

<b>Notulen vergadering van</b>	: VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180
<b>Gehouden op datum</b>	: 1 juni 2023
<b>Locatie</b>	: Zwanenmeer, Beemsterstraat 491, Amsterdam.
<b>Aanwezig</b>	
Namens bestuur	: mw. P. Matser en mw. C. Suter
Namens Munnik VvE Beheer	: mw. S. Doets (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 770 stemmen van de 1451 stemmen (incl. volmachten) (53%)

#### 1. Opening en vaststellen aanwezige stemmen

Mw. P. Matser, opent om 20.00 uur de vergadering, en heet alle aanwezigen van harte welkom. De projectleider, mw. S. Doets, wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering. Zij stelt zichzelf voor. Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

#### 2. Ingekomen stukken

De volgende stukken zijn ontvangen:

Een brief van mw. Enzler, deze wordt behandeld bij agendapunt 12.

Een brief van mw. Camstra, deze wordt behandeld bij agendapunt 12.

Het bestuur heeft de volgende mededelingen:

Er wordt stil gestaan bij het overlijden van dhr. van Beusekom, mw. Terwolde, mw. Weis en mw. Versteegt. De gedachten gaan uit naar de familie en zij worden veel sterkte toegewenst.

Het nieuwe bestuur heeft haar best gedaan en veel werk verricht in het afgelopen jaar. Ook zijn fouten gemaakt, maar, met hulp van vorige bestuursleden, ook weer hersteld. Het bestuur is de vorige bestuursleden dankbaar hiervoor.

Er zijn nog steeds veel lekkages. Het is niet aan te geven wanneer de lekkages opgelost zullen zijn.

Een aantal firma's wilde niet meer met de VvE samenwerken. Door met de firma's in contact te treden waren sommige toch weer genegen voor de VvE te werken. Het is ook moeilijk met bedrijven contracten af te sluiten.

Dhr. Stoffels kon behouden worden voor de schoonmaak op woensdag en vrijdag. Ook is hij het aanspreekpunt voor sleutels en klein onderhoud. Hij helpt ook bij het onderhoud van de gehele flat.

De samenwerking tussen het bestuur en Munnik VvE Beheer verliep in het begin stroef en het was aftasten, nu kunnen wij zeggen dat wij alle vertrouwen in Munnik hebben gekregen. De samenwerking met Suzanne Doets verloopt prettig.

#### 3. Notulen ALV van 6 april 2022

Een aangepaste versie van de notulen is verstuurd naar de eigenaars. Hierin zijn typfouten verbeterd. De notulen worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er worden enkele opmerkingen of aanvullingen ingebracht door de eigenaars.

Blz. 1 punt 3 mw. Beers (122) geeft aan dat de boeteclausule tijdens de vergadering in oktober jl. zou worden behandeld. Deze vergadering heeft niet plaats gevonden. Het bestuur geeft aan dat Munnik VvE Beheer aan een nieuwe boeteclausule werkt welke wordt verwerkt in het Huishoudelijk Reglement. Mw. Van der Hoorn (149) voegt toe dat in een eerdere vergadering reeds een besluit is genomen over de boeteclausule, dit is echter niet verwerkt.

Blz. 2 punt 7 Kamstra moet zijn Camstra. Dit geldt ook voor het besluit.

**Besluit : De notulen van 6 april 2022 worden met aanpassingen goedgekeurd en vastgesteld.**

#### 4. Vaststellen jaarstukken 2022

De voorzitter geeft een korte toelichting op de jaarstukken. De eigenaars die de ledenbijdragen niet betalen ontvangen herinneringen en aanmaningen via Munnik VvE Beheer

##### **Kascommissie**

De kascommissie, bestaande uit dhr. Van Meurs en mw. Camstra, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregelheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2022 en het bestuur decharge te verlenen. Een rekening

ad € 83 aan Klomp is door de VvE betaald vanwege het niet thuis zijn van de bewoner. De kascommissie vindt het vreemd dat de VvE de rekening heeft betaald. Het bestuur geeft aan dat dit niet juist is geweest, de eigenaar had de rekening moeten betalen.

#### **Vaststellen jaarstukken.**

**Besluit :** De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2022.

#### **Bestemming exploitatieresultaat**

Het exploitatieresultaat is € 7.495,34 positief. Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat volgens de verdeelsleutels te verrekenen met de reserves.

