

Notulen

VvE Van Gentstraat 26-62 e.o. (1076)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 15 maart 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 161; aantal stemmen vertegenwoordigd: 113 (70,19 procent)

Aanwezig

Woonstichting Lieven De Key, De heer M. Seuren, De heer A. Duijts, Lieven de Stad B.V., De heer J.B. Bieshaar en/of Mevrouw L.E. Coumans, De heer D. Kaatee en/of Mevrouw E. Schabbach, Mevrouw J.L. Worm, De heer J.H.C. Rijssenbeek en/of Mevrouw A. Wilbrink, De heer J.P.J. Heemskerk en/of Mevrouw M.M. Lukassen

Afwezig

Mevrouw Y.C.E. Roosjen, De heer D.H. van Bilsen, De heer R. Zanine Caldas, Mevrouw D.C. Bakker, De heer J.C. Velzeboer, De heer C.A.D. van Munster, Mevrouw L. Hermsen, Mevrouw S.M. Rumping, Mevrouw M.S. Bremer, Mevrouw J.T. van Laar, Mevrouw A.B.M. Goessens, Mevrouw A.M. Spoelstra, Mevrouw C. Kilfeather, Mevrouw C. Fritz, De heer E. Huijsman, De heer V. Curti en Mevrouw T.A.M. Nagtegaal, Mevrouw A.A. Danilos, De heer M. Stoffels en Mevrouw F.N. Belmer, Heren J.R. ter Haar/Nijhuis, De heer B. Mittendorff en De heer T. Mittendorff, De heer R. van der Kamp, De heer en mevrouw C.M.P. Bot / Laan, De heer J. Grootenhuis, De heer J.B.K. Faber en Mevrouw C. Devoulon, De heer A.W. Stöbener en Mevrouw J.W. Stöbener-van Leeuwen, Mevrouw M. van Unen, De heer M.I. Dewina en Mevrouw M. van der Pal, Mevrouw D. Güler, De heer A.T. Hendriks en De heer G.B. Hendriks, Mevrouw P. Kalra, Mevrouw A. Poutsma, Mevrouw C. A. Pilot, Mevrouw S.P. Schat, De heer D. Wardenaar en Mevrouw A.T. Timmers, Mevrouw I.S. Starren, De heer D.J.H. Bruijl, De heer J.J. Eistak, De heer R.M. Visser en Mevrouw L.M. Draissey, De heer N.J. Mulder, Mevrouw H.W.Q. Ye, Mevrouw L. Grotenrath, De heer M.H. Huiskamp, De heer C.R. Ferns, De heer J.F. Martinez Mendez, De heer S.P.J. Merriënboer, De heer M. Lorenzo Parejo en Mevrouw L. Mancebo Uceda, De heer M.M.M. Fontaliran, De heer E. Perdok

1. Opening

De beheerder, de heer Wouter Wegman, werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De vergadering betreft een digitale (video) vergadering. De beheerder verzorgt de notulen.

Namens Lieven de Key is de heer Feiko Reitsema aanwezig en hij stelt zich kort aan de leden voor.

Namens VBA stelt de nieuwe accountmanager Wouter Wegman zich kort aan de leden voor.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 7556 van de 10960 stemmen (68,94 procent), zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De beheerder neemt de notulen van de ledenvergadering d.d. 23 maart 2022 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

De beheerder neemt de notulen van de ledenvergadering d.d. 11 januari 2023 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

De beheerder neemt de notulen van de ledenvergadering d.d. 8 februari 2023 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de notulen van de vergadering van de reguliere ALV d.d. 23 maart 2022 vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7556

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 7556 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De notulen van de reguliere ALV d.d. 23 maart 2022 zijn unaniem vastgesteld.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de notulen van de vergadering van de extra ALV d.d. 11 januari 2023

vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De notulen van de vergadering van de extra ALV d.d. 11 januari 2023 zijn unaniem vastgesteld.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de notulen van de vergadering van de extra ALV d.d. 8 februari 2023 vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De notulen van de vergadering van de extra ALV d.d. 8 februari 2023 zijn unaniem vastgesteld.

