

Notulen

VvE gebouw blok 37 te IJburg/Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 13 maart 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 1076; aantal stemmen vertegenwoordigd: 786 (73,05 procent)

1 Opening en benoemen (dag)voorzitter

De dagvoorzitter is benoemd. De voorzitter en notulist van de vergadering, de heer van der Ploeg (VT2000), opent de vergadering om 19:30 uur en heet eenieder van harte welkom.

De vergadering gaat akkoord met het maken van geluidsopname ten behoeve van het uitwerken van de notulen.

Namens de Alliantie is de heer Kwaaitaal aanwezig.

2 Vaststellen aantal stemmen

Totaal zijn er, in persoon dan wel bij volmacht vertegenwoordigd, 786 van de 1076 (73,05%) stemmen aanwezig. Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

3 Vaststellen agenda

De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4 Ingekomen stukken en mededelingen

5 Vaststellen notulen 2 april 2024

De notulen worden zonder verdere op- en/of aanmerkingen goedgekeurd. De stukken worden door de voorzitter van de vergadering ondertekend en worden vervolgens gearhiveerd.

6 Jaarrekening 2024

De beheerder geeft een toelichting op het financieel jaarverslag van vorig boekjaar. Deze laat een negatief exploitatieresultaat zien van € 11.495,60.

6.a Verklaring van de kascommissie

De kascommissie brengt verslag uit van de door haar uitgevoerde controle. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2024. De boeken zijn doorgenomen en er zijn geen bijzonderheden aangetroffen, wat positief wordt ontvangen door de eigenaars.

De beheerder licht toe dat er dit jaar een negatief resultaat is. Dit is voornamelijk te wijten aan een nieuw contract voor valbeveiliging met VTD en extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd door de glazenwasser. De zeer grondige en uitgebreide extra schoonmaakwerkzaamheden zijn op circa € 18.000 uitgekomen. Er heeft reeds een overleg plaatsgevonden met de glazenwasser dat het prettig zou zijn om een meerjaren planning te ontvangen voor deze grote werkzaamheden, zodat het begroot kan worden.

6.b Vaststellen jaarrekening

De vergadering stelt de jaarrekening vast.

6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat

Het voorstel om het negatieve resultaat ten laste van de reserves te brengen is aangenomen.

6.d Verlenen van decharge

De vergadering verleent decharge.

7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025

Het voorstel om het jaarplan 2025 goed te keuren en de bestuurder mandaat te verlenen om de onderhoudswerkzaamheden die voor 2025 gepland staan uit te laten voeren is aangenomen. Dit wordt ten laste van de reserve onderhoud gebracht.

Het huidige MJOP komt uit 2019 en dient geactualiseerd te worden. De vergadering besluit dit te laten

uitvoeren door VT2000.

7.a Plaatsen Salto druppel systeem

Afgelopen jaar heeft de vergadering besloten het bestuur een mandaat te geven van € 20.000 voor het installeren van een Salto druppel systeem. Het bestuur is het afgelopen jaar druk bezig geweest met het opvragen van offertes en geeft een update over de huidige stand van zaken.

Het bestuur heeft momenteel twee offertes. Eén van BSS en één van HACAR, welke beide ter informatie zijn toegevoegd aan het VvE Portaal. BSS offreert een Salto systeem en HACAR een Intratone systeem. Omdat ze beide een ander systeem offerreren, zijn de offertes slecht te vergelijken. De voorkeur ligt bij een Salto systeem, omdat dit beter op detail is te programmeren en gebruiksvriendelijker is dan Intratone. Alvorens het bestuur over gaat op opdrachtverstrekking, zal er eerst nog een tweede Salto systeem offerte worden opgevraagd, zodat kosten vergeleken kunnen worden.

Het besluit zoals genomen in de vorige vergadering blijft staan. Het bestuur heeft een mandaat van € 20.000 en indien de installatie duurder uitvalt, zal dit vooraf worden afgestemd met De Alliantie en de kascommissie. Daarbij geeft de beheerder aan dat de offerte van BSS € 37.895,18 bedraagt. De vergadering zal er rekening mee moeten houden dat het Salto systeem een stuk duurder zal uitvallen dan de eerder gedachte € 20.000.

