

Notulen

VvE Groot Groesbeek te Amsterdam (1071), gevestigd te Amsterdam (1071)

Notulen van de Tweede vergadering (met digitale ondersteuning), gehouden maandag 8 januari 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 238; aantal stemmen vertegenwoordigd: 114 (47,9 procent)

Aanwezig

Mevrouw N.E. Cudoghan, De heer O. Pidgornyy en/of Mevrouw E.H. Kramer Pidgornyy, De heer H.J.M. van der Hoogte en/of Mevrouw F. Velema, De heer Z. Iszlay, Mevrouw I. de Roos, De heer M.P.J. Thijssen en/of Thijssen, Mevrouw W. Lanser, De heer O.W. Hau, Mevrouw C.J. Aertsen, De heer R.J.C. Blaauboer, De heer F. Ellahgui, Mevrouw R.E.N. Chesnot, Mevrouw L.G. Bruijn, Mevrouw J.G.J. Zonneveld en/of Mevrouw J. Konstantinovski, Mevrouw A. van der Werf, De heer F.J. Bastian, De heer A. Mattaini, Stichting Ymere

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter van de vergadering de heer Meo Gravesteijn en tevens aanwezig namens Ymere VvE Beheer opent de vergadering om 19:00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Namens Stichting Ymere is mevrouw Muriel Jongerden aanwezig.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De leden gaan er mee akkoord dat de beheerder de rol van technisch voorzitter van de vergadering op zich neemt.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2024 is voorlopig vastgelegd op: 26 juni 2024.
- Uw VvE heeft in het verleden een incassoprocedure vastgesteld. U vindt deze procedure in het eigenarenportaal (<https://ymere.twing.nl>) onder *Administratie - Algemene gegevens VvE*. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest.
- Het bestuur is op zoek naar leden met specifieke kennis die het bestuur kunnen in een verduurzamingscommissie dan wel een technische commissie. Leden kunnen zich ook achteraf beschikbaar stellen. Zij kunnen dit bij het bestuur of de beheerder doen.
- Mevrouw Bruijn van Kloekhorststraat 55 wil graag dat er noodhamers komen bij de deur naar het dakterras op de bovenste verdieping. Met de vergadering is afgesproken dat dit per portiek bekeken zal worden geïnventariseerd. Mocht er interesse zijn dan kan gekeken worden hoe en of dit door de VvE gerealiseerd kan worden. Als eigenaars dit willen kunnen zij natuurlijk altijd zelf een noodhamer bij hun eigen voordeur ophangen om deze in een noodsituatie mee te kunnen nemen naar boven. Formeel is dit geen punt voor de VvE.
- Het bestuur heeft naar aanleiding van het informeel overleg met de leden op 4 december jl. geïnventariseerd hoeveel lekkages er zijn. Deze inventarisatie is met Hans Fokker (projectleider bij Ymere) gedeeld. Binnenkort zal met het bestuur en ronde worden gemaakt om alles in de praktijk te inventariseren en plan te maken van de aanpak van dit probleem. Het bestuur stelt voor hier een 2 sporen beleid te voeren om zeker te weten dat de verwachte oorzaak ook de daadwerkelijk de oorzaak is. Aangezien het de verwachting is dat het herstel een forse kostenpost met zich meebrengt zal een extravergadering gehouden moeten worden.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 5 september 2022 en 4 december 2023

De notulen van de vorige vergadering zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen.

De notulen van de vergadering van 4 december 2023 zullen door de beheerder worden aangepast en opnieuw worden verstuurd. Abusievelijk zijn de notulen verstuurd alsof de vergadering met een voldoende quorum is gehouden. Alle genoteerde besluiten zullen achteraf worden verwijderd omdat er tijdens deze vergadering niet is gestemd wegens het ontbreken van het quorum.

Met deze opmerking worden de notulen van 4 december jl vastgesteld. De notulen van 5 september 2022 worden ongewijzigd vastgesteld.

Het voorstel "Akkoord gaan met het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering." wordt in stemming gebracht.

Voor: 108

Tegen: 2

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 3

Er zijn 111 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van de vorige vergaderingen met de gemaakte opmerking vast te stellen.

4. Jaarstukken 2022: Verslag en advies kascommissie

De kascommissie informeert de leden over haar bevindingen inzake de controle van de jaarstukken en adviseert de vergadering om de jaarstukken goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2022.

5. Jaarstukken 2022: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Hierna wordt de Vergadering van Eigenaars gevraagd de jaarstukken vast te stellen en een besluit te nemen over het exploitatieresultaat.

Volgens de regels van de splitsingsakte dient het exploitatieresultaat afgerekend te worden met de eigenaren, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders beslist. Het bestuur stelt voor het exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de algemene reserves.

