

Notulen

VvE 1718 Woningen Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS), gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 13 juni 2023, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 109; aantal stemmen vertegenwoordigd: 79 (72,48 procent)

1. Opening

De VvE coördinator, Adriaan Sanders, opent de vergadering om 18:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Namens de Alliantie is Melle Hoetmer aanwezig als appartementseigenaar.

Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over alle agendapunten.

De vergadering wordt gehouden per videobellen.

Besluit:

- *Het door de VvE coördinator laten voorzitten van de vergadering als technisch voorzitter is akkoord.*
- *Het door de VvE coördinator laten tekenen van de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE is akkoord.*
- *Het door de VvE coördinator laten tekenen van de presentielijst is akkoord.*
- *Het digitaal organiseren van deze vergadering en de vergaderingen in de toekomst is akkoord.*

2. Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

Besluit: - *Het vaststellen van de agenda is akkoord*

3. Ingekomen stukken en mededelingen

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld.

VvE diensten adviseert de vergadering om bij verhuur van een appartement een gebruikersverklaring op te stellen. Uw VvE coördinator heeft hiervoor een model beschikbaar.

3.a Flora en Fauna onderzoek

Wet Natuurbescherming

VvE diensten neemt haar verantwoordelijkheid in het kader van de Wet Natuurbescherming. Voor alle geplande projecten met werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw wordt standaard een quickscan flora en fauna uitgezet bij Ecoresult. VvE diensten begeleidt geen projecten met werkzaamheden aan de buitenzijde zonder quickscan te hebben gedaan. De quickscan dient als bewijslast voor de VvE dat er onderzoek is gedaan naar beschermde flora en fauna. Dit is wettelijk verplicht bij groot onderhoud. Het niet aanvragen van een quickscan heeft gevolgen voor uitvoering van een project waarbij de VvE een flinke boete kan krijgen. Uit de quickscan kan komen dat aanvullend onderzoek nodig is.

Quickscan/ aanvullend onderzoek

De kosten voor een quickscan zijn € 750,- excl. btw. Deze kosten vallen binnen het mandaat van de VvE coördinator. Een eventueel benodigd aanvullend onderzoek brengt ook kosten met zich mee. Deze worden uiteraard eerst aan de VvE voorgelegd.

De kosten van de onderzoeken komen bij de kosten van de projectbegeleiding door de Alliantie VvE Diensten (Voorbereiding & Toezicht (V&T)) en de projectkosten van de onderhoudswerkzaamheden.

3.b QR codes

VvE diensten regelt het onderhoud aan het gebouw. Recentelijk heeft VvE diensten het melden van een reparatie makkelijker gemaakt. Door een QR code te scannen kunt u simpel en snel uw reparatie melden. Elke woning en algemene ruimte in uw VvE heeft een eigen unieke QR code gekregen.

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering

De concept notulen van de vorige vergadering zijn na akkoord van het bestuur gepubliceerd op het eigenarenportaal. De VvE coördinator neemt de notulen met de aanwezigen door. De actiepunten zijn afgehandeld of komen terug op de agenda. De vergadering stelt de notulen vast. De notulen worden ondertekend.

Besluit: - *Het vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 15 juni 2022 is akkoord*

5. Vaststellen jaarrekening 2022 - POSITIEF exploitatieresultaat

De jaarstukken zijn ter controle aangeboden aan de kascommissie. De kascommissie brengt verslag uit van de uitgevoerde kascontrole. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. Ook adviseert de kascommissie om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

De kascommissie geeft aan soms moeite te hebben met de financiële cijfers te interpreteren. De VvE Coördinator geeft als advies om bij vragen altijd een mail te sturen naar de financiële afdeling. Zij kunnen veel vragen beantwoorden.

De VvE coördinator licht de jaarrekening toe.

