

Notulen

VvE Het Breed Blok M (1488), gevestigd te Amsterdam (1488)

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden maandag 20 november 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1482; aantal stemmen vertegenwoordigd: 772 (52,09 procent)

Aanwezig

Mevrouw P. Aarts, De heer V. Alberca Garcia Parrado, De heer D.M.J. den Boer, De heer J.A. Broere en/of De heer C.J. Broere, De heer M.F. Buschman, Mevrouw D.E.G.M. Diels, De heer J.A.M. Elswijk en/of Mevrouw C. G. Bertrand, De heer H.G. ter Hennepe, Mevrouw B.R.M. Hettinga, Mevrouw J.B. Oosterbaan, De heer R.S. Proudley en/of Mevrouw S.C.M. Geurts, Mevrouw J.H. Revenberg en/of Mevrouw M.K. den Breejen, De heer P.R.A.M. Sas, Stichting Ymere, Mevrouw M. Walstra

Volmacht afgegeven

Mevrouw D.J. Ederveen, De heer P. Hülsenbeck, De heer N.E.J. van Tuijn

Afwezig met bericht

De heer J.W.F. van Rooijen en Mevrouw A.C.M. Snel

Afwezig

De heer J.L. Adriaanse en Mevrouw I.J. Rienstra, De heer P.M. Alexandre en Mevrouw A.M. Sandbrink, Mevrouw S. Amir, De heer J. Anzola en De heer G.R.M. Hoveijn, De heer J. Anzola en De heer R.A.L. Thewessen, Mevrouw S. Arendsman, De heer J.P. Atsma, De heer M.C.E.J. Bakker en Mevrouw S.E. Pattiselanno, De heer A. Bangun, De heer J. Barbé en Mevrouw A.L. Koster, De heer R. de Beukelaer en Mevrouw A. de Beukelaer, De heer M.M. Bijman en Mevrouw K.W. Nanhekhan, De heer A. Bircan en Mevrouw S. Bircan, Mevrouw N.S. Blaauw en De heer T. Hooning van Duijvenbode, De heer D.T. Bodner en De heer R.B. Haueter, De heer F. Bux en Mevrouw A.I. Kapitonova, Mevrouw C.L. Collé, De heer J.F. Compagne en Mevrouw E.L. van Norden, De heer J.I. Cortiñas Sardi, Mevrouw E. Crisostomo, De heer S.J. van Dorst, De heer T.T. de Fouw en Mevrouw Y. van der Plas, De heer A. Gandhi, De heer F. Gort en Mevrouw N. Amraoui, De heer R.A.C. van der Gragt, De heer D.J. de Gram, De heer T.K. Hamel, Mevrouw J. Harmsen, Mevrouw P.H.A. Helderma, Mevrouw H.F. Huijmans - Koens, De heer T.H. Jansen en De heer A. H. Holtkuile, De heer J. de Jong en Mevrouw H. van der Schoot, De heer J.P. Kakebeeke, De heer A. Karapetjan, Mevrouw Z.G. Kasabova, Mevrouw N.R. Kleijne, De heer K. de Klein, De heer R. Koch Rossi en Mevrouw A.F. Pintor, Mevrouw S.F.L. Koks, De heer S. Krijger en Mevrouw I. Govers, Mevrouw J.M. Kuijs, De heer G.T.C. Laan, Mevrouw M.Y. Landman, Mevrouw F.A. Langedijk, De heer S. Laumans, De heer en mevrouw K.L. Lee, De heer H.Y. Lee en Mevrouw J.S.Y. Tshong, Mevrouw Y. van Loon, De heer A.C.W. Moons en Mevrouw E. Moons - Rademakers, Mevrouw E. Mulder, Mevrouw C.M. Nuis, De heer B.I.G. Oosterhoorn en Mevrouw C.T. Deys, De heer S. Oosterwijk, Mevrouw H. Oucheikh, De heer R. Rainone en Mevrouw A. Nuñez Ferreiro, De heer O.I.B. de Rijcke, De heer B.C. Schulte, De heer Y. Sener en Mevrouw Z. Cevik, De heer L.W.M. Smits en De heer J.G.A. van Gorp, Mevrouw G.B.A. van der Stel de Rooij, De heer A. A. Sudradjat, Mevrouw G. Top en Mevrouw E.M.W. Knipping, De heer F.P.J. Troost en Mevrouw F.J. Noordmans, De heer O. Utamura en Mevrouw Y. Shibata, De heer S. Verhoeff, De heer Z. Wang en Mevrouw L. Zhang, De heer B. Wijffes, De heer N.D. Wijnsma

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De heer Sas, voorzitter van het VvE bestuur, opent de vergadering om 19.35 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Namens Stichting Ymere is de heer S. Kolsters aanwezig.