De leden wordt gevraagd de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

Het voorstel "Akkoord gaan met het vaststellen van de jaarstukken van boekjaar 2022." wordt in stemming gebracht.

Voor: 110

Tegen: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Er zijn 110 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Akkoord gaan met het voorstel om het positieve exploitatieresultaat ad € 537,59 toe te voegen aan de Reserve Algemeen te verrekenen met de eigenaars" wordt in stemming gebracht.

Voor: 108

Tegen: 0

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Er zijn 109 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Akkoord gaan met het voorstel om de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening van 2022 na afloop van de vergadering te ondertekenen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 107

Tegen: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 7

Er zijn 107 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het positieve exploitatieresultaat van € 573,59 , toe te voegen aan de Reserve Algemeen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening van 2022 na afloop van de vergadering te ondertekenen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de jaarstukken van boekjaar 2022 vast te stellen.

6. Jaarstukken 2022: Verlenen decharge aan het bestuur

Aan de Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het door haar in 2022 gevoerde financiële- en overige beleid.

Het voorstel "Akkoord gaan met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het door haar in 2022 gevoerde financiële- en overige beleid." wordt niet in stemming gebracht.

7. (Her)benoemen bestuur

Aan de bestuursleden wordt gevraagd of zij in het bestuur willen blijven. Treden bestuursleden af, dan wordt aan de andere eigenaren gevraagd wie tot het bestuur wil toetreden.

De volgende personen vormen het bestuur:

Voorzitter: Mevrouw C.J. Aersten

Bestuurslid: Mevrouw I. de Roos

Bestuurslid: De heer R.T. Holsman

Het is voor bestuurders wettelijk verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. De VvE is verantwoordelijk voor het actueel houden van deze inschrijving. Om het de nieuwe bestuursleden makkelijk te maken ontvangen zij van de beheerder het inschrijfformulier en verzorgt de beheerder ook de verdere administratieve afhandeling van hun inschrijving.

Het voorstel "Instemmen met de voorgestelde samenstelling van het bestuur." wordt in stemming gebracht.

Voor: 109

Tegen: 0

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Er zijn 110 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit akkoord te gaan met de voorgestelde samenstelling van het bestuur.

8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies

Aan de kascommissieleden wordt gevraagd of zij in de kascommissie willen blijven.

De kascommissie bestaat uit:

Kascommissielid: Mevrouw S. Fuit

Kascommissielid: De heer J.Z. Antonia

Mevrouw Naziem van Kloekhorstraat 171 heeft aangegeven het bestuur te willen ondersteunen met bepaalde taken. Het bestuur kan indien nodig een beroep op haar doen.

Het voorstel "Instemmen met de voorgestelde samenstelling van de kascommissie." wordt in stemming gebracht.

Voor: 110

Tegen: 0

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 3

Er zijn 111 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit akkoord te gaan met de voorgestelde samenstelling van de kascommissie.

9. MJOP (in O-prognose), Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhouds Planning (DMJOP)

Uw wooncomplex is slecht tot matig geïsoleerd en het merendeel van de woningen heeft een slecht of matig label. Dat leidt tot onnodig hogere energiekosten. Als mede-eigenaar in de VvE wil Ymere daarom graag inzicht in de verduurzamingsopties. Om inzicht te krijgen moet er een energieadvies rapport (EAR) worden opgesteld door Innax. De kosten voor het opstellen hiervan zijn €12.338,12 inclusief BTW. Dit bedrag is inclusief het, na ontvangst van het energierapport, in goed gezamenlijk overleg kiezen van

duurzaamheid scenario's en deze te verwerken in het duurzaamheidsmeerjarenonderhoudsplan (DMJOP).

De kosten voor het EAR en de DMJOP neemt Ymere, gezien het algemeen belang, graag voor haar rekening. De opdrachtverstrekking wordt gedaan op tenaamstelling van de VvE ten behoeve van de subsidieaanvraag, die door de overheid wordt verstrekt voor het laten opstellen van een EAR en DMJOP.

De subsidieopbrengst komt ten goede van de VvE. Ymere voldoet de volledige kosten voor het EAR en de DMJOP minus deze subsidieopbrengst. Vanuit Ymere ondersteunt het programmateam de VvE met het aanvragen van deze subsidie. Voor het aanvragen van de subsidie heeft de VvE een EHerkenning nodig. De kosten voor het aanvragen van deze EHerkenning zijn maximaal € 50,00 per jaar.

Het huidige MJOP voldoet niet als basis (regulier planmatig onderhoud) om een goed adviesrapport en DMJOP op te stellen. Doordat onze MJOP ouder is dan 6 jaar (de standaard termijn om een MJOP te vernieuwen) zal de VvE de kosten, voor het vernieuwen van het MJOP (in software O-prognose € 3.670,03 inclusief BTW_voor haar rekening moeten nemen. Uiteraard volgens de geldende verdeelsleutel.

