

# Notulen

## VvE Jisperveldstraat 91-180, gevestigd te Amsterdam (0521x)

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden donderdag 22 april 2021, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1451; aantal stemmen vertegenwoordigd: 715 (49,28 procent)

---

### 1. Opening

De voorzitter, de heer Hopman, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom.

Namens Newomij is de heer Van Eldik aanwezig.

Van de in totaal 1451 is een aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd van 715. Dit is 49,28%  
In de splitsingsakte is het standaard artikel (uit het modelreglement) over de opkomst doorgehaald, waarmee over alle geagendeerde punten een besluit kan worden genomen.

### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter doet een aantal mededelingen. Pronk schilderwerk is bezig met uitvoer van het schilderwerk. De Noordzijde is gereed, aan de Zuidzijde is men bezig. De kopse zijde wordt als volgende gedaan.

Er is een goed functionerende technische commissie. De heren Ploeger en Walderveen maken deel uit van die commissie.

Verzocht wordt geen spullen in de algemene ruimte te zetten. Maar zaken in de eigen berging te plaatsen.

Aandacht wordt gevraagd voor het bekijken van het (warmte)verbruik via de website van Ista. Dit om vervelende verrassingen ten tijde van de afrekening te voorkomen. Een van de leden merkt op dat Ista ook op afstand monitort of meters defect zijn en dat als dit wordt geconstateerd een bericht aan betreffende eigenaar wordt gestuurd om deze te vervangen.

Er is een verzoek van de eigenaar van nummer 136 ontvangen om een balkonafzetting te verwezenlijken. De bewoonster geeft een toelichting. Zij doet het verzoek omdat zij drie katten heeft en een normaal net dan niet volstaat omdat de katten daar mogelijk ook in 'hangen'. Bovendien kan in de beoogde oplossing ook een luik worden geplaatst zodat in geval van nood toegang mogelijk is.

Er wordt een discussie gevoerd over het architectonisch uiterlijk en de eventueel benodigde omgevingsvergunning. De leden zijn van mening dat de bewoonster navraag dient te doen of een vergunning nodig is. En daarnaast dat de balkonafzetting moet worden verwijderd bij verkoop van het appartement.

Het verzoek van de eigenaar nummer 136 voor verwezenlijken balkonafzetting wordt in stemming gebracht.

De stemuitslag is als volgt:

Voor: 457, Tegen: 85, Blanco: 41

Niet uitgebrachte stemmen: 132

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Er is een brief ontvangen van de heer Westerman die ook aan de leden is toegezonden. De punten uit deze brief zullen bij de betreffende agendapunten worden besproken.

### 3. Mandaat bestuur

Aan de vergadering worden twee mandateringen aan het bestuur gevraagd waarvoor eerder ook goedkeuring is verleend. Na een toelichting beslist de vergadering als volgt:

- Het bestuur krijgt het mandaat bij achterstand in betaling en bij incassoprocedures gerechtelijke stappen te ondernemen.
- De vergadering stemt ermee in dat elke schade uitkering plaatsvindt op rekening van de vereniging. De verzekeringsmaatschappij kan vragen om een besluit van de vergadering hierover te nemen hetgeen mogelijk openthoud geeft bij de uitkering van de schade.

#### **4. Vaststellen van de notulen van de vorige vergaderingen van 17 april 2019 en 21 december 2020**

De heer Snelten heeft via machtiging gevraagd wat is gebeurd met de actie uit de ALV van 2019 een bouwcoach via VvE belang te benaderen.

De heer Walderveen licht hierop toe dat er nav dit punt contact is geweest met de heer Van der Zand. Die heeft een uitgebreid MJOP opgesteld waarvan de daarop gebaseerde eenvoudige weergave bij de vergaderstukken is gevoegd.

Binnenkort zal opnieuw een ronde rond het pand worden gemaakt met de heer Van der Zand en een gesprek plaatsvinden om (benodigde) wijzigingen in het MJOP te bespreken.

