

Notulen vergadering van	: VvE PUUUR BSH
Gehouden op datum	: 10 december 2024
Locatie	: Antoniushuis, Kamperfoelieweg 207, Amsterdam

Aanwezig

Namens bestuur	: dhr. H. Pauw en dhr. P. Ferron
Namens Munnik VvE Beheer	: dhr. C. Boele (projectleider), mw. N. Fernhout (notulist)
Stemmen conform presentielijst	: 294 stemmen van de 514 stemmen (incl. volmachten) (57,2%)

1. De formaliteiten

1.1 Opening, benoemen voorzitter vergadering, vaststellen quorum en agenda

De projectleider, dhr. Boele, opent om 20.00 uur de vergadering, heet alle aanwezigen van harte welkom en wordt benoemd tot voorzitter van de vergadering. De voorgestelde agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

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

1.2 Notulen ALV van 12 december 2023 en 9 januari 2024

De notulen wordt door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld.

Het kunstwerk is geschonken door mw. Pamela Maria Schellekens.

Blz. 3 punt 10. Bedoeld is dat het MJOP uitgaat van 25 jaar.

Blz. 5 punt 14 De lekdetectie is nog niet uitgevoerd aangezien het een erg nat jaar was. Hopelijk kan het snel plaatsvinden.

Besluit : De notulen van 12 december 2023 worden met deze aanpassingen goedgekeurd en vastgesteld.

Besluit : De notulen van 9 januari 2024 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

1.3 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken. Het bestuur heeft de volgende mededelingen:

Het bestuursverslag is meegestuurd met de vergaderstukken. Verder worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- De contacten met de aannemers verlopen moeizaam; geen goede prestaties, hoge prijzen, slechte communicatie. Het bestuur heeft veel tijd nodig om werkzaamheden uitgevoerd te krijgen. Goede aannemers zijn moeilijk te vinden.
- Het bestuur is waakzaam of de werkzaamheden noodzakelijk zijn,
- De noodverlichting is vervangen, besloten is de TL lampen met noodverlichting en accu's te vervangen en ook de noodverlichting het noodtrappenhuis. De laatst genoemde lampen worden in reserve gehouden voor het andere trappenhuis. De nieuwe lampen zijn uitgerust met een sensor. Opgemerkt wordt dat sommige lampen in de garage snel weer uit gaan waardoor donkere plekken ontstaan. Het bestuur geeft aan dat in de garage geen lampen met een sensor zijn uitgerust, het wordt besproken met Hacar. Een eigenaar geeft aan dat de verlichting in de bergingsgang prima is.
- Mevr. Overtoom merkt op dat het vorige bestuur heeft gevraagd om nieuwsbrieven te maken.
- Opgemerkt wordt dat de handreiking voor nieuwe bewoners overlapt met de oude welkomstbrief. Dat klopt, het bestuur wilde de oude welkomstbrief uitbreiden en minder formeel maken. De handreiking wordt in het vervolg gebruikt in plaats van de welkomstbrief.
- Het bestuur heeft een aantal mandaten. Het geld vanuit de begroting mag worden uitgegeven, daarbuiten mag ze € 10.000 uitgeven aan zaken waarvoor normaal gesproken door de vergadering een verzaamd besluit genomen moet worden. Er is nog een mandaat van € 5.000 per gebeurtenis voor het aangaan van rechtsvorderingen en € 5.000 voor calamiteiten. Als het daarboven komt dient (achteraf) een mandaat aan de vergadering te worden gevraagd om juridische consequenties te voorkomen.

Nieuw contract Munnik VvE Beheer

Munnik VvE Beheer heeft voor al haar ca. 600 VvE's de voorwaarden van de beheerovereenkomst aangepast. De verouderde voorwaarden maken plaats voor nieuwe die meer aansluiten bij de tijd van nu. Met name voor zaken die sporadisch voorkomen (zoals bestuurswisselingen en het openen van

bankrekeningen) kan de VvE een aparte factuur tegemoet zien. Voor zaken die privé blijken te zijn wordt afgerekend met de betreffende leden.