Het voorstel "Het laten opstellen van een EAR en DMJOP is voor kosten van Ymere. De opdrachtverstrekking kan alleen op naam van de VvE gezet worden. De subsidie opbrengst komt dan ten bate van de VvE en wordt in mindering gebracht op de factuur die Ymere zal voldoen aan de VvE. Leden van de ALV worden verzocht zitting te nemen in de duurzaamheidscommissie om tezamen met het bestuur en de technisch beheerder te besluiten over de te kiezen scenario's." wordt in stemming gebracht.

Voor: 110

Tegen: 0

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 112 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "De ALV wordt gevraagd akkoord te gaan met het laten opstellen van een nieuwe MJOP en het aanvragen van een EHerkenning ten behoeve van de subsidie voor rekening van de VvE." wordt in stemming gebracht.

Voor: 108

Tegen: 0

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Er zijn 110 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: "Het laten opstellen van een EAR en DMJOP is voor kosten van Ymere. De opdrachtverstrekking kan alleen op naam van de VvE gezet worden. De subsidie opbrengst komt dan ten bate van de VvE en wordt in mindering gebracht op de factuur die Ymere zal voldoen aan de VvE. Leden van de ALV worden verzocht zitting te nemen in de duurzaamheidscommissie om tezamen met het bestuur en de technisch beheerder te besluiten over de te kiezen scenario's." is aangenomen

Besluit: "De ALV wordt gevraagd akkoord te gaan met het laten opstellen van een nieuwe MJOP en het aanvragen van een EHerkenning ten behoeve van de subsidie voor rekening van de VvE." is aangenomen

10. Begroting 2024 en vaststellen maandelijks bijdrage

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2024 vast te stellen. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten.

De begroting voor 2024 heeft een totale hoogte van € 426.793,-. Ten opzichte van de begroting van 2023 is dit circa €39.000,- hoger. Dit verschil wordt veroorzaakt door indexatie, hogere energiekosten t.b.v. de algemene ruimte.

Het voorstel "Vaststellen van de begroting voor het boekjaar 2024, waardoor ook akkoord wordt gegaan met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten." wordt in stemming gebracht.

Voor: 110

Tegen: 0

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 112 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De Leden gaan akkoord met de voorgestelde begroting.

11. Keuring hijsbalken op advies eigenaar Stichting Ymere

De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur te mandateren om de hijsbalken te keuren.

Het voorstel "Akkoord gaan met het mandateren van het bestuur om de hijsbalken te keuren voor een bedrag van € 31.944" wordt in stemming gebracht.

Voor: 2

Tegen: 108

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 112 stemmen digitaal uitgebracht.

Besluit: Omdat de hijsbalken nauwelijks gebruik worden stemt de meerderheid tegen dit voorstel. Hiermee stemt de vergadering in met het volgende agendapunt en dat is de afkeur van de hijsbalken.

12. Alternatief voor hijsbalkkeuring bij reeds onklaar gemaakte hijsbalken of bij afwijzing van hijsbalkkeuring door ALV

Als de VvE besluit de hijsbalk(en) niet te laten keuren of de hijsbalken zijn in het verleden onklaar gemaakt, vindt Ymere het belangrijk om in de portiek(en) en op de hijsbalk(en) een markering aan te brengen, waarop staat dat de hijsbalk(en) niet gebruikt mag worden. De VvE is namelijk aansprakelijk voor schade of letsel die veroorzaakt is door onrechtmatig gebruik van de hijsbalk(en), als deze niet gekeurd zijn of onklaar gemaakt zijn en toch gebruikt worden.

Deze markering bestaat uit:

- Aanbrengen van metalen bordje(s) in de hal direct achter de entree deur van de portiek(en) met daarop duidelijk vermeld de hijsbalk(en) niet te gebruiken;
- Het leveren van rode afkeursticker(s) voor op de hijsbalk(en);
- Het leveren van rode label(s) voor in de hijsbalk(en).

Bijgaand vindt u een offerte voor het aanbrengen van markering. Aan de Vergadering wordt gevraagd om in te stemmen met het plaatsen van de genoemde markering in de portiek(en), het leveren van rode afkeuringsticker(s) en label(s) volgens de offerte van Concept ingenieurs om deze werkzaamheden uit te voeren voor een bedrag van maximaal 96 x € 45,- excl. btw. Het totale bedrag komt dan op € 5.227,- incl. btw en exclusief kosten voor een eventuele hoogwerker.

De kosten komen ten laste van het reservefonds voor planmatig onderhoud, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders besluit.

Het voorstel "Akkoord gaan met het mandateren van het bestuur om de genoemde markeringen in de portieken te plaatsen en het leveren van afkeuringsticker(s) en label(s) voor een bedrag van €5.227,- incl. btw wordt in stemming gebracht.

