

Notulen

VvE Sporenburg 3 (1189)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 6 juli 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1621; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1309 (80,75 procent)

Aanwezig

De heer P. van Ammelrooy en/of Mevrouw J.C. de Raad, De heer A.J. van Duren en/of Mevrouw I. Ham, De heer E.W. Keesmaat en/of De heer A.J. de Bruin, De heer J. Luth en/of Mevrouw M.H. de Kuijer, De heer A.J. Mout en/of Mevrouw M.A.H. Prins, Mevrouw D. Richter en/of De heer M. Oosterbaan, De heer R.E. Wiering en/of Mevrouw A.Ch. van Helvoort, De heer R. Zegerius en/of Mevrouw D. Yesilgoz

Volmacht afgegeven

De heer T.J. Akers en Mevrouw F. Groot, De heer H. Dijkman en De heer R. Noort, De heer J.M. Geerdes en Mevrouw A.A. Langedijk, De heer N.J. Nordemann en Mevrouw N.A.M. Ruiter, Mevrouw M.H.B.B. Wolf en De heer C. Smit

Afwezig

De heer G.W. Comello en Mevrouw L.Z. Sheybani, De heer C.D. Gutiérrez Puente en Mevrouw Gaete Salas, De heer A.J. Mouris, 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, Mevrouw A.A. de Walle, De heer W.H. de Weijer, De heer J.H. Witte en Mevrouw N. Joustra

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De vergadervoorzitter, de heer P. van Ammelrooy, opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Namens VVE NL is de heer R. Macdonald aanwezig.

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, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van 2/3 van het 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.

Het bestuur geeft aan een offerte te hebben van (schilder) GeelRonitz Bouwbedrijf B.V. à € 75k (kosten te verspreiden over looptijd 10 jaar) dat indien aangenomen, als onderdeel van het MJOP kan dienen. Dit zal onder agendapunt 10.1 verder inhoudelijk kunnen worden besproken en over besloten. De vergadering gaat unaniem akkoord om dit onderwerp inhoudelijk te bespreken en te besluiten onder agendapunt 10.

Besluit: De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast, met dien verstande dat het onderwerp "Offerte GeelRonitz à € 75k" bij agendapunt 10 inhoudelijk zal worden besproken en er over kan worden besloten.

3. Mededelingen en ingekomen stukken

De voorzitter deelt de leden mede dat er geen ingekomen stukken of mededelingen zijn.

4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering

De notulen van de algemene ledenvergadering van 22-06-2021 en de extra vergadering van 23-12-2021 zijn redactioneel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen, behoudens de toevoeging van een zin bij de notulen van de extra vergadering van 23-12-2021 n.a.v. de opmerking van de heer R. Zegerius. De zin "René Zegerius vraagt of ook de rubber dichtingen van de glazen opbouw van nummer 57 kunnen worden meegenomen", wordt met instemming van de vergadering handmatig bijgeschreven op de vastgestelde versie.

De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De notulen van de vergadering van 22-06-2021 en 23-12-2021 (met de toevoeging van de zin: "*René Zegerius vraagt of ook de rubber dichtingen van de glazen opbouw van nummer 57 kunnen worden meegenomen*") worden unaniem vastgesteld.

5. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft een schriftelijk verslag ingediend van haar bevindingen inzake de kascontrole over het boekjaar 2021. 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 2021.

6. Vaststellen jaarrekening 2021

De beheerder geeft een toelichting op de posten van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar 2021.

De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening 2021 vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2021 unaniem vast.

7. Exploitatieresultaat

Zoals uit de jaarrekening 2021 is gebleken heeft de VvE een negatief exploitatieresultaat van € 286,55. De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen dit bedrag ten laste te brengen van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 286,55 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

8. Decharge verlening bestuur

De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2021.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2021.

9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden

De vergadering wordt gevraagd het bestuur en de commissieleden opnieuw te benoemen. Door een geplande verhuizing zal de heer E.W. Keesmaat niet langer beschikbaar zijn voor het bestuur. De overige bestuursleden blijven nog wel aan, evenals de kascommissie- en technische commissieleden. Zijn worden bij dezen herbenoemd. Tevens krijgt het bestuur het mandaat om uit de leden, mocht zich toevallig nog een gegadigde uit het ledenbestand aandienen, hem of haar tot het bestuur toe te laten treden. Zodoende kan de VvE zich alsnog conformeren aan het Modelreglement 1992, artikel 41 lid 7, dat een *oneven* aantal bestuursleden voorschrijft.

