

Notulen vergadering van	: VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180
Gehouden op datum	: Woensdag 6 april 2022
Locatie	: Zwanenmeer, Beemsterstraat 491 te Amsterdam

Aanwezig

Namens Bestuur	: Mw. C.W.M. Enzler
Namens technische commissie	: Dhr. J.H.M.M. van 't Walderveen
Namens Munnik VvE Beheer	: Dhr. J. Munnik
	: Mw. J. van Steijn-Hulsbosch (notulist)

Aantal stemmen conform presentielijst : 834 stemmen van de 1.451 stemmen

1. Opening, vaststellen quorum en agenda

De heer Van 't Walderveen opent om 20.00 uur de vergadering en heet eenieder van harte welkom. De voorzitter, de heer Hopman, is vanwege ziekte afwezig.

Met instemming van de vergadering zal de heer Munnik de vergadering voorzitten. De heer Munnik stelt zichzelf voor. Tijdens de vorige vergadering heeft het bestuur mandaat gekregen om weloverwogen over te gaan naar een andere beheerder en is gekozen voor Munnik VvE Beheer. Munnik VvE Beheer voert het beheer vanuit het kantoor welke is gevestigd in Hoofddorp. Munnik VvE beheer is een familiebedrijf welk 34 jaar geleden is opgericht, heeft 50 medewerkers en verzorgt het beheer van ruim 600 VvE's.

Vaststellen quorum

Van de 1.451 stemmen zijn 834 stemmen aanwezig, dan wel vertegenwoordigd, de besluiten kunnen rechtsgeldig genomen worden.

Vaststelling agenda

Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen voor de agenda. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er is een ingekomen stuk ontvangen met twee vragen welke bij de rondvraag behandeld zullen worden.

Er is een ingekomen stuk ontvangen over vloerverwarming welke behandeld zal worden bij agendapunt 11.

3. Informatie vanuit het bestuur, bestaande uit o.a.

Welkom heten huurders op de vergadering

De huurders zijn uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de vergadering. De huurders hebben geen stemrecht, tenzij zij een volmacht hebben ontvangen van de eigenaar.

Boeteclausule

Dit punt wordt doorgeschoven naar de volgende vergadering aanstaande oktober.

4. Goedkeuring notulen 2021

Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen.

De notulen van 22 april 2021 worden goedgekeurd en vastgesteld.

5. Jaarrekening 2021

De jaarrekening is opgesteld door de vorige beheerder, Newomij. De post debiteuren is lager wat betekend dat minder eigenaren een achterstand hebben met de betaling van de maandelijkse bijdrage. De bestuurskosten ad € 750.- betreft de vrijwilligers bijdrage van 2 jaar namelijk 2020 en 2021. Voor de schoonmaak zijn extra kosten gemaakt. Ondanks een oproep van het bestuur om de eigen galerij vóór het schilderwerk te reinigen is dit niet door alle eigenaren gedaan. Hierop heeft het bestuur besloten om de galerij te laten reinigen op kosten van de VvE. Het exploitatieresultaat over 2021 is € 1.502,16 negatief.

a. Verslag van de kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mevrouw Van der Hoorn en de heer Van Meurs, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregelheden aangetroffen. De

enige opmerking van de kascommissie is al meerder jaren dat de omschrijving van de uitgave minimaal zijn. Munnik Beheer zal dit in de toekomst beter omschrijven. De kascontrolecommissie heeft de kasverklaring ondertekent en adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2020-2021 en bestuur decharge te verlenen.

b. Decharge bestuur

De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2021 en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid.

c. Exploitatieresultaat naar reserves

Voorstel is om de negatieve exploitatieresultaat 2021 ten laste te brengen van de algemene reserve.

De vergadering stemt in met het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat 2021 ten laste van de algemene reserve van de VvE.

6. MJOP a. Herstel dilatatievoegen € 35.000.-

Het afgelopen jaar zijn de dilatatievoegen vervangen. Echter bij 15 appartementen is dit nog niet uitgevoerd omdat de eigenaren hier geen medewerking aan hebben verleend.

Als firma Akar niet op korte termijn afspraak kan maken met de betreffende eigenaren worden de eventuele schade en herstellkosten doorbelast aan de eigenaar.

Bij appartement 123 blijft het water staan doordat de dilatatievoeg te hoog en niet schuin aflopend zijn aangebracht. Dit zal hersteld worden door firma Akar.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd hoe men erachter kan komen of de bovenburen hebben meegewerkt. Vanwege de privacy mag dit niet doorgegeven worden aan de eigenaren.

Eigenaren waarbij de dilatatievoegen nog niet zijn vervangen kunnen een brief in brievenbus 180A doen. Het bestuur neemt daarna contact op met de bewoners van de betreffende appartementen om de dilatatievoegen alsnog te komen vervangen.