Voor: 108

Tegen: 0

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 110 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel de hijsbalken te laten afkeuren. De kosten hiervoor zijn € 5.227,- incl. btw.

13. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag.

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten om 20:00 uur.

14. Belangrijke contactgegevens

Ymere, afdeling VvE-beheer
Postbus 23787
1100 EG Amsterdam Zuidoost
Telefoon: 088 - 000 89 00

eigenarenpagina Twinq: <https://ymere.twinq.nl>.

- U kunt uw reparatieverzoek melden via ons telefoonnummer 088-0008900 (optie 2) of via het eigenarenportaal <https://ymere.twinq.nl>.
- Glasschade (ook inbraakpogingen) kunt u 24u melden bij de Glaslijn (AON): 0800-0205090 / Allianz: 088-8640042.
- Rioolverstopping kunt u melden bij RRS: 088 030 13 13.
- Voor al uw vragen over de voorwaarden van de verzekering kunt u contact opnemen met de heer Geerlings van AON via 020 4305651 of peter.geerlings@aon.nl. / de heer Douma van Havelaar & van Stolk via 088-650 11 74 of rinze.douma@havelaar.com.
- vve-debiteuren@ymere.nl voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden.
- vve-info@ymere.nl voor alle algemene en overige vragen.
- webpagina: www.ymere.nl/vve.
- Voor een goede afhandeling van de maandelijkse bijdragen en overige bedragen is het prettig als eigenaren een machtiging afgeven voor een automatische incasso. Formulieren kunnen worden opgevraagd via vve-debiteuren@ymere.nl.
- Heeft u punten voor op de agenda van een volgende vergadering van eigenaars laat dat uw accountmanager zes weken voor de vergadering weten. Mocht u twijfels hebben of iets besproken moet worden of heeft u vragen neem dan contact op met uw accountmanager.
- Om onze dienstverlening te verbeteren, meten we door middel van een enquête hoe u naar onze dienstverlening kijkt. Na het ontvangen van de notulen van de vergadering van eigenaars wordt u per mail uitgenodigd om deel te nemen aan deze enquête. Uw mening is belangrijk voor ons.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Groot Groesbeek te Amsterdam (1071), gevestigd te Amsterdam (1071)

- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 5 september 2022 en 4 december 2023**
 - 3.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van de vorige vergaderingen met de gemaakte opmerking vast te stellen.
- 5. Jaarstukken 2022: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**
 - 5.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het positieve exploitatieresultaat van € 573,59 , toe te voegen aan de Reserve Algemeen.
 - 5.2 De Vergadering van Eigenaars besluit de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening van 2022 na afloop van de vergadering te ondertekenen.
 - 5.3 De Vergadering van Eigenaars besluit de jaarstukken van boekjaar 2022 vast te stellen.
- 7. (Her)benoemen bestuur**
 - 7.1 De Vergadering van Eigenaars besluit akkoord te gaan met de voorgestelde samenstelling van het bestuur.
- 8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**
 - 8.1 De Vergadering van Eigenaars besluit akkoord te gaan met de voorgestelde samenstelling van de kascommissie.
- 9. MJOP (in O-prognose), Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhouds Planning (DMJOP)**
 - 9.1 "Het laten opstellen van een EAR en DMJOP is voor kosten van Ymere. De opdrachtverstrekking kan alleen op naam van de VvE gezet worden. De subsidie opbrengst komt dan ten bate van de VvE en wordt in mindering gebracht op de factuur die Ymere zal voldoen aan de VvE. Leden van de ALV worden verzocht zitting te nemen in de duurzaamheidscommissie om tezamen met het bestuur en de technisch beheerder te besluiten over de te kiezen scenario's." is aangenomen
 - 9.2 "De ALV wordt gevraagd akkoord te gaan met het laten opstellen van een nieuwe MJOP en het aanvragen van een EHerkenning ten behoeve van de subsidie voor rekening van de VvE." is aangenomen
- 10. Begroting 2024 en vaststellen maandelijkse bijdrage**
 - 10.1 De Leden gaan akkoord met de voorgestelde begroting.
- 11. Keuring hijsbalken op advies eigenaar Stichting Ymere**
 - 11.1 Omdat de hijsbalken nauwelijks gebruik worden stemt de meerderheid tegen dit voorstel. Hiermee stemt de vergadering in met het volgende agendapunt en dat is de afkeur van de hijsbalken.
- 12. Alternatief voor hijsbalkkeuring bij reeds onklaar gemaakte hijsbalken of bij afwijzing van hijsbalkkeuring door ALV**
 - 12.1 De vergadering stemt in met het voorstel de hijsbalken te laten afkeuren. De kosten hiervoor zijn € 5.227,- incl. btw.