

Notulen

VvE De Bastille (545)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 18 mei 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 88; aantal stemmen vertegenwoordigd: 54 (61,36 procent)

Aanwezig

Woningstichting Eigen Haard, Mevrouw E. Meijer, De heer B. Bos en/of Mevrouw W.G. Meerleveld, Mevrouw N.M. Berens, De heer R. Gebbink, De heer M.J. Govers en/of Mevrouw C. Davidse, Mevrouw I.C.M. van Bijnen, Mevrouw M.C. Ursem en/of Mevrouw J. Stegenga, De heer J.C. van Eeden, Mevrouw S.I. Haas, Mevrouw Y.C. Goebbels, De heer P. Cupido en/of Mevrouw M.G.H. Cupido-Hansté, De heer S.C.M. Dijt en/of Mevrouw B.A.M. Kuijer, Mevrouw P. Claus / Tooren, Mevrouw M. Kooman, De heer H.J. Wardenaar, Mevrouw L. Djoefrie, Mevrouw R.A.P. van Royen, De heer M.J. Waterloo en/of Mevrouw C. Waterloo- Louhenapessy, De heer R. Velthuizen, De heer T. Doorenbosch en/of Mevrouw A.M.H. Tol, Mevrouw A. de Vries, Mevrouw Priyanka, De heer P.J.A.M. Follon, De heer J. van der Wilk en/of Mevrouw E.D. Marseille, De heer R.M. Verhoogt, De heer D.I. van Maldegem en/of Mevrouw T.E.M. van Maldegem-Braun, Mevrouw S. Kiliç, De heer M. Frantzen, De heer P.J.A.M. Follon, De heer P.H. Graper en/of Mevrouw C.M. Zweers, De heer B. ten Have en/of Mevrouw J. Valken

Volmacht afgegeven

De heer M.J. Moes en Mevrouw C. Pruis, De heer en mevrouw H.J. Heesakkers, Mevrouw A. Sproet

Afwezig

De heer M. Dekker, Mevrouw L. Aisenberg, Mevrouw T. de Vos, De heer B. van der Raaij, De heer P. Boskovic, De heer M.A. van der Lee, Mevrouw H. de Bakker, Mevrouw S. de Bies, Stichting Bewaarder Bootes, Mevrouw C.A.F. Schouten, De heer S. Karlgaard, Mevrouw A. van Ruitenbeek, De heer R.J.C. van Veen, De heer R. Jagt, De heer R. Lammertse en Mevrouw A.F. Lammertse-Kick, De heer U. Akpinar, Mevrouw M. Duisterhof, Mevrouw K.Y. Betlem, De heer P. van der Lem en Mevrouw P. van der Lem, De heer M.W. Koers en Mevrouw M.A. Koers - Vlek, De heer M. Šilanskas en Mevrouw L. Šilanskiene, De heer J. van der Wegen en Mevrouw Y.T.A. Witte, De heer I. Lantukh, De heer A.A. Uijtendaal en Mevrouw J.M.M. Schouten, De heer M. Lindt, De heer B.M. Schaefer en Mevrouw A. Heidrich, De heer J.A. van Huis, De heer J.J. Mensch en Mevrouw A. Hoppe, De heer T.W. Stegmeijer en Mevrouw R. van Bers, Mevrouw S. Breman, Mevrouw S.A.M. Menkveld, Mevrouw M.S. Ponit, Mevrouw B. Kozelj, De heer G.P.M. Sniijders

1. Opening

Namens het bestuur zijn aanwezig Lineke Marseille, Rita van Royen, Jelt Stegenga, Ingrid van Bijnen en Pieter Hansma. Roberto Plein is aanwezig namens VVE Beheer Amsterdam.

Lineke Marseille opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Het betreft weer een fysieke vergadering. Er zijn geen wijzigingen binnengekomen op de agenda binnen de wettelijke oproeptermijn. Lineke Marseille stelt Roberto Plein voor: de nieuwe accountmanager bij VBA voor onze VVE, en geeft hem de gelegenheid om zich kort voor te stellen.