De heer Westerman heeft in de brief een vraag gesteld over de benodigde opkomst om besluiten te kunnen nemen tijdens de ALV. Voor normale besluiten is er geen minimaal quorum in de akte. Dit is wel opgenomen in het modelreglement maar doorgehaald in de akte van de VvE. Voor enkele punten, zoals aanpassing van het huishoudelijk reglement, is een bijzondere meerderheid nodig.

Gevraagd wordt waarom er is overgestapt naar een andere energieleverancier. Het lopende contract liep af en toen is overgestapt naar een andere, meest voordelige, partij.

Tevens wordt gevraagd naar de benoeming van het bestuur tijdens de vergadering. Mevrouw Enzler is in de vergadering benoemd maar dit was niet vooraf kenbaar gemaakt. Dit kwam mede omdat zij eerst kascommissielid was maar ter vergadering zich beschikbaar heeft gesteld.

Desgevraagd antwoordt het bestuur dat de heer Hopman voorzitter is en mevrouw Enzler bestuurslid.

In het huishoudelijk reglement is vastgelegd dat het bestuur voor 4 jaar wordt benoemd (eventueel met 1 x verlenging van die termijn), en niet zoals vermeld in de notulen voor onbepaalde tijd. De bestuursleden geven aan het ook gezond te vinden om na een aantal jaar te rouleren dus geen probleem te hebben met de termijn zoals benoemd in het huishoudelijk reglement. Wel wordt betwijfeld of in het huishoudelijk reglement dit kan worden vastgelegd omdat de wet onbepaalde tijd vermeld en boven eventuele bepalingen in het huishoudelijk reglement staat.

De wens wordt uitgesproken dat mensen zich voorafgaand aan de ALV als bestuurslid melden zodat duidelijk is over wiens benoeming kan worden gestemd. Maar tijdens de ALV kan iemand alsnog worden benoemd ook als de persoon zich niet vooraf heeft gemeld. Dit lijkt ook wenselijk gezien beperkt animo voor de functie.

Desgevraagd wordt beantwoord dat de KvK inschrijving inmiddels geregeld is.

De heer Westerman verzoekt een toelichting op de besluiten in de notulen op te nemen. De toelichting op het besluit wordt in de tekst bij het betreffende agendapunt genotuleerd.

De beide notulen worden vervolgens vastgesteld.

#### **5. Verslag en (her)verkiezing kascommissie**

Mevrouw Van der Hoorn geeft een toelichting op de uitgevoerde controle namens de kascommissie. Ook is door de kascommissie een verklaring afgegeven die nog bij de vergaderstukken wordt gevoegd door de beheerder.

Er is nog even naar 2019 gekeken, maar die controle was al eerder uitgevoerd. De verklaring blijft daarmee als eerder afgegeven.

De kascommissie is van mening dat in de jaarrekening zelf onvoldoende toelichting wordt gegeven. De extra informatie in een aparte toelichting van het bestuur acht zij onvoldoende. Bovendien is de wens dat dit niet in een apart document maar in de jaarrekening zelf terug komt.

Het is daarnaast wenselijk bij het uitnodigen van de kascommissie een deadline mee te geven, richting de ALV datum, zodat duidelijk is wanneer van de kascommissie wordt verwacht dat de controle gereed is.

Een punt van aandacht is het debiteuren beheer. Er zijn enkele openstaande vorderingen die erg lang lopen.

De beheerder licht toe dat getracht wordt tot een regeling te komen zonder dat daar extra kosten bijkomen van een deurwaarder. Het openstaande bedrag behelst voor een groot deel stookkosten waar ook discussie is gevoerd over de rechtmatigheid van de vordering.

De heer Walderveen licht toe de indruk te hebben dat het in deze gevallen om verhuurde woningen gaat waar men de verwarming niet dicht draait omdat de kosten niet worden afgerekend met de huurders en het niet zo kan zijn dat de VvE deze bedragen dan moet voorschieten.

De leden dringen aan om hierin voortvarend stappen te maken en na overleg met het bestuur dit toch eerder uit handen te geven volgens de incassoprocedure die voor alle leden geldt.