Er is een overlopende post van € 23.346 dit betreft het bedrag dat de OS nog tegoed had van de HS. De onder splitsing had teveel betaald aan het planmatig onderhoud. Dit bedrag had bij de HS geboekt moeten worden. Dit is inmiddels gebeurd en om deze reden is dit bedrag voor de jaarrekening 2022 opgenomen als overlopende post.

Het positieve exploitatie resultaat wordt bijgestort bij het reservefonds.

Besluit:

- *Het vaststellen van de jaarrekening is akkoord.*
- *De bestemming van het exploitatieresultaat is akkoord bijschrijven reservefonds.*
- *Het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid is akkoord.*

6. Bestuur & commissies

Mevrouw T.N. Schutten heeft aangegeven haar bestuursfunctie neer te leggen wij danken haar voor haar toewijding en inzet. *uitbestuur

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer Vaerewijk.

Het bestuur draagt er zelf voor dat de bestuursleden worden in- of uitgeschreven bij de KvK. Het bestuur heeft een mandaat van € 3.000,- incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen.

De technische commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer Smorenburg en mevrouw Bergmans.

De kascommissie is voor bepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer Grootjen en de heer Moughni.

Besluit:

- *De benoeming van bestuur- en commissieleden is akkoord.*

7.a Offerte Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan

Er is onduidelijkheid over de noodzaak tot het opstellen van een nieuw duurzaam meer jarenonderhoudsplan, hierover is miscommunicatie geweest tussen het bestuur en de VvE coördinator. Er ligt een onderhoudsplan uit 2019. Het is vooral van belang dat het huidige plan wordt geïndexeerd naar het huidige prijsindex.

Er zou eind 2022 een 2e ALV gepland worden om besluiten te nemen over het aspect duurzaamheid en hoe de VvE hiermee de komende jaren wil omgaan. Wegens vertrek van de oude VvE Coördinator is hier geen gevolg aan gegeven. Wel wilde het bestuur een herijking van het onderhoudsplan omdat er problemen waren ontstaan met de balkons en deze mogelijk vervangen moesten worden. De VvE coördinator geeft aan dat Laan35 doorgaans een indexatie doet van het plan of een volledige nieuw plan opstelt. De VvE coördinator zal navraag doen of Laan35 maatwerk kan leveren met een herinspectie. De ALV is het erover eens dat een herindexatie van de prijzen zeker noodzakelijk is. De ALV is niet eensgezind of een herinspectie daadwerkelijk moet plaatsvinden, hier zijn immers hogere kosten aan verbonden. Er wordt voorgesteld om de

technische commissie i.s.m. het bestuur dit nader te laten onderzoeken. De ALV gaat hiermee akkoord.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

- *Het laten opstellen van een DMJOP door Laan35.*
- *Welke eigenaar(s) bij de complexinspectie aanwezig is/ zijn.*
- *Welke eigenaar(s) gemandateerd worden om de voorbespreking met Laan35 te doen en het concept DMJOP te beoordelen.*

Besluit:

- *Het laten opstellen van een DMJOP door Laan35 is niet akkoord*

7.b Consult onderhoud & verduurzaming

VvE diensten ziet dat steeds meer VvE's behoefte hebben aan een verdieping op het (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan. Ook in uw VvE kan dat zo zijn. Graag ondersteunt VvE diensten u hierbij. Deze werkzaamheden vallen buiten de beheerovereenkomst. VvE diensten biedt een offerte aan voor een Consult Onderhoud & Verduurzaming (COV). Deze vindt u in de bijlage.

De VvE coördinator gaat met gemandateerden vanuit de VvE, inhoudelijk specialisten en eventueel de opsteller van het (D)MJOP, in gesprek om verschillende scenario's op te stellen en deze scenario's door te rekenen voor toekomstige onderhoud- en verduurzamingsmaatregelen.

De VvE Coördinator ligt de COV toe, de vergadering reageert hier positief op en wil graag een consult afnemen.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

- *De offerte COV van VvE diensten.*

Besluit:

- *De offerte COV van VvE diensten is akkoord.*

8. Mogelijkheid tot zonwering

Het bestuur bespreekt de mogelijkheden voor het aanbrengen van zonwering.

