

Notulen

VvE Crynssenstraat 30-36 te Amsterdam (1631), gevestigd te Amsterdam (1631)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 28 juni 2023, aanvang 19:30 uur.

Aanwezig

Mevrouw M. van Breevoort, Mevrouw T.B. van der Lelie, De heer J. Müller, Mevrouw M.R. Nieveld

Volmacht afgegeven

Stichting Ymere

Afwezig

De heer K.Q.F. al Jaaidi, De heer R.M. de Armenteras Vukanovich, De heer M.A. Assody en Mevrouw A. Abdelkafi, Mevrouw S. Conradi, Mevrouw I. Grosu, De heer S.W.J. Harris en Mevrouw E.M. Holland, De heer T. Loeffen en Mevrouw K. van den Oord, Mevrouw L.W. van der Lugt, Mevrouw A.F. van Putten, De heer C. Swagerman, Mevrouw A.L. Vogels en Mevrouw D. Janousek, De heer B. Wetselaar, De heer J.H. Wicht en Mevrouw C. van Amstel, De heer S.L. Yordanov

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

Mandy van der Vleuten, aanwezig namens de beheerder, Ymere afdeling VvE-beheer, opent de vergadering om 19.39 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Stichting Ymere heeft een volmacht afgegeven aan de voorzitter van het bestuur, Yvette Guerro kon helaas niet aanwezig zijn.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De leden gaan er mee akkoord dat de beheerder de rol van technisch voorzitter van de vergadering op zich neemt.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de beheerder te benoemen tot voorzitter van de vergadering voor de looptijd van het planmatig onderhoud.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2024 is voorlopig vastgelegd op: 6-5-2024.
- Uw VvE heeft in het verleden een incassoprocedure vastgesteld. U vindt deze procedure in het eigenarenportaal (<https://ymere.twinq.nl>) onder *Administratie & Algemene gegevens VvE*. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 10-05-2022

De notulen van de vorige vergadering zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen.

Na het vaststellen van de notulen wordt het document ondertekend door de technisch voorzitter van de vergadering.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 10-05-2022 vast.

4. Jaarstukken 2022: Verslag en advies kascommissie

De kascommissie blijkt niet meer actief te zijn, er is derhalve geen controle uitgevoerd, onder het punt 8 wordt de nieuwe kascommissie verkozen, het voorstel is als geen leden zich beschikbaar stellen de controle uit te laten voeren door Kascontrole.com, waarbij het verzoek al worden gedaan de controle over 2022 alsnog uit te voeren.

5. Jaarstukken 2022: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Hierna wordt de Vergadering van Eigenaars gevraagd de jaarstukken vast te stellen en een besluit te nemen over het negatieve exploitatieresultaat a € 5.389,45.

De voorzitter merkt op dat er de overschrijding van de begroting voornamelijk voortkomt uit een lekkage, waarbij de bewoner de kraan heeft laten open staan, de vraag is of deze kosten op de verzekering kan

worden verhaalt. Dit zal worden nagevraagd bij de verzekeringspecialist van Ymere.

Volgens de regels van de splitsingsakte dient het exploitatieresultaat afgerekend te worden met de eigenaren, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders beslist. Aangezien er geen algemene reserve aanwezig is, is het voorstel het exploitatieresultaat af te rekenen met de eigenaren. Er wordt afgesproken de jaarrekening onder voorbehoud positief advies van Kascontrole.com vast te stellen.

De leden wordt gevraagd de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt, onder voorbehoud positief advies Kascontrole.com, de jaarstukken inzake het boekjaar 2022 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 5.389,45 af te rekenen met de leden.

Actiepunt: Navraag kosten bouwzorg voor verzekering

6. Jaarstukken 2022: Verlenen decharge aan het bestuur

Aan de Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het door haar in 2022 gevoerde financiële- en overige beleid.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2022 gevoerde financiële- en overige beleid.

7. (Her)benoemen bestuur

Aan de bestuursleden wordt gevraagd of zij in het bestuur willen blijven. Treden bestuursleden af, dan wordt aan de andere eigenaren gevraagd wie tot het bestuur wil toetreden.