Roberto Plein geeft aan dat er 54 stemmen zijn vertegenwoordigd. Op grond hiervan kunnen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten worden genomen. Woonstichting Eigen Haard (WSEH) heeft een volmacht afgegeven.

Lineke Marseille geeft aan dat het bestuur Saskia de Haas (appt32) heeft gevraagd om de vergadering voor te zitten. De heer Velthuizen heeft in eerste instantie wat bezwaren, maar stemt toch in. Ook de rest van de aanwezigen gaan akkoord met de technische leiding onder voorzitterschap van Saskia de Haas.

De voorzitter vraagt of de leden zich kunnen vinden in de agenda. De vergadering stemt hier unaniem mee in. Voorts vraagt de voorzitter aandacht voor de diverse functies die op de agenda staan. Gevraagd wordt om hier alvast na te denken om deze agendapunten goed te kunnen afwikkelen. Het is belangrijk dat eigenaren een bijdrage leveren aan de VVE.

Lineke Marseille krijgt het woord in verband met enkele mededelingen;

- Van Mieke van der Kwast, VVE-vertegenwoordiger bij WSEH is een volmacht ontvangen voor de vergadering met een steminstructie zal bij stemming worden opgevolgd. Mevrouw Van der Kwast heeft ook een verzoek ingestuurd voor de agenda, maar het bestuur heeft dit onderwerp niet kunnen agenderen, omdat de wettelijke oproeptermijn van 17 dagen reeds was verstreken. Dat punt ging over de lekkage vanaf het dak bij één van de huurders (Jesse Owenshof 31). Het bestuur gaat hierover in gesprek met WSEH.

Het bestuur is hier druk mee bezig geweest en voor zover bij bestuur bekend is de lekkage opgelost. Er is geen lekkage meer geweest en de actie ligt nu bij de huurder. Lineke Marseille benadrukt dat eigenaren agendapunten altijd kunnen opgeven, nadat de vooraankondiging heeft plaatsgevonden. Dat is het moment om onderwerpen te agenderen. Als de uitnodiging en agenda zijn verstuurd, dan is dat te laat om zaken te agenderen. De vooraankondiging is juist bedoeld om eigenaren in de gelegenheid te stellen om onderwerpen te agenderen. De overige punten van WSEH komen terug bij de agendapunten 6 en 7.

- Riet Ursem deelt mee namens de tuincommissie dat er een advies van de hovenier is ontvangen over kattenpoep op het sedumdak. Onder het sedum ligt een substraat met korrels. Deze laag moet gesloten blijven. Het wordt echter vaak losgekrabd door katten wat schadelijk is voor het dak. Het verzoek aan bewoners is om te (helpen) voorkomen dat er katten op het dak lopen en eigenaren van de katten hierop aan te spreken. De suggestie van de hovenier is om 's avonds te controleren of er katten op het dak lopen. Bijdragen aan de tuin is niet alleen een taak voor het bestuur en/of de tuincommissie, maar voor alle eigenaren.

- Op zaterdag 25 juni is er in principe – bij goed weer - een zomerborrel in de binnentuin. Het is een byob: dus iedereen dient zelf drinken mee te nemen.

- Er wordt verzocht om de toelichting bij de agenda alvast goed door te nemen in verband met oproepen voor diverse functies bij agendapunten 5 en 10. De VvE kan alleen functioneren met actieve eigenaren.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De voorzitter stelt de notulen van 27 mei 2021 tekstueel en inhoudelijk aan de orde.

Mevrouw Berens heeft een vraag over punt 9 "vaststellen huishoudelijk reglement" inzake de airco. Zij geeft aan dat op basis van een tekstvoorstel een discussie ontstond en het voorstel niet werd aangenomen omdat er geen gekwalificeerde meerderheid was. Het bestuur zou er verder mee aan de slag gaan. Er is vervolgens een naschrift in de notulen opgenomen, waardoor er een meerderheid leek te zijn bij de stemming.