Besluit: De notulen van de vergadering van d.d. 11 januari 2023 zijn vastgesteld.

Besluit: De notulen van de vergadering van d.d. 8 februari 2023 zijn vastgesteld.

Besluit: De notulen van de vergadering van d.d. 23 maart 2022 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2022

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Het boekjaar sluit met een positief exploitatieresultaat van € 1.882,85. De heer Heemskerk (kascommissielid) is namens de kascommissie aanwezig. De kascommissie heeft de financiële stukken ontvangen en de jaarrekening 2022 gecontroleerd. De gestelde vragen zijn door de beheerder naar tevredenheid beantwoord.

De kascommissie adviseert het bestuur om maatregelen te nemen inzake het hoge saldo van de diverse spaarrekeningen en het vermogen te spreiden over meerdere spaarrekeningen met een hogere spaarrente en vanwege het maximale bedrag van 100.000 euro conform het depositogarantiestelsel. Aansluitend geeft de beheerder aan dat VBA slechts bij drie verschillende banken de mogelijkheid heeft om een rekening te openen, waarbij zij betalingen kunnen doen conform het vier-ogen principe. Aansluitend willen weinig banken een bankrekening openen voor saldospreiding in verband met het witwasbeleid en bestrijding van fraude van de banken. De beheerder en de kascommissie adviseren het bestuur dit verder te onderzoeken.

De kascommissie verklaart dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening 2022 goed te keuren. De voorstellen Jaarrekening 2022 worden in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de jaarrekening 2022 vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7556

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 7556 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om de Jaarrekening 2022 vast te stellen.

Het voorstel "Voorgesteld wordt het positief resultaat van € 1.882,85 te verrekenen met de eigenaren. Indien niet voor verrekenen met de eigenaren gestemd wordt dan wordt deze verrekend met de voorziening algemeen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 60

Tegen: 7496

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 7556 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel afgewezen. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positief exploitatieresultaat van € 1.882,85 ten gunste van de voorzieningen te brengen.

Het voorstel "Voorgesteld wordt het bestuur decharge te verlenen voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0
Blanco: 0
Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om het bestuur decharge te verlenen voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2022 is vastgesteld.

Besluit: FIN - het positief exploitatieresultaat van € 1.882,85 wordt ten gunste van de voorziening algemeen gebracht.

Besluit: FIN - Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is in opdracht van de VvE opgesteld door inspectiebureau Het Vastgoedbureau., de laatste herijking vindt plaats d.d. 6 april 2021. Via een norm (NEN 2767) is de conditie van de bouw delen opgenomen. Hieraan is de onderhoudscyclus gekoppeld (of technische levensduur voor installaties). Het MJOP is administratief bijgesteld. De inhoud van het MJOP en het financiële spaaradvies wordt kort doorgenomen. Een aantal leden verzoeken de beheerder om kritisch naar het huidige spaaradvies te kijken wanneer de volgende herijking medio 2025/2026 wordt uitgevoerd. Gevraagd wordt het MJOP vast te stellen, het voorstel wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt het MJOP vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7435
Tegen: 0
Blanco: 60
Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om het administratief bijgestelde MJOP vast te stellen.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

5. Onderzoek mogelijkheden verduurzaming (Lieven de Key)

Lieven de Key geeft een toelichting op het voorstel een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden om het gebouw te verduurzamen op korte (5 jaar, 2028) en middellange termijn (15 jaar). Het onderzoek zal worden uitgevoerd door een deskundig en onafhankelijk bedrijf met als doel een rapport op te stellen dat de verschillende mogelijke maatregelen beschrijft en duidt, met daarbij een kostenindicatie (desnoods op eenheidsniveau). Lieven de Key stelt dat een groot aantal van hun appartementen een E/F/G label bezitten en vanuit overheidswege is Lieven de Key als woonstichting verplicht voor 2028 de energielabels te hebben teruggebracht naar minimaal D. Er volgt een discussie.

