 10 dagen na de vervaldatum een eerste herinneringsmail/brief verstuurd worden aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste herinneringsmail/brief geen volledige betaling volgt dan wordt er 10 dagen na de vervaldatum een eerste aanmaningsmail/brief verstuurd aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste twee mails/brieven geen volledige betaling volgt zal de vordering 5 dagen na de vervaldatum verhoogd worden met de wettelijke incassokosten van de openstaande vordering, minimaal € 40,-, en zal de nalatige een laatste aanmaningsbrief ontvangen.

Na het uitblijven van een betaling zullen wij na 14 dagen de openstaande vordering uit handen geven aan een incassobureau/deurwaarder. De kosten verbonden aan deze incassoprocedure komen voor rekening van het in gebreke zijnde lid en zullen conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten worden berekend.

De vergadering wordt gevraagd de procedure vast te stellen en het bestuur de machtiging te geven om de incasso verder ter hand te nemen en al datgene te doen wat het bestuur nuttig en nodig acht om de gelden te incasseren. Het voeren van gerechtelijke (incasso)procedures, het optreden in rechte en het aangaan van minnelijke regeling daar uitdrukkelijk onder begrepen.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

15. Rondvraag

De vergader-voorzitter geeft de leden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

De heer P. van Ammelrooy zal op verzoek van de vergadering offerte(s) opvragen als alternatief voor de huidige en prijzige verzekeringspolis.

De heer A.J. Mout zal als nieuw technisch commissielid het op zich nemen om het herstellen c.q. vervangen van de (nood)verlichting in de parkeergarage tot een bedrag van € 4.200,- incl. btw te realiseren, conform mandaat bestuur ALV 08-09-2020

Geen van de leden heeft verder nog vragen.

Actiepunt: Offerte opvragen / opdragen herstel c.q. vervanging accu's noodverlichting parkeergarage tot max. € 4.200,- incl. btw

Actiepunt: Offerte(s) opvragen voor alternatief huidige verzekeringspolis

16. Sluiting van de vergadering

De voorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:17 uur.

Vastgesteld op de vergadering van 6-7-2022

voorzitter

beheerder

P. van Ammelrooy

[Handwritten signature]

R. Macdonald

Besluitenlijst

VvE Sporenburg 3 (1189)

- 2. Vaststellen agenda**
 - 2.1 De vergadering stelt de agenda unaniem gewijzigd vast met betrekking tot agendapunten 10 en 13 met de toevoeging van (sub)punten 10.2 t/m 10.5 en 13.2 t/m 13.4.
- 4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering**
 - 4.1 De notulen van de vergadering van 08-09-2020 worden unaniem vastgesteld.
- 6. Vaststellen jaarrekening 2020**
 - 6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2020 unaniem vast.
- 7. Exploitatieresultaat**
 - 7.1 De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 1.277,14 van het de corresponderende kostengroepen van het reservefonds.
- 8. Decharge verlening bestuur**
 - 8.1 De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2020.
- 9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden**
 - 9.1 De vergadering benoemt de volgende leden tot het bestuur en commissies:
 - Bestuur**
 - De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
 - De heer A.J. Mout wordt benoemd
 - De heer E.W. Keesmaat wordt benoemd
 - Kascommissie**
 - De heer H. Dijkman wordt herbenoemd
 - Mevrouw A.A. de Walle wordt benoemd
 - Technische commissie**
 - De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
 - De heer A.J. van Duren wordt benoemd
 - De heer A.J. van Mout wordt benoemd
- 10. Meerjaren onderhoudsplan/onderhoud**
 - 10.1 10.3 De vergadering besluit unaniem het bestuur tezamen met de technische commissie (bij eensgezindheid) te mandateren een offerte tot max. € 30.000,- incl. btw op te dragen voor het laten vervangen van het houtwerk aan de achterzijde.
 - 10.2 10.4 De vergadering besluit unaniem het bestuur te mandateren om tot max. € 5.000,- incl. btw op te dragen aan herstelwerkzaamheden omtrent de rubberen klijprofielen van de glaskappen.
 - 10.3 10.5 De vergadering besluit unaniem om het bestuur te mandateren om tot max. € 8.000,- incl. btw op te dragen voor het vervangen van de "witte zeilen c.q. schermen" en toebehoren.
- 11. Begroting 2022**
 - 11.1 De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2022 met een bedrag van € 43.805,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2022.
- 14. Incassoprocedure**
 - 14.1 De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

Actiepuntenlijst

VvE Sporenburg 3 (1189)

Offerte opvragen / opdragen herstel c.q. vervanging accu's noodverlichting parkeergarage tot max. € 4.200,- incl. btw

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Technische commissie*

Offerte(s) opvragen voor alternatief huidige verzekeringspolis

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Voorzitter VvE bestuur*

Schilderoffertes opvragen en agenderen voor volgende ALV.

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Technische commissie*

10.3 t/m 10.5 Offertes (via beheerder / T.C.) opvragen c.q. opdragen zodra besluitvorming definitief is, i.o.m. technische commissie

Status: *Vastgelegd*

Behandeld door: *Voorzitter VvE bestuur*

Uitschrijven uit KvK; Dhr. M. Minkman, A. J. van Duren. Inschrijven; Dhr. A.J. Mout, Dhr. E.W. Keesmaat

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: *28 juni 2021*

Behandeld door: *Michelle Postma (medewerker kantoor)*

Begroting 2022 (zonder 0.5% norm) doorvoeren

Status: *Afgehandeld* Afgehandeld op: *29 oktober 2021*

Behandeld door: *Financieel / Administratief beheerder (Gerloff Harte)*