

# Notulen

## VvE Kringloop 1 t/m 159, gevestigd te Amstelveen (94020-kc)

Notulen van de Tweede vergadering (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 16 januari 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 512; aantal stemmen vertegenwoordigd: 53 (10,35 procent)

---

### 1. Opening

De heer Bakker opent om 19:32 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de heer Bakker leiding deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

#### Ingekomen stukken

Er zijn geen inkomen stukken ontvangen.

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (17-11-2022 bijlage 1)

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

### 4. Financiën boekjaar 2022

.

#### 4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

Bestuurslid Cools merkt op dat er geen schriftelijk akkoord bij de stukken zat. De kascommissie is helaas niet aanwezig om dit toe te lichten. De heer Van Dam van MVGM, die tijdelijk de taken van de heer Riemersma waarneemt, zal kortsluiten met de kascommissie dat dit akkoord nog verkregen wordt en bij de stukken op het portaal wordt gevoegd.

#### 4.b Jaarrekening 2022 (bijlage 2)

Bestuurslid heer Bakker geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. De jaarrekening kent een balans totaal van € 713.638,99. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 13.323,48.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2022 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen.

#### 4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met unanieme stemming decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

### **5. Onderhoud gebouw**

.

#### **5.a Aanleg glasvezel (bijlage 3)**

Bestuurslid Bakker licht het agendapunt toe. Hij geeft aan dat er allereerst geen kosten voor de VvE zullen worden gemaakt met dit plan. KPN zal deze kosten dragen. Een eigenaar stelt de vraag wat er gebeurt als de kabel beschadigd is door een eigenaar en doelt hiermee op een kwestie die nu speelt waardoor meerdere bovenwoningen geen of slechte verbinding hebben. Bestuurslid Bakker geeft aan dat schade aan VvE delen die wordt veroorzaakt door een eigenaar in de meeste gevallen zal worden verhaalt op de eigenaar die de schade maakt. Hier wordt aan toegevoegd dat leden ook toegang dienen te verlenen om de schade te kunnen verhelpen. Dit staat namelijk zo vast in het huishoudelijk reglement van de VvE.

(De heer Alp maakt een opzet en het bestuur zal hierbij helpen.)

De aanleg voor glasvezel komt ter stemming en wordt aangenomen met een meerderheid van stemmen.

#### **5.b Vervanging meetapparatuur (bijlage 4)**

Bestuurslid Bakker licht de offerte van Ista en de noodzaak hiervan toe. De offerte is voor ruim 14.000 euro exclusief btw en het bestuur stelt voor om dit vanuit de reserves te financieren. Er wordt een vraag gesteld of er ook mogelijkheden zijn om een online applicatie te krijgen zodat het verbruik kan worden bijgehouden. Deze mogelijkheden zijn er hier zal ook naar gevraagd worden naar Ista toe. Nog voor er gestemd wordt is er een opmerking om thuis te geven als Ista verzoekt om de meters te komen vervangen. Bestuurslid Bakker geeft aan dat Ista waarschijnlijk 2 of 3 keer kosteloos een nieuwe afspraak zal maken, maar als deze afspraken voor een bezoek herhaaldelijk niet worden nagekomen zullen hier kosten in rekening voor worden gebracht. Deze kosten zullen ook worden verhaald op de leden die de bezoeksafspraken niet nakwamen.

Het voorstel wordt ter stemming gebracht en wordt aangenomen met unanieme stemming. Er zal zo spoedig mogelijk akkoord worden gegeven op de offerte.

#### **5.c Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**

Bestuurslid Bakker geeft aan dat de CV ketels aan vervanging toe zijn of zullen zijn in de nabije toekomst. De huidige installateur heeft al aangegeven dat de huidige leverancier van onderdelen niet meer kan leveren gezien de ketels al verouderd zijn. Volgens het MJOP zouden de ketels in 2028 vervangen moeten worden maar gezien dit feit wordt door het bestuur aangeraden dit zo spoedig mogelijk in gang te zetten. Het bestuur is tevens al begonnen met het aanvragen van offertes bij meerdere partijen en om geen tijd te verliezen vraagt ze een mandaat van het bedrag wat op het MJOP wordt uitgerekend om akkoord te kunnen geven op de offerte wanneer deze verkregen is. Dit bedrag is 40.000 euro exclusief btw en het bestuur vraagt hier 5.000 euro exclusief btw bovenop voor advies en begeleidingskosten. Het totaalmandaat wat dus gevraagd wordt is 45.000 euro exclusief btw. Deze kosten zullen vanuit de geldende reserves worden betaald gezien het al begroot is op het MJOP.

Het voorstel komt ter stemming en wordt met unanieme stemming aangenomen.

#### **5.d Plaatsing WTW rooster**

De heer Vyas krijgt het woord om zijn ingebrachte stuk toe te lichten. Hij geeft aan wat de reden is dat hij een dergelijk rooster wilt plaatsen en wat mogelijk de consequenties zijn voor de VvE en de omwonende. Als er overlast wordt ondervonden door zijn burens wilt hij ook kijken naar een oplossing, mits hij akkoord krijgt. Diverse aanwezigen op de vergadering hebben twijfels bij de overlast. Hierin wordt gesteld dat als hier akkoord voor wordt gegeven, dat andere leden ook een dergelijke unit met de zelfde voorwaarden mogen plaatsen maar dat het geluidseffect van meerdere units niet te voorspellen is.

