

Notulen vergadering van	: VvE Kempenlaan
Gehouden op datum	: Woensdag 14 juni 2023
Locatie	: Buurthuis van de Wijk België, Hageland 117 te Amsterdam

Aanwezig	
Namens bestuur	: Mw. P. Bergman : Dhr. N. van Veen
Namens Munnik VvE Beheer	: Mw. M. van Looij : Mw. J. van Steijn-Hulsbosch (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 546 stemmen van de 1.000 stemmen (54,6%)

1. Opening vergadering en vaststellen agenda

Mevrouw Van Looij opent om 19.45 uur de vergadering en heet eenieder van harte welkom. Met instemming van de vergadering zal de heer Van Veen de vergadering voorzitten.

Vasstelling quorum

Van de 1.000 stemmen zijn 546 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd, de besluiten kunnen rechtsgeldig genomen worden.

Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen of wijzigingen voor de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld

2. Ingekomen stukken/mededelingen bestuur

Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen

3. Vaststellen notulen vorige vergadering

Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen.

Besluit : De notulen van 16 mei 2022 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

4. Verslag kascommissie + benoemen kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heer Mooibroek en de heer Fakkeldij, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en heeft geen ongeregelde zaken aangetroffen. De heer Mooibroek heeft een aantal vragen gesteld welke door de beheerder naar tevredenheid zijn beantwoord. De kascommissie heeft de kasverklaring ondertekend en adviseert de vergadering om in te stemmen met de jaarstukken 2022 en het bestuur decharge te verlenen.

Benoeming kascommissie

De heer Mooibroek en de heer Fakkeldij worden beide bereid gevonden om ook aankomend jaar de kascontrole voor de VvE uit te voeren.

De vergadering stemt in met de herbenoeming van de kascommissie

5a. Vaststellen jaarstukken 2022

De jaarstukken zijn aan de vergaderstukken bijgevoegd. De VvE heeft het afgelopen jaar ledlampen aangeschaft wat een besparing heeft opgeleverd op de energiekosten van de VvE. Over 2022 is het exploitatieresultaat € 5.194,90 positief. Dit is mede ontstaan doordat er minder kosten zijn gemaakt aan het onderhoud van de roldeur garage en klein onderhoud.

Besluit: De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2022.

5b. Afwikkeling exploitatieresultaat

Voorstel is om het exploitatieresultaat conform verdeelsleutel ten gunste te brengen van de algemene reserve van de VvE.

Besluit: De vergadering stemt hiermee unaniem mee in.

6. Decharge bestuur

Besluit: De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid 2022.

7. (her) benoeming bestuur en commissieleden

Bestuur zal in dezelfde samenstelling ook aankomend jaar de werkzaamheden voor de VvE uitvoeren. Bestuurscommissie is bereid om het bestuur te blijven ondersteunen.

Besluit: De vergadering stemt in met de herbenoeming van het bestuur.

Eigenaren die bereid zijn om voor de VvE kleine klussen te doen kunnen zich melden bij het bestuur. Zo is er hulp nodig voor werkzaamheden in de tuin zoals snoeien van de hagen. Ook zal op korte termijn de lampen in de garage vervangen worden en ook hierbij kan het bestuur extra hulp bij gebruiken van eigenaren.

8. Algemene & onderhoudszaken

Goedkeuring lidmaatschap van VvE-Bond Amsterdam.

Het bestuur vraagt de vergadering in te stemmen om het lidmaatschap met de VvE-Bond Amsterdam aan te gaan.

Besluit: De vergadering stemt hiermee in.

Beslissen/toestemming overeenkomst bewoners van andere blok om de lift te mogen gebruiken.

Door bewoners van het buurgebouw wordt gebruik gemaakt van de lift. Ook wordt met regelmaat een mat tussen de liftdeur geplaatst om de deur open te houden voor onder andere werklieden. Het bestuur heeft de voorzitter van het buurgebouw aangeschreven met het verzoek dat de eigenaren geen gebruik mogen maken van de lift mits de overeenkomst gebruik lift wordt ondertekent en een bijdrage ad € 300,- per jaar wordt voldaan. Na ondertekening van de overeenkomst ontvangt de eigenaar een sleutel. Slechts één eigenaar heeft hier gebruik van gemaakt en de overeenkomst ondertekend.

