

Notulen vergadering van	: VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180
Gehouden op datum	: 17 april 2024
Locatie	: Zwanenmeer, Beemsterstraat 491, Amsterdam
<b>Aanwezig</b>	
Namens bestuur	: mw. P. Matser, mw. C. Suter, dhr. R. Jongejeugd, dhr. H. Spijker, mw. I. van der Hoorn.
Namens Munnik VvE Beheer	: mw. N. Broek (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 950 stemmen van de 1451 stemmen (incl. volmachten) (65%)

## 1. Opening

De voorzitter, mw. Matser, opent om 20.00 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom.

Mw. Matser geeft aan dat het bestuur te maken heeft gehad met heel veel lekkages en drukte om de afrekeningen van Ista orde te maken. Er was veel contact met de gemeente en Vattenfall over de stadsverwarming en daarnaast zijn nieuwe contracten met energieleveranciers afgesloten.

De technische commissie en de huismeester hebben veel bijgedragen aan de besparingen voor de VvE. Veel klussen zijn zelf uitgevoerd. Mw. Van der Hoorn heeft al het cijfermatig werk in de avond en weekenden moeten doen terwijl ze daarnaast nog een drukke baan heeft.

De VvE staat aan het begin van behoorlijke financiële uitdagingen. Tijdens de vergadering wordt hierop nader ingegaan. De ingekomen stukken worden behandeld bij punt 11. Er is vanmiddag een stuk binnengekomen betreffende de aanleg van vloerverwarming. Aangezien het bestuur dit eerst moet bestuderen kan tijdens de vergadering hierover nog geen besluit worden genomen.

Er wordt stil gestaan bij het overlijden van mw. Krul, mw. Veenendaal en dhr. Hertzberger.

De volgende nieuwe bewoners worden welkom geheten: de familie De Bruin/Coskunsoy (175), de familie Frullone/Ruocco (152) en de familie Plaat/De Ruyter (131).

De projectleider, mw. Broek, wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering.

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

## 2. Ingekomen stukken

De ingekomen stukken worden behandeld bij agendapunt 11.

## 3. Notulen ALV van 1 juni 2023

De notulen worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er worden enkele opmerkingen of aanvullingen ingebracht door de eigenaars.

Blz. 3 1<sup>e</sup> alinea Mw. Zuidweg was niet aanwezig.

Blz. 4 punt 12 "Ista heeft de berekening gewijzigd" moet aangevuld worden met "in opdracht van de beheerder". Door de wijziging van beheerders is verkeerde info doorgegeven aan Ista. Ista is gaan rekenen zonder zich af te vragen hoe de cijfers zijn ontvangen. Dit is teruggedraaid. Voor de jaren 2021 en 2022 is weer volgens de gebruikelijke methode gerekend. Toegevoegd wordt dat Ista of de beheerder niet zelf besloten hebben een deels andere methode toe te passen. Doordat twee appartementen vloerverwarming hebben aangelegd, moest de berekening aangepast worden.

De energiekosten zijn hoger, de vaste kosten stijgen enorm en maken een aanzienlijk deel uit van de energiekosten.

Blz. 4 punt 12 De eigenaar betaalt voor het hang- en sluitwerk. Volgens mw Enzler zijn de kosten van gevolgschade voor de eigenaar. 25 jaar geleden een nieuwe garagedeur, nu weer een nieuwe garagedeur. Alleen de deur is voor rekening van de VVE. Hang- en sluitwerk is voor de eigenaar. Tijdens de vorige vergadering is besloten dat garage- eigenaars € 1.000 ontvangen per deur na goedkeuring van de technische commissie.

