
Notulen vergadering van : VvE Ardennenlaan 144 t/m 188
Gehouden op : 18 juni 2018 in Huis van de Wijk België te Amsterdam

Aanwezig

Bestuur : dhr. M.J. Roovers (voorzitter), de heer M.O. Keip

Namens Munnik VvE Beheer : dhr. R. Vlaar en mw. P. Morone (notulist)

Aantal stemmen conform
presentielijst : 642 van de 1.050 stemmen (61%)

1. Opening.

De voorzitter opent om 20.10 uur de vergadering en heet iedereen welkom. De voorzitter zegt dat hij al eerder afscheid had genomen als bestuurslid, maar tijdelijk is terugkomen ter overbrugging aantreden nieuwe bestuur. Er was een vacuüm ontstaan omdat er 2 bestuursleden ondertussen waren verhuisd. Oud-bestuurslid, de heer J. de Vrijer heeft de aankomende bestuursleden goed ingewerkt in de materie van de VvE. De heer Vlaar deelt mee dat het quorum vanavond aanwezig, dus kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen. De voorzitter zegt dat in de vorige ALV het groot onderhoud aan de gevel/schuifpuien (en gevraagde eigen bijdrage) uitvoerig aan de orde zijn geweest.

2. Ingekomen stukken

Er zijn door het bestuur enkele mails van bewoners ontvangen die privé zaken betroffen. Deze mails zijn beantwoord door het bestuur. Er zijn verder geen ingekomen stukken.

3. Notulen vorige ALV d.d. 24 april 2017

De notulen zijn vorig jaar al verstuurd. Er zijn geen opmerkingen. De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

4. Jaarrekening 2017

De heer Vlaar geeft een korte toelichting op de balans en winst- en verliesrekening. De balans geeft de financiële situatie per 31 december 2017 weer. Vanwege de onderhoudswerkzaamheden zijn de reserves afgenomen ten opzichte van vorig boekjaar. Op de winst- en verliesrekening staan begroting, realisatie en verschillen naast elkaar. Er is aan jaarlijks terugkerende uitgaven net iets meer uitgegeven dan begroot.

Specificaties en toelichting op de uitgaven zijn vermeld in het jaarverslag. Er was ook een financiële meevaller omdat bleek dat enkele motorstallingsplaatsen niet het eigendom waren van een groteigenaar maar van de VvE. De jaarlijkse huuropbrengsten zijnde € 2650,- komen nu ten goede van de VvE. Ook zijn de huuropbrengsten van voorgaande jaren opgeëist (2010-2016). Dit heeft een bedrag van € 8188,18 opgeleverd. Dit bedrag is toegevoegd aan de het reservefonds voor de garage. Er wordt gevraagd hoe het zit met de extra bijdrage die niet in 1 x wordt betaald door bepaalde leden. De heer Vlaar antwoordt dat deze leden over een periode van 3 jaar gespreid kunnen betalen. Omdat het geld vorig jaar wel direct beschikbaar moest zijn, heeft een drietal personen aan de VvE een geldbedrag geleend. Daardoor was er gelukkig wel voldoende geld in kas voor de groot onderhoud aan onder meer de gevel. De drie personen die geld hebben geleend, ontvangen hiervoor een rentevergoeding en het bedrag wordt door de leden van de VvE in 3 jaar terugbetaald. Een bewoner merkt op dat het lening is met een laag risico voor de geldschieters. De heer Vlaar beaamt dat, omdat een VvE immers niet failliet kan raken.

Er wordt een toelichting gevraagd over bedrag van circa € 14.000,- aan crediteuren. De heer Vlaar antwoordt dat dit factuurbedragen zijn die eind 2017 zijn ontvangen, maar later zijn betaald. Dit betrof o.a. grote factuur van SKK Kozijnen (termijnbedrag). In de toelichting van de verlies- en winstrekening is te zien dat de bijdrage die VvE Ardennenlaan 144-188 aan de hoofd VvE betaalt, hoger is uitgevallen. Dat komt doordat verzekeringspremie voor de Hoofd VvE is verhoogd. Alle

gebouwen rondom het winkelcentrum zijn onlosmakelijk elkaar verbonden, waardoor de verzekering geregeld wordt door de Hoofd VvE. Vanuit de hoofd VvE worden de verzekeringspremies betaald. De premie van de verzekering is verhoogd door de forse stijging van het aantal lekkagesclaims. Deze premieverhoging heeft ook effect op de begroting van 2018. Er worden geen verdere vragen gesteld over de jaarrekening 2017.