De volgende personen vormen het bestuur:

Voorzitter: Dhr. R. van Borkulo - Stuyvesantstraat 7-1 - AMSTERDAM

Geen van de overige leden meldt zich aan voor een functie in het bestuur. Er wordt gevraagd of er een bestuursaansprakelijksverzekering aanwezig is. (NB deze is aanwezig en valt onder het verzekeringspakket van AON).

Het is voor bestuurders wettelijk verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. De VvE is verantwoordelijk voor het actueel houden van deze inschrijving. Om het de nieuwe bestuursleden makkelijk te maken ontvangen zij van de beheerder het inschrijfformulier en verzorgt de beheerder ook de verdere administratieve afhandeling van hun inschrijving.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.

8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies

Beiden leden zijn niet meer actief, aangezien er geen ander leden op staan is het advies de controle te laten uitvoeren door een externe kascontrole commissie (kascontrole.com). Op verzoek van de leden zal ook 2022 nog gecontroleerd worden, in 2023 zal hier een nieuw besluit over genomen moeten worden. De kosten hiervoor bedragen maximaal € 595,--.

Aangezien er wordt voorgesteld een DMJOP op te stellen zal de vergadering worden gevraagd of er leden zijn die willen toetreden tot de duurzaamheidscommissie. Zij zullen dan in overleg met de duurzaamheidsspecialist van Ymere het traject omtrent de verduurzaming samen uitvoeren.

Mevrouw Nieveld en de heer Muller melden zich hiervoor aan.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.

Actiepunt: Kascontrole.com opdracht geven voor controle 2022

9. MJOP (in O-prognose), Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhoud Planning (DMJOP).

Uw wooncomplex is slecht tot matig geïsoleerd en het merendeel van de woningen heeft een slecht of matig label. Dat leidt tot onnodig hogere energiekosten. Om daar iets aan te doen is inzicht nodig in de verduurzamingsopties. Dit inzicht wordt verkregen door een energieadvies rapport (EAR) op te stellen door PVM. De kosten voor het opstellen hiervan zijn € 8.748,30 inclusief BTW. Dit bedrag is inclusief na ontvangst van het energierapport, in gezamenlijk overleg kiezen van duurzaamheid scenario's en deze verwerken in het duurzaamheid meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). De kosten voor het EAR en de DMJOP neemt Ymere,

gezien het algemeen belang, graag voor haar rekening. De opdrachtverstrekking wordt gedaan op tenaamstelling van de VvE ten behoeve van de subsidieaanvraag, die door de overheid wordt verstrekt voor het laten opstellen van een EAR en DMJOP. De subsidieopbrengst komt ten goede van de VvE. Ymere voldoet de volledige kosten voor het EAR en de DMJOP minus deze subsidieopbrengst. Vanuit Ymere ondersteunt het programmateam de VvE met het aanvragen van deze subsidie. Voor het aanvragen van de subsidie heeft de VvE een EHerkennning (betrouwbaarheid EH2+) nodig. De kosten voor het aanvragen van deze EHerkennning zijn maximaal € 50,00 per jaar.

Het huidige MJOP voldoet niet als basis (regulier planmatig onderhoud) om een goed adviesrapport en DMJOP op te stellen. Doordat onze MJOP nog niet ouder is dan 6 jaar (de standaard termijn om een MJOP te vernieuwen) neemt Ymere ook de kosten voor het vernieuwen van het MJOP (in software O-prognose) ad € 3.072,71 inclusief BTW voor haar rekening.

De opdrachtverstrekking kan alleen op naam van de VvE gezet worden. De subsidie opbrengst komt dan ten bate van de VvE en wordt in mindering gebracht op de factuur die Ymere zal voldoen aan de VvE. Leden van de VvE worden verzocht zitting te nemen in de duurzaamheidscommissie om tezamen met het bestuur en de technisch beheerder te besluiten over de te kiezen scenario's.

