

Toelichting voor de leden bij agenda ALV 18 mei 2022

Hieronder vindt u informatie bij agendapunten. Voor punten waarover bestuur méér tekst wil aanbieden, vindt u die informatie op de volgende bladzijden. De besluitvoorstellen staan ook op de agenda die u van VBA heeft ontvangen.

Agendapunt en toelichting	Bedoeling/gewenst
<p>1. Opening</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bent u akkoord met avondvoorzitter Saskia de Haas (appt 32) – Vaststelling quorum (minimaal 35 leden aanwezig) – Vaststelling agenda – Mededelingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestuur: Welkom aan Roberto Plein, sinds 1 januari jl. accounthouder VBA voor onze VVE ○ Bestuur: Zomerborrel in binnentuin op zaterdag 25juni 16u – byob ○ Tuincommissie: 4á6 maaihulpen gezocht – zie lentebericht/prikbord 	Orde vergadering bepalen
<p>2. Notulen vergaderingen 27 mei en 4 oktober 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - Klopt de tekst? ○ <i>Besluitvoorstel 2.1: vaststellen notulen 27 mei 2021</i> ○ <i>Besluitvoorstel 2.2: vaststellen notulen 4 oktober 2021</i> - Heeft u opmerkingen naar aanleiding van de verslagen? 	Vaststelling met stemming
<p>3. Evaluatie schilderproject – zie hierna</p>	Ter informatie
<p>4. Jaarrekening 2021</p> <p>De kascommissie (dit jaar mw A. de Vries en mw B. Kuijer/dhr S. Dijt) geven hun oordeel hierover. De ALV wordt gevraagd de jaarrekening vast te stellen, een besluit te nemen over het resultaat van €2.112,76 en het bestuur decharge te verlenen. Bestuur adviseert dit overschot toe te voegen aan de algemene middelen ('voorzieningen')</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 4.1: vaststellen jaarrekening 2021</i> ○ <i>Besluitvoorstel 4.2: bestemming resultaat ten gunste van de voorzieningen</i> ○ <i>Besluitvoorstel 4.3: décharge bestuur</i> 	Vaststelling met stemming
<p>5. Verkiezing kascommissie – zie hierna</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 5.1: verkiezing kandidaat 1</i> ○ <i>Besluitvoorstel 5.2: verkiezing kandidaat 2</i> 	Stemming
<p>6. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) - zie hierna</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 6.1: aanbrenge spreek-/ luisterverbinding liften</i> ○ <i>Besluitvoorstel 6.2: frequentieverhoging schilderen binnen/ buiten (10 jaar naar 7 jaar)</i> ○ <i>Besluitvoorstel 6.3: budget raamkozijnen: reparaties/ vervangen is jaarlijks budget €20.000 voldoende of verhogen naar €40.000?</i> ○ <i>Besluitvoorstel 6.4: onderhoud/vervanging rookgaskanalen – wordt onderzocht.</i> ○ <i>Besluitvoorstel 6.5: bellentableau vervangen door videofoon (MJOP nu €32.000 in 2030 (waarschijnlijk naar €120.000)</i> 	Vaststelling/stemming?
<p>7. Planmatig Onderhoud (PO) 2022 en 2023 – zie hierna</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 7.1: mandaat rookgasafvoerkanalen voor een bedrag van €128.000</i> 	

<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 7.2: mandaat liftwerkzaamheden voor een bedrag van €29.700</i> ○ <i>Besluitvoorstel 7.3: mandaat projectbegeleiding VBA</i> ○ <i>Besluitvoorstel 7.4: mandaat onvoorziene kosten tot een maximum van 10% per opdracht</i> ○ <i>Besluitvoorstel 7.5: mandaat om de beheerder te machtigen om de gelden ten laste te brengen van het reservefonds</i> 	
<p>8. Begroting 2023 – zie hierna Vaststelling van de begroting 2023 ingaande 01-01-2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 8.1: vaststellen begroting 2023</i> 	Vaststelling/stemming
<p>9. Incassoprocedure en incassobeleid Gevraagd wordt de incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan goed te keuren, zie www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 9.1: vaststellen incassoprocedure</i> 	Stemming
<p>10. Verkiezing bestuur – zie hierna</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Besluitvoorstel 10.1: benoeming kandidaat/ kandidaten</i> 	Stemming
<p>11. Rondvraag en sluiting Vragen stellen over onderwerpen van belang voor de VVE die niet op de agenda staan en die niet technisch van aard zijn (daarvoor dient een VBA-melding)</p>	
<p>Aanvullende informatie – zie hierna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voornemen bestuur wijziging Huishoudelijk Reglement - Gebruik algemene ruimten - Nieuwe eigenaar/bewoners - Werkzaamheden bestuur 2021/'jaarverslag' 	

