

# Notulen

## VvE Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040, te Amsterdam

Notulen van de Eerste algemene ledenvergadering, gehouden maandag 15 november 2021, aanvang 19:30 uur.

---

### 1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter, Henry Bruggeman, opent de vergadering om 19.30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Er zijn 380 van de 4039 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, dit is onvoldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen. Er kunnen dus geen besluiten worden genomen tijdens deze vergadering. Het voorstel is om wel de agenda door te lopen en te bespreken. Er wordt aangegeven dat er een geluidsopname van de avond wordt gemaakt ten behoeve van het verslag dat van deze avond wordt gemaakt.

### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

De volgende mededelingen worden tijdens de vergadering behandeld:

- er wordt medegedeeld dat er uitgebreid contact is geweest met o.a. Politie-eenheid Amsterdam en de gemeente over het al dan niet mogen vergaderen in verband met de huidige corona maatregelen. Vanuit alle organen is toestemming gegeven om fysiek bij elkaar te komen met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen die zijn getroffen (scannen QR code, dragen van een mondkapje tot het moment dat men plaats neemt op de zitplaats);
- Afgelopen weekend zijn er enkele vernielingen aangebracht, er zijn beelden van en er zal aangifte worden gedaan. Tevens is de organisator aansprakelijk gesteld;
- Er is onderzocht of er energiebelasting kan worden teruggevraagd, voor de verwarmingskosten is dit niet mogelijk. Voor toren 1 & 2 is dit al wel mogelijk gebleken voor de elektrakosten, de overige torens zijn in behandeling;
- Er wordt medegedeeld dat Pluimers vanuit het gewezen vonnis verplicht is om "de bolletjes" op te ruimen, het lijkt erop dat zij dit niet heel serieus oppakken. De gemeente Amsterdam is hierbij betrokken en heeft hier handhaving voor ingeschakeld, dit krijgt nog een vervolg;
- Er is overleg met de gemeente over de woon kwaliteit van ons complex. Dit heeft onder andere te maken met de projectgroep "van het gas af". Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om bepaalde zaken te subsidiëren via Volkhuysvestingsfonds waaruit Amsterdam voor Zuid-Oost een behoorlijk bedrag heeft ontvangen;
- De individuele eigenaren hebben een brief van de rechtbank gehad over het hoger beroep dat door de VvE is ingesteld tegen de eerdere uitspraak. Gezien de termijnen zal er waarschijnlijk pas volgend jaar meer over kunnen worden medegedeeld;
- Er zijn twee informatieavonden geweest, 1 over de in de exploitatiebegroting opgenomen kosten en 1 over de stookkosten, waarin diverse zaken zijn besproken om kosten te verlagen. Hiertoe is tevens een voorstel gedaan voor een offerteaanvraag voor de schoonmaak.

De eigenaar van GL 853 uit zijn verbazing over de energiebelasting. Dit betrof eerst het totale complex, en nu blijkt dat de torens gescheiden zijn. Dit heeft te maken met het "niet voor iedere bewoner toegankelijk zijn van het totale complex" men kan bijvoorbeeld alleen van toren 1 naar toren 2. De bestuurder neemt de opmerking mee in het vervolgtraject.

Er wordt gevraagd of de posities van huidige medewerkers die schoonmaakwerkzaamheden uitvoeren op de tocht staan. Dit is vooralsnog niet het geval.

### 3. Vaststellen agenda

De agenda is met de uitnodiging meegestuurd. De agenda zal op deze manier verder worden toegelicht deze avond.

### 4. Vaststellen notulen van 18 mei 2021 en 1 juni 2021

De notulen van de vorige vergadering(en) worden tijdens de vergadering doorgenomen. Tekstueel en inhoudelijk zijn er geen opmerkingen.

Er wordt opgemerkt dat er vooraf opmerkingen hadden moeten worden ingediend en dit is niet het geval geweest.

## **5. Meerjaren onderhoudsbegroting herziening (ter informatie)**

De meerjarenonderhoudsprognose geeft inzicht in het benodigde onderhoud in de komende jaren, inclusief een indicatie van de begroote kosten. Tijdens de avond is de, eerder bij de stukken voor deze vergadering gevoegde toelichting uitgebreid toegelicht.

Het geplande onderhoud voor het komende jaar wordt gepresenteerd en besproken door de bestuurder. Hierin wordt ook het dit jaar niet uitgevoerde onderhoud betrokken.

De eigenaar van GL 213 maakt zich zorgen over de kosten en haar VvE bijdrage. Haar vraag is wie de prijs van onderhoudswerkzaamheden bepaalt? Is daar controle op en is dat altijd de beste prijs?

