

VvE Torenwijk II, Vrijzicht 184, 1068 CK Amsterdam
Betreft: Notulen algemene ledenvergadering
Datum 28 september 2022

Aanwezig: [REDACTED], voorzitter
[REDACTED], secretaris
[REDACTED], technische/financiële zaken
[REDACTED], technische/financiële zaken
30 leden van de VvE (van wie 8 leden via Machtiging)
In totaal 361 stemmen, waarvan 82 via een machtiging.
Dit vertegenwoordigt 43,6% van de totale stemmen.

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen welkom.

De voorzitter deelt mee dat de volgende bewoners zijn overleden:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

De voorzitter vraagt om een moment van stilte om hen te gedenken.

Aangezien [REDACTED] van de kascontrolecommissie de vergadering eerder moet verlaten, stelt de voorzitter voor agendapunt 5.1. als eerste te behandelen. De vergadering heeft hier geen bezwaar tegen.

5.1. Financieel jaarverslag 2021

De voorzitter bespreekt het jaarverslag en het verslag van de kascontrolecommissie. Deze stukken zijn op voorhand aan de leden toegestuurd.

[REDACTED] vraagt of de vereniging nog een rechtsbijstandsverzekering heeft. De voorzitter bevestigt dit.

De voorzitter bedankt de kascontrolecommissie voor hun inzet.

De voorzitter brengt het voorstel het financieel jaarverslag 2021 goed te keuren, het positieve exploitatieresultaat van € 13.952,52 aan de reserves toe te voegen en het bestuur decharge te verlenen voor het boekjaar 2021 in stemming. Dit voorstel wordt unaniem door de vergadering aangenomen.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

De voorzitter deelt mee dat de volgende appartementen nieuwe eigenaren hebben gekregen/zullen krijgen:

- Nummer 180: [REDACTED]
- Nummer 148: [REDACTED] (overdracht zal op 30 september 2022 plaatsvinden)

De voorzitter heet de nieuwe bewoners welkom.

De voorzitter deelt mee dat recent een veiligheidsscan van het gebouw heeft plaatsgevonden. Daaruit is een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Een aantal punten is al uitgevoerd en met een aantal punten is het bestuur nog bezig te kijken hoe dat te implementeren. Hoewel er een aantal aandachtspunten is, kan uit de veiligheidsscan worden afgeleid dat heel veel wel goed is.

3. Notulen van de algemene ledenvergadering van 20 september 2021

██████████ merkt op dat de laatste zin van pagina 3 niet correct is. Hij deelt mee dat de vereniging gezamenlijk een basisbedrag van 30% van de stookkosten betaalt en dat dat bedrag vervolgens volgens de verdeelsleutel wordt doorberekend aan de eigenaren.

██████████ vraagt naar de voortgang van de wijziging van de statuten. De voorzitter deelt mee dat de verwachting is dat het bestuur in 2023 met een concreter plan zal komen. Op vragen van de heer Ypema antwoordt de voorzitter dat het bedrag van € 10.000,- aan kosten niet in de begroting voor 2023 is opgenomen, aangezien de verwachting is dat de effectuering van de wijziging van de statuten later zal plaatsvinden.

De voorzitter deelt naar aanleiding van pagina 6 mee dat zich thans nog niemand beschikbaar heeft gesteld voor het vlaggen. ██████████ geeft te kennen dat zij bereid is dit te doen als zij aanwezig is.

De voorzitter deelt met betrekking tot de besluitenlijst het volgende mee:

- Er is contact opgenomen met de eigenaren van nummer 139 en als het goed is, is de overlast afgenomen;
- De schoonmaak van de ventilatiekanalen vindt eens in de zoveel jaar plaats en staat volgens het MJOP niet binnenkort op de planning;
- De lucht in de bergingen is gecontroleerd en het probleem is opgelost.

De voorzitter geeft te kennen dat er een brief van ██████████ is binnengekomen waarin zij haar ervaringen uit 2017 heeft gedeeld rond de verbouwing van het appartement van de heren ██████████. Zij heeft daarbij aangegeven dat in de notulen onder agendapunt 6.1, naar haar mening, feitelijke onjuistheden zijn genoemd.