De kascommissie bestaat uit:

- De heer F. van Meurs
- Mevrouw I.M. van der Hoorn

Beide leden zijn bereid aan te blijven. In het huishoudelijk reglement is bepaald dat de kascommissie uit drie leden dient te bestaan. Er zijn geen andere kandidaten.

De kascommissie wordt unaniem herbenoemd.

## **6. Vaststellen financiële stukken 2019 en 2020**

Een toelichting op de cijfers 2019 en 2020 van het bestuur is bij de vergaderstukken toegevoegd.

De beheerder loopt de jaarstukken nog met de leden door. In 2019 is, zoals ook door het bestuur in de toelichting vermeld, een grote uitgave op het dagelijks onderhoud geweest. Ondanks een vergoeding van de verzekering zijn daarmee de kosten aanzienlijk overschreden. Het boekjaar 2019 sluit met een negatief resultaat van EUR 42.084,68.

Het boekjaar 2020 sluit met een positief resultaat van EUR 33.331,07.

De heer Snelten heeft in zijn machtiging nog aangegeven zoals eerder in een vergadering aan de orde is geweest, dat een kasstelsel niet geschikt is voor de VvE.

Het voorstel de jaarrekening 2019 vast te stellen, het exploitatiesaldo te verrekenen met de reserve en het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid wordt in stemming gebracht. Hiermee wordt ingestemd.

Het voorstel de jaarrekening 2020 vast te stellen, het exploitatiesaldo te verrekenen met de reserve en het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid wordt in stemming gebracht. Hiermee wordt ingestemd.

## **7. Bespreken en besluitvorming uitvoeren van groot onderhoud**

De volgende zaken zijn in het MJOP voorzien en zullen worden besproken:

- Schilderwerk EUR 80.000,-

De status van dit werk is al besproken.

- CV- ketels EUR 10.000,-

De ketels zijn van 2005/2006. Hiermee is het nu nog niet urgent. Mogelijk kan over 3 of 4 jaar worden overgestapt naar een hybride systeem.

De TC zal hiernaar kijken en dit ook met Klomp bezien. De tip van Klomp was wel vast een bedrag hiervoor te sparen

- betonreparatie EUR 7.000,-

- standleidingen EUR 30.000,-

Gevraagd wordt waarom voor werk een bedrag van 30.000,- is opgenomen. Eerder was het dubbele bedrag opgenomen. Het bedrag betreft een schatting en dit jaar zal nog worden bekeken samen met bouwcoach of dit voldoende is.

Het voorstel om het bestuur te mandateren het schilderwerk á EUR 80.000,- uit te laten voeren wordt in

stemming gebracht.

Hiermee wordt in ruime meerderheid ingestemd.

Het voorstel om het bestuur te mandateren voor de CV- ketels á EUR 10.000,- wordt in stemming gebracht. Hiermee wordt in ruime meerderheid ingestemd.

Het voorstel om het bestuur te mandateren voor betonreparatie á EUR 7.000,- wordt in stemming gebracht. Hier wordt unaniem mee ingestemd.

Het voorstel om het bestuur te mandateren voor de standleidingen á EUR 30.000,- wordt in stemming gebracht.

Hiermee wordt in ruime meerderheid ingestemd.

## **8. Glasvezel aanbrengen in pand**

De heer Hopman licht toe dat KPN graag glasvezel in het pand wil aanbrengen. Dit doen zij zonder dat daar kosten voor de VvE of eigenaar aan verbonden zijn. Er is geen verplichting een abonnement af te sluiten. Helaas is het niet mogelijk de kabel via de meterkasten te realiseren en zal dit via / vergelijkbaar met de Ziggo goot moeten.

Op de eerste 4 verdiepingen zal geboord moeten worden bij de 5 -kamerwoningen, verder zullen alle eigenaars toestemming moeten geven om de kabels aan te sluiten.

Na enige discussie over de wens en eventuele plicht zelfs om mee te werken aan de werkzaamheden wordt besloten dit als gemeenschappelijke voorziening te beschouwen.