Besluit: De vergadering stemt in met de overeenkomst.

Status E-laden garage

Vorige jaar is aangegeven dat aanbrengen laadpalen in de garage niet mogelijk was omdat er in de garage geen brandmeldinstallatie aanwezig was. Echter heeft de regering het bouwbesluit 2022 aangepast zodat een BMI-installatie niet meer noodzakelijk is. De VvE kan mogelijk de infrastructuur aanleggen in de garage waarop de laadpalen aangesloten kunnen worden. Echter de kosten voor opladen in de garage zijn te hoog. Opladen op de openbare weg is goedkoper waardoor niemand gebruik zal maken van opladen in de garage.

Voorstel reduceren schoonmaakkosten

Er is een voorstel ingediend om de kosten voor schoonmaak te verlagen. De begroting voor schoonmaak bedraagt momenteel €150.000,-. Het onderhoud van het gebouw is begroot op €70.000, waarvan €10.000,- bespaard kan worden als de eigenaren zelf de schoonmaak van het gebouw uitvoeren. Dit vereist wel een georganiseerde aanpak. Een mogelijke suggestie is dat degenen die meehelpen met de schoonmaak een verlaging van hun maandelijkse bijdrage kunnen krijgen. Tijdens de vergadering werd opgemerkt dat het schoonmaakcontract mogelijk moet worden aangepast. De VvE heeft momenteel een concurrerende prijs voor de schoonmaak, en een meerderheid van de aanwezige eigenaren geven aan tevreden te zijn met de huidige schoonmaakkosten.

Vanuit de vergadering werd opgemerkt dat als eigenaren zelf de schoonmaak zouden uitvoeren en dit niet naar tevredenheid gebeurt, het belangrijk is dat men elkaar hierop aanspreekt. Echter, de vergadering was van mening dat deze aanpak waarschijnlijk niet zou werken en zeker niet wenselijk is.

Besluit: De vergadering stemt niet in met het in eigen beheer schoonmaak uitvoeren van het gebouw. Bestuur geeft aan altijd bereid te zijn om voorstellen van eigenaren in overweging te nemen.

Beleid inzake lekkage, toelichting bij verzekeren eigenaarsbelang opstalverzekering

Bij een lekkage komen de kosten voor onderzoek naar de oorzaak ten laste van de VvE. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor de horizontale leidingen naar de woningen, dit is opgenomen in het modelreglement. Bij achterstallig onderhoud in het appartement zijn de kosten voor de eigenaar en ook de onderzoekskosten. Voor eventuele gevolgschade van de lekkage is de VvE verzekert echter kunnen deze kosten behoorlijk oplopen. Het bestuur adviseert de eigenaren om een aansprakelijkheid verzekering af te sluiten. Gevolgschade bij een andere woning wordt door de opstalverzekering vergoed, hierbij is het eigen risico € 250,-

Actie: bestuur adviseert de eigenaren een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten in verband lekkage in de woningen.

Energiebesparing, toestemming voor vervangen TL balken in garage door portiekverlichting

Aantal jaar geleden is het energieverbruik teruggebracht naar 1.800kwh. De VvE heeft ledlampen aangeschaft en de putverwarming van de liften uitgeschakeld. Om nog meer te besparen is het voorstel om de 14 tl-balken te vervangen bij de portiek verlichting die 24/7 branden. Het bespaart zo'n 3.000 kWh per jaar. De kosten voor vervanging bedragen circa € 80,- per armatuur, 14 armaturen x €80 = € 1.120,-. De VvE gaat de armaturen zelf installeren. Het bestuur vraagt de vergadering om in te stemmen met het mandaat ad € 1.400,- voor het zelf installeren van de verlichting. In het midden

van de garage zal de bestaande tl-lampen blijven hangen. Ook het onderhoud van ledverlichting is goedkoper.

Besluit: De vergadering verleent mandaat voor vervangen huidige verlichting voor ledverlichting.

Type energiecontract voor 2024: flexibel of jaarcontract of drie-jaar contract.

De VvE heeft nu een eenjarig contract en ontvangt met regelmaat aanbiedingen voor het afsluiten van een driejarig contract. Het is onduidelijk wat de energieprijzen in de toekomst gaan doen daarom is het voorstel om het afsluiten van een nieuw energiecontract nog even aan te houden.