De voorzitter stelt vast dat de notulen door de vergadering zijn vastgesteld en goedgekeurd.

4. Technische zaken

4.1. Gevelproject, afronding

██████████ deelt mee dat het gevelproject in zijn geheel is afgerond. Ook alle schades die naar aanleiding van het project zijn ontstaan, zijn gerepareerd.

4.2. Hoe om te gaan met het plaatsen van zonnescreefs?

Op voorhand is aan de leden een notitie over de zonnescreefs toegestuurd. De voorzitter licht de notitie toe.

██████████ vraagt naar de montage op de kozijnen. ██████████ deelt mee dat de screens niet op het kunststofkozijn worden bevestigd, maar op het houten stelkozijn dat achter de kunststofdeklaf zit. Deze concretisering zal aan de notitie worden toegevoegd.

Op vragen van ██████████ antwoordt de ██████████ dat de kleur van de screens beige/grijs is en een beetje wegvalt tegen de kleur van de steen.

██████████ vraagt of de architect van het gebouw op de hoogte is van de verandering van het uiterlijk van het gebouw. Hij vraagt zich af of deze aanpassing auteursrechtelijk mogelijk is.

De voorzitter deelt mee dat de architect niet op de hoogte is gesteld. [REDACTED] vult aan dat het gebouw reeds op meerdere punten is gewijzigd ten opzichte van het originele ontwerp. De aanpassing is reversibel en dus terug te draaien.

Op vragen van de [REDACTED] deelt de [REDACTED] mee dat in de notitie zal worden verduidelijkt dat het om de screens voor de ramen gaat.

De vergadering heeft geen bezwaar tegen de handelwijze met betrekking tot de zonnescreeens zoals in de notitie (die op de hiervoor genoemde punten zal worden aangepast) vermeld.

4.3. Overdragen certificaten voordeursleutels aan eigenaren

De voorzitter bespreekt het voorstel om de certificaten van de voordeursleutels aan de individuele eigenaren over te dragen, zodat de eigenaren zelf met het certificaat sleutels kunnen dupliceren. Het certificaat valt dan onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar en niet meer onder die van het bestuur.

[REDACTED] deelt mee dat de certificaten van de sleutels van de postbussen zijn verlopen, waardoor het mogelijk is die sleutels bij elke sleutelmaker te dupliceren.

[REDACTED] deelt mee dat hij een notitie heeft gevonden van [REDACTED] waaruit blijkt dat het beheer van de sleutels volgens het Burgerlijk Wetboek onder het beheer van de VvE valt. De VvE blijft namelijk eigenaar van het slot. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat als de certificaten aan de eigenaren worden gegeven, die kwijtraken. Volgens de heer Ypema is het voorstel wettelijk niet toegestaan.

[REDACTED] licht toe wat de achterliggende reden van het voorstel is. Het vergt van het bestuur, die dit vrijwillig doet, veel inspanning om een sleutel te laten bijmaken. Als het certificaat aan de eigenaar wordt teruggegeven en de eigenaar tekent dat het zijn/haar verantwoordelijkheid wordt, kan de eigenaar direct een sleutel laten bijmaken en die betalen.

Op een vraag van [REDACTED] antwoordt de heer Jaspers dat de sloten op verschillende momenten in de voordeuren zijn geplaatst, waardoor de looptijd van de certificaten ook verschilt.

Op een vraag van [REDACTED] deelt de voorzitter mee dat met het uitdelen van de certificaten geen nieuw veiligheidsrisico zal ontstaan. Dit risico is er nu ook, omdat er door de nieuwe sloten ook verschillende sleutels in omloop kunnen zijn.

Op een vraag van [REDACTED] deelt de voorzitter mee dat het mogelijk is dat de sleutel die het bestuur van een voordeur in de kluis heeft zitten, niet overeenkomt met het slot omdat verschillende bewoners nieuwe sloten hebben laten plaatsen. [REDACTED] vraagt of het bestuur kan controleren of zich de juiste sleutels in de kluis bevinden. [REDACTED] deelt mee dat het de verantwoordelijkheid van de eigenaar is dat de sleutel in de kluis overeenkomt met het slot. Als een eigenaar dat wil weten, kan hij of zij aan een bestuurslid vragen dit te controleren.