Het bestuur vraagt Lieven de Key in hoeverre het mogelijk is het onderzoek te clusteren met andere vergelijkbare complexen in de buurt, zodat zowel de onderzoeksresultaten als de kosten kunnen worden gedeeld. Lieven de Key vraagt de vergadering om het bestuur nu een mandaat te geven om opdracht voor het onderzoek naar verduurzaming te verstrekken en aansluitend zal Lieven de Key onderzoeken of de inspectie kan worden samengevoegd met andere complexen. Prijsindicatie voor het onderzoek is nog niet bekend, Lieven de Key zal het bestuur hierover verder informeren.

Een van de leden vraagt Lieven de Key in hoeverre verduurzamingsmaatregelen als het plaatsen van zonnepanelen of maatregelen om het complex aardgasvrij te maken zijn opgenomen in het onderzoek. Lieven de Key stelt dat deze maatregelen nog niet zijn opgenomen en zal in overleg met het bestuur onderzoeken of dit ook kan worden meegenomen in het verduurzamingsonderzoek. Het voorstel wordt in stemming gebracht.

Noot van de beheerder: De beheerder heeft inmiddels van Lieven de Key een indicatie voor de kosten van een onderzoek naar de mogelijkheden voor verduurzaming bij de EFG label complexen ontvangen. Er zal worden samengewerkt met drie verschillende partijen, te weten Het Vastgoedbureau, Keurhuis en VvE Energie. Prijsindicatie voor een appartementencomplex met 130-175 appartementen is ca. € 3.750 - € 4.900 euro exclusief btw.

Het voorstel "Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven om het onderzoek naar verduurzaming via VBA in opdracht te geven. De kosten voor het onderzoek worden uit het reservefonds onttrokken." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7435
Tegen: 0
Blanco: 60

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem het bestuur te mandateren voor het via VBA in opdracht geven van het onderzoek naar verduurzaming, de kosten hiervan mogen door VBA uit het reservefonds worden onttrokken.

Besluit: PO - Mandaat aan bestuur voor het via VBA in opdracht geven van het onderzoek naar verduurzaming, de kosten hiervan mogen door VBA uit het reservefonds worden onttrokken.

6. Planmatig Onderhoud (PO) 2023 en 2024

De beheerder informeert de leden dat de leden in de ALV d.d. 23 maart 2022 het bestuur reeds heeft gemandateerd voor het in uitvoering geven van het planmatig onderhoud met een projectbudget van € 600.314,- inclusief BTW en VT (buitenschilderwerk, gevel- en metselwerk). Op basis van het gunningsadvies is de opdracht verleend aan de firma Dirkzwager Groep, waarbij de offerteprijs een stuk lager is dan het projectbudget. De verwachte kosten inclusief btw en begeleidingskosten zal rond de 320.000 euro zijn, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene kosten en meerwerk. Voor meer informatie verwijst de beheerder naar de VvE-portal (mijnvba.nl) voor het advies en offertes.

Conform het MJOP staat er voor het jaar 2024 geen planmatig onderhoud gepland.

7. Vaststellen begroting 2024

De begroting 2024 met een totaalbedrag van € 326.870,- wordt kort toegelicht door de beheerder. De beheerder geeft aan dat verschillende posten zijn geïndexeerd en de jaarlijkse dotatie voor de reserve algemeen is gestegen conform het financiële spaaradvies. Aansluitend informeert de beheerder dat per abuis in het agendapunt een totaalbedrag van € 336.870,- is opgenomen in plaats van het correcte totaalbedrag van € 326.870 conform de meegestuurde begroting 2024; het betreft een typefout. Het voorstel begroting 2024 wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de begroting 2024 per 1 januari 2024 vast te stellen voor een totaalbedrag van € 326.870,-" wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De begroting 2024 wordt unaniem, ingaande per 1 januari 2024 en met een totaalbedrag van € 326.870,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - De begroting 2024 is per 1 januari 2024 vastgesteld voor een totaalbedrag van € 326.870,-