Een eigenaar heeft een factuur ontvangen van Van der Burg voor onderhoud dat zij door dit bedrijf heeft laten uitvoeren. De projectleider legt uit dat Van der Burg geen zaken doet met particulieren, de kosten worden betaald door VvE en doorbelast door Munnik VvE Beheer aan de eigenaars. De eigenaar ontvangt nu een herinnering voor het betalen van de factuur. De projectleider zoekt het uit en zal Van der Burg herinneren aan de juiste wijze van factureren.

2. Het geld

2.1 Kascommissie, verklaring en (her)benoeming

De kascommissie, bestaande uit dhr. Geijtenbeek en dhr. Van der Velden, heeft de jaarstukken digitaal gecontroleerd en in zijn bevoegdheid geen ongeregelheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt. De kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2023-2024 en het bestuur decharge te verlenen.

De kascommissieleden merken op dat het leuk was om te zien hoe het bestuur communiceert en zich vastbijt in problemen, ze voegen toe hiervoor respect te hebben.

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor de kascommissie. De samenstelling van de kascommissie wijzigt niet.

Besluit : De kascommissie bestaat uit: dhr. W. Geijtenbeek en dhr. K. van der Velden.

2.2 Samenvatting en ontwikkelingen rekening 2023-2024 en begroting 2024-2025

Het bestuur geeft een toelichting op de samenvatting. De aanwezigen zijn enthousiast over deze wijze van presenteren.

Er was een navordering stroomverbruik van € 5.000 over vorig boekjaar. Dit bedrag was niet voorzien. Voor het komende jaar wordt een teruggave voorzien. De voorschotbedragen over 2024 waren nog gebaseerd op het oude verbruik. In het volgende boekjaar is deze besparing van het stroomverbruik pas inzichtelijk. De besparing komt wellicht door de nieuwe inregeling van de centrale luchtbehandelingskast en/of het feit dat de motor van de ventilatie in de bovenste garage al een jaar buiten werking is. Het wachten is op de levering van de nieuwe motor.

2.3 Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

Het heeft lang geduurd voordat de problemen van het bellenbord opgelost waren. Er moesten onderdelen besteld worden. Het onderhoudsbedrijf heeft aangegeven dat als het weer stuk gaat er geen vervangende onderdelen meer geleverd kunnen worden. Mocht dat gebeuren dan zal de vervanging (inclusief de kastjes in de appartementen) omvangrijk en duur zijn (ca. € 13.000). Mocht dat zich in de toekomst voordoen, dan zal het bestuur, gezien het feit dat het om de toegang tot het pand gaat, dit wellicht moeten vervangen zonder eerst een besluit voor te kunnen leggen aan een algemene ledenvergadering.

Een eigenaar merkt op dat zaken snel stuk gaan. Het bestuur geeft aan dat er helaas geen garantie meer is waarop nog aanspraak gemaakt kan worden. Gebleken is dat er na de oplevering nog veel problemen ontstaan, terwijl de verwachting is dat deze nog een aantal jaar op zich zouden laten wachten. Bij navraag blijken wij hier geen uitzondering in te zijn, een dergelijk patroon is vaker aan de orde bij nieuwbouwprojecten.

Een extra controle uitgevoerd bij de luchtbehandelingskast. Bij het warmtewiel lekt olie, deze wordt vervangen als het nodig is.

2.4 Vaststellen jaarstukken 2023-2024

De projectleider geeft een korte toelichting op de jaarstukken.

Vaststellen jaarstukken

Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en stemt in met de jaarstukken 2023-2024.

Bestemming exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is € 559,56 negatief. Voorgesteld wordt het exploitatieresultaat volgens de verdeelsleutels te verrekenen met de leden conform de verdeelsleutel.

Besluit : De vergadering stemt hiermee in.

Decharge bestuur

Besluit : De vergadering neemt het advies over van de kascommissie en verleent het bestuur decharge over het gevoerde financiële beleid 2023-2024.