**Besluit :** De vergadering stemt hiermee in.

#### **Decharge bestuur**

**Besluit :** De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid 2022.

#### **5. Kascommissie**

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor de kascommissie. Mw. Camstra en mw. Van der Hoorn treden uit de kascommissie. Zij worden bedankt voor hun inzet en toewijding met een bloemetje en een applaus. Mw. Van Haren (132) en dhr. Torres Vieites (126) stellen zich beschikbaar voor de kascommissie.

**Besluit :** De kascommissie bestaat uit: mw. M. van Haren, dhr. J. Torres Vieites en dhr. F. van Meurs.

#### **6. Verkiezing bestuur/ kascommissie**

Mw. Limburg treedt uit het bestuur. Zij wordt bedankt voor haar inzet en toewijding.

Dhr. Jongejeugd (134), dhr. Spijker (133) en mw. Van der Hoorn (149) stellen zich beschikbaar voor het bestuur. Dhr. Jongejeugd en dhr. Spijker gaan het technisch beheer doen. Mw. Van der Hoorn wordt de penningmeester in het bestuur.

**Besluit :** Het bestuur bestaat uit: mw. P. Matser, mw. C. Suter, dhr. R. Jongejeugd, dhr. H. Spijker en mw. I. van der Hoorn.

#### **7. Vaststellen begroting 2023**

De penningmeester geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2023. Er voor is gezorgd dat het in de exploitatie niet negatief kan worden. Er moet gespaard gaan worden. Het lopende onderhoud moet betaald kunnen worden zonder dat het tot tekorten gaat leiden. Het technisch beheer heeft meegekeken. Dit heeft geresulteerd in een stijging van de kosten met 10% en dientengevolge een verhoging van de ledenbijdragen.

**Besluit :** De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2023. De nieuwe ledenbijdragen worden goedgekeurd. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 1 januari 2023, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023. U wordt hierover via de mail geïnformeerd door Munnik.

#### **8. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/VERDUURZAMEN**

Er zal het komende jaar een goed en aangepast MJOP moeten komen. Hiervoor zal een externe partij gevraagd worden om het bestuur te ondersteunen. Gezien het verduurzamen en de financiële situatie is het noodzaak een en ander aan te passen volgens de wettelijke vereisten en de normen van nu.

Mw. Beers (122) geeft aan dat er jarenlang een MJOP is geweest. Ze vraagt zich af hoe er nu geen MJOP meer kan zijn. De penningmeester geeft aan dat iedere vergadering een plan is gepresenteerd. De huidige prijzen zijn echter onduidelijk. De grote posten in de plannen uit het verleden zijn in kaart gebracht, het is echter niet bekend hoeveel de kosten zijn. Bij leveranciers zijn moeilijk offertes op te vragen om een inschatting van de kosten te krijgen. Als een nieuwe MJOP is opgesteld dan kan ook besloten worden of de kosten geïndexeerd moeten worden en om de hoeveel jaar het MJOP moet worden aangepast. De kosten in het MJOP worden onderbouwd zodat het mogelijk is de eigenaars om een eigen bijdrage te vragen. Misschien wordt hierover in het tweede halfjaar een extra vergadering belegd.

Mw. van Beusekom (122) merkt op dat als er onderdelen van de lift kapot gaan dat deze niet meer vervangen kunnen worden. Dhr. Jongejeugd heeft geprobeerd bij het liftbedrijf een offerte op te vragen, maar een offerte wordt alleen afgegeven als de lift vervangen wordt. Mw. van Beusekom voegt toe dat het haast heeft.

Dhr. Torres Vieites (126) geeft een toelichting op de aandachtspunten van de commissie Verduurzamen. Het zijn keuzes op lange termijn, maar het is goed daarover nu al na te denken.

Tot nu toe zijn lampen uitgedraaid bij de liften en zijn de warmteboilers opnieuw afgesteld. Over andere opties wordt nog nagedacht zoals het overgaan op stadsverwarming, het plaatsen van zonnepanelen, het isoleren van galerijen (parkflat 1 heeft een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren door de gemeente, maar er hangt een fors kostenplaatje aan vast) en het plaatsen van individuele warmteboilers.