Punt 3
EVALUATIE SCHILDERPROJECT
Vraag aan leden lezen ter voorbereiding

Ter vergadering licht Pieter Hansma de inzichten uit het schilderproject toe en wat daarmee is/wordt gedaan. Hij heeft daartoe een presentatie gemaakt mede op basis van input van eigenaar/bewoners na afronding van het schilderproject.

Ter voorbereiding hierop ontvangt u hierbij een handout van deze presentatie, die ook punt 6/MJOP bevat.

Punt 5
VERKIEZING KASCOMMISSIE
Vraag aan ALV nieuw lid gezocht/stemming

Leden die zich willen inzetten voor de kascommissie kunnen zich vooraf aanmelden (via mail VVE-bestuur), maar ook tijdens de vergadering. De kascommissieleden moeten jaarlijks opnieuw worden benoemd. Als dit niet mogelijk is moet de VVE de kascontrole uitbesteden aan www.Kascontrole.com met een maximum mandaat van €715 incl. BTW.

Mevrouw De Vries (appt 59) heeft al drie jaar (?) de jaarstukken gecontroleerd, en zij gaf in 2021 aan dat nog één keer te willen doen. Voor haar is dus een opvolger nodig. Naast haar waren dit jaar ook Mw Kuijer en dhr Dijt (appt 40) lid van de kascommissie. Zij willen dat nog een 2^e keer doen, dus in 2023. Daarom vragen wij om minstens 1 lid voor de kascommissie.

Veel dank aan de dames De Vries en Kuijer en dhr Dijt, voor hun controleerwerk namens de VVE!

Als u beschikbaar bent voor de kascommissie kunt u zich ter vergadering melden, maar van te voren is fijn. Een mailtje kan naar yvedebastille.bestuur@gmail.com.

Een kascommissielid wordt geïnformeerd door VBA: ruim vóór de ALV krijgt de kascommissie de jaarrekening ter controle. Het is handig om secuur te zijn, en kort voor de ALV (in principe in het voorjaar) wat tijd beschikbaar te hebben.

Punt 6
MEERJARENONDERHOUDSPLAN/MJOP
Vraag aan ALV lezen ter voorbereiding

Dit punt wordt ter vergadering toegelicht door Rita van Royen aan de hand van een presentatie, die u ter voorbereiding hierbij alvast ontvangt (geldt ook voor punt 3).

Tevens ontvangt u een 1^e concept MJOP in pdf: dit is excel die het beste te lezen is op uw computer zodat u kunt inzoomen.

Punt 7

PLANMATIG ONDERHOUD IN JAAR 2022/2023 VAN HET MJOP

vraag aan ALV instemming

In de vorige ALV is het toen voorgestelde MJOP vastgesteld. Dat MJOP leidt tot – zoals dat dus heet - ‘planmatig onderhoud’ in 2022, waarvoor de ALV wordt gevraagd bij dit punt alsnog formeel de mandatering van het bestuur goed te keuren.

Een algemene toelichting over het planmatig onderhoud vindt u op www.vvebeheer.amsterdam/po.pdf.

Punt 8

BEGROTING 2023

Vraag aan ALV instemming

Zie hiervoor ook de toelichting bij punt 6: een MJOP – Meerjarenonderhoudsplan – is de basis voor de begroting voor het volgend boekjaar. Vooruitlopend op de vaststelling van een definitief MJOP in oktober (zoals bestuur voorstelt) ligt er nu een begroting voor 2023, gebaseerd op onze huidige kennis/MJOP.

Punt 10

VERKIEZING BESTUUR EN KASCOMMISSIE

Vraag aan ALV twee nieuwe leden gezocht
Herbenoeming zittend bestuur

Het huidige bestuur bestaat sinds mei 2021 uit vijf leden: Rita van Royen, Jelt Stegenga, Ingrid van Bijnen, Pieter Hansma en Lineke Marseille. Het voltallig bestuur blijft aan.