Het voorstel komt ter stemming en wordt niet aangenomen. Het bestuur geeft mee met de heer Vyas om verder onderzoek te doen naar de effecten van het hebben van meerdere dergelijke units in de zelfde omgeving.

#### **5.e Besluit betreffende onttrekking reservefonds**

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de

goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

## **6. Begroting 2024 (bijlage 8)**

Bestuurslid Bakker neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 281.095,00 . Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De forse stijging is te verklaren. In 2023 is de begroting 2022 geprolonged, dus die kosten waren al verouderd. Tevens is er in het verleden te weinig bijdrage geleverd waardoor er nu flink gespaard moet worden om al het onderhoud te kunnen blijven uitvoeren.

Bestuurslid Cools vraagt waarom de begroting niet kan worden ingeleid door aan te geven met welk percentage de begroting wordt geïndexeerd. Bestuurslid Bakker geeft aan dat dit een vertekend beeld schetst aangezien niet alle eigenaren het zelfde betalen. Men dient zelf op de begroting na te gaan wat de voorgelegde bijdrage zal worden.

De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

## **7. Assurantien**

.

### **7.a Mandaat voor overstap verzekeringen**

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

## **8. Benoeming bestuur- en commissieleden**

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd.

### **8.a (Her)benoemen bestuur**

Het bestuur wordt met unanieme stemming herkozen. De bezetting is als volgt:

- De heer Cools
- De heer Bakker
- Mevrouw Bensallam

### **8.b (Her)benoeming kascommissie**

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie benoemd:

- Mevrouw Jonkman

## **9. Formaliteiten**

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*„Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten.”*

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

## **10. Rondvraag**

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- De heer Bal pleit voor een aanbiedingsplicht voor parkeerplekken. Tevens uit hij zijn bezorgdheid over

het plaatsen van elektrische voertuigen in verband met brandveiligheid en het effect op polis van de opstalverzekering. Voor beide schrijft de heer Bal een voorstel. Het bestuur geeft aan dat dit bij de Vereniging Eigen Huis kan worden getoetst en is benieuwd hoe andere VvE's hier mee om gaan.

- De heer Bal geeft aan dat er te weinig fietsenstallingplek is en dat dit voor overlast zorgt. Bestuurslid Bakker geeft aan dat dit helaas op gemeenteground plaatsvindt en dat de gemeente hier dan ook iets mee zal moeten doen.
- De heer Vyas geeft aan dat er een langlopende lekkage kwestie is omdat een van de eigenaren slecht of geen toegang verleent aan onderhoudspartijen om de lekkage te verhelpen. Bestuurslid Bakker geeft aan dat de heer Riemersma deze eigenaar al eens heeft aangeschreven.
- Mevrouw Heres geeft aan dat haar moeder op 157 is overleden en deze woning leeg zal maken en op de verkoop zal zetten.
- De heer Bal vraagt hoe het zit met de TTB (tijdelijke subsidieregeling blokverwarming), is deze nu al in zijn geheel verkregen? Het bestuur geeft aan dat het nog maar voor de helft is ontvangen.

## 11. Sluiting

Bestuurslid Bakker dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:38 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

VvE Kringloop 1 t/m 159, gevestigd te Amstelveen (94020-kc)

- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (17-11-2022 bijlage 1)**
  - 3.1 De notulen van de vergadering van 17-11-2022 zijn akkoord bevonden en vastgesteld.
- 4.a Verslag kascommissie**
  - 4.a.1 De kascommissie heeft de stukken beoordeeld en akkoord bevonden. Een schriftelijk akkoord volgt.
- 4.b Jaarrekening 2022 (bijlage 2)**
  - 4.b.1 De jaarstukken 2022 zijn doorgenomen en het is akkoord bevonden om deze vast te laten stellen.
- 4.c Decharge bestuur(der)**
  - 4.c.1 Er wordt decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde boekjaar van 2022.
- 4.d Bestemming exploitatieresultaat**
  - 4.d.1 Het exploitatietekort van 13.323,48 EUR zal ten laste worden gebracht van de onderhoudsreserves.
- 5.a Aanleg glasvezel (bijlage 3)**
  - 5.a.1 Het voorstel om het traject in gang te zetten zodat de VvE glasvezel kan krijgen wordt aangenomen.
- 5.b Vervanging meetapparatuur (bijlage 4)**
  - 5.b.1 De offerte van ruim 14.000 euro exclusief is akkoord bevonden door de vergadering. De kosten zullen ten laste komen van de reserves.
- 5.c Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**
  - 5.c.1 Het bestuur heeft mandaat gekregen van 45.000 euro exclusief btw om akkoord te kunnen geven op een offerte om de CV ketels te vervangen.
- 5.d Plaatsing WTW rooster**
  - 5.d.1 Het voorstel voor het plaatsen van een WTW unit door de heer Vyas wordt afgewezen.
- 5.e Besluit betreffende onttrekking reservefonds**
  - 5.e.1 De vergadering geeft toestemming voor het onttrekken van gelden vanuit de reserves voor de zaken die tijdens de vergadering zijn besproken en tevens zo omschreven staan in de notulen.
- 6. Begroting 2024 (bijlage 8)**
  - 6.1 De begroting 2024 wordt vastgesteld en zal in gaan per 1-1-2024 met terugwerkende krachten.
- 8.a (Her)benoemen bestuur**
  - 8.a.1 Het bestuur wordt herkozen.

## Actiepuntenlijst

VvE Kringloop 1 t/m 159, gevestigd te Amstelveen (94020-kc)

**Het exploitatieresultaat ten laste laten komen van de geldende reserves**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Sheren Lachman)*