Dhr. Oldenbeuving (103) zit in de duurzaamheidscommissie van Parkflat 1 en geeft aan dat zij ook bezig zijn met het onderzoeken van mogelijkheden. Zij zijn voornemens elektrische boilers te plaatsen in de woningen. De bevindingen worden gedeeld met de VvE.

Dhr. Schulte (111) geeft aan dat ESA ingeschakeld kan worden om het project te begeleiden.

Dhr. Tabashi (143) heeft zijn woning aan de binnenzijde geïsoleerd. Eigenaars kunnen zelf ook veel doen aan verduurzaming.

Mw. Zuidweg (128) merkt op dat het licht in de box altijd aan is en vraagt of een bewegingsmelder kan worden geplaatst. Opgemerkt wordt dat de verlichting op halve kracht brandt en dat vanwege veiligheidsoverwegingen de verlichting niet aangesloten is op een bewegingsmelder.

De penningmeester woont eind juni a.s. een cursus (3 avonden), Verduurzamen voor grote VvE's van de gemeente, bij.

Eigenaars worden gevraagd de commissie verduurzaming te komen versterken, hiervoor kunnen zij contact opnemen met het bestuur. Mw. Struikenkamp (180) biedt zich aan voor de commissie.

**Intercom installatie:**

Gezien de vele klachten over de intercominstallatie in een deel van het gebouw is een nieuwe intercominstallatie nodig. Het bestuur heeft één offerte ontvangen. Een tweede offerte wordt nog opgevraagd. Het vervangen van de helft van de intercominstallatie kost € 30.000 incl. BTW. Het is echter de vraag hoe lang de andere helft van het gebouw zonder problemen gebruik kan blijven maken van de intercom. Het bestuur stelt daarom voor de gehele intercominstallatie te vervangen. Hiervoor vraagt zij een mandaat van € 70.000.

Mw. Struikenkamp (180) vraagt zich af of de extra uitgave mogelijk is en of het geld niet beter gebruikt kan worden voor de liftdeuren. De penningmeester geeft aan dat de uitgave gesplitst kan worden over twee jaar.

Dhr. Donker (127) geeft aan dat de bekabeling van de intercom het probleem is, het vervangen van het kastje lost het probleem niet op. De penningmeester geeft aan dat de kastjes moeilijk verkrijgbaar zijn aangezien het een oud model is.

Mw. Smeenge (171) vraagt of ook de deurbel op de etage bij de lift wordt vervangen. Het bestuur geeft aan dat deze ook wordt vervangen. De eigen voordeurbel wordt niet vervangen.

Het bestuur informeert via de nieuwsbrief over de aanschaf van een draadloze deurbel.

De automatische deuropeners zijn via de WMO aangevraagd.

**Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat tot € 70.000 voor het vervangen van de gehele intercominstallatie.**

#### **9. Mededeling betreffende contracten elektra en gas**

Het contract bij Pure Energie verloopt op 30 november 2023 en het gascontract bij Vattenfall per 1 januari 2024. Dhr. Jongejeugd gaat zich verdiepen in de contracten alsmede het eventueel openbreken van contracten. De penningmeester geeft aan dat appartementen met blokverwarming vanaf eind april jl. een vergoeding kunnen aanvragen voor de bijdrage stookkosten. Als het bedrag bekend is wordt dit gedeeld met de eigenaars. Het hangt af of de gasprijs onder het prijsplafond zit, als dat zo is dan wordt geen vergoeding verstrekt.

#### **10. Vergoeding Bestuur**

Voorgesteld wordt per 1 januari 2023 een halfjaarlijkse vergoeding per bestuurslid te geven van € 190. Dit is conform de gebruikelijke vergoeding.

**Besluit : De vergadering gaat akkoord met de halfjaarlijkse vergoeding per bestuurslid van € 190.**

#### **11. Onderhoud appartementen op de galerijen**

Het onderhoud van de appartementen op de galerijen, waarmee wordt bedoeld het schoonhouden van de ramen en raamkozijnen en de galerij, vallen bij sommige appartementen erg uit de toon. Onderhoud houdt niet op aan de binnenkant. Indien het niet mogelijk is dit zelf te onderhouden kan de huismeester gevraagd dit voor rekening van de betreffende eigenaar schoon te maken. Opgemerkt wordt dat de huismeester hiervoor niet veel tijd heeft. Het bestuur stuurt eigenaars die de buitenzijde van het appartement niet goed onderhouden regelmatig een brief. Een eigenaar geeft aan dat VvE's vaak een boetebeleid hebben, wellicht kan het bestuur hierover nadenken. De Voorzitter geeft aan dat dit in het Huishoudelijk Reglement opgenomen kan worden. Het Huishoudelijk Reglement dient altijd goedgekeurd te worden door de vergadering.