Besluit: De vergadering stemt in met het later afsluiten van een energiecontract.

Toestemming plaatsing zonnepanelen

Voor het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de VvE ten gunste van het algemene energieverbruik heeft het bestuur twee offertes ontvangen welke zijn toegevoegd aan de vergaderstukken. Het bestuur vraagt mandaat ad € 25.000,- voor aanbrengen zonnepanelen. Voorstel is om 48 zonnepanelen te plaatsen, de terugverdientijd bedraagt ongeveer 4 jaar. De VvE heeft hier niet voor gereserveerd, maar omdat het binnen 4 jaar is terugverdiend kan de uitgaven voldaan worden vanuit de reserve van de VvE. In 2029 is de reserve na de uitgaven zonnepanelen weer positief. De VvE dient in 2024 schilderwerk uit te laten voeren ad € 164.000,-

Er zijn in het plan geen zonnepanelen in het midden van het gebouw ingetekend vanwege de bekabeling die niet te lang mag zijn.

Een eigenaar geeft aan dat ze zal verhuizen als de zonnepanelen op de vierde verdieping worden geplaatst, omdat deze zich recht onder haar woning bevinden en ze vreest hinder te ondervinden van de straling die de zonnepanelen zouden kunnen veroorzaken. Verschillende andere eigenaren geven aan dat niet alleen de eigenaren die direct onder de zonnepanelen wonen, de overlast zouden moeten dragen. De voorzitter en de afgevaardigde namens de beheerder geven aan nog niet eerder van deze problemen te hebben gehoord.

Een bewoonster geeft aan dat bij het nemen van een besluit rekening gehouden moet worden met mogelijke stralingseffecten van zonnepanelen, en dat hier onderzoek naar gedaan moet worden. Ze vraagt hoe de VvE zou omgaan met situaties waarin de eigenaren die onder de zonnepanelen wonen in de gedurende drie jaar ziek zouden worden.

Na een korte discussie wordt er besloten om geen stemming te houden voor het aanbrengen zonnepanelen, alhoewel de eigenaren begrijpen dat de VvE iets dient te ondernemen om de maandelijkse bijdrage te verlagen. Voor het nemen van een besluit over plaatsen zonnepanelen kan een extra vergadering worden belegd als duidelijk is welke mogelijkheden er zijn om de stralingen tegen te gaan.

Bestuur is bereid om een bijzondere vergadering te beleggen maar zal geen onderzoek doen naar stralingen van zonnepanelen. Dat dienen de eigenaren te doen die tegen de aanschaf en plaatsen van zonnepanelen zijn.

Toestemming voor groot onderhoud in 2024 voor de straatkant.

Voor het grootonderhoud is één offerte ontvangen van firma Bolhaar, de offerte van firma Eggink is nog niet ontvangen. Er wordt toestemming gevraagd voor een mandaat van € 160.000,-

Er wordt tijdens deze vergadering mandaat gevraagd zodat de werkzaamheden in het voorjaar 2024 uitgevoerd kunnen worden en de schilder de werkzaamheden kan opnemen in de planning.

De offerte van firma Bolhaar is niet aan de vergaderstukken toegevoegd. In de offerte zijn o.a. de volgende werkzaamheden opgenomen: oplossen schimmelvorming galerij, schilderen metalen kozijnen naast de lift en schilderen inpandige plafonds galerij. Firma Bolhaar heeft eerder naar tevredenheid het bitumen van het liftdak vervangen.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur mandaat ad € 160.000,- voor uitvoeren grootonderhoud straatkant in voorjaar 2024.

Maatregelen daktuin, er wordt toestemming gevraagd voor een mandaat ad € 5.000,-

Om schade aan het bitumen te voorkomen dienen de bomen met stronk verwijderd te worden. Om eventuele schade te voorkomen kan een extra laag substraat op het gemeenschappelijk gedeelte daktuin aangebracht worden op kosten van de daktuin bewoners. Het is niet duidelijk of dit voorstel in de praktijk haalbaar is omdat niet bekend is wat de eventuele afvoerkosten bedraagt van de extra aangebrachte substraat. Dit dient besproken te worden met de eigenaren welk om de daktuin wonen. Voor het vervangen van het bitumen is niet eerder gereserveerd. In de begroting is de bijdrage aan de garage verhoogd zodat vervanging daktuin in 2033 uitgevoerd kan worden

Besluit: De vergadering verleent het bestuur mandaat ad € 5.000,- voor reparatie putten.