Mevrouw S. Braakman, aanwezig namens de VvE beheerder, stelt zich voor als nieuwe contactpersoon voor de VvE. Zij volgt de heer T. Lotten op.

Dit betreft een tweede vergadering, nadat er op de vergadering van 30 oktober onvoldoende stemmen aanwezig waren voor het nemen van rechtsgeldige besluiten over het planmatig onderhoud. In deze tweede vergadering is geen quorum benodigd. Van de aanwezigen dient echter wel 2/3 akkoord te gaan met het besluitvoorstel.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2024 was voorlopig vastgelegd op 07-05-2024. De leden stemmen liever alvast een definitieve datum af, zodat iedereen er rekening mee kan houden. De definitieve datum wordt vastgesteld op maandag 13-05-2024.
- 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.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de datum voor de vergadering van volgend jaar vast te stellen op maandag 13-05-2024.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-05-2023

De leden wordt gevraagd de notulen te beoordelen. Er wordt opgemerkt dat de actielijst ontbreekt. De beheerder geeft aan de notulen na te lopen en te voorzien van een actielijst. De actielijst wordt aan de heer Sas toegestuurd.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van 09-05-2023 vast te stellen.

Actiepunt: Actielijst aan de notulen van 09-05-2023 voegen (beheerder).

4. (Her)benoemen bestuur

Voorafgaand aan de vergadering heeft de heer Elswijk aangegeven af te willen treden als bestuurslid en hebben de heer Schulte en de heer De Rijcke aangegeven zich verkiesbaar te stellen. De leden stemmen in met dit voorstel.

Het nieuwe bestuur bestaat uit:

Voorzitter: Dhr. P.R.A.M. Sas - Het Laagt 32 - AMSTERDAM

Bestuurslid: Dhr. B.C. Schulte - Het Laagt 30 - AMSTERDAM

Bestuurslid: Dhr. O.I.B. de Rijcke - Het Hoogt 180 - AMSTERDAM

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.

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

Actiepunt: De nieuwe bestuursleden inschrijven bij de Kamer van Koophandel (beheerder).

5. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

In het MJOP staan werkzaamheden voor 2024. De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur te mandateren om het planmatig onderhoud voor 2024 te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds. Het bedrag waarvoor mandaat gevraagd wordt is € 634.798,--. Dit bedrag is inclusief BTW, 10% onvoorzien en 4% projectbegeleiding (voorbereiding & toezicht op de werkzaamheden).

Samengevat staan de volgende werkzaamheden gepland:

- Gevelwerkzaamheden
- vervangen dilatatievoegen
- coating balkons
- schilderwerk buitenzijde

De kosten komen ten laste van het reservefonds voor planmatig onderhoud, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders besluit. De voorbereiding & toezicht wordt door Ymere conform de voorwaarden uit de beheerovereenkomst verzorgd.

Er wordt opgemerkt dat er lekkages zijn geweest vanaf het dak en dat mogelijk ook de dakranden aangepakt moeten worden. Het bestuur stelt voor om dit te bespreken met de projectleider.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit unaniem het bestuur te mandateren om het planmatig onderhoud wat voor 2024 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en het bestuur daartoe te laten beschikken over de gelden van het reservefonds. Het mandaat betreft een totaalbedrag van € 634.798,--. Dit bedrag is inclusief BTW, 4% projectbegeleiding (voorbereiding en toezicht) en 10% onvoorzien. De projectbegeleiding (V&T) wordt door Ymere conform de beheerovereenkomst uitgevoerd. De kosten worden gefinancierd uit het reservefonds voor het planmatig onderhoud.

Actiepunt: Het afgegeven mandaat doorgeven aan de projectleider (beheerder).

