

## Notulen

### VvE Werf 8 Blok D (1462)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 15 december 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 135; aantal stemmen vertegenwoordigd: 78 (57,78 procent)

---

#### Aanwezig

De heer R. van Bentum, De heer P. van der Knaap, De heer A. Kruijssen, De heer F. Reinders, De heer A. Volkov en/of Mevrouw F.L. Briceno, De heer M. de Wit

#### Volmacht afgegeven

De heer D. Mooiweer, Stichting Stadgenoot

#### Afwezig met bericht

De heer N. Schils

#### Afwezig

De heer A. Akardere, De heer S. Baker en Mevrouw V. Kroone, Mevrouw M. ten Berge, De heer M. Garabet, Mevrouw D. Hemmink, Mevrouw A.F. Hermsen, Mevrouw I. Jauregui Bordones, S. Qiu, De heer J.S. Visser, Mevrouw Q. Zhang

---

### 1. Opening

De beheerder, Wim Balstra werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om half 8 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder verzorgt ook de notulen.

De vertegenwoordiger van Stadgenoot, Sander van Grootheest, kon helaas niet aanwezig zijn

Dit is de eerste ALV voor deze VvE, mooi moment om elkaar te leren kennen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn ruim 60% stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

VBA is op voordracht van Stadgenoot voor 2022 en 2023 de beheerder. VBA doet alle financiële zaken voor de VvE, regelt de ALV en doet technisch beheer van het complex, zowel de 'dagelijkse' als de 'planmatige' werkzaamheden.

Voor meldingen van technische aard, die gerapareerd moeten worden kan via mijnvba.nl > reparatieverzoek een melding worden aangemaakt of bij spoed bellen met 020-5209099.

Er is één mededeling vanuit Stadgenoot betrekking hebben de op de binnentuin van de Mandeligheid. In het voorjaar zal een kunstwerk worden aangebracht aan de muur van de parkeergarage. Alle leden zullen t.z.t. worden geïnformeerd over de plaatsing.

MEDEDELING: er is een contract afgesloten met ingang van 1-1-2023 met RRS (rioolontstopping) indien nodig, bel: **020 314 4444**

### 2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 14 dec. 2021 door op inhoudelijke en tekstuele op- of aanmerkingen.

De beheerder geeft het belang en verplichting van een MJOP (MeerJarenOnderhoudsprogramma) aan. De MJOP geeft richting aan het reservefonds en het jaarlijks te sparen bedrag voor Planmatig Onderhoud (PO). In de startbegroting staan posten die soms niet concreet zijn ingevuld. Soms vanwege garantiezaken, of het niet afnemen van een dienst (zoals een huismeester).

Vervolgens worden deze vastgesteld

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 14 dec. 2021 zijn vastgesteld.

### 3. Opleverzaken gebouw en Schoonmaak

Er blijken nog veel opleverklachten te zijn. Er wordt gekeken hoe deze te inventariseren en door te geven aan Ten Brinke of andere partijen.

- **Premium** heeft een lift geleverd, die heel veel storingen en opsluitingen kent. Elke monteur vindt wel weer iets anders wat gerepareerd wordt. De beheerder heeft een onderhoudscontract geregeld en een overeenkomst met Elseco georganiseerd. De laatste partij ziet toe op de spreek-luister-verbinding. N.a.v. de vele meldingen zal de beheerder een gesprek met Premium organiseren en een klachtenpatroon opvragen.

Hij zal dit gesprek plannen in samenwerking met Firoz Reinders (213) en Rik van Bentum (219)

- In de lift ligt nog steeds de **vloerbedekking** van de periode voor de oplevering en verhuizingen. Deze kan nu wel worden weggehaald. De beheerder zal het schoonmaakbedrijf vragen dit op zich te nemen

- Er zijn heel opleverklachten die nog niet zijn opgelost door Ten Brinke. Dit zijn dingen zowel in de woningen

als in de collectieve ruimten. Firoz Reinders en Rik van Bentum zullen een lijstje maken en doormailen aan de beheerder.