5. Verklaring kascontrolecommissie en goedkeuring jaarrekening

De heren Vos en Kras hebben de stukken gecontroleerd. De heer Kras leest de akkoordverklaring voor. De kascommissie adviseert vergadering het bestuur/administrateur te dechargeren over het gevoerde financieel beleid in 2017 en de jaarrekening vast te stellen.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2017 en verleent het bestuur decharge.

6. Begroting 2018 en vaststellen reguliere maandbijdrage

De voorzitter zegt dat er geprobeerd is om de maandelijks bijdragen gelijk te houden. Dit is niet gelukt omdat de bijdrage aan de hoofd VvE is verhoogd van € 9100 naar € 14.362,--

Er is geprobeerd om de verzekeringen onder te brengen bij een goedkopere verzekeraar, maar dat is niet gelukt i.v.m. het schadeverleden van de VvE. Op elke claim per waterschade zit nu een eigen risico van € 5000,--. Om de verhoging in de maandelijks bijdrage enigszins te kunnen compenseren, heeft de heer Vlaar voorgesteld om de dotatie aan het reservefonds voor de garage te verlagen. Ook is er de afkoop opbrengst verhuur motorstallingsplaatsen van ca. € 8000,-- extra gestort in het fond. Hiervan is o.a. de nieuwe camera installatie voor gebouw en garage betaald (4 stuks in de garage). Aangezien de kosten voor onderhoud aan de parkeergarage uitsluitend gedragen worden door eigenaren van parkeerplekken, betalen de leden met een parkeerplek parkeergarage nu iets minder voor de parkeerplek. De leden zonder een parkeerplek zullen van deze verlaging niets merken. De maandbijdrage voor de woningen gaat echter omhoog.

De heer Bouman vraagt hoe de kosten van de verzekering (vanuit de hoofd VvE) zijn toebedeeld. De heer Bouman vraagt zich af of een verhoogd risico voor bedrijfsruimten ook is meegenomen in de toedeling. De heer Vlaar antwoordt dat deze verdeling verzekeringskosten conform de Splitsingsakte wordt gemaakt. De heer Vlaar denkt dat die bewering voor bedrijfsruimten niet altijd op gaat. Bedrijfsruimten zijn vaak uitgesloten van glasverzekeringen. De hogere delen van een gebouw hebben vaak lekkages, die schade op de lagere verdiepingen veroorzaakt. De premie van de verzekering is afgeleid van de herbouwwaarde van het pand. De heer Bouman vraagt of de VvE zich kan loskoppelen van de hoofd VvE en de premie voor eigen rekening kan nemen. De heer Vlaar zegt dat dit alleen kan door de Splitsingsakten te wijzigen en dit is praktisch onmogelijk te realiseren. De heer Bouman vraagt zich af wat dit financieel gezien zou uitmaken (dus kosten verzekeringspremie alleen voor VvE Slotertoren-gedeelte). De heer Vlaar zegt dat hij dit zal onderzoeken en terug zal koppelen naar dhr. Bouman (nr. 173). Er worden geen vragen meer gesteld en de voorzitter brengt het punt in stemming. **De vergadering gaat unaniem akkoord met de begroting 2018 en het verhogen van de servicekosten.** De verhoging gaat in per 1 januari 2018. Munnik stuurt een eindnota naar de leden.

7. Verkiezing leden bestuur en kascommissie

Samenstelling bestuur: de heer Pieters en de heer J. de Vrijer zijn verhuisd en dus al afgetreden. De heer M. Roovers en de heer M. Keip zijn aftredend. Nieuwe kandidaten zijn: Dhr. C. Vos, dhr. F. Nijsten, de heer U. Özdemir en de heer R. Visser. **De vergadering gaat bij acclamatie akkoord met de bestuurswisseling.**

Taakverdeling:

Chris Vos: Voorzitter, Algemene zaken en hoofd van de VvE.

Frank Nijsten: vice voorzitter. Beheer website, Nieuwsbrieven en andere IT gerelateerde zaken.

Rene Visser: Onderhoud van het gebouw inclusief de lift, HS techniek contactpersoon

Ugur Ozdemir: Penningmeester. Beheert het VvE budget en algemene financiële controle op in- en uitgaande facturen

De heer Vos bedankt de vergadering voor het gestelde vertrouwen in het nieuwe bestuur. De heren Roovers en Keip krijgen als dank een attentie uitgereikt. De heer Vos zegt dat het oude bestuur veel werk heeft verzet. Ook is het MJOP aangepast door de heer Visser en de heer Keip waardoor de VvE door kan gaan met een gezonde begroting. Ook heeft de heer Keip nog de onderhoud status van de rioleringen onderzocht. De heer Keip zegt dat het een lastig verhaal is; er zijn diverse loropijpen rotten door. Er is hier een daar een tijdelijke reparatie verricht, toekomstige

herstelkosten dienen nog in het MJOP te worden opgenomen. Het vervangen van het bestaande rookgaskanaal wordt gefaseerd uitgevoerd. Deze kosten zijn wel in het MJOP opgenomen.