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

Bestuur

De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd

De heer A.J. Mout wordt herbenoemd

Kascommissie

De heer H. Dijkman wordt herbenoemd

Mevrouw A.A. de Walle wordt herbenoemd

Technische commissie

De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd

De heer A.J. Mout wordt herbenoemd

De heer A.J. van Duren wordt herbenoemd

Besluit: Het bestuur krijgt het mandaat om uit haar ledenbestand, mocht zich een gegadigde aandienen, een medebestuurslid toe te laten treden teneinde zich te conformeren aan MR1992, artikel 41 lid 7.

Actiepunt: KvK uitschrijven; de heer E.W. Keesmaat

10. Meerjaren onderhoudsplan/onderhoud

10.1 Bespreking/besluitvorming gemeenschappelijk (meerjaren)onderhoud en in 2022 - 2023 uit te voeren onderhoud.

De heer A.J. Mout geeft aan dat aan de hand van de genomen besluiten in de extra vergadering van 23 december 2021 een aantal onderhoudszaken zijn geëffectueerd. De daken aan de Ertskade moeten nog worden gedaan, hiervoor zal men t.z.t. (voorjaar 2023) met een hoogwerker langskomen. Waar die dan precies komt te staan is (nog) niet bekend. De glasdaken zijn gedaan, enige nabewerking volgt. Op het waterdicht tapen van deze glasdaken zit 10 jaar garantie. De vraag of dit een betere oplossing zal blijken dan vervangen met rubberen afdichtingen kan niet worden beantwoord. De heer A.J. Mout stelt vervolgens voor inzake het kromtrekken van de houten planken (t.b.v. gevelbekleding), deze op een nog in te plannen "klusdag" weer terug te plaatsen.

De offerte van GeelRonitz à € 75.000,- wordt besproken, waarbij het bestuur de voordelen benoemt van het aangaan van een 10 jarige relatie met dit bedrijf inzake schilderwerk en een jaarlijkse inspectie bij is inbegrepen. In 2028 zou dan een volgende schilderbeurt in de planning staan, waarbij een stelpost voor onvoorzien (inzake houtrot) beduidend lager zal uitvallen dank zij de jaarlijkse inspectie. Na rijp beraad besluit de vergadering het bestuur unaniem het mandaat te gaan met deze offerte, na een nog te voeren evaluatie met dit bedrijf. Het bestuur zal de offerte als bijlage bij de notulen nog delen met de beheerder zodat deze in het portaal zichtbaar gesteld kan worden.

10.2 Bespreken / besluiten eventuele mandaat bestuur kostenverdeling VvE / privé (belanghebbende), indien na reparatieverzoek optie "*verbetering*" in opdrachtverstrekking kan worden meegenomen. Dit specifieke agendapunt is op verzoek van het bestuur gemaakt n.a.v. een kwestie dat de heer R. Zegerius aanhangig heeft gemaakt inzake de rubberen afdichting van zijn glasopbouw, ook wel "kas" genoemd. Deze rubbers zijn in geen 20 jaar onderhouden, met de nodige slijtage en inwatering (afhankelijk van weersomstandigheden) tot gevolg. Nu hebben zowel GeelRonitz als MantelDirect een offerte uitgebracht om een oplossing te bieden, waarbij de kosten om en de nabij de € 13.000,- bedragen. Na rijp beraad geeft de vergadering het bestuur unaniem het mandaat om, in goed overleg met de betrokken eigenaar Ertskade 57, die bereid is zelf privé max. € 2.500,-, buiten de VvE reserves om, bij te dragen, éénmalig tot max. € 15.000,- te spenderen aan een (duurzame) oplossing voor de "lekkende kas".

10.3 Begeleiding en coördinatie van werkzaamheden

De vereniging heeft een actieve technische commissie die, indien nodig, de (planmatige) onderhoudszaken begeleidt en coördineert op locatie.

Besluit: De vergadering geeft het bestuur unaniem het mandaat om, na een nog te houden evaluatie, akkoord te gaan met de offerte van GeelRonitz 10-jaren plan à € 75.000,-.

Besluit: De vergadering besluit unaniem het bestuur te mandateren om éénmalig tot max. € 15.000,- te spenderen aan de glazen opbouw van Ertskade 57, teneinde de lekkageproblematiek duurzaam te verhelpen, waarbij een privébijdrage van de betrokken eigenaar tot max. € 2.500,- mede in acht zal worden genomen.

Actiepunt: Offerte GeelRonitz à € 75.000,- delen met de beheerder t.b.v. de administratie / VvE Portaal (bijlage notulen).

Actiepunt: Overleggen met eigenaar Ertskade 57 en oplossing aandragen, namens VvE financieren.

11. Begroting 2023

De beheerder geeft een korte toelichting op de begroting van 2023. De vergadering wordt gevraagd de begroting van € 45.180,- en de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen.

