

Notulen

VvE De Bastille (545)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 27 mei 2021, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 88; aantal stemmen vertegenwoordigd: 61 (69,32 procent)

Aanwezig

Mevrouw N.M. Berens, Mevrouw S.I. Haas, Mevrouw S. Breman, De heer S.C.M. Dijt en/of Mevrouw B.A.M. Kuijer, Mevrouw L. Djoefrie, De heer T. Doorenbosch en/of Mevrouw A.M.H. Tol, Woningstichting Eigen Haard, De heer P.J.A.M. Follon, De heer R. Gebbink, De heer P.H. Graper en/of Mevrouw C.M. Zweers, De heer B. ten Have en/of Mevrouw J. Valken, De heer en mevrouw H.J. Heesakkers, Mevrouw M. Kooman, De heer R. Lammertse en/of Mevrouw A.F. Lammertse-Kick, De heer M. Lindt, De heer J.J. Mensch en/of Mevrouw A. Hoppe, De heer M.J. Moes en/of Mevrouw C. Pruis, Mevrouw R.A.P. van Royen, De heer G.P.M. Sniijders, Mevrouw P. Claus / Tooren, Mevrouw M.C. Ursem en/of Mevrouw J. Stegenga, De heer R.M. Verhoogt, Mevrouw A. de Vries, De heer H.J. Wardenaar, De heer M.J. Waterloo en/of Mevrouw C. Waterloo-Louhenapessy, De heer J. van der Wegen en/of Mevrouw Y.T.A. Witte, De heer M.A. van der Lee, Mevrouw Y.C. Goebbels, Mevrouw E. Meijer, De heer P. Boskovic, De heer P.J.A.M. Follon, De heer J. van der Wilk en/of Mevrouw E.D. Marseille, Mevrouw A. van Ruitenbeek, De heer G. de Lange, De heer B. Bos en/of Mevrouw W.G. Meerleveld, De heer D.I. van Maldegem en/of Mevrouw T.E.M. van Maldegem-Braun, Mevrouw Priyanka, Mevrouw I.C.M. van Bijnen, De heer T.W. Stegmeijer en/of Mevrouw R. van Bers, Mevrouw S. Kiliç, De heer M. Frantzen, Mevrouw S. de Bies

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, de heer Verhoogt, opent de vergadering om 19:35 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij is door het bestuur gevraagd om deze vergadering vanavond voor te zitten. Hij doet dat graag en hier is geen bezwaar tegen van de leden. De beheerder, de heer Haspels, verzorgt de notulen. Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 61 van de 88 stemmen (69,32%), zodat ten aanzien van alle geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

De secretaris van het bestuur, mevrouw Marseille, doet de volgende mededelingen, Bij de vergaderstukken is een toelichting van het bestuur bij verschillende agendapunten te vinden. Daarnaast zijn de leden de week voor de vergadering ook op de hoogte gebracht van een aantal later ingekomen stukken. Leden worden opgeroepen om zelf bij te dragen aan de veiligheid van de parkeergarage vanwege inbraken: wacht tot de deur is gesloten voordat je vertrekt. Mochten leden nog tips hebben dan kunnen zij zich melden bij het bestuur. Als laatste de opmerking dat er 4 nieuwe bestuursleden worden gezocht en 1 of 2 nieuwe kascommissieleden. Mevrouw Marseille treedt af over 2 jaar en zij hoopt dat leden ook hun verantwoordelijkheid nemen en zich als bestuurslid in willen zetten voor de VvE. Mevrouw Berens vraagt aan de voorzitter of zij het woord bij agendapunt 9 mag krijgen en dat is akkoord.

2. Vaststellen notulen vergadering d.d. 20-10-2020

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 20-10-2020 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Het voorstel "Vaststellen notulen vergadering d.d. 20-10-2020." wordt in stemming gebracht.

Voor: 55

Tegen: 1

Blanco: 3

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 59 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 20-10-2020 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2020

Er wordt een toelichting door mevrouw Van Royen gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2020. Het boekjaar sluit met een positief exploitatieresultaat van € 2.505,07. Er zijn een aantal vragen over de liftkosten,

de verzekeringskosten, de kosten voor de garagedeur, verenigingskosten en de post ontvangen rente die met een min bedrag staat opgenomen en deze vragen worden beantwoord. Op de vraag of de opbrengsten van de zonnepanelen over 2020 ook bekend is meldt mevrouw Marseille dat hier inderdaad maandelijkse overzichten van zijn en zij zal mevrouw Goebbels hiervan later op de hoogte brengen. De kascommissieleden geven aan dat zij akkoord gaan met de jaarrekening en dat zij de jaarrekening goed keuren. De kascommissieleden worden bedankt voor hun inzet.

