

Notulen vergadering van	: VvE Kempenlaan
Gehouden op datum	: 23 juli 2024
Locatie	: Buurthuis De Aker, Noorderakerweg 2, 1069 PC Amsterdam

**Aanwezig**

Namens bestuur : mw. P. Bergman, dhr. N. van Veen  
Namens Munnik VvE Beheer : dhr. R. Hendriksma (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)  
Stemmen conform presentielijst : 551 stemmen van de 1000 stemmen (incl. volmachten) (55,1%)

**1. Opening vergadering en vaststellen agenda**

De projectleider, dhr. Hendriksma, opent om 19.45 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom en wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering. De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen.

**2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur**

Een brief is ontvangen van dhr. Kortbeek inzake het aanbrengen van duivenpinnen rondom het ronde dak. Het bestuur is op de hoogte van het verzoek. De duivenpinnen worden aangebracht.

Er zijn geen mededelingen van het bestuur.

**3. Notulen ALV van 14 juni 2023**

De notulen wordt door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen.

**Besluit : De notulen van 14 juni 2023 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.**

**4. Vaststellen jaarstukken 2023**

De projectleider geeft een korte toelichting op de jaarstukken.

**Kascommissie**

De kascommissie, bestaande uit mw. Mooibroek en dhr. Fakkeldij, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregelgheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2023 en het bestuur decharge te verlenen.

**Vaststellen jaarstukken**

**Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2023.**

**Decharge bestuur**

**Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid 2023.**

**Bestemming exploitatieresultaat**

Het exploitatieresultaat is € 6.136,28 positief. Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat toe te voegen aan de algemene reserve.

**Besluit : De vergadering stemt hiermee in.**

**5. Verkiezing kascommissie**

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor de kascommissie. De samenstelling van de kascommissie wijzigt niet.

**Besluit : De kascommissie bestaat uit: mw. E. Mooibroek en dhr. M. Fakkeldij.**

**6. Vaststellen begroting 2024**

De projectleider geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2024. De prijsindexaties in de markt leiden tot een kostenstijging in de begroting.

Dhr. Van Veen wordt bedankt voor zijn inspanningen voor het plaatsen van zonnepanelen. De kosten van de zonnepanelen bedroegen € 33.000 en brengen per jaar € 8.000 op. Als de salderingsregeling niet meer van toepassing is dan wordt de terugverdientijd veel langer. Dit kan gecompenseerd worden door thuisbatterijen (€ 12.000) en een upgrade van de zonnepanelen zodat zij uitschakelen als ze teveel stroom leveren. In het geval de salderingsregeling verdwijnt is de situatie als volgt: Zonder de thuisbatterij kunnen de zonnepanelen in 30% van de totale elektriciteitsbehoefte voorzien, met thuisbatterijen loopt dit op tot 60%. Een investering in thuisbatterijen is te overwegen mocht de salderingsregeling verdwijnen.

**Besluit : De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2024 en de daarbij behorende ledenbijdrage. De ledenbijdrage gaat in per 1 januari 2024. Er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden 2024.**

## **7. Bestuurssamenstelling**

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor het bestuur. Voorgesteld wordt eigenaars fysiek te benaderen voor de bestuursfunctie.

Mw. Bergman treedt uit het bestuur. Zij wordt bedankt voor haar inzet en tijd. Een applaus volgt.

Mw. Van der Heijden (65) gaat in gesprek met mw. Bergman en besluit dan of zij het komend jaar meeloopt met het bestuur.

Opgemerkt wordt dat er een aantal eigenaars zijn waarmee het bestuur overlegt, dit wordt als zeer prettig ervaren.

**Besluit : Het bestuur bestaat uit: dhr. N. van Veen.**

## **8. Onderhoud/technische zaken**

### **Verzoek eigenaar #102 vervanging van de schuifpui**

De eigenaar van appartement #102 heeft een verzoek ingediend voor de vervanging van de schuifpui vanwege blindgeslagen glas. De eigenaar wijst erop dat lek- en blindslaan van ruiten niet zijn gedekt onder de glasverzekeringspolis van de VvE.

De projectleider bevestigt dat de VvE inderdaad een glasverzekering heeft, maar dat deze verzekering geen dekking biedt voor lek- en blindslaan van ruiten. Volgens de splitsingsakte is het vervangen van het raam daarom de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf:

*"Daar deze via de verzekering thans geen dekking kent, is het vervangen van het raam een aangelegenheid voor de eigenaar zelf."*

De eigenaar vindt dat deze informatie niet duidelijk is gecommuniceerd en stelt voor dat dit beter naar de leden gecommuniceerd moet worden. De projectleider geeft aan dat deze verduidelijking zal worden opgenomen in de notulen.

De eigenaar heeft meerdere partijen benaderd voor de vervanging van de ruit, maar heeft nog geen bedrijf kunnen vinden dat alleen de ruit kan vervangen. Een andere bewoner meldt dat hij een bedrijf kent dat recent bij een appartement van een andere VvE alleen de ruit heeft vervangen. Na afloop van de vergadering zal hij de contactgegevens van dit bedrijf delen met de eigenaar van appartement #102.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er naast het lek- en blindslaan van ruiten nog tal van andere risico's zijn voor appartementseigenaren, waarvoor eigen verantwoordelijkheid geldt. Iedere eigenaar heeft de mogelijkheid om de splitsingsakte en de verzekeringspolis in te zien om zich hierover te informeren.

### **Valbeveiliging**

Het aanbrengen van valbeveiliging is een wettelijke verplichting. De VvE is verantwoordelijk voor het veilig kunnen werken door de glazenwassers.

Aangezien het een verplichting is hoeft hierover in principe niet over gestemd te worden.

**Besluit : De vergadering stemt hiermee in.**

## **9. Rondvraag en sluiting**

- De projectleider vraagt de aanwezigen of zij er voor open staan de vergadering online te houden. Het persoonlijke contact wordt echter als waardevol beschouwd, de voorkeur gaat uit naar een fysieke vergadering.
- De vergaderruimte waar altijd wordt vergaderd was helaas bezet.
- Volgend jaar wordt met het vastleggen van de datum rekening gehouden met de vakantieperiode.

## **10. Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.00 uur de vergadering.

**Besluitenlijst ALV VvE Kempenlaan d.d. 23 juli 2024**

<b>Punt</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Besluit</b>
3	Notulen d.d. 14 juni 2023.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Jaarstukken 2023.	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Positief exploitatieresultaat van € 6.136,28 toevoegen aan de algemene reserve.	Aangenomen
4	Decharge bestuur boekjaar 2023.	Verleend
5	Kascommissie: mw. E. Mooibroek en dhr. M. Fakkeldij.	Aangenomen
6	Begroting 2024	Goedgekeurd en vastgesteld
6	De voorgestelde ledenbijdragen met ingang van 1 januari 2024. Naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.	Aangenomen
7	Bestuur: dhr. N. van Veen.	Aangenomen

**Actiepuntenlijst ALV VvE Kempenlaan d.d. 23 juli 2024**

<b>Punt</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Actie</b>
1	Aanbrengen duivenpinnen rondom het ronde dak.	Bestuur