

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: donderdag 13-04-2023 om 19.30 uur

Locatie: Wijkcentrum De Bolder Groenhof 140 Amstelveen.

1. Opening van de vergadering

De voorzitter, Veronique Schaaf, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom.

2. Vaststellen aantal stemmen

160 van de 292 stemmen zijn aanwezig, dan wel vertegenwoordigd. Er kunnen dus rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Ingekomen stukken / mededelingen

Gezien de volle agenda met aandacht voor het punt verduurzaming waar enige weken geleden ook een voorlichtingsbijeenkomst over is geweest, wil de voorzitter de agenda punten kort en bondig behandelen.

Nog ingekomen punten voor de agenda.

- Schoonmaker
- Communicatie
- Aanmelding nieuw bestuurslid

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

De notulen worden kort doorgenomen. Geen op- of aanmerkingen, de notulen van 28 juni 2022 worden goedgekeurd.

Actiepunten doornemen:

Er is een vraag over het herstellen van het balkon van Hans Cohen en de afspraak over het jaarlijks onderhouden van enkele balkons. Herman Valk geeft aan dat met de verduurzamingsprojecten alle balkons kunnen worden nagekeken. Als het dak wordt opgeknapt, moeten ook de afvoeren worden meegenomen en aangepast.

Alex Nienhuis treedt toe tot de technische commissie, de ALV gaat hiermee akkoord. Herman Valk zal hem als bestuurder inschrijven.

Er is een vraag aan Herman Valk over het doorgeven van verhuur door eigenaren. Herman Valk geeft aan dat als eigenaren dit niet doorgeven, het bestuur en de beheerder hier geen kennis van heeft. Herman Valk zal opnieuw een e-mail rondsturen met het verzoek om verhuur aan de beheerder door te geven. Op de website van de gemeente staan de regels met betrekking tot verhuur in de gemeente Amstelveen. Vanaf 1 juli 2022 geldt de opkoopbescherming in Amstelveen. Dit betekent dat een woning niet zomaar meer verhuurd kan worden. Soms is een verhuurvergunning nodig.

Van de 40 appartementen zijn 19 aan de galerijzijde erg vuil. Het bestuur gaat langs bij de bewoners met het verzoek om het houtwerk en de lamellen schoon te maken en schoon te

houden.

Bij het gebruik van de lift tijdens een verbouwing graag de lift afschermen met karton om beschadigingen te voorkomen. Eventuele schade moet gemeld worden bij het bestuur. Verhuisbedrijven zijn hiervoor verzekerd en de eigenaar zelf is gedekt door zijn aansprakelijkheidsverzekering.

Een deel van de fietsen is verwijderd, maar dit blijft een probleem. De gemeente verwijdert de fietsen eenmalig, maar daarna niet meer.

De sleutelskwestie is nog steeds in behandeling. Het programma is inmiddels in het bezit van Valk VvE Beheer en er is nu ook een bedrijf dat kan uitlezen en opnieuw programmeren. Zodra de actie wordt uitgezet, worden de eigenaren hiervan op de hoogte gesteld.

5. Financieel

a. Jaarrekening 2022:

Herman Valk licht de jaarrekening 2022 toe. De spaarrekening bij de Robeco Bank is opgeheven, omdat de bank geen ondersteuning meer biedt en alleen nog beleggingsrekeningen beheert. De VvE heeft een positief exploitatieresultaat van 5.936,91 Euro. De VvE besluit dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve.

De subsidie voor het energieadvies wordt aangevraagd zodra er besloten is wat en wanneer er uitgevoerd gaat worden. Dit laatste wordt vastgesteld in de agenda welke samen met overzicht van de betalingen van de opnamen de basis zijn voor de subsidie aanvraag. In de vorige notulen staat niet duidelijk vermeld op welk moment de subsidie aangevraagd kon worden.

Er is een korte discussie over de factuur van firma Wildschut met betrekking tot het aantal uren en de beschrijving van de werkzaamheden. De heer Nienhuis vraagt of er beter gecontroleerd kan worden. Herman Valk geeft aan dat het bedrijf een dagdeel reserveert voor de werkzaamheden en geen uren kan factureren. Deze storing is ook speciaal en bestaat al 20 jaar. Valk VvE Beheer heeft het bedrijf om advies gevraagd en Boelhouwer heeft een offerte uitgebracht voor een reparatie op korte termijn. (Na de vergadering heeft Herman Valk gevraagd of deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Het bestuur en de heer Nienhuis hebben aangegeven te wachten tot het gehele dak wordt vervangen en de lekkage zo te laten).