De beheerder doet het dringende verzoek om lopende zaken (waar al over wordt gecommuniceerd/of al een afspraak is gemaakt met Ten Brinke) niet in deze lijst op te nemen. **Eigenlijk alleen zaken die collectief zijn.**

Zaken in de woningen die individueel zijn, moeten door de desbetreffende eigenaar zelf worden opgepakt. Als de lijst opgesteld is, zal een gesprek/schouw met vertegenwoordigers van Ten Brinke worden georganiseerd.

- De tijd klok op de poort. Voor de tijd klok is er een handleiding, die wordt opgevraagd en opgestuurd, verder is de tijdschakelaar door KSO een uur vervroegd. Hopelijk is dat vroeg genoeg voor de krant.

Officieel valt de poortdeur niet onder de VvE, maar is eigendom van de Mandeligheid (alle leden van de 4 appartementen-gebouwen)

- De deur aan de Oostzijde (naar het spoor) is lastig af te stellen. Dit is officieel een nooddeur en in die hoedanigheid te gebruiken. Er is al enkele malen naar gekeken. Ten Brinke zal dit nog moeten oppakken. De beheerder zal dit op zijn bordje leggen. Een dranger is temperatuur gevoelig en moet bij elke veranderende periode weer opnieuw worden afgesteld.

- Schoonmaak. Leden zijn niet te spreken over de partij (Ancora) die schoonmaakt. De vloeren worden vluchtig natgemaakt, maar drogen niet schoon op. Zo zijn er nog wel meer klachten. Het programma staat inmiddels op 'mijnvba.nl' onder 'contracten'. Deze kan t.z.t. misschien in het mededelingen-kastje.

De omgeving is natuurlijk bijzonder zanderig en dat is lastig voor het schoonmaakbedrijf.

De beheerder stelt voor om samen met het bestuur (of andere leden) met Ancora een rondje te lopen om tot betere afspraken te komen, het programma mogelijk aan te passen, etc. De beheerder zal deze schouw organiseren. Dit zal op kantooruren gebeuren, gelijk aan alle andere actiepunten.

Actiepoint: Als de gebrekenlijst is opgesteld, zal een gesprek/schouw met vertegenwoordigers van Ten Brinke worden georganiseerd

Actiepoint: De beheerder zal een gesprek en schouw organiseren met Ancora (schoonmaakbedrijf)

Actiepoint: De beheerder zal een gesprek organiseren met Premium-liften.

Actiepoint: De beheerder zal het schoonmaakbedrijf vragen de vloerbedekking uit de lift te verwijderen

Actiepoint: De beheerder zal ten Brinke melden over de slechte werking van de dranger aan de spoorzijde.

#### 4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Er is een nieuw MJOP opgesteld, gevraagd wordt deze vast te stellen. Dit is de basis voor het spaarplan voor de planmatig onderhoudswerkzaamheden voor de komende jaren. Op de liquiditeitsprognose kan je zien wat de uitgaven en inkomsten de komende jaren zullen zijn. Een en ander is niet in beton gegoten. Bedragen zijn een schatting. Voor de komende jaren staat er geen onderhoud gepland (omdat het gebouw nog heel erg nieuw is). Of de geplande werkzaamheden ook echt uitgevoerd moeten worden is aan de VvE. VBA zal altijd een advies geven. Zo staat er binnen-schilderwerk gepland voor 2034. Als dit naar de zin van de eigenaren eerder of later moeten worden uitgevoerd, dan is dat aan hen. Heel veel onderdelen hebben een zogenaamde norm-frequentie. Daar kan natuurlijk, afhankelijk van de situatie, van worden afgezien. De buitenkant van het complex lijkt redelijk onderhoudsvrij te zijn. De onderhoudskosten aan een lift zijn daarentegen wel prijzig. Ieder jaar wordt de MJOP op de ALV behandeld, ook om leden inzicht te geven in het belang van onderhoud (reden van bestaan van de VvE). De rapportage van de inspectie staat bij de vergaderstukken.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

#### 5. Vaststellen begroting 2023

De begroting 2023 met een totaalbedrag van € 40.530,- wordt toegelicht.

De VvE heeft twee reservefondsen. Algemeen en Trappenhuis. Dit omdat er appartementen zijn die geen gebruik maken van het trappenhuis. Zij betalen daar dan ook niet aan mee. Verder zijn er enkele contracten voor apparaten: liften en hydrofoor. Daarnaast contracten voor diensten (zoals o.a. schoonmaak). De beheerder neemt alle posten even door, voor de herkenning.