Het voorstel "Vaststellen jaarrekening 2020 en decharge verlenen bestuur." wordt in stemming gebracht.

Voor: 53

Tegen: 1

Blanco: 3

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Er zijn 57 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Besluit over het positief exploitatieresultaat van € 2.525,07. De beheerder adviseert het resultaat te verrekenen met de eigenaren." wordt in stemming gebracht.

A: Verrekenen met de eigenaren: 8

B: Ten laste/ten gunste reservefonds brengen: 51

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Daarmee wordt er besloten dat er voor optie "B: Ten laste/ten gunste reservefonds brengen" gekozen wordt.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2020 is vastgesteld en er is decharge verleend aan het bestuur.

Besluit: FIN - Besloten wordt om het positief exploitatieresultaat van € 2.505,07 toe te voegen aan de algemene reserve .

4. Verkiezing kascommissie

De kascommissie moet jaarlijks worden benoemd en bestaat uit minimaal twee leden. De heer Ten Have treedt af en de heer en mevrouw Dijt-Kuijer stellen zich beschikbaar. Mevrouw De Vries wil nog 1 jaar aanblijven en zal dan ook stoppen. De kascommissie bestaat nu uit mevrouw De Vries en de heer en mevrouw Dijt-Kuijer. Indien geen kascommissieleden worden benoemd wordt voorgesteld om de kascontrole uit te besteden aan Kascontrole.com met een maximum mandaat van € 715 incl. BTW. Dit laatste blijkt niet nodig te zijn.

Het voorstel "Het voorstel om de voorgestelde kascommissieleden te benoemen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 52

Tegen: 3

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Er zijn 56 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Het voorstel om de kascontrole uit te besteden aan Kascontrole.com met een maximum mandaat van € 715 incl. BTW." wordt in stemming gebracht.

Voor: 3

Tegen: 50

Blanco: 3

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Er zijn 56 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel afgewezen.

Besluit: Mevrouw De Vries en de heer en mevrouw Dijt-Kuijer worden tot kascommissie benoemd.

Besluit: De vergadering stemt niet in met het uitbesteden van de kascontrole aan Kascontrole.com.

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) - zie toelichting bestuur

Mevrouw Van Royen geeft namens het bestuur een toelichting bij het MJOP en zij verwijst naar het vergaderstuk van het bestuur bij dit agendapunt. De duurzaamheidsmaatregelen om voor subsidie in aanmerking te komen waren niet van toepassing voor de VvE in het door LAAN 35 opgestelde MJOP. Het MJOP van LAAN 35 is gebruikt om het bestaande MJOP aan te passen. Er zijn een aantal vragen / opmerkingen van leden. In de jaren voorafgaand aan het vervangen van het bellentableau moet worden bekeken naar wat voor soort toestel de voorkeur van de leden uit gaat en of het bedrag dat hiervoor nu staat opgenomen toereikend is. Met de schoorstenen worden de rookgasafvoerkanelen bedoeld en het bestuur is bezig met een bedrijf om dit in kaart te brengen. Voor de schilderwerkzaamheden staat een gesprek gepland met de verfspecialist en als er meer te melden is hierover worden de leden hiervan op de hoogte gebracht. Kan er naast Logchies ook een offerte bij Van Beers schilderwerken worden opgevraagd? Mevrouw De Haas geeft aan dat zij het lastig vindt dat er zoveel vragen van leden komen terwijl het bestuur hier zoveel energie in steekt / heeft gestoken en daarnaast ook nog gewoon werkt. De vraag wordt gesteld hoe er om gegaan wordt met de modernisering van het MJOP. De vraag komt naar voren of er een technische commissie aangesteld moet worden of dat er offertes voor planmatig onderhoud opgevraagd moeten worden door de beheerder.

Het voorstel "Vaststellen MJOP." wordt in stemming gebracht.