De VVE heeft het afgelopen jaar een mooie stap gezet met het kozijnenproject en de schilderbeurt van de buitengevel. Maar er blijft veel op de rol staan rond ons gebouw en de VVE. Denk aan: onze financiële positie, verduurzaming en energie, dak, maar ook de opbouw en het onderhoud van de vereniging. Veel interessante aandachtspunten voor een bestuur – als vertegenwoordiger van de eigenaar/bewoners. Bovendien zal in ieder geval Lineke in 2023 haar functie neerleggen omdat ze max 5 jaar in functie wil zijn. Met het oog op draagkracht in het bestuur, maar ook het continueren van kennis en ervaring, zijn wij daarom op zoek naar twee bestuursleden. Dus meld je aan via vvedebastille.bestuur@gmail.com of eventueel ter vergadering.

Waarom dit leuk is om te doen:

- Goed team, prettige samenwerking
- Je komt veel te weten over het gebouw waarin je woont
- Je wordt ondersteund door de accountmanager van VBA
- De eindverantwoordelijkheid ligt bij de ALV maar je bent mede-gemandateerd voor de praktische uitvoering op het gebied van
 - o Financiën
 - o Onderhoud Gebouw (waaronder handhaving HR en splitsingsakte)
 - o Communicatie naar leden
- In principe 1x per 6wk bestuursvergadering; duidelijke taakverdeling.

- Handig als je een praktische doener bent, maar niet noodzakelijk!

Zie ook artikel 41/splitsingsakte voor de functie van het VVE-bestuur.

AANVULLENDE INFORMATIE

- Voornemen bestuur wijziging Huishoudelijk Reglement en gebruik algemene ruimten
- Nieuwe eigenaar/bewoners
- Werkzaamheden bestuur 2021/'jaarverslag'
- Actieve leden

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Verbetering HR

In 2020 heeft een adviesgroep van eigenaar/bewoners het Huishoudelijk Reglement (verder: HR) voorzien van tekstwijzigingsvoorstellen. Vaak van tekstuele aard, soms ook inhoudelijk.

Bestuur vindt dat er voldoende ruimte in de agenda moet zijn om het HR zorgvuldig en integraal te bespreken. Daarom komen we daar later in het jaar op terug. We vinden het van belang dat er draagvlak onder de leden is voor de afspraken die in het HR zijn/worden vastgelegd.

Wij willen toewerken naar een zorgvuldig geformuleerd en zo kort mogelijk HR, waaraan tevens een boetelijst wordt toegevoegd om – waar nodig – te helpen bij het handhaven.

Gebruik algemene ruimten en garage

Bestuur stelt vast en wordt daar ook op geattendeerd door eigenaar/bewoners, dat er veel algemene ruimten in het gebouw worden gebruikt als opslag en berging. Dat is NIET de bedoeling! U bewoont/gebruikt het deel van het gebouw dat u gekocht hebt, de algemene ruimten zijn van iedereen. Uw burens kunnen u hierop aanspreken. Check hiervoor zowel art. 3.3 als art. 3.5, evenals art. 4 (de garage).

Specifiek voor de garage geldt dat uw eigen parkeerplaats niet MAG dienen als berging met het oog op veiligheid, zowel gezien brandveiligheid als vluchtruimte. Kortom, op uw parkeerplaats mag uw vervoermiddel staan, maar ruim overige spullen op!

Werkwijze is dus:

- Bij overlast spreken bewoners elkaar aan
- Levert dat geen effect op dan kan bestuur aanschrijven (met verwijzing naar boetelijst als die wordt aangenomen)
- Bij niet nakomen zal boete worden opgelegd.

Tenslotte

Het kabinet wil het plaatsen van elektrische laadpalen bevorderen en stimuleren en daartoe is nieuwe wetgeving in de maak (wsch juli 2023 in werking). VVE's krijgen in die wet de rol om die plaatsing te ondersteunen. Dit zal ook voor onze VVE dus consequenties hebben. Bestuur kiest ervoor om deze wetswijziging af te wachten. Voorlopig willen we eigenaren verzoeken een laadpaal op straat aan te vragen met het oog op het nog niet duidelijke brandgevaar-aspect.