Het bestuur heeft onderzoek gedaan of externe zonwering mogelijk is binnen de gemeente Amsterdam. Dat is mogelijk. Dit betekent wel dat iedereen dezelfde zonwering moet aanbrengen (zelfde type en kleur). Het bestuur is benieuwd of er mensen zijn die behoefte hebben aan zonwering. Wanneer dit het geval is wil het bestuur een enquête maken waarin wordt uitgezocht wat voor soort zonwering men het liefst ziet en hoe groot de behoefte hiervoor is binnen de VvE. De ALV gaat hiermee akkoord. Het officiële besluit tot ophangen van buitenzonwering dient genomen te worden binnen de volgende ALV.

De VvE coördinator oppert het idee voor binnen zonwering. De coördinator geeft aan hier positieve ervaringen mee te hebben. Deze zonwering kan verkregen worden via A. van der Molen: <https://avandermolen.nl/> (sunfolie climat screen) en worden in huis opgehangen. Naast het feit dat het de warmte binnenshuis op zonnige dagen flink verlaagt creëert het ook een vorm van privacy, waarbij men wel naar buiten kan kijken maar niet naar binnen. Ook hoeft de binnen zonwering niet langs een ALV voor goedkeuring. Wanneer meerdere eigenaren tegelijk bestellen bij van der molen kan er korting worden bedongen.

9. Mogelijkheid tot aanbrengen van airco

Het bestuur bespreekt de mogelijkheden voor het aanbrengen van airco. De heer Vaerewijck, tevens bestuurslid, wil graag een airco laten aanleggen. Hiervoor wil hij akkoord vragen aan de vergadering. De airco moet op het dak komen te staan. De buitenunit maakt een geluid van 46 decibel. Bedoeling is dat de airco tussen twee pijpen komt te zitten (cv en lucht) van de woning van de heer Vaerewijck. Dit zou geen problemen moeten opleveren met zonnepanelen in de toekomst. De heer Vaerewijck vraagt hiervoor akkoord aan de vergadering.

De ALV staat in eerste instantie niet negatief over het plaatsen van de Airco. De VvE Coördinator geeft aan dat normaliter een dergelijk besluit van te voren aangekondigd moet worden. Waarbij alle documenten en gegevens over de plaatsing van de airco van te voren zijn in te zien (minimaal 1 week voor de ALV). Momenteel is ook onbekend hoe het leidingwerk van de airco gaat lopen. Ook wijst de coördinator op de risico's bij het plaatsen van een airco. Dit schept een precedent en hierdoor wordt het moeilijker om toekomstige aanvragen af te wijzen. Eveneens zit je met de afspraken die je moet maken aangaande het dak onderhoud en wanneer de VvE zonnepanelen wil plaatsen.

Er wordt geopperd om mandaat te verlenen aan het bestuur i.s.m. de technische commissie en de kascommissie voor de plaatsing van de Airco. Waarbij eerst onderzocht wordt welke consequenties het plaatsen van de airco heeft voor de toekomst van het dak, hoe om te gaan met toekomstige aanvragen en welke richtlijnen er worden afgesproken. Ook zal bekeken moeten worden welke risico's op brandgevaar er zijn en welke afspraken er gemaakt moeten worden binnen de vaststellingsovereenkomst.

Uiteindelijk wordt er besloten om eerst een plan te maken aangaande de airco's samen met de technische commissie en optioneel kascommissie en deze te presenteren op de volgende ALV. Hier zal uiteindelijk een besluit worden genomen of het plaatsen van airco's toegestaan wordt en hoe om te gaan met toekomstige aanvragen.

10. Opties rondom aanbrengen zonnepanelen

Het bestuur bespreekt de opties rondom zonnepanelen. Dit onderdeel zal terug komen bij de COV. Binnen de COV zal de mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen besproken worden en hierover zal tijdens de volgende ALV toelichting voor worden gegeven.