**Besluit : De notulen van 1 juni 2023 wordt met aanpassingen goedgekeurd en vastgesteld.**

#### **4. Vaststellen jaarstukken 2023**

De projectleider geeft een korte toelichting op de jaarstukken. Er zijn twee debiteuren, één debiteur loopt bij een deurwaarder met een aflossingsregeling bij de deurwaarder en bij Munnik VvE Beheer. De ander loopt bij Munnik VvE Beheer. Het bestuur heeft afgesproken met Munnik VvE Beheer dat er overleg is over aflossingen, met name over de termijn.

Er is een nieuwe laptop aangeschaft, de oude was stuk en er was geen back-up gemaakt. Het bestuur gaat na wat er nog behouden is gebleven.

De herstelkosten van de lekkage zijn niet via de verzekering van de VvE geclaimd. Eigenaars worden geadviseerd een aanvullende verzekering af te sluiten, een eigenaar heeft goede ervaringen met het claimen van herstelkosten van lekkage.

De bestuursvergoeding wordt berekend over de termijn waarop een eigenaar lid is van het bestuur.

##### **Kascommissie**

De kascommissie, bestaande uit dhr. Van Meurs, dhr. Torres Vietes en mw. Van Haren, 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 2023 en het bestuur decharge te verlenen.

##### **Vaststellen jaarstukken**

**Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2023.**

##### **Bestemming exploitatieresultaat**

Het exploitatieresultaat is € 27.594,79 negatief hetgeen veroorzaakt is door de onverwachte kosten inzake de reparatie van de standleiding en de hoge stroomafrekening. Er is een oude meter, het bestuur wil dat deze vervangen wordt. Het bestuur is in overleg met de energieleverancier, De meterstanden zijn opnieuw doorgegeven, deels is er een creditnota ontvangen. Bestuur gaat hier in 2024 mee verder. Een eigenaar merkt op dat het een technische storing kan zijn. Opgemerkt wordt dat er een aantal uren geen stroom is geweest. Na onderzoek door een eigenaar tezamen met Liander is gebleken dat op de 2<sup>e</sup> etage in een appartement veel straalkachels aan stonden, waardoor in de centrale ruimte de stoppen doorsloegen. Het bestuur heeft dit intussen opgepakt en is in overleg met de eigenaar.

Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat volgens de verdeelsleutels te verrekenen met de eigenaars. Hiervoor is een berekening met de eigenaars gedeeld. Een eigenaar vindt het vreemd dat het negatieve bedrag wordt verrekend met de eigenaars en een positief bedrag wordt verrekend met de reserves. Uitgelegd wordt dat in de splitsingsakte is aangegeven dat het bestuur de eigenaren kan sommen om het tekort aan te vullen. Het bestuur heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, maar dat de eigenaars moeten kiezen om per maand te betalen of het bedrag in één keer te betalen. Uitgelegd wordt dat er te weinig reserves zijn waarmee het negatieve exploitatieresultaat verrekend kan worden. Besloten wordt het bedrag in 1 keer te betalen. Eigenaars kunnen altijd een betalingsregeling afspreken met Munnik VvE Beheer.

**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 2023.**

#### **5. (Her)benoemen kascommissie**

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor de kascommissie.

Mw. Van Haren treedt uit de kascommissie. Zij wordt bedankt voor haar tijd en inzet.

Mw. Enzler stelt zich beschikbaar voor de kascommissie.

**Besluit : De kascommissie bestaat uit: dhr. F. van Meurs, dhr. J. Torres Vietes en mw. K. Enzler.**

#### **6. Vaststellen begroting 2024**

De projectleider geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2024. De verwachte kosten zijn in de begroting opgenomen. Op basis van de begroting wordt de ledenbijdrage berekend - de verhoging is ongeveer 10%.

**Besluit : De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2024. De ledenbijdrage gaat in per 1 januari 2024. De nieuwe ledenbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.**

Met name de bestuursleden die zich bezighouden met technische zaken, moeten regelmatig behoorlijke bedragen voorschieten voor de VvE voor het aanschaffen van materialen. Of moeten wachten tot de factuur is betaald voordat de goederen geleverd kunnen worden. Het bestuur vraagt om deze reden toestemming aan de ALV voor het aanvragen van een creditcard bij de ABN AMRO rekening op naam van een bestuurslid. Kosten van een zakelijke creditcard bedragen momenteel € 35 per jaar en de creditcard zal een lage maandelijkse bestedingslimiet krijgen (€ 750-€ 1.000).