Voor: 52

Tegen: 1

Blanco: 3

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Er zijn 56 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

6. Vaststellen begroting 2022 - zie toelichting bestuur

De begroting 2022 wordt toegelicht. N.a.v. de vraag of het verantwoord is dat de liftreserve zo naar beneden kan worden bijgesteld antwoordt het bestuur dat dit mogelijk is gezien de te verwachten liftkosten op dit moment. Voor volgend jaar staan er hoge uitgaven planmatig onderhoud op de agenda en dit kan uiteraard alleen worden uitgegeven als er voldoende geld in de reserve aanwezig is. De begroting wordt ingaande per 01-01-2022 en met een totaalbedrag van € 235.280 vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Het voorstel "Het voorstel om de begroting 2022 met een totaalbedrag van € 235.280 ingaande 01-01-2022 goed te keuren." wordt in stemming gebracht.

Voor: 52

Tegen: 2

Blanco: 3

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Er zijn 57 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: FIN - De begroting 2022 met een totaalbedrag van € 235.280 ingaande 01-01-2022 is vastgesteld.

7. Incassoprocedure en incassobeleid

De voorzitter vraagt om de incassoprocedure en beleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf goed te keuren. De beheerder geeft een korte toelichting hierbij.

Het voorstel "Voorgesteld wordt de genoemde incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf goed te keuren." wordt in stemming gebracht.

Voor: 56

Tegen: 1

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 59 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf zijn goedgekeurd.

8. Verkiezing bestuur - zie toelichting bestuur

Het huidige bestuur wil aanblijven en zij verwijzen naar hun toelichting bij dit agendapunt. Mevrouw Marseille geeft aan dat het bestuur het liefst uit 7 personen bestaat, zodat de taken onderling verdeeld kunnen worden. Zij roept de leden op om zich ook in te spannen voor de instandhouding van het gebouw en hun bijdrage te leveren. Zij geeft aan wat de werkzaamheden van het bestuur inhouden en er melden zich 2 nieuwe leden: mevrouw Van Bijnen (nr. 18) en de partner van mevrouw Priyanka (nr. 62) de heer P. Hansma. De beheerder geeft aan dat het bestuur bestaat uit leden van de VvE maar als leden geen bezwaar hiertegen hebben dat iemand die geen eigenaar is wordt benoemd dit geen probleem is. Geen van de leden maakt bezwaar tegen het toetreden tot het bestuur van de heer P. Hansma. De eigenaar van nr. 78, de heer Stegmeyer, geeft aan dat hij eventueel ook werkzaamheden kan verrichten voor de VvE en dan kan het bestuur zich bij hem melden. Voorgesteld wordt om het huidige bestuur te herbenoemen en mevrouw Van Bijnen en de heer P. Hansma als bestuurslid te benoemen.

Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd. Nieuwe bestuursleden dienen zich in te schrijven in de Kamer van Koophandel. Uittredende bestuursleden dienen zich uit te schrijven bij de Kamer van Koophandel. VBA biedt aan deze in-/uitschrijving te begeleiden voor € 75,- excl. BTW.

Het voorstel "De voorgedragen leden voor het bestuur worden benoemd." wordt in stemming gebracht.

Voor: 51

Tegen: 2

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 6

Er zijn 55 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "VBA biedt aan de bestuurswijziging (in-/uitschrijving van bestuursleden) te begeleiden voor € 75,- excl. BTW. Indien er wordt tegengestemd, zal het bestuur de wijzigingen bij de KVK doorvoeren." wordt in stemming gebracht.

Voor: 7

Tegen: 48

Blanco: 4

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 59 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel afgewezen.

Besluit: De huidige bestuursleden worden herbenoemd en mevrouw Van Bijnen en de heer Hansma worden eveneens tot bestuurslid benoemd.

Besluit: KVK - Het bestuur regelt de inschrijving van de KVK zelf.

9. Vaststellen huishoudelijk reglement (HR) - zie toelichting bestuur

De toelichting van het bestuur treft u bij de vergaderstukken aan. Het bestuur doet naar aanleiding van het verzoek van een bewoner een voorstel voor opname van een artikel in het HR over plaatsing airco aan de buitengevel/binnenkant gebouw. Deze wijziging kan uitsluitend met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen plaatsvinden.