Hoe de elektrakosten zich gaan ontwikkelen is nu nog lastig om te zeggen. De zonnepanelen op het dak zijn aangesloten op de CVZ meter. Op deze meter staat o.a. de lift en de algemene verlichting.

De voorzitter doet de suggestie om een onstopingscontract aan te gaan met RRS. Zij komen dan voor alle verstoppingen van de HWA en Riool. De vergadering neemt dit advies over. De beheerder zal een contract met RRS afsluiten per 1-1-2023.

Er worden wijzigingen aangebracht in diverse posten. (schoonmaakkosten, onderhoud dak, spreekluisterverbinding lift, etc.

De kosten zullen na het eerste jaar beter zijn in te schatten. De begroting voor 2024 zal dus de norm worden. De begroting wordt, ingaande per 01-01-2023 en met een totaalbedrag van € 40.530,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA. De nieuwe begroting staat inmiddels bij de vergaderstukken.

Besluit: FIN - De begroting is ingaande 01-01-2023 met een totaalbedrag van € 40.530,- vastgesteld.

## **6. Incassoprocedure en incassobeleid**

De incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan wordt besproken. De beheerder vraagt deze vast te stellen en zal de stukken bij de vergaderstukken plaatsen. (daar staan ze inmiddels)

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

## **7. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)**

Het huidige bestuur, Stadgenoot, besluit af te treden. Er wordt even stilgestaan bij de functies, functie en samenstelling van het bestuur. De beheerder geeft aan dat het fijn zou zijn als er nu bestuursleden worden gekozen. Andere leden kunnen gaan meedraaien met het bestuur en dan eventueel volgend jaar echt gekozen worden en ook bij de KvK kunnen worden aangemeld.

De volgende eigenaars gaan nu het bestuur vormen: Firoz Reinders (213) en Marco de Wit (217).

VBA zal de inschrijving van hen bij de KVK regelen en Stadgenoot uitschrijven (voor 150,- excl. btw)

Vooralsnog wordt er geen Kascommissie gevormd. Leden die dit graag willen, kunnen zich bij het bestuur aanmelden.

De beheerder zal nog met de bestuursleden overleggen over enkele 'functies' die vanuit VBA zijn gewenst. (zoals behandelen facturen en contact persoon andere zaken) Misschien dat er een bestuurs-e-mailadres kan worden aangemaakt ?

Besluit: Firoz Reinders en Marco de Wit worden tot bestuurslid benoemd en Stadgenoot wordt als bestuurslid ontslagen. VBA zal de in- en uitschrijving verzorgen voor € 150,- ex btw

## **8. Vorm en periode vergadering van eigenaars**

In de akte van splitsing staat opgenomen dat 'binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden en in deze vergadering legt het bestuur, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over'. Om flexibel te zijn wordt voorgesteld om hier in voorkomende gevallen van af te wijken.

Voorts wordt voorgesteld de vergadering in overleg met het bestuur en de beheerder digitaal te houden. De leden vinden het fijn dat deze ruimte aanwezig en gaat akkoord met dit verzoek. Een extra noodzakelijke vergadering is natuurlijk altijd mogelijk. Er is juist geen enkele beperking.

Besluit: De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar en dat kan ook digitaal zijn.

## **9. Mandatering bestuur voor (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven**

Gevraagd wordt het bestuur te mandateren voor (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven buiten de begroting tot een nader te bepalen maximumbedrag per jaar. Het bestuur is gemandateerd voor kleine (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven buiten de begroting met een maximum van € @ per jaar.

Besluit: Het bestuur is gemandateerd voor kleine (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven buiten de begroting met een maximum van € 1.500,- per jaar.

## **10. Mandatering bestuur voor WMO**

Gevraagd wordt het bestuur te mandateren om toestemming te verlenen voor aanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

De Wmo is bedoeld om mensen zo lang mogelijk thuis te kunnen laten wonen en zorgt voor aanpassingen in en rond het appartementsrecht om dat te realiseren. Soms worden deze aanpassingen in de gemeenschappelijke ruimten gedaan en moet daar door de vergadering toestemming voor worden gegeven. Door nu het bestuur te mandateren, kan er direct goedkeuring worden verleend.

