



Notulen

VvE Keizersgracht 378, gevestigd te Amsterdam (411)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 5 juli 2022, aanvang 11:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 56; aantal stemmen vertegenwoordigd: 44 (78,57 procent)

Aanwezig

De heer J. Holland, Rules Holding B.V., De heer G.C. van Schuppen en/of Mevrouw C. Sorko

Volmacht afgegeven

Identity Creative Communications B.V., De heer C.M.J. Zegers

Afwezig

Mevrouw M. Dietz - Kooijman

1. Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Westerhof opent de vergadering om 11.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Mevrouw Westerhof vraagt of er bezwaar is tegen het opnemen van de vergadering. De eigenaren hebben geen bezwaar en gaan hiermee akkoord.

De heer Van der Maas is aanwezig voor de toelichting op het MJOP en de diverse offertes. De vergadering besluit om eerst punt 7. Algemeen Onderhoud te bespreken.

Modelreglement 1992 is van toepassing. Er zijn voldoende stemmen aanwezig dan wel per volmacht vertegenwoordigd om in deze vergadering rechtsgeldige besluiten te nemen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

* Volmacht.

Er is één volmacht ontvangen.

* Rookmelderverplichting vanaf 1 juli 2022.

De eigenaren zijn per 1 juli 2022 verplicht een rookmelder te hebben in het eigen appartement. De kans is aanwezig dat, als er geen rookmelder is geplaatst, eventuele schade veroorzaakt door brand niet gedekt is.

Er zijn verder geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

3. Goedkeuren notulen van de algemene ledenvergadering gehouden d.d. 15-06-2021 en de extra (buitengewone) ledenvergadering d.d. 30-09-2021

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen d.d. 15-06-2021 en d.d. 30-09-2021, waarmee deze worden vastgesteld.

4. Verslag kascommissie / verkiezing kascommissie

Op grond van het onderzoek is de kascommissie van mening, dat de jaarstukken een juist beeld geven van de grootte en samenstelling van de vorderingen en schulden van de vereniging per 31 december 2021 en de exploitatiekosten over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2021. De kascommissie stelt voor de stukken goed te keuren en décharge te verlenen aan het bestuur over het boekjaar 2021.

De heer Ruhl stelt zich wederom beschikbaar als lid van de kascommissie. De vergadering accepteert deze aanmelding en benoemt de kascommissie voor het lopende boekjaar.

5. Goedkeuren jaarrekening 2021 -decharge bestuur

Mevrouw Westerhof neemt de jaarrekening 2021 door met de aanwezige eigenaren.

* De heer Ruhl merkt op dat er nog steeds een bedrag te betalen is aan Youwee, te weten € 57.508,25. Dit bedrag is gereserveerd en moet in mindering worden gebracht op het aanwezige banksaldo. Mevrouw Westerhof stuurt een overzicht naar de heer Holland met de openstaande facturen en een berekening van de totale kosten volgens de algemene verdeelsleutel. Mevrouw Luttger meldt dat er nog zaken niet zijn afgehandeld door Youwee, onder andere de palen met metalen kettingen aan de voorzijde van het pand ontbreken. Mevrouw Sorko vindt dat de facturen wel aan Youwee moeten worden betaald, omdat de meeste werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd.



De vergadering besluit dat het initiatief vanuit Youwee moet komen om zijn rekeningen betaald te krijgen.

Er zijn verder geen op- en/of aanmerkingen op de jaarrekening 2021, waarmee deze wordt goedgekeurd en decharge wordt verleend aan het bestuur voor het genoten boekjaar.

6. (Her) - verkiezing bestuur

Het bestuur, bestaande uit mevrouw Dietz - Kooijman, de heer Zegers en mevrouw Sorko, blijft ongewijzigd en wordt herbenoemd door de vergadering.

7. Algemeen Onderhoud

* Diverse werkzaamheden achtergevel.

- DSV Bouwgroep, offerte C22.118 d.d. 02-03-2022 ad. € 56.090,91 incl. BTW en incl. 3 stelposten ad. € 5.000,00.

- Bevotech, offerte 20220010000051 d.d. 14-06-2022 ad. € 42.469,95 incl. BTW.

De heer Van der Maas geeft een toelichting op de offertes en het meegestuurde overzicht. De offerte van Bevotech is prijstechnisch goedkoper, dit wordt veroorzaakt door de kosten voor de steiger. Bevotech gaat met de steiger binnendoor bij de buurvrouw, de heer Holland heeft dit aan haar gevraagd, maar daar is zij nog niet op teruggekomen.

De heer Holland geeft aan dat in de offerte van Bevotech ook staat omschreven dat er een laag wordt aangebracht over het asbest wat aanwezig is en dat is niet bij DSV het geval. Het is een manier om het asbest te fixeren.