Pieter geeft aan dat het bestuur heeft aangegeven dat zij ermee aan de slag zouden gaan, omdat het was afgewezen, maar door het schilderwerk en het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) heeft dit nog niet de nodige aandacht gekregen. Lineke Marseille voegt toe dat eigenaren binnen de (gemeentelijke) kaders, die er voor airco's gelden, zelf aan de slag kunnen gaan zolang er nog niets is geregeld bij huishoudelijk reglement. Het bestuur komt nog terug met een nieuw tekstvoorstel voor het huishoudelijk reglement.

Naschrift bij notulen 27 mei 2021: Er zijn 37 stemmen voor en 22 stemmen tegen uitgebracht bij de stemming van het tekstvoorstel van het HR. Dat zijn in totaal 59 uitgebrachte stemmen. Een blanco stem is geen uitgebrachte stem. Van de uitgebrachte stemmen dient een gekwalificeerde meerderheid te zijn. Die was er niet met 37 van de 59 uitgebrachte stemmen. Het klopt dus dat er geen rechtsgeldige (gekwalificeerde) meerderheid was.

De notulen van de vergadering van 4 oktober 2021 wordt ter discussie gesteld.
Er zijn geen vragen/ opmerkingen.

Besluit: De notulen van 27 mei 2021 worden vastgesteld.

Besluit: De notulen van 4 oktober 2021 worden vastgesteld.

Actiepunt: Regelgeving huishoudelijk reglement opnieuw agenderen.

3. Evaluatie schilderproject

Pieter Hansma geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het schilderwerk.

In een extra vergadering is extra budget gevraagd om het schilderwerk uit te kunnen voeren. Het bestuur is iedereen dankbaar voor het verlenen van medewerking aan het project. René Velthuisen wordt expliciet bedankt voor zijn grote inzet ter ondersteuning van het project. De werkzaamheden werden uitgevoerd tussen oktober 2021 en januari 2022. Het meerwerk bestond o.a. uit herstel van voegwerk, herstel van uitgedroogd kit werk en het schoonspuiten van de gevel. Verder zijn nieuwe gebreken tijdig gesignaleerd. Het betreft hier verzakkingen in de gevel die zijn gefixeerd, uitsparingen op de balkons die bij twee balkons tot lichte betonrot hebben geleid. Ook zijn er twee loszittende ramen en 42 loszittende dorpels vervangen. Het is de bedoeling om de nieuwe gebreken periodiek te blijven monitoren, teneinde verdere schade en hogere kosten te voorkomen. De uitsparingen op de balkons worden dichtgezet. Het verzoek is om hieraan mee te werken als dit op uw balkon moet gebeuren. Toen de steigers er stonden, konden de gevels goed geïnspecteerd worden en zijn de gebreken goed in kaart gebracht en tijdig hersteld.

Terugkijkend kan gesteld worden dat de cyclus van het schilderwerk verkort moet worden naar 7 jaar in plaats van de huidige 10 jaar. Een cyclus van 10 jaar is veel te lang en leidt tot forse extra kosten. Het schoonspuiten van de gevels verdient bij de volgende onderhoudsbeurt de nodige aandacht. Dit kan mogelijk beter. De gevel schoonspuiten in het vervolg voor het schilderen. Dit geldt ook voor de steigerbouwers. De schilders hadden soms moeite om de onderhoudsdelen makkelijk te bereiken. Kleine onderhoudspunten worden nog opgelost. De tuin wordt nog hersteld door de hovenier op kosten van Logchies.

Het advies van Logchies is om de aluminium(kleurige) patrijspooten te vervangen in plaats van te schilderen vanwege de hoge kosten daarvan.

Een eigenaar vraagt of er draadglas in de patrijspooten geplaatst kan worden. Suggesties als deze zijn welkom om de patrijspooten op te knappen.