Mevrouw Marseille geeft aan dat er een werkgroep druk bezig is geweest met het HR en dat hier nog nader naar gekeken moet worden voordat het terug in de ledenvergadering komt. Nu is er de aanvraag van nr. 58 voor het aanbrengen van een airco die zij op rubberen steunen op de vloer van het balkon willen plaatsen en het geluidsniveau van de airco bedraagt maximaal 40 dB. Het wijzigingsvoorstel zoals dit is te zien bij het vergaderstuk van het bestuur wordt toegelicht. Een eigenaar geeft aan dat er bij sommige appartementen al door de spouwmuren is geboord zonder toestemming van de vergadering en vindt dat leden hierop moeten worden aangesproken en dat dit moet worden hersteld. Zij vraagt zich af of er niet beter een airco op het gemeenschappelijke dak geplaatst kan worden zodat iedereen hier gebruik van kan maken. Een andere eigenaar geeft aan dat per 1-4-2021 in het bouwbesluit is opgenomen dat airco's mogen worden aangebracht onder bepaalde voorwaarden. De eigenaren van nr. 58 lichten hun voorstel toe. Aangezien hier sprake is van een wijziging van het HR dienen 2/3 van de aanwezige leden voor dit voorstel te stemmen dat het kan worden aangenomen. Tijdens de vergadering is nog niet duidelijk of er een gekwalificeerde meerderheid voorstander van is, aangezien er nog een tweetal aanwezige leden aansluitend aan deze ledenvergadering hun stem uitbrengen. Naschrift: na de vergadering blijkt de uitslag als volgt te zijn: 37 stemmen voor, 22 stemmen tegen en 2 blanco stemmen.

Het voorstel "Gevraagd wordt om de genoemde wijziging in het huishoudelijk reglement goed te keuren." wordt in stemming gebracht.

Er is geen (gekwalificeerde) meerderheid behaald waardoor het besluit niet is aangenomen.

Het voorstel "Gevraagd wordt om de genoemde wijziging in het huishoudelijk reglement goed te keuren." wordt in stemming gebracht.

Er is geen (gekwalificeerde) meerderheid behaald waardoor het besluit niet is aangenomen.

10. Verbouwingsaanvraag nr. 78 - zie toelichting bestuur

De toelichting van het bestuur is bij de vergaderstukken gevoegd. Gevraagd wordt door de eigenaar van nr. 78 toestemming te verlenen aan de verbouwingsaanvraag aan de oostgevel. De verbouwingsaanvraag wordt toegelicht in de bijlage. Een verbouwing moet juridisch worden vastgelegd in een door een jurist op te stellen overeenkomst verbouwingen. De kosten zijn geheel voor de aanvrager. Mevrouw Marseille verwijst naar het vergaderstuk van het bestuur over dit punt en de nagekomen stukken die deze week naar de leden zijn gestuurd. Het tijdsbeeld wordt weergegeven sinds het bestuur hiermee bezig is en benoemt de passages uit de splitsingsakte die nodig zijn om veranderingen in het gemeenschappelijke (gevel) aan te brengen. Er is ook juridisch advies ingewonnen over het verbouwingsverzoek en over de groenstrook waar mevrouw Breman nu gebruik van maakt maar die van de VvE is. Zie hiervoor ook het juridisch advies bij de vergaderstukken dat hierover is opgesteld door VvE Advies. Mevrouw Breman geeft aan dat zij sinds 2013 het stuk groenstrook in bruikleen heeft en dat zij het ongepast vindt dat dit stuk groen nu door de VvE wordt onderhouden en dat er dingen zijn verwijderd zonder dat zij daarover is ingelicht. Zij heeft dit stukje groen nodig voor haar privacy gezien de ligging van haar appartement. Zij is van mening dat het bestuur eisen stelt en is het daar niet mee eens. Een eigenaar geeft aan dat de bruikleenovereenkomst van de groenstrook destijds is opgezegd en dat hier nu een advies vanuit de gemeente voor nodig is om dit nader te bekijken. Een andere eigenaar geeft aan dat mevrouw Breman in 2016 de kans heeft gehad om de zijtuin in te richten en dat zij dat heeft nagelaten en dat hiermee toen ook de bruikleenovereenkomst is komen te vervallen. Het bestuur geeft aan dat het bij dit agendapunt alleen om de ramen gaat en niet over de groenstrook. Sommige eigenaren menen dat het risico bestaat dat meerdere soortgelijke aanvragen zullen volgen en dat dit de VvE esthetisch niet ten goede komt indien hier toestemming voor komt. De voorzitter besluit over te gaan tot stemming.

Het voorstel "Het voorstel om de verbouwingsaanvraag, (verlagen ramen oostzijde) van eigenaar nr. 78, conform nader af te sluiten verbouwingsovereenkomst goed te keuren." wordt in stemming gebracht.