Bij sommige mensen blijft er water op de galerij staan en is een afvoerput dicht gemaakt, na onderzoek bleek dat dit niet gerepareerd kon worden en heeft de eigenaar op verzoek planken aangebracht op het balkon. Men kan dit doorgeven bij bestuur via brievenbus 180A Deze planken dienen alsnog te worden verwijderd om de dilatatievoegen te kunnen vervangen.

b. Herstel betonreparatie € 15.000.--

De schilder Pronk heeft betonrot geconstateerd. De betonrot is nog niet overal hersteld omdat de problemen niet altijd worden gemeld bij het bestuur. Door de herstelwerkzaamheden aan het beton zijn de werkzaamheden duurder uitgevallen dan begroot. Mevrouw Krijtenburg heeft eerder al melding gemaakt dat bij mevrouw een stuk beton was losgekomen. Hier is ondanks de meldingen nog niets mee gedaan. Dit zal alsnog opgepakt worden door het nieuwe bestuur. Er wordt verzocht om betonrot meldingen altijd te melden bij het bestuur.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat het buurcomplex een whatsappgroep heeft waar enkel mededelingen door het bestuur met de eigenaren worden gedeeld, zoals afsluiten water of werkzaamheden aan de lift. Dit zal meegenomen worden door het nieuwe bestuur.

c. Aanschaf nieuwe pomp € 2.000.--

De problemen die werden ervaren met het warmwater en cv-water werd veroorzaakt doordat van de warmtepomp de warmtewisselaar defect bleek te zijn, deze is vervangen. De vergadering stemt in met de bovenstaande uitgaven conform MJOP

7. (Her)Verkiezing kascommissie

De heer Meurs en mevrouw Van de Hoorn worden bereid gevonden om ook volgend jaar de kascontrole uit te voeren. Mevrouw Kamstra is bereid om toe te treden tot de kascommissie. De vergadering stemt in met de benoeming van de kascommissie.

8. Begroting 2022

De begroting is aangepast aan de werkelijke uitgaven over het afgelopen boekjaar. Mede hierdoor is het voorstel om de begroting gelijk te houden aan het afgelopen jaar. De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2022

9. (Her)benoemen bestuur

De heer Hopman en mevrouw Enzler zijn aftredend en niet herkiesbaar. Mevrouw Matzer, mevrouw Sozmair, mevrouw Limburg en mevrouw Suter hebben zich beschikbaar gesteld voor een bestuursfunctie. Mevrouw Matzer is bereid gevonden om toe te treden als voorzitter van de VvE. Het nieuwe bestuur gaat aan de slag met het takenpakket wat wordt overgedragen door het aftredend bestuur. Het nieuwe bestuur is voornemens om in oktober een vergadering te beleggen.

Omdat het bestuur uit vier personen bestaat is het zeer wenselijk dat een vijfde bestuurslid zich aanmeldt via mailadres van het bestuur.

De vergadering stemt unaniem in met de benoeming van het bestuur.

Technische commissie

De heer Jongejeugd en de heer Spijker worden bereid gevonden om toe te treden tot de technische commissie. De vergadering stemt in met de benoeming van de technische commissie.

10. Uitbesteden technisch beheer aan Munnik VvE Beheer

Omdat bij agendapunt 9 een technische commissie is benoemt, wordt dit punt niet behandeld.

11. Mandaat bestuur gerechtelijke procedure

Indien eigenaren hun maandelijkse bijdrage niet voldoen kan een gerechtelijke procedure gestart worden. Om namens de VvE te procederen dient het bestuur daartoe worden gevolmachtigd door de vergadering van de VvE.

De vergadering verleent het bestuur mandaat voor het aangaan van een gerechtelijke procedure

11.a Vloerverwarming

Bij twee appartementen is vloerverwarming aangebracht met toestemming van de VvE, door meerdere eigenaren wordt overlast ervaren van de vloerverwarming.

De heer Tasbasi geeft aan vloerverwarming te hebben laten aanbrengen in de woning. Echter is er nog geen vloer geplaatst waardoor de geluiden nu nog doorklinken.

De heer Van 't Walderveen geeft aan dat de vloerverwarming is aangemeld bij Ista waardoor het verbruik bijgehouden wordt en doorbelast aan de betreffende eigenaren.

De heer Munnik geeft aan dat het is toegestaan om vloerverwarming aan te leggen in de woning zonder toestemming van de VvE.

Omdat een eigenaar geluidsoverlast ervaart -mogelijk door het verkeerd leggen van de vloerverwarming of door de vloer die daarop is aangebracht- zal firma Klomp gevraagd worden om na te gaan wat de overlast veroorzaakt. Het is niet duidelijk hoe en wat voor vloerbedekking is aangebracht in de betreffende woning. De VvE heeft verbouwingsregels en hierin is opgenomen waar een vloer aan dient te voldoen om geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. De technische commissie zal ook nagaan of aan de voorwaarde voor aanbrengen van de juiste vloerbedekking is voldaan.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd wie de kosten voor de vloerverwarming gaat voldoen. De betreffende eigenaren dienen de kosten te voldoen. Door ISTA zijn meters aangebracht voor de vloerverwarming, hiermee wordt het verbruik gemeten. Afwijking van het gemiddelde gebruik wordt hiermee gecontroleerd.