Het bestuur stelt voor om de frequentie van het schilderwerk vast te stellen op 7 jaar. De laatste drie jaar was € 60.000 begroot voor herstelwerkzaamheden van kozijnen, terwijl de werkelijke kosten € 310.000 waren. Dit is veroorzaakt door te laat schilderen en het niet tijdig signaleren van gebreken. Het is zaak om op regelmatige basis slechte kozijnen te inspecteren en te vervangen. Overwogen kan worden om regelmatige inspectie uit te besteden, maar dat gaat extra geld kosten. Geadviseerd wordt om onder de eigen bewoners te peilen in hoeverre men bereid is om hierbij te helpen, omdat er ook schilders in het gebouw wonen. Verder dient voortaan in het voorjaar in plaats van het najaar geschilderd te worden. Een eigenaar vraagt waarom de keet in de tuin heeft gestaan en niet op gemeente grond. Pieter geeft aan dat er dure apparatuur in de keet staat en omwille van de veiligheid en vandalisme is het niet praktisch om dit op openbare grond te stallen met alle gevolgen van dien. Zoals gezegd: de tuin wordt nog hersteld op kosten van Logchies.

Mevrouw Goebbels vraagt of er een beeld is van hoeveel kozijnen er inmiddels vervangen zijn en hoeveel er nog vervangen moeten worden. Daarnaast vraagt zij of de eigenaren dat inzicht ook mogen krijgen.

René Velthuizen geeft aan dat er 160 kozijnen zijn vervangen en er moeten nog circa 660 van de 1407 worden vervangen.

Mevrouw Cupido geeft aan dat zij inbraakschade heeft gehad tijdens de schilderwerkzaamheden en dat zij de claim heeft ingediend bij het bestuur en vraagt zich af wat de stand van zaken is. Rita van Royen geeft aan dat dit nog met VVE Beheer Amsterdam besproken wordt.

Onder luid applaus worden het bestuur en René Velthuizen bedankt voor hun grote inzet behoeve van het project. René Velthuizen krijgt een presentje overhandigd van Pieter Hansma om hem namens de VVE te bedanken voor zijn grote inzet en betrokkenheid.

Actiepunt: Afhandelen inbraakschade

Actiepunt: Inzage in vervanging aantal nog te vervangen en vervangen kozijnen

4. Vaststellen jaarrekening 2021

Rita van Royen licht de jaarrekening 2021 toe. Er is een batig saldo gerealiseerd van €2.112,76. De kascommissie in de personen van mevrouw De Vries, mevrouw Kuijer en de heer Dijt hebben de jaarrekening gecontroleerd. De kascommissie heeft geen onregelmatigheden aangetroffen. De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de administratie en financiële werkelijke situatie en de kascommissie adviseert de ledenvergadering derhalve het bestuur te déchargeren.

Rita van Royen vraagt of er vragen zijn over de jaarrekening 2021.

Gevraagd wordt wanneer de zonnepanelen volledig zijn afgeschreven?

Dit duurt nog drie jaar, als gevolg van eerder besluit van de vergadering.

René Velthuizen geeft aan dat er wordt geschoven met posten. Dat is niet wenselijk.

Rita van Royen geeft aan dat er op basis van de begroting jaarlijks een bedrag wordt gedoteerd aan de diverse reservefondsen. Het reservefonds kozijnen is negatief en het is de bedoeling om hier de komende jaren goed voor te reserveren/ sparen. In totaal zijn alle reservefondsen bij elkaar opgesteld wel positief.

Mevrouw Goebbels vraagt of bekend is wat de zonnepanelen opbrengen?

Ingrid van Bijnen legt uit dat het inzicht van de opbrengsten lastig is te verkrijgen. Eerder was dat te bekijken via een website, waar de opbrengsten te zien waren. Die website is opgeheven als gevolg van een faillissement. Het bestuur doet er alles aan om het alsnog in beeld te kunnen krijgen. Overigens is het met de fors gestegen energieprijzen nu moeilijk te vergelijken hoe de opbrengsten zich verhouden tot het energieverbruik van de periode voordat de VVE zonnepanelen had.