2.5 Vaststellen begroting 2024-2025

De projectleider geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en bijdragen voor 2024-2025. De reserves zijn gebaseerd op de MJOB, deze is opgenomen op de site van de VvE. De vaste lasten van de WKO zijn gelijk gehouden aan vorig boekjaar.

Besluit : De vergadering stemt in met de voorgestelde begroting 2024-2025 en de daarbij behorende ledenbijdrage. De ledenbijdrage gaat in per 1 november 2024. Er volgt (indien van toepassing) een naheffing over de reeds verstreken maanden 2024.

3. Het gebouw

3.1. Commissies

Het “adoptereren” van een stukje van het gebouw werkt goed! Iedereen neemt zijn of haar verantwoordelijkheid. Met de vergaderstukken is een overzicht gestuurd van de commissies en de vacatures. Er ontstaat ook een vacature voor de grote lift. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden bij het bestuur. Alle eigenaars worden verzocht zich in te zetten voor het gebouw.

De commissie Aankleding algemene ruimtes houdt zich niet bezig met het dakterras. Mw. Van Honselaar en mw. Van Mil bieden aan het dakterras voor hun rekening te nemen.

Extra raambewassing: José Overtoom nr. 79.

De volgende commissie zijn nog niet bezet: zonnepanelen en hang- en sluitwerk. Daarnaast i.v.m. verhuizing binnenkort de commissie grote lift.

3.2. Rondje langs de velden

De commissies hebben geen opmerkingen.

3.3. Donkere “wolken”

Niet schoon te maken plafonds op de galerijen; toelichting Daniëlle

Dit is een complex probleem. De huidige laag is niet geschikt voor buitenruimtes omdat vuil er op blijft zitten dat niet verwijderd kan worden. Het is destijds aangebracht om het geluid te dempen. Diverse mogelijke oplossingen worden genoemd, maar deze lijken financieel of technisch niet haalbaar. Wellicht kan de architect gevraagd worden voor suggesties. Het is altijd mogelijk dat een voorstel wordt geagendeerd waarna de vergadering een besluit kan nemen. Mw. Honselaar en een andere bewoner nemen dit op zich.

3.4. Het raadsel waterslag

Het probleem van bonkende waterleidingen. Wat kunnen we eraan doen? Het bestuur heeft een inventarisatie uitgevoerd. In iedere standleiding zijn er een paar woningen waar de waterleidingen bonken. Opgemerkt wordt dat het kan komen door loszittende leidingen of de buitenkraan of de hoge druk in de leidingen. Een andere eigenaar legt uit dat dit in nieuwbouwwoningen voorkomt, voornamelijk in de avond/nacht als er niet veel van het water gebruik wordt gemaakt. De projectleider geeft aan dat het de terugslag van de hydrofoor is welke een harde klap geeft als deze niet veel wordt gebruikt. Waternet geeft aan dat een loodgieter ingeschakeld moet worden. De projectleider informeert bij de onderhoudspartij van de hydrofoor. Als er een indicatie is dat het te verhelpen is tegen beperkte kosten dan wordt dit op één streng als pilot uitgevoerd. Als er aanpassingen moeten worden aangebracht in de meterkast dan zijn de kosten voor de eigenaar, de overige kosten zijn voor rekening van de VvE.

Een eigenaar merkt op dat hij een zingende badkraan heeft, de overige aanwezigen ervaren dit niet.

3.5. Aan de stekker

Voorstel vooronderzoek oplaadpunten in garages. De toelichting meegestuurd met de vergaderstukken en wordt tijdens de vergadering besproken. Als de notificatiewet in werking treedt dan kan in de het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen dat een eigenaar toch nog toestemming aan de vergadering moet vragen om een oplaadpunt aan te brengen. Het kan dan echter niet, als het aan de eisen voldoet, worden verboden. Op die wijze kunnen allerlei verschillende aansluitingen ontstaan. Als het onderzoek is uitgevoerd dan wordt dit besproken in een volgende vergadering. Voorgesteld wordt om de WKO installatie mee te nemen in het onderzoek. Eén bewoner heeft via de mail aangegeven al over een aansluiting te beschikken en daarom niet mee wil betalen. Nb: het gaat hierbij uitsluitend om de kosten van een vooronderzoek, zodat in de toekomst een eventueel -onderbouwde- investeringsbesluit aan de eigenaren van een parkeerplaats kan worden voorgelegd. De suggestie wordt gedaan om de optie krachtstroomaansluiting van de WKO installatie mee te nemen bij het vooronderzoek.