De heer Nienhuis geeft aan dat er een post van 80,00 euro op de jaarrekening staat voor een oudejaarsuitkering voor de schoonmaakmedewerkers. Dit wordt betaald door Ric Engeler, die dit elk jaar met een kaartje doet en vervolgens declareert. De ALV vindt dit onwenselijk.

De heer Nienhuis vraagt waarom de kosten voor de condensafvoer van een CV-ketel worden vergoed, aangezien een CV-ketel privébezit is. Er is voor deze regeling gekozen om te voorkomen dat er overal pijpjes over de balkons lopen. De condensafvoeren zijn bedoeld voor 3 appartementen.

b. Verslag kascommissie

De kascommissie heeft nog enkele vragen over de aangeleverde stukken en wil hier graag nog even contact over opnemen met Herman Valk voordat ze advies geven over decharge tijdens de ALV. Ze willen ook graag meer tijd om de jaarrekening te controleren. Herman Valk zal een afspraak maken met de kascommissie.

Het advies van de kascommissie is om bij grote projecten een apart projectnummer aan te maken en het bedrag van de offerte daarop te vermelden. Betalingen kunnen dan vanuit dit projectnummer worden gedaan om de kosten per project te volgen. Herman Valk geeft aan dat het mogelijk is om dit in de jaarrekening te verwerken. Een jaaroverzicht in plaats van kwartaaloverzichten zou duidelijker zijn.

c. Dechargeverlening aan de bestuurder:

Dit wordt nader bepaald na overleg met de kascommissie.

d. Benoeming kascommissie 2023:

Bob de Neef blijft aan, maar Jan Koolstra stopt na enkele jaren. Er blijft een vacature openstaan voor de kascommissie.

6. Bestuurlijke zaken

a. Incassomandaat:

De vergadering mandateert de bestuurder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan- betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incasso uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-Lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers, die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

b. Verkiesbaarheid bestuursleden

De heer Arnold Nienhuis treedt toe tot het bestuur om de technische commissie te ondersteunen, de overige bestuursleden blijven hun functie vervullen. Ric Engeler heeft te kennen gegeven zijn bestuursfunctie volgend jaar te willen neerleggen.

c. Schoonmaak

Verslag van het gesprek tussen Annette Baans en Ger Jansen op 30 maart 2023:

Het schoonmaakrooster is besproken en de volgende punten zijn naar voren gekomen:

- Ger gaf aan dat hij liever het vegen van gangen, entree en trappen zou vervangen door stofzuigen, omdat dit het vuil en stof daadwerkelijk verwijdt in plaats van verplaatst.

- Dit zou echter iets duurder worden, aangezien er verlengsnoeren moeten worden gebruikt en er meer materialen uit de auto gehaald moeten worden. Als er interesse is, zal Ger een kostenberekening hiervoor maken.

- Bij het onderdeel glasbewassing van bewonersramen staat ook dat de trespa panelen en kunststof kozijnen meegenomen moeten worden.

Annette heeft aangegeven dat zij het gevoel heeft dat dit niet altijd wordt gedaan. Ger zal dit aanscherpen bij het personeel.

Ger adviseerde om de kunststof kozijnen een keer per jaar schoon te maken met speciaal onderhoudsmiddel voor kunststof. Dit zorgt voor een betere reiniging en legt een beschermende laag aan, waardoor het schoonmaken gemakkelijker en beter gaat. Dit komt ook de levensduur van het kunststof ten goede.

- De jaarlijkse schoonmaak van de galerijvloeren en het noodtrappenhuis wordt het beste in het voorjaar uitgevoerd.

Hij adviseerde ook om tijdens deze schoonmaak de spinrag rondom de ramen en verlichting te verwijderen.

Hier zijn wel extra kosten aan verbonden, en Ger zal een berekening maken als er interesse is.

Tijdens het bekijken van het rooster kwam Annette erachter dat de deuren naar de boxen binnen niet worden genoemd in het onderhoudsplan. Daarom worden deze deuren nooit schoongemaakt.

- Annette heeft zelf de ergste vuile plekken op de deur naar de zuidkant van het gebouw verwijderd, maar kon niet de hele deur schoonmaken vanwege beperkingen.