11. Vaststellen begroting 2024

De conceptbegroting voor 2024 wordt ter vaststelling aan de vergadering voorgelegd. De VvE coördinator licht de begroting en bijbehorende liquiditeitsprognose mondeling toe. De VvE bijdragen worden berekend aan de hand van de verdeelsleutels die zijn vastgelegd in de splitsingsakte en vloeien voort uit de vastgestelde begroting. De vergadering besluit om de begroting voor het volgende boekjaar en de bijbehorende bijdragen vast te stellen. De begroting voor 2024 wordt vervolgens ondertekend.

Besluit: Vaststellen van de begroting 2024 is akkoord.

12. Doorlopende machtiging incassoprocedure - ter informatie

Dit agendapunt komt jaarlijks ter informatie op de agenda. De VvE heeft eerder een doorlopende machtiging verstrekt aan VvE diensten tot het nemen en uitvoeren van incassomaatregelen. De vastgestelde doorlopende machtiging is voor alle leden in te zien op de webportal.

13. Agenda hoofdsplitsing VvE [1645](HS)

De vergadering bespreekt de agenda van de algemene ledenvergadering van de hoofdsplitsing en neemt per agendapunt een standpunt in. Conform artikel 127 lid 3 van het BW is het bestuur gemandateerd de ondersplitsing te vertegenwoordigen in de vergadering van de hoofdsplitsing.

Besluit:

- De agenda van de algemene ledenvergadering van de hoofdsplitsing VvE is akkoord

14. rondvraag

Er zijn een aantal vragen gesteld aangaande het afsluiten van de erfpachtcanon. Hierover zijn geen notulen gemaakt omdat het gaan VvE zaak betreft.

Mevrouw Vogtlander wil van haar bergingsruimte een woonruimte maken. Zij vraagt wat hiervoor moet gebeuren. De heer Vaerewijck geeft aan dat er toestemming moet komen vanuit de gemeente en vervolgens vanuit de ALV. De heer Vaerewijck heeft zelf dit traject ook doorlopen en verwacht geen problemen bij een toekomstige aanvraag vanuit de ALV. De VvE coördinator geeft aan om het een geldig besluit te laten zijn dit wel van te voren moet worden aangekondigd op de agenda.

15. Sluiting

De vergadervoorzitter sluit de vergadering om 20:00 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 1718 Woningen Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS), gevestigd te Amsterdam

1. Opening

1.1

- Het door de VvE coördinator laten voorzitten van de vergadering als technisch voorzitter is akkoord.
- Het door de VvE coördinator laten tekenen van de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE is akkoord.
- Het door de VvE coördinator laten tekenen van de presentielijst is akkoord.
- Het digitaal organiseren van deze vergadering en de vergaderingen in de toekomst is akkoord.

2. Vaststellen agenda

2.1

- Het vaststellen van de agenda is akkoord

4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering

4.1

- Het vaststellen van de notulen van de algemene ledenvergadering van 15 juni 2022 is akkoord

5. Vaststellen jaarrekening 2022 - POSITIEF exploitatieresultaat

5.1

- Het vaststellen van de jaarrekening is akkoord.
- De bestemming van het exploitatieresultaat is akkoord bijschrijven reservefonds.
- Het verlenen van decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid is akkoord.

6. Bestuur & commissies

6.1

- De benoeming van bestuur- en commissieleden is akkoord.

7.a Offerte Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan

7.a.1

- Het laten opstellen van een DMJOP door Laan35 is niet akkoord

7.b Consult onderhoud & verduurzaming

7.b.1

- De offerte COV van VvE diensten is akkoord.

11. Vaststellen begroting 2024

11.1

- Vaststellen van de begroting 2024 is akkoord.

13. Agenda hoofdsplitsing VvE [1645](HS)

13.1

- De agenda van de algemene ledenvergadering van de hoofdsplitsing VvE is akkoord