Besluit : De vergadering geeft het bestuur een mandaat van € 395 (na aftrek van de aan te vragen subsidie) om een vooronderzoekoplaadpunten in de garage uit te laten voeren.

4. Het bestuur

4.1. Samenstelling bestuur

De voorzitter biedt alle aanwezigen de mogelijkheid om zich (opnieuw) kandidaat te stellen voor het bestuur. Dhr. Pauw stelt zich opnieuw verkiesbaar.

Dhr. Bongers treedt uit het bestuur. Hij wordt bedankt voor zijn inzet en tijd.

Mw. Van der Kooij stelt zich beschikbaar voor het bestuur.

Besluit : Het bestuur bestaat uit: dhr. P. Ferron, mw. C. van der Kooij en dhr. H. Pauw.

Een applaus wordt gegeven door de vergadering.

4.2 Handreiking

Een handreiking is opgesteld voor nieuwe bewoners. Als eigenaars suggesties hebben dan kunnen zij deze delen met het bestuur.

5. Het leuke

5.1. Loterij en steek.....

Er zijn twee nooit opgehaalde voorwerpen. Blijkbaar zonder eigenaar. De fiets wordt verloot onder de aanwezigen. Een steekarretje is beschikbaar voor algemeen gebruik in de bovengarage bij het kinderfietsenrekje.

5.2. Tip en trics

Uitwisseling van tips en tricks. Van fijne restaurants, wandeling van de week, perfecte winkel, leuke weetjes tot roddel van de eeuw (mits het niet over een bewoner gaat).

V12, restaurant Zwarthoed in Monnickendam, Hotel de Goudfazant in Noord, de Phone-nerd, Samsungwinkel op het Mosplein, groenteman mospleinmarkt heeft gratis tomaten, Pelusa aan de Leen Jongewaardkade, Cres een Surinaams restaurant op Cruquis, Tia Rosa op de Reguliersgracht.

5.3. Waarop we allemaal wachten

En daar is ie dan: de rondvraag

- Opgemerkt wordt dat de auto's binnen de vakken geplaatst moeten worden.
- De schoonmaker heeft het nog niet gevraagd, maar ontvangt hij de jaarlijkse kerstbonus? De aanwezigen vinden het prima. Hij ontvangt € 60, eventueel gecorrigeerd voor inflatie
- Oerpitten (een vorm van ijzererts wat zich aan het oppervlak van het beton bevindt). Er zijn meerdere eigenaars die dit herkennen. Mw. Van Mil kan hierover geïnformeerd worden zodat het collectief verholpen kan worden.
- Bij de straatafsluiting ging al het verkeer over de stoep. Als er collectief wordt geklaagd wordt er wellicht wat aan gedaan (melden bij telnr. 14020 van de gemeente).
- Vink Bouw heeft zijn verantwoordelijkheid genomen met de bossages. Met de firma Heijmans is er contact over de hovenier. Aan de paaltjes wordt niets gedaan.
- Als iets niet in de container pas dan heeft mw. Honselaar een sleutel om de zijkant te openen. Gevraagd wordt om niets naast de container te zetten.
- De plek voor grofvuil is niet met een bordje aangegeven, ondanks herhaaldelijk verzoek. De juiste plek is het stuk stoep/ de 'landtong' tussen de containers en de uitrit van de Christoffelkruidstraat in. Verzoek aan alle bewoners om grofvuil uitsluitend hier te plaatsen.
- Problemen met hang- en sluitwerk en gebroken glas kunnen gemeld worden aan Munnik VvE Beheer. De kosten hiervoor vallen binnen de VvE.
- Morgen komt SKK langs voor het hang- en sluitwerk. Door de interventie komen ze eerder dan gepland. Niet iedereen heeft een aankondiging ontvangen.
- Scheuren in het noodtrappenhuis. Er zijn geen bouwkundige risico's. Een mail wordt gestuurd naar degene die het destijds heeft opgelost.
- De verlichting buiten valt steeds meer uit en de bovenlampjes moeten vervangen worden. De technische commissie pakt het op.
- Het herstel van de inbraakschade is niet netjes afgewerkt. Opgemerkt wordt dat het niet beter afgewerkt kan worden. Een oplossing zou een nieuwe deur zijn. Het is nu wel moeilijker om de deur open te breken.
Het hout is nog beschadigd boven de deur van de parkeergarage. Het bestuur geeft aan dat zij alles hebben gedaan wat mogelijk is.
- De deur moet niet voor iedereen open gedaan worden. Iedereen moet hierop alert zijn, ook op meelopers.
- Voorgesteld wordt een bordje boven het bellenbord te plaatsen dat het hotel aan de overkant is. De eigenaar die overlast ervaart zegt dat het momenteel meevalt. Papaverweg en Papaverhof wordt vaak