Samenstelling kascommissie: de heer Kras is herkiesbaar. De heer Vos is aftredend omdat hij niet meer kan deel uitmaken van de kascommissie i.v.m. bestuursfunctie. Mevrouw A. van Werkhoven stelt zich beschikbaar als kascommissielid. **De vergadering gaat akkoord met de nieuwe kascommissie bestaande uit de heer Kras en mevrouw Van Werkhoven.**

8. Afhandeling schade in de woning door gevellekkage

De heer Vlaar zegt dat de buitengevel nu goed is aangepakt. Er is schilderwerk uitgevoerd en er is gekit. Alle schuifpuien zijn opnieuw afgesteld. De heer Vlaar zegt dat er nog inventarisatie moet worden gemaakt van alle schades in de woning die zijn ontstaan door gevellekkages. Het gaat om lekkages die door de buitenmuur schade hebben veroorzaakt in de woning (wanden/muren). De heer Vlaar zegt dat er nu geen inzicht is om hoeveel schademeldingen (+ financieel plaatje) gaat. De heer Vlaar zegt dat de opstalverzekering deze schade niet uitkeert. De gebreken aan de gevel waardoor de lekkages waren ontstaan, worden door de verzekering gezien als “achterstallig onderhoud”, dus vindt er geen uitkering plaats. De buitengevel is onderdeel van de VvE, dus de VvE is ook verantwoordelijk voor het onderhoud. De heer Vlaar zegt dat er met elkaar gekeken moet worden hoe met deze situatie om te gaan, m.b.t. het afwikkelen van de betreffende schades.

Een lid noemt omdat het zolang heeft geduurd voordat de gevel is hersteld, dat sommige leden al zelf de schades hebben opgelost/betaald. Een lid geeft aan dat hij schade heeft gehad en zelf heeft laten herstellen. **Er volgt een korte discussie tussen de leden hoe hiermee om te gaan, waarna er wordt besloten dat VvE de kosten voor de schade door gevellekkage dient te vergoeden.** De heer Vlaar zegt dat het nog maar om een beperkt aantal gevallen zal gaan. Er wordt gesteld dat de betreffende schadeclaim goed onderbouwd moet zijn (aantoonbare, reële schades (foto's) en zondig hersteld door een erkend bedrijf). De heer Vos benadrukt dat er niet blind tot vergoeding zal worden overgaan. De aantoonbare schade moet goed kunnen worden geargumenteed.

9. Algemene gang van zaken/Mededelingen bestuur.

- De heer Vos zegt dat er 1 klacht is ontvangen van geluidsoverlast van een afzuigingsinstallatie in of bij de garage. Geen andere leden melden, dat zij overlast ervaren. Het bestuur heeft de zaak onder de aandacht en eerst moet de bron worden achterhaald.
- Een ander lid meldt dat ook wel eens op zondag wordt geklust, terwijl dit in strijd is met Huishoudelijk Reglement. De heer Vos antwoordt dat het hier meer omgaat, hoe gaan de leden om met het gebouw, worden de deuren goed gesloten en houdt men rekening met elkaar? De heer Roovers zegt dat het handhaven niet direct een bestuurszaak is, maar dat de leden elkaar eerst zelf aanspreken bij klachten. Dit geldt ook bij klachten, bel de betreffende klachtennummers of Munnik. De heer Vlaar zegt dat bij overlast, die uit de hand loopt, het bestuur of Munnik kunnen worden ingeschakeld. Het opleggen van sancties is een laatste pressiemiddel.
- Er wordt opgemerkt dat de liften erg kwetsbaar zijn. Er wordt een tweetal klachten gemeld tijdens de vergadering: indien de liftknop wordt ingedrukt komen vaak 2 liften gelijk naar boven. Ook maakt de lift vaak onnodig een extra rit naar boven of naar beneden. De heer Vlaar zal het liftonderhoudsbedrijf verzoeken langs te komen om nog eens extra naar de instellingen te kijken. De heer Hagen (nr. 154) stelt zich beschikbaar om met de liftmonteur en de huismeester een extra toelichting op de klachten te geven.
- De heer Vos vraagt of er een gedeelde interesse is om een elektrische laadpaal in de garage te plaatsen. Gezien de structuur van het gebouw zal de laadpaal op de eigen parkeerplaatsen moeten komen. Er zijn hiervoor geen extra plaatsen vrij. Het bestuur zal nog onderzoeken welke bijkomende kosten, technische mogelijkheden en risico's er verbonden zijn het plaatsen van de elektrische laadpalen in de garage. De heer Vlaar zegt dat Munnik aanvullende informatie kan leveren. De voorzitter zegt dat er nu nog geen infrastructuur aanwezig is in de garage, dus de kosten van het aanleggen is voor rekening/risico van de aanvrager.