De vergadering besluit echter gezien een te verwachten doorrekening op de kapitalisatie van de (GeelRonitz) MJOP over de komende jaren, er goed aan te doen de dotatie aan de reserves nu al extra te verhogen. Post 21. dotatie onderhoudsreserve wordt derhalve vastgesteld op € 32.500,- voor het komend boekjaar, waarbij de totale begroting uitkomt op € 47.180,-.

Besluit: De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2023 met een bedrag van € 47.180,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2023.

Actiepunt: Begroting 2023 = € 47.180,-, Aanpassen post 21. Dotatie onderhoudsreserve = € 32.500,-

12. 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 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 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 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 een minnelijke regeling daar uitdrukkelijk onder begrepen.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

13. Rondvraag

De vergaderingsvoorzitter, de heer P. van Ammelrooy, geeft de leden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Er wordt een vraag gesteld over het aanschaffen en plaatsen van zonnepanelen. De heer P. van Ammelrooy legt uit wat hiervoor de procedure is.

De heer A.J. van Mout haalt de eerder genoemde "klusdag" aan en vraagt de leden of in het kader van "burendag" dan 10 of 24 september in de agenda vrij te houden. De technische commissie, al dan niet met behulp van overige eigenaren, kunnen die dag het nuttige met het aangenamen verenigen. De vergadering neemt dit ter kennisgeving aan.

Geen van de leden heeft nog vragen of mededelingen.

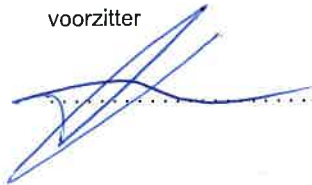
14. Sluiting van de vergadering

De voorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering om 21:26 uur.

Vastgesteld op de vergadering van 27-6-2023

voorzitter

beheerder



P. Mandemald



Besluitenlijst

VvE Sporenburg 3 (1189)

2. **Vaststellen agenda**
 - 2.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast, met dien verstande dat het onderwerp "Offerte GeelRonitz à € 75k" bij agendapunt 10 inhoudelijk zal worden besproken en er over kan worden besloten.
4. **Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering**
 - 4.1 De notulen van de vergadering van 22-06-2021 en 23-12-2021 (met de toevoeging van de zin: "*René Zegerius vraagt of ook de rubber dichtingen van de glazen opbouw van nummer 57 kunnen worden meegenomen*") worden unaniem vastgesteld.
6. **Vaststellen jaarrekening 2021**
 - 6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2021 unaniem vast.
7. **Exploitatieresultaat**
 - 7.1 De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 286,55 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.
8. **Decharge verlening bestuur**
 - 8.1 De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2021.
9. **Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden**
 - 9.1 De vergadering benoemt de volgende leden tot het bestuur en/of commissies:
 - Bestuur**
De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
De heer A.J. Mout wordt herbenoemd
 - Kascommissie**
De heer H. Dijkman wordt herbenoemd
Mevrouw A.A. de Walle wordt herbenoemd
 - Technische commissie**
De heer P. van Ammelrooy wordt herbenoemd
De heer A.J. Mout wordt herbenoemd
De heer A.J. van Duren wordt herbenoemd
 - 9.2 Het bestuur krijgt het mandaat om uit haar ledenbestand, mocht zich een gegadigde aandienen, een medebestuurslid toe te laten treden teneinde zich te conformeren aan MR1992, artikel 41 lid 7.
10. **Meerjaren onderhoudsplan/onderhoud**
 - 10.1 De vergadering geeft het bestuur unaniem het mandaat om, na een nog te houden evaluatie, akkoord te gaan met de offerte van GeelRonitz 10-jaren plan à € 75.000,-.
 - 10.2 De vergadering besluit unaniem het bestuur te mandateren om éénmalig tot max. € 15.000,- te spenderen aan de glazen opbouw van Ertskade 57, teneinde de lekkageproblematiek duurzaam te verhelpen, waarbij een privébijdrage van de betrokken eigenaar tot max. € 2.500,- mede in acht zal worden genomen.
11. **Begroting 2023**
 - 11.1 De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2023 met een bedrag van € 47.180,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2023.
12. **Incassoprocedure**
 - 12.1 De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

Actiepuntenlijst

VvE Sporenburg 3 (1189)

Offerte GeelRonitz à € 75.000,- delen met de beheerder t.b.v. de administratie / VvE Portaal (bijlage notulen).

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

Overleggen met eigenaar Ertskade 57 en oplossing aandragen, namens VvE financieren.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur

KvK uitschrijven; de heer E.W. Keesmaat

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 september 2022

Behandeld door: Michelle Postma (medewerker kantoor)

Begroting 2023 = € 47.180,-, Aanpassen post 21. Dotatie onderhoudsreserve = € 32.500,-

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 7 november 2022

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Gerloff Harte)