7.b Problematiek dakbedekking

De beheerder bespreekt de aanhoudende problematiek met de dakbedekking. De algemene ruimte, Lumierestraat 96, Lumierestraat 88 en Theo Frenkelhof 4 hebben allemaal overlast van een lekkage, vermoedelijk afkomstig van het dak. Ondanks herhaalde bezoeken van Mastem is de oorzaak van de lekkages niet gevonden. Het Pluvia-systeem is uitgesloten als oorzaak door een lekdetectie.

Advies van Derbigum en mogelijke oplossingen

Derbigum, een onafhankelijk expert, heeft geadviseerd om het dak op de betreffende hoek volledig te vervangen. De rest van het dak heeft nog een resterende levensduur van 7 tot 10 jaar. Dit zou betekenen dat het dak wordt opengebroken en het gedeelte wordt vervangen, waarmee de huidige lekkages worden aangepakt.

Er wordt besproken dat het vervangen van slechts een deel van het dak kan leiden tot toekomstige onderhoudsproblemen vanwege de verschillende levensduur van de dakdelen. Een alternatief is om het gehele dakvlak 3 te vervangen, maar dit brengt hogere kosten met zich mee en betekent dat materiaal met een resterende levensduur voortijdig wordt verwijderd. Het volledige dakdeel 3 vervangen is dermate duur, vooral omdat dit nog 7 tot 10 jaar levensduur heeft, dat hier niet voor gekozen wordt.

Financiële overwegingen

De beheerder geeft aan dat er nog geen offertes zijn ontvangen voor de voorgestelde werkzaamheden. Gevraagd wordt of er een inschatting gemaakt kan worden van de kosten? De beheerder geeft aan dat dit lastig is, maar dat er zeker gerekend moet worden op € 50.000 tot € 100.000. In 2034 staat het hele dak in het MJOP. Op basis van dat bedrag en het percentage van het totale dak dat nu vervangen gaat worden, zou je ook rekening moeten houden met een bedrag van circa € 100.000.

Gevraagd wordt of het mogelijk is om de uitgave van € 100.000 naar voren te halen zonder dat dit ten koste gaat van de maandelijkse bijdragen. De vergadering geeft aan dat dit binnen de huidige reserve van de VvE past. De beheerder merkt op dat er in de huidige liquiditeitsprognose een negatief ontstaat door de geplande dakvervangings in 2034. Dit is op te lossen door ieder jaar iets meer te indexeren dan de inflatie, niks om ons zorgen over te maken. Het nieuwe MJOP moet meer duidelijkheid geven over de liquiditeitsprognose. Op basis van het nieuwe MJOP zal de dotatie opnieuw beoordeeld worden.

Dispuut met Mastum over eerdere werkzaamheden

Eerder heeft de vergadering een offerte van Mastum goedgekeurd voor het opnieuw inplakken van de dakranden van dakvlak 3. Er is een geschil ontstaan over de uitvoering van deze werkzaamheden. Het dispuut betreft de betekenis van "ruim door de nek"; Mastum hanteert een andere interpretatie dan de VvE. De VvE heeft duidelijk op papier staan, inclusief foto's gemaakt door het bestuur, wat de verwachtingen waren.

De werkzaamheden zijn niet uitgevoerd conform afspraak en de VvE is hier niet tevreden over. Hoewel de huidige situatie niet lekgevoelig is en de aangebrachte materialen geen verslechtering betekenen, is het werk niet naar wens afgerond. De laatste betaling is nog niet voldaan en zal niet worden betaald totdat Mastum het werk naar behoren afrondt.

Vervolgstappen en besluitvorming

De beheerder meldt dat het offertetraject voor de gedeeltelijke dakvervangings nog lopende is. De vergadering wordt geïnformeerd dat het bestuur volgens de akte bij spoedeisende gevallen de bevoegdheid heeft om de

noodzakelijke maatregelen te nemen, gezien de urgente aard van de lekkages. Normaliter worden offertes voorgelegd aan de vergadering, maar die zijn helaas nog niet beschikbaar. De vergadering heeft verder geen op- en/of aanmerkingen over de gekozen procedure.