De werkzaamheden aan de verschillende gevels worden in fases uitgevoerd. De heer Van der Maas geeft aan dat dit jaar de achtergevel wordt hersteld, volgend jaar (2023) de voorgevel, 2024 de zijgevels van het voorhuis en 2025 de gevels van het achterhuis. De heer Holland stelt voor om de gevels van het achterhuis naar voren te halen, er is lekkage en vochtdoorslag en er zitten scheuren in de muren. Mevrouw Luttger stelt voor om alle gevels in één keer te laten doen in verband met de steigerkosten. De heer Holland vindt dat ook een beter idee en stelt voor om dan ook meteen de werkzaamheden mee te nemen die omschreven staan in de aanschrijving van de Gemeente Amsterdam. De heer Van der Maas zal offertes opvragen voor de werkzaamheden aan alle gevels in één keer en de werkzaamheden die zijn opgelegd door de Gemeente Amsterdam in de aanschrijving.

Voor het asbest zullen de volgende opties worden gevraagd : 1. het fixeren van het asbest en 2. het volledig verwijderen van het asbest. Mevrouw Westerhof stuurt de lijst met deze werkzaamheden door aan de heer Van der Maas. De heer Holland stelt voor om Bevotech en DSV te vragen de offertes aan te passen, zodat alle werkzaamheden in één keer kunnen worden uitgevoerd. De heer Holland verzoekt de heer Van der Maas om de offerte-uitvraag eerst te delen met de eigenaren, om er zeker van te zijn dat alle werkzaamheden zijn meegenomen.

Een ander punt is het vervangen van de ramen bij mevrouw Dietz in verband met de brandveiligheid. Dit is tevens een punt uit de aanschrijving van de Gemeente Amsterdam. Ook het dak is een punt van aandacht. De heer Van der Maas zal langskomen om het dak te bekijken.

Tevens besluit de vergadering om een extra vergadering in te plannen als de offertes zijn ontvangen. Bij deze vergadering zal de heer Van der Maas ook aanwezig zijn. Mevrouw Westerhof gaat met vakantie en zal een van haar collega's vragen om deze extra vergadering in te plannen, zodra de beide offertes zijn ontvangen.

Tevens zal er een eenmalige begroting nodig zijn om alle werkzaamheden te betalen, deze begroting zal worden meegestuurd met de stukken voor de extra vergadering. (Zie ook punt 5. Goedkeuren jaarrekening 2021 in verband met het nog te betalen bedrag aan Youwee.)

De heer Ruhl heeft nog twee vragen : De steiger gaat via de buurvrouw, is dat overlegd? Er is nog een zaak in verband met de meebetaling aan de mandelige muur naar aanleiding van de funderingswerkzaamheden. De heer Holland stelt voor om deze kwestie te laten rusten indien de buurvrouw toestemming geeft om de steiger via haar naar achteren te transporteren. De vergadering gaat hiermee akkoord en de heer Holland neemt contact op met de buurvrouw om dit te bespreken. Tevens wil de heer Ruhl weten of er nog gereageerd moet worden naar de Gemeente Amsterdam in verband met de aanschrijving. Mevrouw Westerhof stuurt de aanschrijving door naar de heer Van der Maas, die hierop zal reageren.

De heer Holland wil graag weten wanneer de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd door Bevotech of DSV. De heer Van der Maas vraagt dat na.

* Goedkeuren MJOP (meerjarenonderhoudsplan).

Het goedkeuren van het MJOP wordt uitgesteld naar aanleiding van de werkzaamheden zoals hierboven beschreven en het MJOP zal hierop worden aangepast. Dit punt op de agenda van de volgende vergadering plaatsen.

De heer Van der Maas verlaat de vergadering en wordt hartelijk bedankt voor zijn bijdrage.

* Trapleuning.

Mevrouw Luttger meldt dat de trapleuning niet goed vastzit en voor gevaar kan zorgen. Velzel VVE Diensten stuurt een timmerman langs om dit te verhelpen.



8. Goedkeuren begroting 2022 en servicebijdrage per 1 januari 2022

Mevrouw Westerhof neemt de begroting 2022 en de servicebijdrage per 1 januari 2022 door met de aanwezige leden.

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de begroting 2022 en de servicebijdrage per 01-01-2022, waarmee deze wordt goedgekeurd.

9. Het machtigen van de administrateur tot het instellen van rechtsmaatregelen en goedkeuren invorderingsprocedure

De vergadering gaat akkoord met de machtiging over te gaan tot instellen van rechtsmaatregelen tegen eigenaars die een achterstand hebben in de betalingen aan de vereniging.

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de invorderingsprocedure voorschot- en éénmalige bedragen 2022, waarmee deze wordt goedgekeurd.

10. Rondvraag

* Huurders.

Zoals elk jaar vraagt de heer Ruhl of er klachten zijn over zijn huurders. Er zijn geen klachten over de huurder (s) van zowel de heer Ruhl, als van de heer Schuppen en mevrouw Sorko.

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag.

11. Sluiting

Mevrouw Westerhof sluit de vergadering en dankt de aanwezigen hartelijk voor hun inbreng en aanwezigheid.