-Als ervoor wordt gekozen om deze deuren wel schoon te maken (wat extra kosten met zich meebrengt), zou dit bijvoorbeeld passen bij het onderhoudsschema van:

-1x per maand: Schoonmaak trappenhuis, entreehal, bellenbord, brievenbussen, enz.

-1x per 4 maanden: Buitenkant van de boxen, garageramen en -deuren, inclusief het houtwerk.

7. Onderhoudszaken

a. Onderhoud balkons los zittende coating

Is reeds behandeld bij het punt notulen en wordt meegenomen bij vervangen dakbedekking.

b. Verduurzaming gefaseerd uitvoeren (stem voorstellen)

Naar aanleiding van de informatie bijeenkomst van 28 maart 2023 over verduurzaming zijn er een aantal punten ingediend om mee te nemen in het project. Voorstel is om vanavond hier te kijken of een aantal maatregelen uitgevoerd kunnen worden samen met het nodige groot onderhoud. In de agenda zijn een aantal punten opgenomen om over te beslissen. Buiten grotere zaken zijn een aantal kleine zaken de komende jaren goed uit te voeren zoals raamrubbers en kitten.

- Vervangen dakbedekking en isoleren

Het dak wordt vervangen en geïsoleerd, offerte zullen worden opgevraagd worden. Tegelijk zal gekeken worden wat er mogelijk is voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit is allemaal mogelijk binnen het budget wat de VvE momenteel in kas heeft. De hemelwaterafvoer en de balkons zullen hierin meegenomen worden.

Ric Engeler heeft aangegeven dat de schotel en antenne voor die tijd is verwijderd.

- Controleren/vervangen raamrubbers

Hier ontstaat een discussie over wat er aan raamrubbers gecontroleerd moeten worden. Er kan een bedrijf opdracht worden gegeven om alle raamrubbers te controleren (serviceronden) kleine gebreken worden dan opgeloste en voor grotere zaken wordt een offerte uitgebracht. Wordt momenteel niet uitgevoerd.

- Afkitten langs ramen i.v.m. tocht

Een van de eigenaars geeft aan dat hij met een drone van alle gevels de thermische lekkages in kaart kan worden gebracht waar de warmte lekkage zitten. Eigenaar gaat een offerte aanleveren.

Wordt een offerte aangevraagd voor het kitwerk aan de gevels.

- Muurisolatie

Dit wordt momenteel niet uitgevoerd. Bestuur gaat de opties van isoleren in kaart brengen.

- 4 stuks individuele zonnepanelen per appartement

Zie het punt "Vervangen dakbedekking en isoleren"

- Isoleren vloeren plafond bergingen

Dit onderdeel wordt momenteel niet uitgevoerd omdat er onvoldoende financiële middelen hiervoor zijn.

8. (Concept)begroting

Begroting 2023 en vaststelling servicekosten 2023

De begroting wordt doorgenomen en er wordt voorgesteld om de servicekosten te verhogen van 175,00 Euro naar 190,00 Euro en voor de garages van 5,00 Euro naar 6,00 Euro. Dit voorstel wordt unaniem aangenomen.

9. Rondvraag

Een van de eigenaren vraagt wie het vastgoedbedrijf heeft ingeschakeld gezien de kosten. Tijdens de vergadering van 2022 is hierover gestemd en heeft de Algemene Ledenvergadering (ALV) haar goedkeuring aan het bestuur gegeven.

10. Sluiting

Veronique Schaaf bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 21.50 uur.

STEMVOORSTELLEN:

Tijdens de vergadering is gestemd over onderstaande onderwerpen. Het resultaat is in de tekst van de notulen verwerkt.

1. Vaststellen notulen 28 juni 2022	Aangenomen
2. Dechargeverlening aan bestuurder	Ingetrokken
3. Vervangen dakbedekking en isoleren	Ingetrokken
4. Controleren/vervangen raamrubbers	Aangenomen
5. Afkitten langs ramen i.v.m. tocht	Aangenomen
6. Muurisolatie	Verworpen
7. 4 stuks individuele zonnepanelen	Aangenomen

8. Isoleren vloeren plafond bergingen

Verworpen

9. vaststellen servicekosten 2023

Aangenomen

10. vaststellen servicekosten 2023

0

Actiepunten VvE

- Bestuur: niet-gebruikte fietsen laten verwijderen.
- Verhuurders: nieuwe huurders doorgeven aan het bestuur en aan Valk info@valkvvebeheer.nl

Datum opvolging: 01-01-2024

Datum opvolging: 01-01-2024

Actiepunten Valk VvE Beheer

- Bij schilderbeurt ook nieuwe kozijnen nr 56 mee laten schilderen
- Alle sleutels opnieuw laten programmeren.