Besluit: De jaarrekening 2021 wordt vastgesteld.

Besluit: Het resultaat van € 2.112,76 wordt toegevoegd aan de voorzieningen.

Besluit: Het bestuur wordt gedéchargeerd voor het door haar gevoerde beleid over het boekjaar 2021.

5. Verkiezing kascommissie

Lineke Marseille licht toe dat Mevrouw De Vries (appt 59) al enige jaren de jaarstukken controleert. Zij heeft in 2021 aangegeven dat nog één keer te willen doen. Voor haar is dus nu een opvolger nodig. Naast haar waren dit jaar ook mevrouw Kuijer en de heer Dijt (appt 40) lid van de kascommissie. Zij willen dat nog een 2e keer doen. Er is dus nog één kascommissielid nodig. Naast mevrouw Kuijer en de heer Dijt stelt de heer Follon (66 en 87) zich beschikbaar voor de kascommissie.

Roberto Plein voegt nog toe dat de kascommissie in principe formeel uit twee leden bestaat.

Besluit: Mevrouw Kuijer, de heer Dijt en de heer Follon worden bij acclamatie benoemd tot de kascommissie.

6. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Rita van Royen geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). In de aanloop naar het vaststellen van het MJOP is er een concept versie gemaakt en beschikbaar gesteld waar een aantal discussiepunten in zitten, waarover gesproken dient te worden. In de oude versie van het MJOP was geen rekening gehouden met indexering van de kosten. De indexering is nu op gemiddeld 1,5% doorgevoerd in het MJOP. In het najaar zal het meerjarenonderhoudsplan met de prioriteiten, die vandaag worden besproken, ter vaststelling worden voorgelegd aan de leden in een extra vergadering in het najaar.

-Aanbrengen spreek-/luisterverbinding liften

De liften zijn van 1996 en hebben geen spreek-/luisterverbinding. Dit is bij wet voor dit bouwjaar van de liften niet noodzakelijk. Skylift biedt een abonnement aan (contract voor 5 jaar) voor een spreek-/luisterverbinding voor € 1.500 per jaar voor 6 liften. Een jaarcontract kost € 1.950 voor zes liften. Als de VVE weggaat bij Skylift dan kan het contract niet mee naar een andere onderhoudspartij. Er kan ook worden gekozen voor een universeel systeem. De kosten bedragen hiervan € 5.850,= eenmalig en €1.050,= per jaar voor zes liften. Een universele verbinding is te allen tijde van de VVE ongeacht een overstap naar een ander liftbedrijf. Op basis van de steminstructie adviseert Woonstichting Eigen Haard in te stemmen met een spreek-/luisterverbinding.

De vergadering, behoudens WSEH, stemt tegen een spreek-/luisterverbinding.

- Frequentieverhoging schilderen binnen/buiten van 10 jaar naar 7 jaar.

Het bestuur acht het noodzakelijk om de frequentie van het schilderwerk te verhogen naar 7 jaar in plaats van 10 jaar, zoals eerder toegelicht door Pieter Hansma. Door een frequentie van 10 jaar is de VVE geconfronteerd geraakt met een additionele kostenpost van € 310K. Dat is niet wenselijk. Door het verhogen van de frequentie van het onderhoud en het periodiek monitoren van mogelijke gebreken kunnen extra substantiële kosten worden voorkomen. Woonstichting Eigen Haard geeft in de steminstructie aan dat er een goed uitgewerkt plan moet komen voor kozijnen in het kader van verduurzaming.

De vergadering stemt in met dit voorstel en bestuur gaat in gesprek met WSEH over hun aanbeveling.

- Budget raamkozijnen; Is het jaarlijks budget van 20.000 voor vervanging/replicatie voldoende, of verhogen naar 40.000?