## **9. Uitbesteden technisch beheer**

In een vorige vergadering is gevraagd aan het bestuur offerte op te vragen voor het uitbesteden van het technisch beheer. Dit is niet gedaan, voornamelijk omdat er momenteel een goed functionerende technische commissie is.

Naar voren wordt gebracht dat het aanstellen van een technisch beheerder door de burens ook niet als positief is ervaren.

De heer Westerman is van mening dat aan het verzoek van de leden gehoor gegeven had moeten worden. De leden overwegen dat hoewel er nu een goed functionerende TC is, dat mogelijk in de toekomst anders ligt. Ook zijn er VvE's die een extern technisch beheerder wel positief ervaren.

De TC is bereid offerte aan te vragen. Mogelijk kan dit worden gecombineerd met het volgende agendapunt. Een van de leden vraagt om met prioriteit te komen tot een plan om de standleiding aan te pakken.

De TC benoemt nog de besparing die op punten kan worden gerealiseerd door zaken in eigen beheer uit te voeren en noemt daarbij als voorbeeld het herstel van de hemelwaterafvoer voor EUR 44,- inkoop tegen een veelvoud als dit door een firma was uitgevoerd.

## **10. Het bestuur vraagt mandaat om de (beheer)overeenkomst bij een andere partij onder te brengen**

De heer Hopman licht toe dat dit punt uit voorzorg is opgenomen op de agenda. Er zijn enkele wisselingen geweest in contactpersoon voor het bestuur en uiteindelijk is het bestuur niet geheel tevreden. Bovendien worden de jaarstukken niet met de gewenste toelichting(en) door Newomij opgeleverd.

De heer Snelten heeft via de machtiging aangegeven dat in 2019 tijdens de ALV nog is aangegeven dat het bestuur tevreden was over het functioneren van de beheerder.

Bestuur beoogt niet direct de overeenkomst op te zeggen, maar om niet een extra vergadering te hoeven houden als later dit jaar er geen verbetering is / wordt geconstateerd in de dienstverlening wordt nu al mandaat gevraagd. Dit is door de beheerder ook zo geadviseerd.

Leden merken op dat het mandaat wel erg breed is. Eigenlijk zou bij aanvraag van offerte elders eerst helder moeten zijn wat de wensen van de VvE zijn, bijv. ten aanzien van de financiële stukken zodat ook getoetst kan worden of de nieuwe partij daarin kan voorzien.

De kascommissie is bereid over die criteria mee te denken.

Tevens wordt benoemd dat het bedrag zoals nu voor beheer in de begroting is opgenomen in het mandaat aan het bestuur wordt meegenomen als plafond.

Bestuur zegt nog toe dat zij niet over 1 nacht ijs zullen gaan en de leden in het geval van een overstap tussentijds te zullen informeren.

Het voorstel om het bestuur te mandateren om de (beheer)overeenkomst bij een andere partij onder te brengen wordt in stemming gebracht.

De uitkomst van de stemming is als volgt: Voor: 378, Tegen: 227, Blanco: 85  
Niet uitgebrachte stemmen: 25

Hiermee is het voorstel aangenomen.

#### **11. Vaststellen van de begroting 2021**

De begroting 2021 is gebaseerd op de kosten van de afgelopen jaren, de jaarlijkse indexering van de kosten en de cijfers van 2021 voor zover bekend. Daarnaast zal de toevoeging aan de onderhoudsreserve hoger zijn dan voorgaande jaren om daarmee de komende kosten te kunnen betalen.

Tijdens de vergadering wordt u gevraagd de begroting 2021 met daarbij de wijziging van de maandelijkse bijdrage goed te keuren per 1 mei 2021.

Het voorstel om de begroting 2021 vast te stellen wordt in stemming gebracht.  
Hiermee wordt in ruimte meerderheid ingestemd.

Impliciet wordt hiermee ook akkoord gegeven op het MJOP. Opgemerkt wordt dat in de volgende ALV een voorstel voor de liften zal worden voorgelegd.