8. Incassoprocedure en incassobeleid

De incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan wordt kort door de beheerder besproken. Gevraagd wordt de procedure vast te stellen, deze kan afwijken van de bepalingen in de splitsingsakte. Voor meer informatie verwijst de beheerder naar de website, zie www.vvebeheeramsterdam.nl/incassoprocedure.pdf. Het voorstel wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de genoemde incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf goed te keuren ook al kan deze in afwijking zijn van de bepalingen in de splitsingsakte." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om de incassoprocedure en het incassobeleid vast te stellen.

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf zijn vastgesteld.

9. Verkiezing bestuur en kascommissie

38.1 Verkiezing bestuur

Het huidige bestuur, bestaande uit Lieven De Key (vertegenwoordigd door mevrouw Mariska White), de heer Djimmy Katee en de heer Carlo Munster, stellen zich opnieuw verkiesbaar voor een bestuursfunctie. Er zijn

geen andere leden die zich voor een bestuursfunctie hebben opgegeven. Voorgesteld wordt om het huidige bestuur opnieuw te benoemen tot de volgende reguliere ALV. Het voorstel wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de voorgedragen leden voor het bestuur te benoemen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7495

Tegen: 0

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om de huidige bestuursleden opnieuw te benoemen. Tot het bestuur wordt benoemd:

- Lieven De Key (vertegenwoordigd door mevrouw Mariska White, nu tijdelijk door Feiko Reitsema)
- De heer Djimmy Katee
- De heer Carlo Munster

Het voorstel "Voorgesteld wordt de bestuurswijziging (in-/uitschrijving van bestuursleden) door VBA te laten begeleiden voor € 75,- excl. " komt te vervallen, er vinden géén bestuurswijzigingen plaats.

38.2 Verkiezing kascommissie

De financiële stukken van de VvE dienen vooraf gecontroleerd te worden. De vergadering kan daarna goedkeuring geven aan het door het bestuur gevoerde financiële beleid. Een kascommissie dient te bestaan uit twee leden. Kascommissieleden worden benoemd voor een periode van één jaar en kunnen jaarlijks opnieuw worden benoemd. De heer Seuren stelt zich niet opnieuw verkiesbaar en zal namens de kascommissie aftreden, hij wordt namens de vereniging bedankt voor zijn jarenlange inzet. De heer Heemskerk stelt zich opnieuw verkiesbaar. De heer Rijssenbeek stelt zich beschikbaar als kascommissielid. Het voorstel om de heren Heemskerk en Rijssenbeek aan te stellen als leden van de kascommissie wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Voorgesteld wordt om de voorgestelde kascommissieleden te benoemen" wordt in stemming gebracht.

Voor: 7435

Tegen: 0

Blanco: 60

Niet uitgebrachte stemmen: 61

Er zijn 7495 stemmen digitaal uitgebracht. Hiermee is het voorstel aangenomen. De leden besluiten unaniem om de kascommissie te benoemen. De kascommissie bestaat uit:

- de heer Heemskerk
- de heer Seuren

Het voorstel "Voorgesteld wordt om de kascontrole uit te besteden aan Kascontrole.com met een mandaat tussen de € 225,- en de € 715,- incl. BTW indien er geen kascommissieleden benoemd zijn." komt hiermee ter vervallen.

Besluit: De leden besluiten unaniem om het huidige bestuur bestaande uit Lieven De Key, Djimmy Katee en Carlo van Munster opnieuw te benoemen. Er vindt geen wijziging bestuur plaats.

Besluit: De leden besluiten unaniem om de heer Heemskerk en de heer Rijssenbeek te benoemen tot kascommissielid.