[REDACTED] stelt voor dat het bestuur kijkt of de nummers van de sleutels in de kluis overeenkomt met de nummers op de certificaten. In dat geval kan het bestuur zeggen dat zij het beheer goed heeft uitgevoerd.

De voorzitter stelt vast dat de vergadering het prettig vindt als de certificaten op een collectieve plek worden bewaard in plaats van op een individuele plek. De voorzitter neemt daarom het voorstel terug. Hij deelt mee dat het bestuur dit punt nader zal bekijken en zal beoordelen wat de gevolgen hiervan zijn. Het bestuur zal hier dan ook op een later moment op terugkomen. [REDACTED] zegt toe de door hem genoemde notitie van [REDACTED] aan het bestuur toe te sturen.

4.4. MJOP, onderhoud 2023

■■■■■ licht het MJOP toe dat op voorhand, in samengevatte vorm, aan de leden is toegestuurd. Hij bespreekt de uitgaven voor het onderhoud van de liften dat voor dit en volgend jaar staat gepland. De liften kampen namelijk met veel storingen en dat moet worden verholpen. Dit moet nog nader worden bekeken met een onderhoudsmonteur, dus op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel dit gaat kosten. De verwachting is dat de kosten binnen het bedrag vallen dat is begroot.

Verder deelt ■■■■■ mee dat de kosten die naar aanleiding van de veiligheidsscan zullen moeten worden gemaakt, niet in het MJOP zijn opgenomen. Op dit moment is nog niet bekend hoe hoog die kosten zullen zijn.

De voorzitter bespreekt dat uit het MJOP blijkt dat de komende tien jaar voldoende liquide middelen zijn om de onkosten te betalen. Op een vraag van ■■■■■ deelt de voorzitter mee dat daarin de inflatie is meegenomen, maar niet de hoge inflatie die er thans is. Het is daarom belangrijk dat het MJOP elke vijf jaar wordt geüpdate.

Verder deelt de voorzitter mee dat als een lid het gehele MJOP wenst te ontvangen, hij of zij dat aan het bestuur kan vragen.

5. Financiële zaken

5.2. Voorstel begroting 2023

De begroting 2023 is op voorhand aan de leden toegestuurd. De voorzitter licht de begroting 2023 toe. Hij deelt mee dat in de begroting 2022 stond vermeld dat sprake zou zijn van een nulresultaat. Zoals het er nu uitziet, zullen we echter een positief exploitatieresultaat realiseren. Voor het jaar 2023 is nog veel ongewis. Op basis van de huidige inzichten is de begroting opgesteld. Die inzichten geven aan dat kan worden volstaan met de huidige ledenbijdrage, zodat die niet hoeft te worden vergroot. Op een vraag van ■■■■■ antwoordt de voorzitter dat de stookkosten niet in de begroting zijn opgenomen, omdat die apart door de leden worden afgerekend.

De voorzitter stelt vast dat de begroting 2023 unaniem door de vergadering wordt vastgesteld en goedgekeurd.

5.3. Energie VvE

De voorzitter licht de notitie over de energie toe die op voorhand aan de leden is toegestuurd. Hij deelt mee dat op dit moment nog niet bekend is wat het door de regering aangekondigde energieplafond voor verenigingen van eigenaren gaat betekenen. Daar is in de notitie dan ook geen rekening mee gehouden. De voorzitter deelt verder mee dat de huismeester nauwgezet het gasverbruik meet en van alles probeert om zo min mogelijk gas te verbruiken. Dit heeft er al in geresulteerd dat wij vorig jaar 18,9% minder gas hebben verbruikt. Ook hebben wij het afgelopen zomerseizoen in totaal 1.600 kub minder gas verbruikt dan het zomerseizoen van 2021.

De voorzitter bespreekt verder dat de regering de bevolking de opdracht heeft gegeven zo zuinig mogelijk met het gas om te gaan. Daarom is het voorstel om de verwarmingsketels een uur later (7:00uur in plaats van 06:00uur) aan te zetten en een uur eerder (22:00 uur in plaats van 23:00uur) in de nachtstand te zetten. De huismeester is op dit moment hier al mee bezig. De voorzitter roept de leden en bewoners op om, als zij vinden dat het te koud is of anderszins problemen ervaren, dit bij de huismeester onder de aandacht te brengen. Dan kan de huismeester daarop anticiperen.