NIEUWE LEDEN 2020/2021/2022¹

Appt	Eigenaar	Sinds
5	Mw L. Aisenberg	2mrt20
26	dhr S. Karlgaard/mw H.A.G. Grave	27jan22
27	Dhr J. van Eeden	10kt21
32	Mw S. de Haas	4dec20
41	Mw M. Duisterhof	30dec20
60	Dhr I. Lantukh	2mrt20
75	Mw S. Kilic	31jul20
84	Dhr M. Frantzen	15sept20
53	Dhr M Šilanskas en mw L. Šilanskiene	20jul20

WERKZAAMHEDEN BESTUUR 2021

Bestuur bestond in 2021 uit Rita van Royen, Jelt Stegenga, Lineke Marseille/secretaris, met Erik van Rossum als financieel adviseur (tot/met december). Vanaf ALV mei 2021 kwamen Ingrid van Bijnen en Pieter Hansma het bestuur versterken. De bestuursleden wonen in entrees 2, 3, 4 en 5.

De functie van het bestuur is – zie splitsingsakte art. 41: middelen beheren (bedoeld voor periodiek onderhoud en noodzakelijke vernieuwingen) eventueel met behulp van een administratief beheerder. Wij vertalen dat in deze hoofdtaken:

1. financiën bewaken ism VBA
2. gebouw beheren ism VBA, dwz meldingen bewaken en HR/huishoudelijk reglement handhaven als nodig
3. communicatie met leden

Er waren tien bestuursvergaderingen, waarin steeds een 'kapstokagenda' maakte dat alle relevante onderwerpen langs komen: stavaza financiën en gebouw-elementen komen standaard aan de orde. Aan de volgende zaken hebben we – samenvattend – in 2021 gewerkt:

- **12 januari:** op 14 januari/jaarlijks overleg met VBA over samenwerking, diverse onderhoudskwesties, aandacht voor MJOB gevraagd door bewoner Pieter Hansma; zonnepanelen in verband met daklekkage
- **3 maart:** aandacht nodig voor handhaving algemene ruimten/hoe in samenhang met HR-wijzigingen, verhuur appartementen/stedelijke regelgeving, veiligheid garage/sleutelsysteem, voorbereiding ALV voorjaar 2021, samenwerking signaleringsbrigade
- **13 april:** hoe verder met MJOB na Laan35, samenwerking VBA/technisch beheer, verkeerspaaltjes, voortgang bestuur langere termijn
- **20 april:** voorbereiding ALV 11 mei
- **23 juni:** taakverdeling/werkwijze nieuwe samenstelling, follow up ALV, gebouw-meldingen
- **10 augustus:** voorbereiding ALV oktober/MJOP, schilderproject, kozijnproject, vloerfrozen, dak en standleidingen, sluitplan
- **14 september:** beheercontract VBA, afscheid signaleringsbrigade, schilder-/kozijnenproject, skylift/spreekluistersysteem, jaarplan 2022, extra ALV op 24 oktober.
- **27 oktober:** follow up ALV; voorbereiding schilderproject
- **24 november:** zonnepanelen en Vattenfall, offerte onderhoud buitenring/deuren

¹ In onze VVE nog geen gewoonte om deze info in de ALV te delen; daarom inhaalactie. Ter info: bestuur ontvangt bericht van VBA over overdracht en stuurt daarna welkom en gebruikersverklaring ter ondertekening. HR en splitsingsakte horen bij overdracht.

- **20 december:** extra vergadering ivm voortgang schilder-/kozijnenproject.

ACTIEVE LEDEN

- **Tuincommissie:** Het bestaan van een tuincommissie die de hovenier ondersteunt met vrijwilligerswerk in de binnentuin en de groenstroken is belangrijk voor de VVE. Het is ons allemaal bekend hoe de tuinen een belangrijke waarde aan ons huis toevoegen, nog even afgezien van het plezier dat veel bewoners ervan hebben. De tuincommissie communiceert rechtstreeks met u via de prikboarden/twinq. Bijvoorbeeld over de tuinwerkdagen: u bent van harte welkom om mee te werken!
- **Lampen-/drangermannen:** in elke entree is 1 bewoner actief om kapotte lampen te vervangen en – sinds kort – ook drangers bij te stellen. Zoals u begrijpt scheelt hun inzet veel geld voor de VVE. Buurman Martin Govers faciliteert dit, en houdt tevens ons energieverbruik van de algemene ruimten bij.
- **Werkgroep Verduurzaming:** nog maar onlangs gestart, en dus graag op zoek naar geïnteresseerden met kennis van dit onderwerp voor een duurzame toekomst van ons gebouw.