10. Rondvraag en sluiting

Verduurzaming

Een van de leden geeft aan dat de VvE géén extra reservering en/of spaartegoeden heeft opgenomen ten aanzien van eventuele verduurzamingsprojecten. De kosten voor verduurzaming zullen direct aan de individuele eigenaren worden doorbelast. Aansluitend zullen de verduurzamingsmaatregelen mogelijkterwijs ook extra onderhoudskosten met zich meebrengen. Er volgt een korte discussie.

Lieven de Stad

Eigenaar Lieven de Stad informeert de leden dat zij eigenaar zijn van de bedrijfsruimte c.q. commercieel vastgoed en tevens een dochteronderneming zijn van Woonstichting Lieven de Key.

Extra ALV

Lieven de Key is van mening dat verbouwingaanvragen in de toekomst beter kunnen worden geclusterd, zodat meerdere verbouwingaanvragen in één extra vergadering van eigenaren tegelijkertijd kunnen worden behandeld. Het organiseren van een extra ALV brengt relatief veel tijd en kosten met zich mee. De beheerder

onderschrijft deze mening en stelt dat het beleid van VBA is om géén extra vergaderingen te houden tijdens het vergaderseizoen in de eerste helft van het jaar (maart-juni). Eén van de mogelijkheden is om de vergadering digitaal te organiseren, waarin de leden vooraf hun stem kunnen uitbrengen over de digitaal ingeleverde verbouwstukken. Er volgt een korte discussie.

Er zijn verder géén vragen en/of opmerkingen voor de rondvraag.

De voorzitter sluit om 20.30 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Van Gentstraat 26-62 e.o. (1076)

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

- 2.1 De notulen van de vergadering van d.d. 11 januari 2023 zijn vastgesteld.
- 2.2 De notulen van de vergadering van d.d. 8 februari 2023 zijn vastgesteld.
- 2.3 De notulen van de vergadering van d.d. 23 maart 2022 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2022

- 3.1 FIN - De jaarrekening 2022 is vastgesteld.
- 3.2 FIN - het positief exploitatieresultaat van € 1.882,85 wordt ten gunste van de voorziening algemeen gebracht.
- 3.3 FIN - Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 4.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.

5. Onderzoek mogelijkheden verduurzaming (Lieven de Key)

- 5.1 PO - Mandaat aan bestuur voor het via VBA in opdracht geven van het onderzoek naar verduurzaming, de kosten hiervan mogen door VBA uit het reservefonds worden onttrokken.

7. Vaststellen begroting 2024

- 7.1 FIN - De begroting 2024 is per 1 januari 2024 vastgesteld voor een totaalbedrag van € 326.870,-

8. Incassoprocedure en incassobeleid

- 8.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf zijn vastgesteld.

9. Verkiezing bestuur en kascommissie

- 9.1 De leden besluiten unaniem om het huidige bestuur bestaande uit Lieven De Key, Djimmy Katee en Carlo van Munster opnieuw te benoemen. Er vindt geen wijziging bestuur plaats.
- 9.2 De leden besluiten unaniem om de heer Heemskerk en de heer Rijssenbeek te benoemen tot kascommissielid.

Actiepuntenlijst

VvE Van Gentstraat 26-62 e.o. (1076)

Actiepunt: Mogelijkheden onderzoeken om extra verduurzamingsmaatregelen (o.a. plaatsen zonnepanelen, maatregelen complex aardgasvrij) op te nemen in verduurzamingsonderzoek. Actie Lieven de Key.

Status: Vastgelegd

Actiepunt: Mogelijkheden onderzoeken om het onderzoek verduurzaming te clusteren met andere vergelijkbare complexen in de buurt, waarbij de onderzoeksresultaten en de kosten kunnen worden gedeeld. Actie Lieven de Key.

Status: Vastgelegd

Actiepunt: Onderzoeken naar de mogelijkheden om het vermogen VvE te spreiden over meerdere spaarrekeningen met een hogere spaarrente. Actie: het Bestuur.

Status: Vastgelegd