**Besluit: De vergadering gaat akkoord met het aanvragen van een creditkaart.**

## **7. Meerjaren Onderhouds Plan MJOP**

Het MJOP en een toelichting is meegestuurd met de vergaderstukken.

### **Standleiding**

De standleidingen zullen vervangen moeten worden aangezien er nu veel kosten zijn. Het bestuur wil dit jaar een externe partij te laten onderzoeken hoe dit moet worden aangepakt. De vervanging moet goed gepland worden. Het bestuur wil een plan laten opstellen over de aanpak per streng, de individuele kosten, wat gebeurt er tijdens de vervanging, wat is de impact voor de eigenaars etc. In de MJOP zijn de kosten opgenomen die momenteel worden berekend. Er is een overzicht gegeven wat de vervanging van de standleidingen per appartement zal gaan kosten aan extra bijdragen in de komende jaren. Een lening is niet mogelijk aangezien het achterstallig onderhoud betreft. Een lening is wel mogelijk voor duurzaamheidsmaatregelen.

Het bestuur beseft heel goed dat het voor sommige eigenaars moeilijk kan zijn om de VvE bijdragen te betalen. Daarom wordt dit nu al aangegeven zodat eigenaren zich hierop kunnen voorbereiden.

### **Liften**

De deuren gaan vrij zwaar open. Het laten plaatsen van schuifdeuren is een grote investering en de deuren zijn nog prima. Een offerte is aangevraagd om in de liftkooien een deuropener te plaatsen. Bediening vindt plaats met de huidige liftknoppen. Ook worden de pompveren vervangen. Een applaus volgt voor de technische commissie.

### **Verwarming**

Voorgesteld wordt de vergadering van 22 mei a.s. niet door te laten gaan.

### **Droge blusleiding**

Deze is getest. Alle kranen moeten vervangen worden. Hiervoor wordt momenteel een tweede offerte opgevraagd. Gebleken is dat de droge blusleidingen lang niet zijn getest. Als het niet wordt goedgekeurd dan volgt er een probleem met de verzekering.

## **8. Plaatsen camera's voorkant van het gebouw.**

Het plaatsen van minimaals 2 camera's gericht op de ingangen c.q. bergingen. De aanwezigen vragen zich af waarom camera's moeten worden geplaatst. Een eigenaar vraagt zich af of het vanwege de privacy wel is toegestaan. De politie heeft vele malen het bestuur gevraagd of er camerabeelden zijn. Het mag niet gericht worden op de openbare weg. De kosten bedragen ongeveer € 2.000. De huidige camerabeelden kunnen door het bestuur worden bekeken. Er hoeft geen nieuw systeem te worden aangeschaft.

**Besluit : De vergadering is tegen het plaatsen van camera's aan de voorkant van het gebouw.**

## **9. Indexeren vergoeding Bestuur**

Besluit elk jaar zal de vergoeding automatisch worden aangepast aan de CPI van het voorgaande jaar. Dat is dit jaar 3,8%.

**Besluit : De vergadering gaat akkoord met het verhoging van de vergoeding van het bestuur met 3,8%.**

## **10.a) Verduurzaming Parkflat 2**

Gezien alle negatieve berichtgeving in de media over het warmtenet heeft het bestuur besloten voorlopig geen besluit te nemen. De vergadering van 22 mei a.s. wordt verschoven naar medio oktober 2024. Hierover ontvangen de eigenaars nog bericht. Ook Parkflat 1 heeft besloten het besluit over warmtenet uit te stellen. Een toevoeging - voor ons als VvE zou het vaste onderhoud veel goedkoper zijn dan de kosten die momenteel in het nieuws worden genoemd. Dit omdat de VvE één installatie krijgt voor 66 appartementen en niet één installatie per appartement.