Het reservefonds (kozijnen) is niet toereikend voor het onderhoud van de kozijnen. De reparatiekosten zijn aan zienlijk. Het bestuur wil kiezen voor het preventief vervangen van slechte kozijnen, en de opties en de kosten daarvan verder onderzoeken om dit goed te kunnen verwerken in het MJOPP. Aannemer Van Til heeft aangegeven dat de kosten van glas inmiddels met 20% zijn gestegen als gevolg van de hoge inflatie. Geadviseerd is daarbij om waar mogelijk vervanging uit te stellen. Voorsnog wordt €20 k gereserveerd op jaarbasis. Dat is dus te weinig vanwege inflatie en verhoogde materiaalkosten. Het bestuur adviseert om dit te verhogen naar € 40 K op jaarbasis.

Een eigenaar pleit voor een onderzoek naar vervanging door kunststof. Dat bespaart onderhoudskosten in de toekomst. Kunststofkozijnen bieden ook mogelijkheden voor beter isolatieglas.

Het bestuur neemt dit mee. Rita legt uit wat er is uitgevoerd aan onderhoud aan kozijnen en hoeveel reparaties er zijn bijgekomen. Van die laatste groep zou je de kozijnen moeten vervangen. Dat zijn er heel veel.

Dan is er circa €53 K nodig voor vervanging per jaar. Dat zijn alleen de raamkozijnen die in 2012 zijn gerepareerd zijn en nu weer. Dit wordt nog met Van Til besproken. Er is afgesproken om te herstellen indien mogelijk en indien de kozijnen het minimaal 5 jaar uithouden.

Er volgt een (nieuw) voorstel van het bestuur met scenario's (inclusief kunststofkozijnen) voor de ALV in oktober.

WSEH adviseert om ook de mogelijkheden van subsidies hierbij te onderzoeken en gaat niet akkoord met een verhoging van de reservering.

- Onderhoud / vervanging rookgasafvoerkanalen.

In het MJOP is vervanging van de rookgasafvoeren (RGA) begroot voor 2022. Aan de hand hiervan is een onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk installatie adviesbureau Berger.

Het rapport is als vergaderdocument beschikbaar gesteld. Er is een steekproef uitgevoerd bij een aantal woningen. Hierbij is gebleken dat bij een aantal kanalen corrosie plekken zijn geconstateerd. De onderhoudsstaat is niet alarmerend en vervanging is niet urgent. Berger heeft geadviseerd om de kanalen toekomstbestendig te maken als de VVE besluit om de RGA's te vervangen. Dat kan door een ander kanaal erbij te maken. Daar is ruimte voor. De unit voor een hybridepomp kan op het dak worden geplaatst. Het kastje dat bij de ketel komt heeft een formaat van 50X50cm en past bij de ketel. Er is nog geen urgentie om te vervangen. In die tijd kan bekeken worden om de kanalen toekomstbestendig te maken.

De heer Velthuis adviseert om collectief een CO meter aan te schaffen met een schakelaar. Bij detectie van koolmonoxide wordt de CV ketel dan uitgeschakeld.

De vergadering vindt dit een individuele kwestie, maar het bestuur zal deze info delen met de leden.

- Bellentableau vervangen door videofoon (MJOP nu € 32.000 in 2030. Dit wordt waarschijnlijk € 120.000). Bellentableau vervangen door een videofoon. Er is begroot € 32.000 voor de intercom. Vervangen door een videofoon bedraagt € 120.000.
WSEH is voor een videofoon.

Na ampele discussie wordt besloten om tot stemming over te gaan. De stemming voor een videofoon luidt als volgt.

Voor: 25 stemmen (inclusief WSEH)

Tegen: 27 stemmen

Onthouding: 2 stemmen

Aantal uitgebracht stemmen: 52 stemmen

Hiermee is de videofoon afgewezen.

Besluit: De ledenvergadering stemt in meerderheid tegen de spreek-/luisterverbinding. Alleen WSEH is voor.

Besluit: De ledenvergadering is, behoudens WSEH, unaniem voor het verhogen van de frequentie van het schilderwerk.