12. Rondvraag

- ☐ Er wordt gevraagd of de verlichting van de galerij gewijzigd kan worden voor ledverlichting. Bij Parkflat 1 is dit uitgevoerd en levert een besparing op voor de VvE. De verlichting in de berging aanpassen met bewegingssensoren kan een besparing opleveren. Dhr. Westerman geeft aan dat er als sensoren zijn. De technische commissie is bereid om dit nader uit te zoeken.
 - ☐ Van 1 juli is men verplicht een rookmelder in de woning te hebben. De brandweer komt niet langs, mochten er bewoners advies willen hebben dan kan men contact opnemen met de brandweer.
 - ☐ Mevrouw **Krijtenburg** vraagt of iets gedaan kan worden aan de isolatie van de gevel galerijkant, de wind waait de keuken in. Bestuur Parkflat 1 heeft over isoleren en verduurzaming een voorlichtingsavond georganiseerd, gevraagd zal worden of deze informatie met het nieuwe bestuur gedeeld kan worden.
 - ☐ Mevrouw **Krijtenburg** geeft aan dat het grote raam nog enkel glas is en zou dit raam willen vervangen. Mevrouw vraagt of meerdere eigenaren ramen willen laten vervangen zodat men dit met elkaar kan laten uitvoeren.
 - ☐ In het splitsingsreglement is opgenomen dat verkamering in het gebouw niet is toegestaan. Toch worden er enkele appartementen aan meer dan één persoon of gezin verhuurd. Hier hebben omringende bewoners bovendien veel (geluids)overlast van. Maatregelen nemen tegen verkamering is echter lastig. De overlast dient men te melden bij de politie zodat een dossier hierover wordt opgebouwd. In de volgende vergadering wordt de nieuw opgestelde boeteclausule (met daarin mede opgenomen: boetes voor verkamering) ingebracht en wordt er toestemming aan de vereniging gevraagd om deze nieuwe boeteclausule in gang te zetten. Vanuit Amsterdam wordt verkamering niet toegestaan echter wordt hier niet op gehandhaafd. Het bestuur van Parkflat 1 heeft onder andere contact opgenomen met alle makelaars om te melden dat in de appartementen verkamering niet mag.
 - ☐ Door de beheerder is een boeteclausule toegestuurd welke is opgesteld door Rijsenbeek advocaten welke in
 - oktober ter goedkeuring geagendeerd zal worden.
 - Vanuit de vergadering wordt gevraagd naar het plaatsen van camera's op de parkeerplaats. Dit is vanwege privacyregels niet mogelijk.
 - Verzoek om weer in de vergadering de nieuwe bewoners en de overleden eigenaren te benoemen.
-

- Het gascontract voor de VvE is op de website geplaatst.
- Bij meerdere eigenaren is schade ontstaan door het aanbrengen van glasvezel. Dit dient hersteld te worden het bedrijf welke de glasvezel heeft aangelegd. Dit kan worden gedoponeerd in de brievenbus van 180A.
- De beheerder zal oudere notulen en jaarstukken op de website van de VvE plaatsen.

13. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.25 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 6 april 2022

Punt	Onderwerp	Besluit
4	Notulen 22 april 2021	Goedgekeurd en vastgesteld
5	Jaarrekening 2021	Goedgekeurd en vastgesteld
5	Decharge bestuur	Verleend
5	Negatieve exploitatieresultaat ten laste algemene reserve	Aangenomen
6	Uitgaven conform MJOP	Aangenomen
7	Kascommissie; dhr. Meurs, mw. Van den Hoorn en mw. Kamstra	Aangenomen
8	Begroting 2022	Aangenomen
9	Bestuur; mw. Matser, mw. Zösmair, mw. Limburg en mw. Suter	Aangenomen
9	Technische commissie; dhr. Jongejeugd en dhr. Spijker	Aangenomen
11	Mandaat bestuur gerechtelijke procedure	Aangenomen

Actiepuntenlijst vergadering VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 6 april 2022

Punt	Onderwerp	Actie
1	Vervangen dilatatievoegen aanmelden via brievenbus 180A	Eigenaren
2	Herstel beton mw. Krijtenburg	Bestuur/TC
3	Opzetten WhatsAppgroep	Bestuur
4	Aanmelden bestuur	Eigenaren
5	nagaan besparing verlichting algemene ruimten	TC
6	Aanmelden voor vervangen enkel glas bij mevrouw Yvonne	eigenaren
7	Oude notulen en jaarstukken plaatsen op de website van de VvE	beheerder