De dicht gemaakte gaten op de galerijen zijn aan het verrotten, waardoor lekkages ontstaan. De reparaties worden verricht door de huismeester en het technische team.

Water blijft staan in de hoeken van de galerij. Dit komt wellicht door verkeerd geplaatste dilatatievoegen. Het bestuur heeft dit in onderzoek.

Mw. Avcioglu (143) geeft aan dat er slecht schoongemaakt wordt. Het stinkt altijd in de lift (m.n. oostelijke zijde). Een eigenaar merkt op dat er voorheen altijd een schoonmaakbedrijf was. De huismeester kan in de beperkte tijd die hij heeft niet alles schoonmaken. Wellicht kan een schoonmaakrooster worden bijgehouden, het bestuur vindt dat een goed idee.

Eigenaars worden gevraagd de rommel die zij maken zelf op te ruimen.

Mw. Avcioglu heeft gevraagd om ventilatie aan te brengen in de lift. Het bestuur pakt het op.

## 12. Ingekomen stukken

Een brief van mw. Enzler betreffende afrekening van de stookkosten door ISTA is meegestuurd met de vergaderstukken. De Voorzitter geeft aan dat Munnik VvE Beheer de gegevens heeft doorgegeven aan ISTA welke deze heeft verwerkt. Op de site van ISTA wordt door middel van een filmpje uitgelegd hoe de berekening plaatsvindt. Een commissie kan gevormd worden om samen met mw. Enzler de afrekening te bekijken en een voorstel te doen. Dhr. Walderveen (179) en mw. Van der Hoorn (149) geven zich op voor de commissie. Indien er een voorstel wordt gedaan, dan loopt dit via het bestuur.

Mw. Camstra heeft een reactie gegeven op de brief van mw. Enzler. De brief wordt tijdens de vergadering voorgelezen. De brief heeft haar verontrust. Het zuinig zijn is een keuze, maar het is voor een aantal eigenaars noodzakelijk om meer te stoken. Zij stelt voor de brief van mw. Enzler voor kennisgeving aan te nemen.

Ista heeft de berekening gewijzigd. Een eigenaar vindt het vreemd dat dit zonder toestemming van de eigenaars is doorgevoerd. Een eigenaar geeft aan dat een aantal eigenaars gecompenseerd wordt voor het koude dak en gevels.

## 13. Mededelingen van het bestuur

Scootmobiel in de vuilcontainerruimte:

Er waren negatieve reacties op de in de nieuwsbrief verschenen boodschap om hiervoor een vergoeding te vragen. Na herberekening heeft het bestuur besloten een elektravergoeding te vragen van € 10 per jaar per ruimte. De ruimtes blijven eigendom van de VvE. Aanvraag hiervoor loopt via het bestuur. Indien de scootmobiel niet meer gebruikt wordt dient de ruimte binnen drie maanden ontruimd te worden.

Dhr. De Wit (123) vindt € 10 te weinig. Het bestuur geeft aan het moeilijk was een bedrag vast te stellen en heeft besloten een bedrag van € 10 te vragen. Mw. van Beusekom (164) vindt € 10 een mooi bedrag

**Besluit : De vergadering gaat akkoord met de elektravergoeding van € 10 voor het opladen van scootmobiele.**

Pakketten:

Waarschuwing: Er worden pakketten afgegeven, welke niet bestemd zijn voor de ontvanger (onbekende gebruikt een adres in onze flat). Een eigenaar heeft een pakket ontvangen dat niet voor haar was, ze heeft het bij het politiebureau afgegeven. Ze heeft ondertussen een aanmaning ontvangen welke zij ook bij het politiebureau heeft afgegeven. Iedereen moet alert zijn om geen pakjes aan te nemen voor een ander, behalve als dat is gevraagd.

Als pakjes in de hal worden gelegd dan kan hiervan een melding worden gemaakt bij de bezorger.