Besluit: De RGA's worden nog niet vervangen. Er wordt verder onderzoek gedaan naar het toekomstbestendig maken van de kanalen.

Besluit: De videofoon is afgewezen.

Actiepunt: Info over CO meter delen met de leden

Actiepunt: Mogelijkheden onderzoeken vervanging naar kunststof kozijnen.

7. Planmatig Onderhoud (PO) 2022

Besluitvoorstel 7.1 (mandaat rookgasafvoerkanalen voor een bedrag van €128.000) zal op basis van het besluit van de rookgasafvoerkanalen anders worden geformuleerd. Het bestuur vraagt een mandaat van €5.000 ten behoeve van advieskosten om de bevindingen van de firma Berger naar aanleiding van het camera onderzoek nader te onderzoeken. Verder gaat het bestuur informatie verstrekken over de koolmonoxidemeter die individueel aangeschaft kan worden.

Het bestuur krijgt unaniem mandaat van de vergadering om de liftwerkzaamheden via Skylift uit te voeren. De werkzaamheden worden door Skylift, de huidige onderhoudspartij, uitgevoerd. Interventie/ projectbegeleiding van VBA is hierdoor niet noodzakelijk. Het bestuur krijgt mandaat voor onvoorziene kosten tot een maximum van 10% van de opdracht. Tevens wordt de beheerder gemachtigd om de gelden ten behoeve van het onderhoud ten laste te brengen van het reservefonds.

Besluit: Het bestuur krijgt unaniem mandaat van de vergadering om de liftwerkzaamheden via Skylift uit te voeren. De werkzaamheden worden door Skylift, de huidige onderhoudspartij, uitgevoerd. Interventie/ projectbegeleiding van VBA is hierdoor niet noodzakelijk.

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat voor onvoorziene kosten tot een maximum van 10% van de opdracht.

Besluit: De beheerder wordt gemachtigd om de gelden ten behoeve van het onderhoud ten laste te brengen van het reservefonds.

8. Vaststellen begroting 2023

De begroting 2023 wordt toegelicht door Rita van Royen.

De kosten zijn geïndexeerd en de dotaties aan het reservefonds zijn afgestemd op het MJOP. Omdat er nog wat discussiepunten bestaan over het MJOP wordt besloten de begroting 2023 in het najaar vast te stellen. Verder merkt Rita van Royen nog op dat op basis van de dotaties in 2030 een tekort ontstaat in de onderhoudshorizon in het reservefonds.

9. Incassoprocedure en incassobeleid

De incassoprocedure komt jaarlijks terug met name ook voor nieuwe eigenaren, opdat zij hier kennis van kunnen nemen. De incassoprocedure is na te lezen via www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure

10. Verkiezing bestuur

Met verwijzing naar de toelichting van de agenda legt Lineke Marseille uit dat het bestuur uit 5 bestuursleden bestaat in de personen van Rita van Royen, Jelt Stegenga, Ingrid van Bijnen, Pieter Hansma en Lineke Marseille. Zij zal zelf na de volgende vergadering aftreden. Werkzaamheden bestuur en profielschets staan in de vergadertoelichting. Kandidaten voor het bestuur kunnen zich melden bij het bestuur. Menno Frantzen (appt84) is beschikbaar voor de technische commissie. Soray Kilic (appt75) wil zich inzetten voor verduurzaming.

11. Rondvraag en sluiting

Naar aanleiding van het advies van de hovenier m.b.t. de schade aan het sedumdak wordt gevraagd hoe het HR gehandhaafd kan worden.

De voorzitter geeft aan dat dit een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van iedereen is. Indien bekend is wie de eigenaar is van een kat die schade veroorzaakt aan het dak, dan kan dat altijd aan het bestuur worden doorgegeven, maar het bestuur gaat niet actief voor politie spelen.