Besluit: Het bestuur heeft mandaat gekregen om toestemming te verlenen voor aanpassingen in het kader van de Wmo.

## **11. Verzekeringen**

Gevraagd wordt het bestuur te machtigen zo nodig over te stappen naar een andere verzekeraar, tegen gangbare condities en naar beste inzicht en vermogen. Verzekeringen zijn 'contracten' en goedkeuring over het afsluiten van contracten gaat de ALV. Omdat verzekeringen altijd in december gewijzigd worden, is het prettig als het bestuur zonder een alv uit te roepen kan beslissen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Besluit: Het bestuur is gemachtigd om zo nodig over te stappen naar een andere verzekeraar.

## **12. Rondvraag en sluiting**

Er zijn nog enkele zaken die aan de orde komen:

- de bouw van een pand aan de overzijde van de VvE. De definitieve plek lijkt nu enkele meters dichterbij te komen dan eerder gepland was. Gekeken wordt of hier nog bezwaar tegen gemaakt kan worden. Komt verder aan de orde in de 'app.'
- Een straatnaambordje zou fijn zijn, nu is met name de Van Reedestraat redelijk onvindbaar voor bezoekers. Via contacten bij de gemeente wordt getracht een extra straatnaambordje te verkrijgen.
- Een HHR voor de VvE? Dan kan. De beheerder adviseert hier een eigen model voor te bedenken (die niet

lijken op de splitsingsakte). Voorbeelden zijn wel te vinden op internet, maar deze blinken niet uit. De vaststelling van een HHR moet in de ALV plaatsvinden en er moeten dan ook voldoende leden aanwezig zijn om dit vast te stellen (zie de splitsingsakte en modelreglement 2017)

- Mededelingenkastje in de hal? dat kan de beheerder geeft aan dat het bestuur en enkele leden even zelf kunnen zoeken wat ze precies willen. De kosten variëren behoorlijk nml. Voor vragen over declareren, even mailen naar de beheerder.

De beheerder geeft aan dat leden of bestuur altijd een beroep op hem kunnen doen, als er iets niet duidelijk is. Even een mailtje en je krijgt een reactie.

De voorzitter sluit om 22.00 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

### VvE Werf 8 Blok D (1462)

- 2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)**
  - 2.1 De notulen van vergadering d.d. 14 dec. 2021 zijn vastgesteld.
- 4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)**
  - 4.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.
- 5. Vaststellen begroting 2023**
  - 5.1 FIN - De begroting is ingaande 01-01-2023 met een totaalbedrag van € 40.530,- vastgesteld.
- 6. Incassoprocedure en incassobeleid**
  - 6.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.
- 7. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)**
  - 7.1 Firoz Reiners en Marco de Wit worden tot bestuurslid benoemd en Stadgenoot wordt als bestuurslid ontslagen. VBA zal de in- en uitschrijving verzorgen voor € 150,- ex btw
- 8. Vorm en periode vergadering van eigenaars**
  - 8.1 De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar en dat kan ook digitaal zijn.
- 9. Mandatering bestuur voor (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven**
  - 9.1 Het bestuur is gemandateerd voor kleine (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven buiten de begroting met een maximum van € 1.500,- per jaar.
- 10. Mandatering bestuur voor WMO**
  - 10.1 Het bestuur heeft mandaat gekregen om toestemming te verlenen voor aanpassingen in het kader van de Wmo.
- 11. Verzekeringen**
  - 11.1 Het bestuur is gemachtigd om zo nodig over te stappen naar een andere verzekeraar.

## Actiepuntenlijst

VvE Werf 8 Blok D (1462)

**Als de gebrekenlijst is opgesteld, zal een gesprek/schouw met vertegenwoordigers van Ten Brinke worden georganiseerd**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal een gesprek en schouw organiseren met Ancora (schoonmaakbedrijf)**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal een gesprek organiseren met Premium-liften.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal het schoonmaakbedrijf vragen de vloerbedekking uit de lift te verwijderen**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder zal ten Brinke melden over de slechte werking van de dranger aan de spoorzijde.**

*Status: Vastgelegd*