E wordt door de leden opgemerkt dat het riool preventief gereinigd moet worden, dit is geadviseerd door de partij die de laatste keer de boel heeft ontstopt. Het verzoek aan de ALV is om het bestuur te mandateren voor een bedrag van € 2.500,-- de opdracht hiervoor te verstrekken.

Besluit:

De vergadering gaat unaniem akkoord met het op rekening van Stichting Ymere opstellen van een EAR, DMJOP en MJOP. De aanvraag voor de subsidie loopt via de V.v.e. net als de opdrachtverstrekken, de subsidie zal worden uitgekeerd aan Ymere.

Besluit: De vergadering gaat unaniem akkoord met het aanvragen van E-herkenning, de kosten van ca € 50,-- komen ten laste van de V.v.E.

Actiepunt: EAR, MJOP en DMJOP in opdracht geven

10. Begroting 2024 en vaststellen maandelijks bijdrage

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2024 vast te stellen. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten.

De begroting voor 2024 heeft een totale hoogte van € 58.886,--. Ten opzichte van de begroting van 2023 is dit circa € 7.010,-- hoger. Dit verschil wordt mede veroorzaakt door de aanpassing van de begrote kosten dagelijks onderhoud en inflatie aanpassing van de overige posten.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024 met een totaal bedrag van € 58.886,-- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijks bijdrage gaat in per 1 januari 2024.

De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024 met een totaal bedrag van € 58.886,-- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijks bijdrage gaat in per 1 januari 2024.

11. Duurzaamheid

Mevr Nieveld zou graag de duurzaamheid van de VvE bespreken, met name de isolatie van het glaswerk in de trappenhuisen en in de woningen. Mevrouw Nieveld heeft zich aangemeld bij de duurzaamheidscommissie en zal dit dan ook zelf bespreken met Martin de Vries (contactpersoon Ymere voor de duurzaamheid).

12. Keuring hijsbalken op advies eigenaar Stichting Ymere (optioneel agendapunt)

De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur te mandateren om de hijsbalken te keuren.

12.a Alternatief voor hijsbalkkeuring bij reeds onklaar gemaakte hijsbalken of bij afwijzing van hijsbalkkeuring door ALV

Dit punt komt te vervallen met het instemmen van het keuren van de hijsbalken.

13. Verwijderen schacht/schouw Crynssenstraat 30-2

Aangezien de eigenaar niet op de vergadering aanwezig is komt dit punt te vervallen.

14. Rondvraag en sluiting

Ruud merkt op dat er een verzoek is ingediend voor het openen van de vluchtroute bij de bergingen. Tijdens de ALV blijkt dat er in het verleden het besluit is genomen deze af te sluiten omdat de deur gebruikt werd voor toegang tot het dak waardoor diverse bewoners gebruik maakten van het dak, wat niet is toegestaan en schade levert aan de dakbedekking. Ruud heeft navraag gedaan bij Stichting Ymere of de V.v.E. verplicht is de vluchtroutes open te houden, helaas wist de gebiedsconsulent dit niet, ook de accountmanager geeft aan hier niet zo een antwoord op te hebben. Dit zal worden uitgezocht door het bestuur. Er wordt aangegeven dat er meer mensen wellicht ook de deur weer geopend willen hebben, dan krijg je dat er weer gehandhaafd moet worden.

Er wordt gevraagd of de balkonkasten gemeenschappelijk zijn, dit is na te zien in de akte van splitsing. Onder punt 16 in de akte staan de balkonkasten niet opgenomen, dit houdt in dat deze niet tot de V.v.E. behoren.

Er wordt gevraagd of de woningen nog worden uitgepond, de grooteigenaar is niet aanwezig en hier kan dan ook geen antwoorden opgegeven worden.

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten om 21.41 uur.

Actiepunt: Uitzoeken vluchtroutes verplicht openen

15. Belangrijke contactgegevens

Ymere, afdeling VvE-beheer
Postbus 23787
1100 EG Amsterdam Zuidoost
Telefoon: 088 - 000 89 00

eigenarenpagina Twinq: <https://ymere.twinq.nl>.