6. Rondvraag en sluiting

De eigenaar van Het Laagt 80 meldt dat de radiator van zijn woning vanzelf aan gaat, zonder dat hij de verwarming aan zet. Volgens de monteur die bij hem langs is geweest kan dit niet worden aangepast. Hier is contact over geweest met de heer Lotten. De eigenaar stuurt de mailwisseling hierover door aan mevrouw Braakman. Zij pakt dit verder op.

Er worden zorgen geuit over de financiële situatie van de VvE na de uitvoering van het groot onderhoud. Is er dan nog wel voldoende geld in kas? In de volgende vergadering wordt dit behandeld.

Er wordt opgemerkt dat bij sommige reparatiemeldingen er onnodig kosten worden gemaakt omdat de betreffende aannemers het probleem niet meteen kunnen oplossen of afspraken niet nakomen en daarna opnieuw langs moeten komen. Of er worden meerdere opdrachten uitgezet voor hetzelfde probleem. Hoe kunnen we borgen dat dit niet meer gebeurt? De beheerder legt uit dat de VvE beheerder vooral administratieve en financiële werkzaamheden uitvoert. Het technisch beheer is niet meer dan het aannemen en melden van reparaties bij geschikte partijen en na afloop de factuur betalen. In de tussentijd verloopt het contact tussen de melder en de aannemer. Het is aan de melder om contact op te nemen met de aannemer als hij het werk niet naar behoren heeft gedaan.

De beheerder adviseert de VvE om na te denken over het oprichten van een technische commissie binnen de VvE of een extra controle op facturen voor dagelijks onderhoud om hier meer grip op te krijgen.

Er wordt een vraag gesteld over de noodstroom. De heer Sas licht toe dat dit inmiddels is opgelost.

Er wordt gemeld dat de nieuwe ruit in de entree van blok K/M lekt. De heer Sas pakt dit verder op.

Er wordt gevraagd naar de status van het onderzoek naar de standleidingen in blok A. De beheerder licht toe dat RRS de rapportage van het eerdere onderzoek was kwijt geraakt. Zij hebben het onderzoek op 20-11-2023 opnieuw uitgevoerd. De rapportage moeten we nog ontvangen en wordt uiteindelijk gedeeld met het bestuur van blok M.

Er zijn verder geen punten voor de rondvraag. De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten.

Actiepunt: Bij de glaslijn van de verzekeraar melden dat de nieuwe ruit in de entree van blok K/M lekt (bestuur)

Actiepunt: Mailwisseling over radiator doorsturen aan de beheerder (eigenaar Het Laagt 80)

7. 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.
- 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.
- 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

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Het Breed Blok M (1488), gevestigd te Amsterdam (1488)

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- 2.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de datum voor de vergadering van volgend jaar vast te stellen op maandag 13-05-2024.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-05-2023

- 3.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van 09-05-2023 vast te stellen.

4. (Her)benoemen bestuur

- 4.1 De Vergadering van Eigenaars besluit akkoord te gaan met de nieuwe samenstelling van het bestuur.

5. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

- 5.1 De Vergadering van Eigenaars besluit unaniem het bestuur te mandateren om het planmatig onderhoud wat voor 2024 in het MJOP staat ingepland te laten uitvoeren en het bestuur daartoe te laten beschikken over de gelden van het reservefonds. Het mandaat betreft een totaalbedrag van € 634.798,--. Dit bedrag is inclusief BTW, 4% projectbegeleiding (voorbereiding en toezicht) en 10% onvoorzien. De projectbegeleiding (V&T) wordt door Ymere conform de beheerovereenkomst uitgevoerd. De kosten worden gefinancierd uit het reservefonds voor het planmatig onderhoud.

Actiepuntenlijst

VvE Het Breed Blok M (1488), gevestigd te Amsterdam (1488)

Bij de glaslijn van de verzekeraar melden dat de nieuwe ruit in de entree van blok K/M lekt (bestuur)

Status: Vastgelegd

Mailwisseling over radiator doorsturen aan de beheerder (eigenaar Het Laagt 80)

Status: Vastgelegd

De nieuwe bestuursleden inschrijven bij de Kamer van Koophandel (beheerder).

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 13 februari 2024

Behandeld door: Behandelaar eigendomsoverdracht (Angela van der Pijl)

Actielijst aan de notulen van 09-05-2023 voegen (beheerder).

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 21 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sharon Braakman)

Het afgegeven mandaat doorgeven aan de projectleider (beheerder).

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 21 november 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sharon Braakman)