Als ze beginnen met het vervangen van het deel van het dak, wordt gevraagd of het mogelijk is om eerst nog goed onderzoek te doen naar de oorzaak van de lekkages. Als ze overal het grind weg hebben gehaald, kunnen ze beter zoeken naar de oorzaak. Voor het oplossen van deze lekkages maakt het niet uit, want we gaan vervangen. Maar mogelijk dat deze informatie van pas kan komen als er ergens anders lekkages gaan plaatsvinden. De beheerder geeft aan dit verstandig te vinden en dit op te pakken met de dakdekker die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

7.c Valbeveiliging

De vergadering bespreekt het onderhoud van de valbeveiliging op het dak van het gebouw. De beheerder licht toe dat er een offertetraject is uitgevoerd om een geschikte partij te vinden voor de jaarlijkse inspectie van de valbeveiliging. VTD is als beste optie naar voren gekomen en heeft de inspectie uitgevoerd. De meeste bestaande ankerpunten zijn goedgekeurd, maar vanwege strengere regelgeving moeten er extra maatregelen worden genomen. Dit omvat onder andere de toevoeging van twee nieuwe ankerpunten en het plaatsen van hekwerken rondom dakluiken. De beheerder benadrukt het belang van veiligheid, gezien de frequente werkzaamheden op het dak en de formele aansprakelijkheid van de VvE bij eventuele ongelukken.

Er wordt geen bezwaar gemaakt tegen het voorstel om de werkzaamheden door VTD te laten uitvoeren.

8 Begroting 2026

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor boekjaar 2026. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodieke VvE bijdrage.

8.a Vaststellen begroting

De begroting is vastgesteld door de vergadering.

8.b Vaststellen voorschotbijdrage

De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2026.

9 Formaliteiten

9.a Vaststellen incassoprocedure

De beheerder geeft een toelichting over de WKI-wetgeving. De vergadering keurt de incassoprocedure goed.

9.b Schade uitkering

Bij een schade-uitkering boven de € 10.000 besluit de vergadering van eigenaars hoe dit bedrag wordt uitgekeerd. Het voorstel is om de uitkering te laten plaatsvinden op de bankrekening van de VvE. De VvE zal het schadebedrag afrekenen met de betrokken partijen, zoals de betreffende eigenaars en onderhoudsbedrijven. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Het bankrekeningnummer van de VvE is: NL89 RABO 0314 7509 40

10 (Her)benoeming bestuur- en commissies

Bestuur:

Het huidige bestuur bestaat uit:

- Mevrouw Ephraïm
- Mevrouw Buhr
- Mevrouw Bosboom (penningmeester)

Kascommissie:

De kascommissie bestaat uit:

- De heer van Eeden
- De heer Klom

Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

De beheerder geeft aan dat het belangrijk is dat er op termijn nieuwe kascommissieleden worden benoemd. De huidige kascommissie doet het al erg lang, wat zeer wordt gewaardeerd, maar een frisse blik is ook verstandig. Er zijn geen nieuwe aanmeldingen.

11 Rondvraag

De beheerder opent de rondvraag, het volgende wordt besproken:

- Een eigenaar meldt dat zij regelmatig onbekende personen aantreft in haar hal, wat haar gevoel van veiligheid aantast. Zij vermoedt dat bepaalde woningen worden verhuurd via Airbnb of soortgelijke constructies.

De vergadering is het erover eens dat kortdurende verhuur, zoals via Airbnb, niet is toegestaan volgens artikel 8.15 van het huishoudelijk reglement. Dit verbiedt kamerverhuur, bed and breakfast en short stay verhuur op straffe van een boete. De vergadering bespreekt de moeilijkheden bij het opsporen en handhaven wanneer verhuur via niet-openbare kanalen plaatsvindt.

Het voorstel is om een logboek bij te houden van verdachte situaties en deze te melden aan de huismeester. De beheerder geeft aan dat de huismeester in eerste instantie informeel contact kan opnemen met de betreffende eigenaar. Indien dit geen effect heeft, kan er formeel worden opgetreden door de beheerder.

- De rol van de huismeester en de glazenwasser wordt besproken in het kader van het aanspreken van ouders van kinderen die overlast veroorzaken. De glazenwasser doet binnen het complex veel meer klussen dan alleen de glasbewassing. Het bestuur is met beide in overleg voor een goede taakverdeling.