10. Rondvraag

- De heer Roovers dankt de heer Van den Akker voor zijn extra advies en hulp bij installatie van het camerasysteem. Ook dankt het bestuur de heer Kras voor zijn juridische advies en het opzetten van de verhuur motorparkeerplaatsen.
- Een lid vraagt of het bestuur zich al verdiept in het vraagstuk gasloos-wonen. Is er sprake van een tijdslimiet? De heer Vlaar zegt dat Munnik ook de ontwikkelingen nauwlettend volgt. De richtlijnen zijn dat alle woningen in Nederland met een gasaansluiting voor 2050 dienen over te stappen naar op alternatieve, duurzame energievoorzieningen. De meeste nieuwbouw in de omgeving

Amsterdam wordt nu zonder gasaansluiting opgeleverd. De heer Visser zal namens het bestuur de ontwikkelingen proactief volgen en onderzoeken welke consequenties dit heeft voor het MJOP. De heer Vlaar zegt dat voor VvE's stadverwarming of warmtepompen een optie kunnen zijn. Het is raadzaam dat de VvE's in de buurt de krachten gaan bundelen, aangezien bijna alle ketels van de complexen van 'Nieuw Sloten' rond dezelfde tijd zijn vervangen, waardoor ze ook allemaal over +/- 12 tot 15 jaar aan vervanging toe zullen raken. Dat zou een mooi moment kunnen zijn om gezamenlijk over te stappen naar een alternatief voor gas.

- Enkele leden melden dat de metalen dorpels in de garage schade aan de auto's kunnen veroorzaken. Ook is de betonnen stoep in de ingang garage erg scherp. De heer Vlaar zal de punten laten nakijken.
- De heer Kras dankt het bestuur voor de werkzaamheden voor de vereniging. Het is een gigantische lijst aan werkzaamheden die het bestuur de afgelopen tijd heeft uitgevoerd.
- De heer Kras vraagt of het mogelijk is dat er extra lichtpunt bij fietsengedeelte in de garage kan worden gemaakt, in combinatie met een reeds gedane aanvraag voor een stroompunt op motorplaats M12. De heer Vlaar neemt dit punt mee.
- AVG: de heer Vlaar doet verslag over de AVG welke per 25 mei jl. van kracht is. Munnik heeft haar procedures ook juridisch laten verifiëren en op basis hiervan is een samenwerkingsoverkomst tussen Munnik en de VvE's opgesteld. Er is door het bestuur een samenwerkingsovereenkomst van Munnik ontvangen. De AVG (bescherming persoonsgegevens) is ook van toepassing op VvE's. In de praktijk verandert er niet veel, meer dat er meer inzicht komt in het doel m.b.t. gebruik persoonsgegevens en hoe de data wordt bewaard.
- **De vergadering gaat akkoord met de samenwerkingsovereenkomst tussen Munnik en de VvE m.b.t. bescherming persoonsgegevens**
- Er zijn geen verdere vragen.

11. Sluiting

De heer Roovers bedankt iedereen voor hun komst en bijdragen en sluit om 21.15 uur de vergadering.

Besluitenlijst vergadering

Onderwerp	Besluit
Notulen 24 april 2017	Goedgekeurd
Jaarrekening 2017 en decharge bestuur	Goedgekeurd
Kascommissie: dhr. Kras en mevr. Van Werkenhoven	Meerderheid akkoord
Begroting 2018 en reguliere maandelijkse bijdragen	Goedgekeurd
Samenwerkingsovereenkomst tussen Munnik en de VvE m.b.t. bescherming persoonsgegevens	Goedgekeurd
Besluit: De VvE vergoedt de kosten voor de schade door gevellekkage (aantoonbare schade en goed onderbouwde kosten)	Akkoord
Benoeming bestuur: de heren Vos, Nijsten, Visser en Özdemir	Akkoord

Actiepuntenlijst vergadering

Nr.	Onderwerp	Actiehouder
1.	Onderzoek geluidsoverlast afzuigstelsysteem parkeergarage	Bestuur
2.	Status riolering in kaart brengen / MJOP	Bestuur
3.	Contact liftbedrijf i.v.m. instellingen verbeteren	Dhr. Vlaar
4.	Onderzoek mogelijkheden elektrische laadpalen garage	Bestuur
5.	Garage: extra lichtpunt fietsengedeelte en nakijken scherpe metalen dorpels en betonnen rand uitrit garage	Dhr. Vlaar