Veel bewoners hebben over de boilers informatie ontvangen en op 14 februari jl. is door dhr. Beuving een presentatie gehouden. Het bestuur wil tijdens de vergadering aan de eigenaars vragen of ze voor of tegen het plaatsen van boilers zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden dat als er niet gekozen wordt voor boilers dat de warmwaterleiding vervangen moet worden hetgeen minimaal € 100.000 gaat kosten (offerte uit 2020 bedroef € 97.000)

Verwacht wordt dat als de boilers zijn geplaatst er niet veel lekkages meer zullen zijn.

De reacties van eigenaars n.a.v. de vergadering in februari jl. worden in de inventarisatie meegenomen. Het bestuur heeft contact met de andere flat en het contact wordt geïntensiveerd.

Het bestuur gaat voorbereidingen treffen voor een goed overzicht van alle type boilers zodat de eigenaars in oktober goed geïnformeerd kunnen worden. Eigenaars worden opgeroepen mee te denken en te participeren hierin.

Het bestuur gaat een checklist maken en huisbezoeken afleggen (inventarisatie o.a. voormalige storkokerkast etc.), want als besloten wordt boilers aan te schaffen is het voordeliger om dit als eenmalige bestelling te gaan doen. Er wordt wel externe hulp ingeroepen om dit proces te begeleiden en te bewaken.

Een aantal eigenaars hebben een brief ontvangen van Liander die aangeeft de elektriciteits- en gasleidingen te gaan vervangen. Opgemerkt wordt dat hierover altijd overleg wordt gevoerd met het bestuur. Eigenaars hoeven niet te reageren op de brief.

#### **10b) Mandaat bestuur gerechtelijke procedure**

Dit mandaat stond tot vorig jaar altijd op de agenda. Als het bestuur bijvoorbeeld besluit om naar de rechter te gaan dan hoeft het bestuur hiervoor niet eerst toestemming te vragen als het mandaat is afgegeven.

**Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat voor het voeren van een gerechtelijke procedure.**

#### **11. Ingekomen stukken**

- Verzoek om automatische deuopeners naar de galerij te plaatsen (mw. Enzler) (bijlage 7).

Reactie bestuur op verzoek automatische deuopeners (bijlage 8).

De dranger kost € 2.500/€ 3.000 exclusief plaatsing en onderhoud.

Bij WMO kan een elektrische deuopener worden aangevraagd. De stroomkosten zijn voor rekening van de aanvrager van de deuopener.

Het is mogelijk de drangers volgend jaar in het MJOP te nemen.

**Besluit : De vergadering gaat niet akkoord met het plaatsen van automatische deuopeners naar de galerij.**

- Verzoek van mw. Enzler en dhr. Van 't Walderveen voor een andere berekening van de energierekening van ISTA (bijlage 9)

Reactie bestuur op verzoek voor een andere berekening van de energierekening. (bijlage 10)

Hierin worden drie varianten beschreven (voorstel mw. Enzler en dhr. Van 't Walverveen, niet wijzigen of een variatie op het geheel). Ook bij boilers is er nog steeds verlies van warmte in de leidingen, het verlies is alleen kleiner. Voorgesteld wordt het te laten zoals het is en het verder te bespreken als de boilers zijn geplaatst. Eén eigenaar is van mening dat het bestuur geen mening had mogen geven.