- Er ontstaat discussie over de rol en verantwoordelijkheid van de Alliantie als grootste eigenaar met huurders in het complex. De vergadering benadrukt dat de Alliantie een actieve rol moet nemen in het aanspreken van hun huurders bij overlast en schade. De heer Kwaaitaal geeft aan dat het lastig is om gedragsverandering te bereiken en dat zij tegen juridische beperkingen aanlopen.

De beheerder merkt op dat, hoewel de Alliantie de kosten van schade vergoedt, het jammer is dat de veroorzakers niet direct met de consequenties worden geconfronteerd. Een eigenaar suggereert dat er mogelijkheden moeten zijn om de kosten direct op de huurders te verhalen wanneer er duidelijk bewijs is van schade. Het is de bedoeling dat iemand de financiële gevolgen voelt, zodat het niet nog een keer gebeurt.

- Aan het einde van de rondvraag vraagt een eigenaar naar de planning van de hang- en sluitwerk inspectie door SKK. De beheerder geeft aan dat volgens het schema de inspectie dit jaar zou moeten plaatsvinden, maar dat hij contact zal opnemen met SKK om de planning te bevestigen.

12 Sluiting

De heer van der Ploeg, dankt eenieder voor zijn/haar komst en inbreng en sluit om 20:45 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE gebouw blok 37 te IJburg/Amsterdam

- 1 Opening en benoemen (dag)voorzitter**
 - 1.1 De dagvoorzitter is benoemd.
 - 1.2 De vergadering gaat akkoord met het maken van geluidsopname ten behoeve van het uitwerken van de notulen.
- 2 Vaststellen aantal stemmen**
 - 2.1 Het aantal stemmen is vastgesteld.
- 3 Vaststellen agenda**
 - 3.1 De agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.
- 5 Vaststellen notulen 2 april 2024**
 - 5.1 De notulen van 2 april 2024 is vastgesteld.
- 6.b Vaststellen jaarrekening**
 - 6.b.1 De vergadering stelt de jaarrekening vast.
- 6.c Vaststellen bestemming exploitatieresultaat**
 - 6.c.1 Het voorstel om het negatieve resultaat ten laste van de reserves te brengen is aangenomen.
- 6.d Verlenen van decharge**
 - 6.d.1 De vergadering verleent decharge.
- 7 Meerjaren onderhoudsplan (MJOP) - Jaarplan 2025**
 - 7.1 Het voorstel om het jaarplan 2025 goed te keuren en de bestuurder mandaat te verlenen om de onderhoudswerkzaamheden die voor 2025 gepland staan uit te laten voeren is aangenomen.
 - 7.2 Het voorstel om het MJOP te actualiseren is aangenomen.
- 7.c Valbeveiliging**
 - 7.c.1 De vergadering besluit het voorstel goed te keuren om de werkzaamheden voor de valbeveiliging door VTD te laten uitvoeren.
- 8.a Vaststellen begroting**
 - 8.a.1 De begroting is vastgesteld door de vergadering.
- 8.b Vaststellen voorschotbijdrage**
 - 8.b.1 De vergadering besluit de ledenbijdrage aan te passen conform de begroting met ingang van 1 januari 2026.
- 9.a Vaststellen incassoprocedure**
 - 9.a.1 De vergadering keurt de incassoprocedure goed.
- 9.b Schade uitkering**
 - 9.b.1 De vergadering besluit dat schades boven de € 10.000 worden uitgekeerd op de bankrekening van de VvE.
- 10 (Her)benoeming bestuur- en commissies**
 - 10.1 Het voorstel om de huidige kascommissie aan te houden is aangenomen.

Actiepuntenlijst

VvE gebouw blok 37 te IJburg/Amsterdam

Offerte VTD goedkeuren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 mei 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nick van der Ploeg)

Contact opnemen met SKK om de planning van de kozijneninspectie te bevestigen en eigenaars informeren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nick van der Ploeg)

MJOP actualiseren.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 1 juni 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Nick van der Ploeg)

Activeren van de begroting 2026

Status: Vastgelegd