Datum opvolging: 01-01-2024

Datum opvolging: 01-01-2024

PRESENTIELIJST

Vergadering VvE Maarten Lutherweg 12 / 90

Datum en tijd: donderdag 13-04-2023 om 19.30 uur

Locatie: Wijkcentrum De Bolder Groenhof 140 Amstelveen.

Huisnr.	Index	Naam eigena(a)r(es)	Breukdeel	Aantal stemmen	Aanwezigheid
12	0	B. Hoogkamp en J. Hoogkamp	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
14	0	A. Kulkarni en R. Kulkarni-Khedgikar	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
16	0	M.A. van der Loos	7 / 292	7.00	Volmacht
18	0	T. Hausel en de heer F. Ninaber	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
20	0	I. Baruch	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
22	0	M. Brankovic en A. Brankovic	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
24	0	J.S.J. Ganesh en V. Gupta	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
26	0	M. Negem en H. Bauomy	7 / 292	7.00	Volmacht
28	0	A.C. Schoenmakers	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
30	0	J.G.F. Boudri	7 / 292	7.00	Aanwezig
32	0	E.C.J. van Calsteren-de Koning	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
34	0	M.J. Scheffermann	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
36	0	R.P.J. Schroeder en K.S. Vedder	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
38	0	V.A.M. Schaaf	7 / 292	7.00	Aanwezig
40	0	J. Elsendoorn	7 / 292	7.00	Volmacht
42	0	J.M. Griffioen	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
44	0	H.J.A.M. Engeler	7 / 292	7.00	Aanwezig
46	0	C. de Vos	7 / 292	7.00	Aanwezig
48	0	P.S. Somarowthu en de heer D. Kamra en d	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
50	0	J.R. Koolstra	7 / 292	7.00	Aanwezig
52	0	M.P.J. van Kats	7 / 292	7.00	Niet aanwezig

54	0	S. Kurz en S. Mirzayev	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
56	0	J.C. Timmer	7 / 292	7.00	Volmacht
58	0	D. van Berkom-Hermans	7 / 292	7.00	Aanwezig
60	0	F. Vogel	7 / 292	7.00	Volmacht
62	0	V.G. Ho Len Fat	7 / 292	7.00	Aanwezig
64	0	E. Middelkoop	7 / 292	7.00	Aanwezig
66	0	B. de Neef	7 / 292	7.00	Aanwezig
68	0	H.J. Cohen	7 / 292	7.00	Aanwezig
70	0	B. Renuse	7 / 292	7.00	Aanwezig
72	0	M. Elahi	7 / 292	7.00	Volmacht
74	0	Ch. Shi	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
76	0	S. Yang en S. Chen	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
78	0	E.L. Lie	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
80	0	J. Borg	7 / 292	7.00	Aanwezig
82	0	A.H. Baas	7 / 292	7.00	Aanwezig
84	0	J.F.A. Verbeek	7 / 292	7.00	Aanwezig
86	0	A.G.J. Nienhuis	7 / 292	7.00	Aanwezig
88	0	A. Baans	7 / 292	7.00	Aanwezig
90	0	H. Timmer	7 / 292	7.00	Aanwezig
90A	0	G. Resoort en W.M. Resoort-Beentjes	1 / 292	1.00	Volmacht
90B	0	V.I. Wilke	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90C	0	F. Vogel	1 / 292	1.00	Volmacht
90D	0	D. van Berkom-Hermans	1 / 292	1.00	Aanwezig
90E	0	P. Stekelenburg en C.F. van Dam	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90F	0	H.J. Cohen	1 / 292	1.00	Aanwezig
90G	0	A.G.J. Nienhuis	1 / 292	1.00	Aanwezig

90H	0	J.R. Koolstra	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90K	0	J. Smits	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90L	0	V.A.M. Schaaf	1 / 292	1.00	Aanwezig
90M	0	H.J.A.M. Engeler	1 / 292	1.00	Aanwezig
90N	0	T. Hausel	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
				292	