- U kunt uw reparatieverzoek melden via ons telefoonnummer 088-0008900 (optie 2) of via het eigenarenportaal <https://ymere.twinq.nl>.
- Glasschade (ook inbraakpogingen) kunt u 24u melden bij de Glaslijn (AON): 0800-0205090 / Allianz: 088-8640042.
- Roolverstoppen kunt u melden bij RRS: 088 030 13 13.
- Voor al uw vragen over de voorwaarden van de verzekering kunt u contact opnemen met de heer Geerlings van AON via 020 4305651 of peter.geerlings@aon.nl. / de heer Douma van Havelaar & van Stolk via 088-650 11 74 of rinze.douma@havelaar.com.
- vve-debiteuren@ymere.nl voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden.
- vve-info@ymere.nl voor alle algemene en overige vragen.
- webpagina: www.ymere.nl/vve.
- Voor een goede afhandeling van de maandelijkse bijdragen en overige bedragen is het prettig als eigenaren een machtiging afgeven voor een automatische incasso. Formulieren kunnen worden opgevraagd via vve-debiteuren@ymere.nl.
- Heeft u punten voor op de agenda van een volgende vergadering van eigenaars laat dat uw accountmanager zes weken voor de vergadering weten. Mocht u twijfels hebben of iets besproken moet worden of heeft u vragen neem dan contact op met uw accountmanager.
- Om onze dienstverlening te verbeteren, meten we door middel van een enquête hoe u naar onze dienstverlening kijkt. Na het ontvangen van de notulen van de vergadering van eigenaars wordt u per mail uitgenodigd om deel te nemen aan deze enquête. Uw mening is belangrijk voor ons.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Crynssenstraat 30-36 te Amsterdam (1631), gevestigd te Amsterdam (1631)

- 1. Opening en vaststellen aantal stemmen**
 - 1.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de beheerder te benoemen tot voorzitter van de vergadering voor de looptijd van het planmatig onderhoud.
- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 10-05-2022**
 - 3.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 10-05-2022 vast.
- 5. Jaarstukken 2022: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**
 - 5.1 De Vergadering van Eigenaars stelt, onder voorbehoud positief advies Kascontrole.com, de jaarstukken inzake het boekjaar 2022 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 5.389,45 af te rekenen met de leden.
- 6. Jaarstukken 2022: Verlenen decharge aan het bestuur**
 - 6.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2022 gevoerde financiële- en overige beleid.
- 7. (Her)benoemen bestuur**
 - 7.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.
- 8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**
 - 8.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.
- 9. MJOP (in O-prognose), Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhoud Planning (DMJOP).**
 - 9.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met het op rekening van Stichting Ymere opstellen van een EAR, DMJOP en MJOP. De aanvraag voor de subsidie loopt via de V.v.e. net als de opdrachtverstrekken, de subsidie zal worden uitgekeerd aan Ymere.
 - 9.2 De vergadering gaat unaniem akkoord met het aanvragen van E-herkenning, de kosten van ca € 50,-- komen ten laste van de V.v.E.
- 10. Begroting 2024 en vaststellen maandelijkse bijdrage**
 - 10.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024 met een totaal bedrag van € 58.886,-- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage gaat in per 1 januari 2024. De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024 met een totaal bedrag van € 58.886,-- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage gaat in per 1 januari 2024.

Actiepuntenlijst

VvE Crynssenstraat 30-36 te Amsterdam (1631), gevestigd te Amsterdam (1631)

Kascontrole.com opdracht geven voor controle 2022

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mandy van der Vleuten)

Navraag kosten bouwzorg voor verzekering

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 10 juli 2023

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Mandy van der Vleuten)

EAR, MJOP en DMJOP in opdracht geven

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juli 2023

Behandeld door: Martin de Vries (medewerker kantoor)

Uitzoeken vluchtroutes verplicht openen

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 17 juli 2023

Behandeld door: Voorzitter VvE bestuur