**Besluit : De vergadering besluit de berekening van de energierekening van ISTA niet te wijzigen.**

#### **12. Vloerverwarming**

De nieuwe eigenaars van nr. 131 willen vloerverwarming plaatsen. Het bestuur heeft juridisch advies ingewonnen. Volgens de splitsingsakte betreft het een aansluiting op gemeenschappelijke zaken en is het niet toegestaan. Er kan wel toestemming gevraagd worden aan de vergadering. Het agendapunt moet onderbouwd worden geagendeerd. Aan 2 eigenaren zijn door Munnik en het toenmalige bestuur in het verleden toestemming gegeven voor vloerverwarming. Die toestemming had niet gegeven mogen worden omdat de vergadering hierover beslist. Een andere eigenaar geeft aan dat het bestuur onjuiste informatie heeft verstrekt aan de nieuwe eigenaar. Er is geen precedent vanuit het verleden. Een bouwkundig onderzoek moet uitgevoerd worden, Het bestuur heeft een technisch rapport die negatief oordeelt, de eigenaar heeft een rapport die positief oordeelt. Een discussie wordt gevoerd. Een onafhankelijke partij dient te worden ingeschakeld. De nieuwe eigenaar had graag met het bestuur om de tafel om tafel willen zitten om het verzoek te praten. Hij is van mening dat hij een onafhankelijk rapport heeft laten opstellen en dat er geen onderbouwing is vanuit het bestuur. Het bestuur geeft aan dat het wel degelijk in het rapport is aangegeven. Opgemerkt wordt dat het een probleem wordt als veel woningen vloerverwarming gaan aanleggen. Een derde onafhankelijke partij moet een rapport uitbrengen, maar dan moet alsnog door de vergadering een besluit worden genomen.

### 13. Rondvraag

- Naast de voordeur is een rookplek gecreëerd. Dit is gebeurd op verzoek van eigenaars die het afval opruimen rondom het gebouw. Een applaus volgt voor de werkzaamheden. Er liggen veel peuken, waarna verzocht is bij de ingang een asbak te plaatsen. Wellicht kan een bordje boven de asbak geplaatst worden.
- Het onderhoud van de buitenzijde van de woningen op de galerijen is schrikbarend. Veel eigenaars maken niets schoon. Als het moet worden schoongemaakt om schilderwerk uit te voeren brengt dat extra kosten met zich mee.
- Een eigenaar merkt op dat een dranger stuk is. De eigenaars worden gevraagd de deur goed te sluiten. De technische commissie loopt binnenkort alle drangers na.
- Een eigenaar heeft al twee jaar een kapotte verwarming. Zijn emailberichten komen niet aan. Het wordt opgepakt.

### 14. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.30 uur de vergadering.

#### Besluitenlijst ALV VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 17 april 2024

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen d.d. 1 juni 2023 met aanpassingen.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Jaarstukken 2023.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Negatief exploitatieresultaat van € 27.594,79 volgens de verdeelsleutels verrekenen met de eigenaars. Het bedrag wordt in 1 keer betaald, een betalingsregeling is mogelijk.	Aangenomen
4	Decharge bestuur boekjaar 2023.	Verleend
5	Kascommissie: dhr. F. van Meurs, dhr. J. Torres Vietes en mw. K. Enzler.	Aangenomen
6	Begroting 2024	Goedgekeurd en vastgesteld
6	De voorgestelde ledenbijdragen met ingang van 1 januari 2024. Naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.	Aangenomen
7	Aanvragen van een creditkaart.	Aangenomen
8	Plaatsen camera's voorkant van het gebouw.	Niet aangenomen
9	Verhoging van de vergoeding van het bestuur met 3,8%.	Aangenomen
10b	Mandaat voor het bestuur voor het voeren van een gerechtelijke procedure.	Aangenomen
11	Plaatsen van automatische deuropeners naar de galerij.	Niet aangenomen
11	Wijzigen berekening energierekening ISTA.	Niet aangenomen

#### Actiepuntenlijst ALV VvE Jisperveldstraat 91 t/m 180 d.d. 17 april 2024

Punt	Onderwerp	Actie
1	Nagaan welke gegevens behouden zijn gebleven van de oude laptop.	Bestuur
2	Kapotte verwarming die eerder is gemeld laten repareren.	Bestuur