9. MJOP 2023

Het MJOP is inzichtelijk op de website en meegestuurd met de vergaderstukken. In het MJOP is een prijsstijging van 8% opgenomen en volgend jaar 6% en daarna nog iets lager. In de begroting zijn de uitgaven conform het MJOP opgenomen en doorgerekend in de maandelijkse bijdrage. In het MJOP is

een post opgenomen voor vervangen dak in 2028 en garagedak in 2033. In het Huidige MJOP wordt niet gereserveerd voor verduurzaming omdat onduidelijk is wat men hiervoor dient te reserveren. De geplande werkzaamheden zijn opgenomen in het MJOP na onderzoek en de ontvangen rapportage.
Besluit: De vergadering stemt in met de voorgestelde MJOP

10. Vaststellen begroting 2023

De begroting is aangepast aan de werkelijke uitgaven en indexatie van de onderhoudscontracten. De onderhoudscontracten zijn geïndexeerd. De reservering is met 12% verhoogd. De kosten voor het dak van de garage zijn aanzienlijk gestegen vanwege de geplande vervanging in 2033. Om deze extra kosten op te vangen, wordt er een voorstel gedaan om de maandelijkse bijdrage te verhogen. De kosten van de huismeester wordt nader onderzocht met acht andere VvE's. De kosten voor de huismeester bedragen €6000,- echter is niet duidelijk welke werkzaamheden de huismeester hier nu eigenlijk voor doet. De VvE overweegt om zich terug te trekken uit de stichting vanwege de kosten die gepaard gaan met de huismeester.

Besluit : De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2022-2023 en de daarbij horende maandelijks bijdrage. De nieuwe bijdrage gaat in met terugwerkende kracht per 1 juli 2022.

11. Incassoprocedure

Dit besluit is nodig om een eventuele incassoprocedure te starten en te voeren waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar.

Besluit: De vergadering stemt in met de incassoprocedure bij wanbetaling

12. Uitkering verzekering bij een schade groter dan € 11.345,-

Het bestuur van de VvE vraagt de vergadering goedkeuring om, na schade aan de opstal groter dan €11.345,00 de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.

De verzekeraar kan navraag doen of de eigenaren akkoord gaan met uitbetalen van de gelden op de rekening courant van de VvE daarom is het voorstel om het akkoord op te nemen in de notulen.

Besluit: De vergadering stemt in met uitkering van de opstalverzekering, groter dan €11.345, het verschuldigde bedrag uit te keren op de rekening-courant van de VvE te storten.

13. Rondvraag

- OP het dak staan nog steeds spullen van eerder uitgevoerde werkzaamheden. Dit was niet bekend en de aannemer zal gevraagd worden de spullen alsnog weg te halen.
- De heer **Peszkowska** heeft aangegeven dat hij last heeft van lekkage bij de kozijnen. Hier zal naar gekeken worden.

14. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.45 uur de vergadering

Besluitenlijst vergadering VvE Kempenlaan d.d. 16 juni 2023

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Notulen 16 mei 2022	Goedgekeurd en vastgesteld
4	Kascommissie: dhr. Mooibroek en dhr. Fakkeldij	Aangenomen
5	Jaarstukken 2022	Goedgekeurd en vastgesteld
5b	Exploitatieresultaat ten gunste algemene reserve VvE	Aangenomen
6	Decharge bestuur	Verleend
7	Bestuur: mw. Bergman en dhr. Van Veen	Aangenomen
8	Lidmaatschap VvE-Bond Amsterdam	Aangenomen
8	Overeenkomst gebruik lift bewoners buurgebouw	Aangenomen
8	Uitvoeren schoonmaak in eigen beheer	Verworpen
8	Mandaat vervangen verlichting	Aangenomen
8	Plaatsen zonnepanelen	Uitgesteld
8	Grootonderhoud 2024 ad € 160.000,-	Aangenomen
8	Mandaat ad € 5.000,- reparatie putten daktuin	Aangenomen
9	MJOP	Aangenomen
10	Begroting 2023	Aangenomen