door elkaar gehaald. Het gaat om het adres dat bij bezorgdiensten wordt genoemd. Het plaatsen van een bordje is daarvoor geen oplossing.

6. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 22.15 uur de vergadering.

Besluitenlijst ALV VvE PUUUR BSH d.d. 10 december 2024

Punt	Onderwerp	Besluit
1.2	Notulen d.d. 12 december 2023.	Goedgekeurd en vastgesteld
1.2	Notulen d.d. 9 januari 2024.	
2.1	Kascommissie: dhr. W. Geijtenbeek en dhr. K. van der Velden.	Aangenomen
2.4	Jaarstukken 2023-2024.	Goedgekeurd en vastgesteld
2.4	Negatief exploitatieresultaat van € 559,56 volgens de verdeelsleutels verrekenen met de eigenaars.	Aangenomen
2.4	Decharge bestuur boekjaar 2023-2024.	Verleend
2.5	Begroting 2024-2025	Goedgekeurd en vastgesteld
2.5	De voorgestelde ledenbijdragen met ingang van 1 november 2024. Naheffing over de reeds verstreken maanden van 2024.	Aangenomen
3.5	Mandaat aan het bestuur van € 395 om een vooronderzoek oplaadpunten in de garage uit te laten voeren.	Aangenomen
4.1	Bestuur: dhr. P. Ferron, mw. C. van der Kooij en dhr. H. Pauw.	Aangenomen

Actiepuntenlijst ALV VvE PUUUR BSH d.d. 10 december 2024

Punt	Onderwerp	Actie
1	Donkere plekken in de garage bespreken met Hacar.	Bestuur
2	De betaling van mw. Honselaar (91) van de factuur van Van der Burg nagaan.	Projectleider
4	Plafonds galerijen.	Mw. Honselaar en mw. Van Mil
5	Informeren bij de onderhoudspartij van de hydrofoor naar een oplossing voor de bonkende leidingen.	Projectleider
6	Subsidie opvragen voor het vooronderzoek oplaadpunten in de garage.	Bestuur
7	Optie krachtstroomaansluiting WKO installatie meenemen in het vooronderzoek oplaadpunten in de garage.	Bestuur
8	Mw. van Mil informeren over de aanwezigheid van oerpitten.	Eigenaars
9	Mail sturen naar het bedrijf dat destijds de scheuren in het noodtrappenhuis heeft opgelost.	Dhr. Van Meurs + Bestuur
10	Vervangen verlichting buiten.	Technische commissie
11		

2: Dit is uitgezocht, hersteld en gecommuniceerd met mevrouw Honselaar.

5: Informatie is opgevraagd en gedeeld met het bestuur, vervolgstappen moeten nog bepaald worden.