#### **12. Bestuursverkiezing**

Het huidige bestuur bestaat uit:

- Mevr. C.W.M. Enzler
- De heer R.G. Hopman

De heer Hopman geeft aan dat dit zijn laatste jaar als bestuurslid zal zijn en dat hij dus volgende vergadering niet herkiesbaar zal zijn.

De heer R. Jongejeugd zal voorlopig nog niet tot het bestuur toetreden maar als lid van de technische commissie zich voor de VvE inzetten.

Het voorstel om in te stemmen met de (her)verkiezing van het bestuur wordt in stemming gebracht.  
Hiermee wordt unaniem ingestemd.

#### **13. Rondvraag en sluiting**

De heer Snelten heeft via machtiging verzocht of de notulen binnen een maand na de vergadering verspreid kunnen worden. Dit is inderdaad het streven.

Gevraagd wordt naar de lekkages bij de bergingen. Er zijn meerdere lekkages geweest. Klomp heeft offerte uitgebracht maar de kosten zijn erg hoog. Er zal gekeken worden om dit met een andere, kleinere, firma op te pakken.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun aanwezigheid en inbreng en sluit vervolgens de vergadering.

# Besluitenlijst

VvE Jisperveldstraat 91-180, gevestigd te Amsterdam (0521x)

## **2. Ingekomen stukken en mededelingen**

- 2.1 "Verzoek eigenaar nummer 136 voor verwezenlijken balkonafzetting" is aangenomen

## **3. Mandaat bestuur**

- 3.1 De vergadering gaat akkoord met het verlenen van de mandaten.

## **4. Vaststellen van de notulen van de vorige vergaderingen van 17 april 2019 en 21 december 2020**

- 4.1 "Voorgesteld wordt om de notulen van de vergadering van 17 april 2019 vast te stellen" is aangenomen  
4.2 "Voorgesteld wordt om de notulen van de vergadering van 21 december 2020 vast te stellen" is aangenomen

## **5. Verslag en (her)verkiezing kascommissie**

- 5.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)verkiezing van de kascommissie.

## **6. Vaststellen financiële stukken 2019 en 2020**

- 6.1 "Voorgesteld wordt de jaarrekening 2019 vast te stellen, het exploitatiesaldo te verrekenen met de reserve en het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid." is aangenomen  
6.2 "Voorgesteld wordt de jaarrekening 2020 vast te stellen, het exploitatiesaldo te verrekenen met de reserve en het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid." is aangenomen

## **7. Bespreken en besluitvorming uitvoeren van groot onderhoud**

- 7.1 "Voorgesteld wordt het bestuur te mandateren het schilderwerk á EUR 80.000,- uit te laten voeren." is aangenomen  
7.2 "Voorgesteld wordt het bestuur te mandateren voor de CV- ketels á EUR 10.000,-" is aangenomen  
7.3 "Voorgesteld wordt het bestuur te mandateren voor betonreparatie á EUR 7.000,- ." is aangenomen  
7.4 "Voorgesteld wordt het bestuur te mandateren voor de standleidingen á EUR 30.000,-" is aangenomen

## **10. Het bestuur vraagt mandaat om de (beheer)overeenkomst bij een andere partij onder te brengen**

- 10.1 "Voorgesteld wordt het bestuur te mandateren om de (beheer)overeenkomst bij een andere partij onder te brengen." is aangenomen

## **11. Vaststellen van de begroting 2021**

- 11.1 De vergadering gaat akkoord met het vaststellen van de begroting 2021 en de daarbij behorende bijdrage per 1 mei 2021.

## **12. Bestuursverkiezing**

- 12.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)verkiezing van het bestuur.

## **Actiepuntenlijst**

**VvE Jisperveldstraat 91-180, gevestigd te Amsterdam (0521x)**

**TC ism KC - aanvragen offerte beheer**

*Status: Vastgelegd*

**TC- Plan aanpak standleidingen**

*Status: Vastgelegd*

**TC- aanvragen offerte uitbesteden technisch beheer**

*Status: Vastgelegd*