Mevrouw Goebbels vraagt van wie de zwarte kat is die op haar balkon piest en poept. Daarnaast heeft ze last van een wietlucht in de wc en kleine kamer aan de voorzijde. Volgende politie zijn er meerdere klachten over wietlucht binnen gekomen. Het is moeilijk te traceren waar de lucht vandaan komt, maar geadviseerd wordt om bij te houden op welke tijden dit wordt ervaren en met deze informatie een melding te doen.

Gevraagd wordt wat het beleid is ten aanzien van elektrisch laden in de parkeergarage.

Lineke Marseille geeft aan dat het bestuur zich oriënteert op dit punt. Het kabinet is bezig met wetgeving (notificatieregeling) hieromtrent. Vooralsnog zijn de bepalingen in het HR van kracht. De brandweer heeft echter aangegeven dat zij niet kunnen garanderen dat zij een brand van een elektrische auto in de parkeergarage kunnen blussen in de huidige situatie. Bestuur adviseert vooralsnog – ondanks art. 4.15 van het HR - om via Liander een laadpaal aan te vragen voor de straat. Na het kabinetsbesluit zal het bestuur de regels hieromtrent nader omschrijven en voorleggen.

Lineke Marseille verzoekt alle gebruikers van de parkeergarage om alles wat brandgevaarlijk is, uit de parkeergarage te verwijderen. De parkeergarage is louter bedoeld voor het stallen van voertuigen en motoren. De eigen berging moet als opslagplaats worden gebruikt.

De fietsenkelder staat vol met fietsen. Verzocht wordt om fietsen te verwijderen die niet gebruikt worden. Binnenkort zal opnieuw een opschoonactie worden gehouden.

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering en dankt ieder voor diens komst.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Bastille (545)

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

- 2.1 De notulen van 27 mei 2021 worden vastgesteld.
- 2.2 De notulen van 4 oktober 2021 worden vastgesteld.

4. Vaststellen jaarrekening 2021

- 4.1 De jaarrekening 2021 wordt vastgesteld.
- 4.2 Het resultaat van € 2.112,76 wordt toegevoegd aan de voorzieningen.
- 4.3 Het bestuur wordt gedéchargeerd voor het door haar gevoerde beleid over het boekjaar 2021.

5. Verkiezing kascommissie

- 5.1 Mevrouw Kuijer, de heer Dijt en de heer Follon worden bij acclamatie benoemd tot de kascommissie.

6. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 6.1 De ledenvergadering stemt in meerderheid tegen de spreek-/luisterverbinding. Alleen WSEH is voor.
- 6.2 De ledenvergadering is, behoudens WSEH, unaniem voor het verhogen van de frequentie van het schilderwerk.
- 6.3 De RGA's worden nog niet vervangen. Er wordt verder onderzoek gedaan naar het toekomstbestendig maken van de kanalen.
- 6.4 De videofoon is afgewezen.

7. Planmatig Onderhoud (PO) 2022

- 7.1 Het bestuurr krijgt unaniem mandaat van de vergadering om de liftwerkzaamheden via Skylift uit te voeren. De werkzaamheden worden door Skylift, de huidige onderhoudspartij, uitgevoerd. Interventie/projectbegeleiding van VBA is hierdoor niet noodzakelijk.
- 7.2 Het bestuur krijgt mandaat voor onvoorziene kosten tot een maximum van 10% van de opdracht.
- 7.3 De beheerder wordt gemachtigd om de gelden ten behoeve van het onderhoud ten laste te brengen van het reservefonds.

9. Incassoprocedure en incassobeleid

- 9.1 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure

Actiepuntenlijst

VvE De Bastille (545)

Afhandelen inbraakschade

Status: Vastgelegd

Info over CO meter delen met de leden

Status: Vastgelegd

Inzage in vervanging aantal nog te vervangen en vervangen kozijnen

Status: Vastgelegd

Mogelijkheden onderzoeken vervanging naar kunststof kozijnen.

Status: Vastgelegd

Regelgeving huishoudelijk reglement opnieuw agenderen.

Status: Vastgelegd