Voor: 12

Tegen: 42

Blanco: 7

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er zijn 61 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel afgewezen.

Besluit: "Het voorstel om de verbouwingsaanvraag, (verlagen ramen oostzijde) van eigenaar nr. 78, conform nader af te sluiten verbouwingsovereenkomst goed te keuren." is afgewezen

11. Rondvraag en sluiting

De heer Follon vraagt wat de status is van het kozijnproject aangezien er al geruime tijd geen werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het is op dit moment niet duidelijk wanneer Van Til verder gaat met haar werkzaamheden. Het bestuur geeft aan later met een update over de schilderwerkzaamheden en werkzaamheden aan de kozijnen te komen. De heer Van der Lee vraagt wat er gaat gebeuren om de veiligheid in de parkeergarage te verbeteren. Daarop verwijst het bestuur naar de mededeling aan het begin van de vergadering en het bulletin hierover in februari. Het bestuur geeft dit aan de eigenaar door. Een eigenaar vraagt of het een idee is dat fietsers en voetgangers standaard de deur naast de garage gebruiken, zodat de kans dat onbevoegden in de garage komen kleiner wordt. Wordt er nog nagedacht over het instellen van een technische commissie vraagt de eigenaresse van nr. 75. Zij geeft aan dat zij een reparatieverzoek heeft ingediend voor haar raamkozijn en dat zij hier geen reactie op heeft gehad. Het bestuur komt hier bij deze eigenaar op terug. De vraag aan leden of zij fietswrakken zelf willen verwijderen zodat de fietsen box er goed uit blijft zien. De eigenaresse van nr. 8 geeft aan dat leden elkaar aan moeten spreken bij bepaald gedrag zodat de regels gehandhaafd blijven. Het bestuur bedankt tenslotte alle commissies voor hun inspanningen het afgelopen jaar: kascommissie, lampenmannen, signaleringsbrigade, tuincommissie, werkgroep HR, de voorzitter van de ledenvergadering van vanavond de heer Verhoogt en de beheerder. De voorzitter sluit om 21:45 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Bastille (545)

- 2. Vaststellen notulen vergadering d.d. 20-10-2020**
 - 2.1 De notulen van vergadering d.d. 20-10-2020 zijn vastgesteld.
- 3. Vaststellen jaarrekening 2020**
 - 3.1 FIN - De jaarrekening 2020 is vastgesteld en er is decharge verleend aan het bestuur.
 - 3.2 FIN - Besloten wordt om het positief exploitatieresultaat van € 2.505,07 toe te voegen aan de algemene reserve .
- 4. Verkiezing kascommissie**
 - 4.1 Mevrouw De Vries en de heer en mevrouw Dijt-Kuijer worden tot kascommissie benoemd.
 - 4.2 De vergadering stemt niet in met het uitbesteden van de kascontrole aan Kascontrole.com.
- 5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) - zie toelichting bestuur**
 - 5.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.
- 6. Vaststellen begroting 2022 - zie toelichting bestuur**
 - 6.1 FIN - De begroting 2022 met een totaalbedrag van € 235.280 ingaande 01-01-2022 is vastgesteld.
- 7. Incassoprocedure en incassobeleid**
 - 7.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf zijn goedgekeurd.
- 8. Verkiezing bestuur - zie toelichting bestuur**
 - 8.1 De huidige bestuursleden worden herbenoemd en mevrouw Van Bijnen en de heer Hansma worden eveneens tot bestuurslid benoemd.
 - 8.2 KVK - Het bestuur regelt de inschrijving van de KVK zelf.
- 10. Verbouwingsaanvraag nr. 78 - zie toelichting bestuur**
 - 10.1 "Het voorstel om de verbouwingsaanvraag, (verlagen ramen oostzijde) van eigenaar nr. 78, conform nader af te sluiten verbouwingsovereenkomst goed te keuren." is afgewezen

Actiepuntenlijst

VvE De Bastille (545)

Het bestuur komt met een update naar de leden over de schilderwerkzaamheden en de werkzaamheden aan de kozijnen op het moment dat hier voldoende over te melden is.

Status: Vastgelegd

Het bestuur stuurt het bericht over maatregelen die hopelijk zorgen voor meer veiligheid in de parkeergarage naar de heer Van der Lee.

Status: Vastgelegd

Mevrouw Marseille brengt mevrouw Goebbels op de hoogte van de opbrengsten van de zonnepanelen van het afgelopen jaar.

Status: Vastgelegd