■■■■■ vraagt welke temperatuur zij in haar huis kan verwachten als de kachel na 22:00uur wordt uitgeschakeld. De voorzitter antwoordt dat de kachel dan langzaam uitgaat en het kouder in huis zal worden.

De voorzitter geeft verder te kennen dat het bestuur aan het kijken is naar isolatie en welke subsidies daarvoor mogelijk zijn. Het bestuur houdt dat in de gaten. Op een vraag van ■■■■■

antwoordt de voorzitter dat [REDACTED] geen aanbieding kan doen als alle bewoners naar dat bedrijf overstappen.

[REDACTED] te kennen dat zij bij haar balkondeuren last heeft van kieren. [REDACTED] zegt toe bij [REDACTED] langs te komen om dat te beoordelen.

De voorzitter bespreekt het voorstel het voorschot stookkosten met ingang van 1 januari 2023 met 50% te verhogen. De afgelopen twee jaren is gebleken dat de voorschotten niet voldoende waren. Dit betekent dat de vereniging de kosten heeft voorgefinancierd. Gelet daarop en de wetenschap dat de stookkosten duurder zullen worden, wil het bestuur het voorschot verhogen met 50%.

[REDACTED] vraagt waarom wordt gewacht tot 1 januari 2023. De voorzitter antwoordt dat een en ander in de administratie zal moeten worden doorgevoerd.

[REDACTED] vraagt of bij het nieuwe voorschotbedrag rekening is gehouden met de aanpassing van de tijdstippen en het energieplafond. De voorzitter reageert dat met beide geen rekening is gehouden. Hij licht toe dat bij het energieplafond zal worden uitgegaan van de prijs per 1 januari 2022. De voorzitter wijst erop dat de totale stookkosten van het seizoen 2021/2022 ongeveer € 66.000,- bedroegen en dat in het voorstel zal worden uitgegaan van een bedrag van € 70.000,- aan totale stookkosten. Het bedrag is dus niet veel hoger.

[REDACTED] vraagt zich af hoe het zit met het appartement dat volledig is losgekoppeld van de centrale verwarming. Dat appartement staat nog wel vermeld bij de voorschotten en het vastrecht. De voorzitter antwoordt dat een lid sowieso zijn of haar bijdrage van 30% van de totale verwarmingskosten betaalt. De overige kosten die zijn voorgeschieden zullen aan het eind van het jaar aan het lid worden terugbetaald.

[REDACTED] vraagt het bestuur heeft nagedacht wat te doen als meerdere appartementen van de centrale verwarming af willen gaan.

[REDACTED] deelt mee dat als alle appartementen van de centrale verwarming zullen gaan, dit wat de elektriciteit betreft een capaciteitsprobleem zal opleveren. Ook zal dit op termijn een probleem voor de verwarmingsketels geven.

[REDACTED] geeft zijn complimenten voor hoe de notitie is uitgewerkt en dat het de bewoners bewust maakt van wat er staat te gebeuren. Hij vraagt zich hoe reëel de berekening is en of daarbij is uitgegaan van de huidige prijs of van de voorspellingen. De voorzitter antwoordt dat er niet van een prijs is uitgegaan, omdat er te veel variabelen zijn. Het is dus mogelijk dat te zijner tijd de voorschotten opnieuw moeten worden verhoogd.

Het voorstel om het voorschot stookkosten met ingang van 1 januari 2023 met 50% te verhogen wordt in stemming gebracht. De vergadering stemt unaniem voor het voorstel.

6. Bestuurlijke zaken

6.1. Aftreden en verkiezen bestuursleden

De voorzitter spreekt [REDACTED] toe en bedankt haar voor haar inzet de afgelopen jaren. [REDACTED] spreekt ook de vergadering toe. Zij treedt af als bestuurslid.

Het bestuur draagt [REDACTED] voor als nieuw bestuurslid. [REDACTED] stelt zichzelf voor.