Garages:

Indien de garagedeur defect is en niet gerepareerd kan worden, wordt de deur op kosten van de VvE vergoed, behalve het hang- en sluitwerk dat voor rekening van de eigenaar komt. De kleur van de deur moet hetzelfde zijn.

Dhr. Oldenbeuving (103) geeft aan dat onderdelen niet meer te krijgen zijn en heeft besloten de deur zelf te vervangen. Het is moeilijk aan te geven hoe duur een deur mag zijn. Hij stelt voor de eigenaars een vast bedrag van € 1,000 te geven per deur. Het hogere bedrag komt voor rekening van de eigenaar. Het bestuur ontvangt een mail van de eigenaar die vraagt om vervanging van de garagedeur inclusief offerte. De technische commissie beoordeelt de aanvraag en na akkoord kan de garagehouder de deur laten vervangen en ontvangt een maximale bijdrage van € 1,000.

Dhr. Valkeveen (178) vindt de bijdrage van de garagehouders te beperkt. Hij vindt het bedrag te hoog om door de VvE te laten betalen. De penningmeester geeft aan dat in de splitsingsakte de bijdrage is aangegeven.

**Besluit : De vergadering gaat akkoord met een vergoeding € 1,000 voor het vervangen van een garagedeur.**

In de notulen van verleden jaar is gevraagd een whatsappgroep te maken. Het bestuur gebruikt deze groep om mededelingen te doen. Eigenaars zonder whatsapp worden via mail geïnformeerd. Alleen het bestuur kan berichten versturen.

#### 14. Rondvraag

- Mw. Joldersma (162) verzoekt geen kauwgom naar buiten te gooien en ook geen sigarettenpeuken. Het grof vuil waait vaak weg. De omgeving vervuilt.
- Dhr. Torres Vieites (126) vraagt naar het plaatsen van elektrische laadpalen. Het bestuur heeft nog niets gehoord van de gemeente. Mw. Golsteijn (161) heeft geprotesteerd bij de gemeente tegen het plaatsen van laadpalen, omdat er al zo weinig parkeerplaatsen zijn. Ze geeft aan dat er geen laadpalen bij de flat worden geplaatst, maar dat deze wel aan de overkant worden geplaatst.
- Dhr. Van der Horst (135) merkt op dat er binnenkort geen pasjes meer nodig zijn voor de ondergrondse containers. De gemeente geeft aan dat het ophaalsysteem niet goed werkt en dat de containers worden vervangen.
- Het is niet bekend of binnenkort een flatborrel georganiseerd wordt.

#### 15. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.10 uur de vergadering.

#### Besluitenlijst ALV VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 1 juni 2023

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen d.d. 6 april 2022	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Jaarstukken 2022.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Positief exploitatieresultaat van € 7.495,34 volgens de verdeelsleutels verrekenen met de reserves.	Aangenomen
4	Decharge bestuur boekjaar 2022.	Verleend
5	Kascommissie: mw. M. van Haren, dhr. J. Torres Vieites en dhr. F. van Meurs.	Aangenomen
6	Bestuur: mw. P. Matser, mw. C. Suter, dhr. R. Jongejeugd, dhr. H. Spijker en mw. I. van der Hoorn.	Aangenomen
7	Begroting 2023	Goedgekeurd en vastgesteld
7	De voorgestelde ledenbijdragen met ingang van 1 januari 2023. Naheffing over de reeds verstreken maanden van 2023.	Aangenomen
8	De vergadering geeft het bestuur een mandaat tot € 70.000 voor het vervangen van de gehele intercominstallatie.	Aangenomen
9	Halfjaarlijkse vergoeding per bestuurslid van € 190.	Aangenomen
13	Elektravergoeding van € 10 per jaar voor het opladen een scooter.	Aangenomen
	Garagehouders kunnen voor vervanging van de garagedeur een vergoeding ontvangen van max € 1,000	Aangenomen

#### Actiepuntenlijst ALV VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 1 juni 2023

Punt	Onderwerp	Actie
1	Opnemen in nieuwsbrief: Draadloze deurbel.	Bestuur
2	Schoonmaakrooster opstellen en laten bijhouden.	Bestuur
3	Het aanvragen van ventilatie in de lift bespreken met het liftbedrijf.	Bestuur