De kandidatuur van [REDACTED] wordt in stemming gebracht. De vergadering stemt unaniem voor de kandidatuur van [REDACTED]. Zij neemt plaats achter de bestuurstafel.

6.2. Verkiezen leden kascontrolecommissie

De voorzitter deelt mee dat er geen leden naar voren zijn gekomen om zich verkiesbaar te stellen voor de kascontrolecommissie. De voorzitter stelt voor de huidige leden, [REDACTED], opnieuw te benoemen. De vergadering stemt unaniem voor dit voorstel.

6.3. Mandaat bestuur

De voorzitter brengt de volgende voorstellen in stemming.

Gerechtelijke procedure

“Door een niet betalende eigenaar kan het gebeuren dat de vereniging een gerechtelijke procedure moet starten, om de vordering met alle kosten en rente te verhalen op het desbetreffende lid. Het bestuur vraagt de vergadering op voorhand goedkeuring voor het treffen van rechtsmaatregelen indien een eigenaar niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, ook niet na het versturen van verschillende aanmaningen door o.a. de administrateur. Eveneens vraagt het bestuur op voorhand toestemming voor het treffen van rechtsmaatregelen indien de belangen van de vereniging in het geding zijn, op voorwaarde dat de kosten van deze rechtsmaatregelen gedekt zijn binnen de afgesloten rechtsbijstandsverzekering.”

Het voorstel wordt unaniem door de vergadering goedgekeurd.

Uitkering schade

“Als zich een grote schade voordoet, kan het zijn dat de verzekeringsmaatschappij vraagt om goedkeuring van de vergadering voor het uitkeren van de schade aan de vereniging. Het bestuur vraagt de vergadering op voorhand goedkeuring, zodat zij hiervoor geen aparte vergadering hoeft te organiseren.”

Het voorstel wordt unaniem door de vergadering goedgekeurd.

7. Goedkeuring tot uitstel jaarlijkse Algemene Leden Vergadering

De voorzitter bespreekt het volgende voorstel:

“Statutair is bepaald dat jaarlijks, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering wordt gehouden. Er kunnen zich situaties voordoen dat dit niet mogelijk is. Ten tijde van de Coronapandemie was er een speciale speedwet die hier uitstel voor verleende. Gevraagd wordt in te stemmen om de termijn voor het houden van een ALV met maximaal vijf maanden te verlengen.”

[REDACTED] vraagt of dit statutair mogelijk is, omdat het een wijziging van de statuten betreft. Ook wil hij dat eerst aan de leden wordt gecommuniceerd waarom de vergadering wordt uitgesteld.

De voorzitter wijst de [REDACTED] erop dat dit geen wijziging van de statuten betreft en dus toegestaan is. Verder wijst hij erop dat het voorstel inhoudt dat een vergadering wordt uitgesteld indien zich een situatie voordoet waardoor het niet mogelijk is binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een vergadering te houden.

De voorzitter stelt vast dat het voorstel unaniem door de vergadering wordt goedgekeurd.

8. Wat verder ter tafel komt en Rondvraag

[REDACTED] Zijden geeft te kennen dat een raam in haar appartement een ‘plop’ geeft op onregelmatige tijden. Zij vraagt zich af of anderen daar ook last van hebben, omdat de garantietermijn op de kozijnen nog niet is afgelopen. De andere leden geven te kennen dit probleem niet te hebben.

■■■■■■■■■■ deelt mee dat hij door ■■■■■■■■■■ is gemachtigd namens hem te spreken. Hij vertelt dat hij en zijn vrouw twee à drie keer per week bij de ■■■■■■■■■■ bezoek komen en dan van het trappenhuis gebruik maken. Hij wil doorgeven dat het trappenhuis niet schoon is. De voorzitter zegt toe dit te zullen bespreken met de huismeester en het schoonmaakbedrijf.

9. Sluiting

Voorzitter sluit de vergadering

Besluitenlijst

- Notitie zonnescreeens aanpassen met betrekking tot de hiervoor onder 4.2. genoemde punten.
- Het nader bestuderen van de teruggave van de certificaten aan de eigenaren.
- Contact opnemen met de huismeester en het schoonmaakbedrijf over het schoonmaken van het trappenhuis.