De bestuurder geeft aan dat de verenigingsbijdragen bij de Gouden Leeuw uiteraard op een bepaald niveau zitten maar landelijk gezien niet buitensporig hoog is, het doel is uiteraard om deze zo laag mogelijk te houden. Er is een MJOB gepresenteerd, de werkzaamheden die hierin geadviseerd zijn zijn ook noodzakelijk, denk aan brandveiligheid en functioneren van de liften. Feit is dat er al in 2014 werkzaamheden hadden moeten worden uitgevoerd, maar niet gedaan zijn. Er worden altijd meerdere offertes opgevraagd, en die worden met elkaar vergeleken qua prijs/ kwaliteit. Niet alle offertes staan gepubliceerd op Twinq, de bestuurder wijst op zijn maandelijkse spreekuur waarin ook altijd vragen kunnen worden gesteld over het onderhoud en de aanbestedingen.

## **6. Exploitatie-begroting 2022**

Het bestuur / de beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor volgend boekjaar. De begroting is de basis voor het vaststellen van de periodieke VvE-bijdragen. De beheerder adviseert om VvE-bijdrage per 1 januari aan te passen. Het voorstel voor de nieuwe bijdragen wordt behandeld bij agendapunt 7

De bestuurder deelt tevens mee dat hij verwacht-onvoorziene omstandigheden voorbehouden- dat het boekjaar 2021 met een nagenoeg "nul" resultaat kan worden afgesloten en een negatief exploitatieresultaat met naheffing daardoor zou kunnen worden voorkomen.

Dhr. Van den Berg (GL 720) geeft aan bezig te zijn met contract vergelijkingen. Hij geeft aan dat het belangrijk is om voorafgaand aan "einde contractduur" contact op te nemen met de leveranciers, en eventueel nieuwe offertes op te vragen, wellicht kunnen bepaalde offertes worden gecombineerd met de naastliggende VvE Groenhoven. De bestuurder geeft aan dat dit reeds de aandacht heeft van bestuur en de betrokken groepen/commissies. Jaarlijks worden een aantal contracten bekeken.

Dhr. Jager vraagt zich af om welke contracten dit gaat. De bestuurder wijst op de diverse onderhoudscontracten (schoonmaak, dak, lift, huismeester). Als specifiek voorbeeld wijst hij op de aanschaf van een nieuw pinautomaat waardoor er een contract kon komen te vervallen.

## **7. Vaststelling servicekosten 2022**

De nieuwe bijdrage, voortvloeiend uit de begroting die op de tweede vergadering ter goedkeuring wordt voorgesteld, wordt getoond.

## **8. Vaststelling uit te voeren groot onderhoud 2022**

De bestuurder geeft een mondelinge toelichting op hetgeen reeds bij de vergaderstukken is gepubliceerd. Niet alle eerder genomen besluiten konden in 2021 worden uitgevoerd door het eerder genoemde besluit van de rechtbank.

Dhr. Van den Berg heeft vragen over het ontruimingsplan. Heeft de VvE Bedrijfs hulpverleners nodig? Of is dit bij ontruiming een taak van de huismeester? Wordt er ook geoefend als er een plan is? Wordt er gekeken of iedereen uit de woning is bij brand? Meneer heeft ervaring vanuit zijn bedrijfstak, er wordt opgemerkt dat het hier een woongebouw betreft, daarvoor gelden andere voorschriften dan voor bedrijven. Het is niet te organiseren om in een noodsituatie de individuele woningen langs te gaan. Uiteraard wordt dit besproken met de brandweer.

Er wordt opgemerkt dat sommige eigenaren de vluchtwegen blokkeren, zoals het uitneembare schot tussen de balkons. Dit is absoluut niet toegestaan!

Dhr. De Jager stelt voor om de kosten met betrekking tot de brandweervervoorzieningen en het MJOB onder elkaar te zetten. De bestuurder neemt deze suggestie mee.

## **9. Afboeken saldo GL 900 t.l.v. resultaat 2021**

Er wordt naar aanleiding van de mail van dhr. Nieuwenhuis gevraagd naar specificatie van de af te boeken kosten GL 900.

De bestuurder geeft aan dat dit voor volgende vergadering wordt rond gestuurd.

**10. GL 900**

Bestuurder maakt melding van een potentiële koper voor GL 900. De eerder gepubliceerde en gedeelde toelichting is besproken. CEC (Cultureel Educatief Centrum) is de kandidaat koper. Er zal worden getaxeerd om een juiste prijs te kunnen bepalen, CEC wil zelf ook nog inzichtelijk hebben met welke verbouwingkosten zij te maken zouden krijgen.

Er wordt ook gevraagd op welke basis er besluitvorming hierover plaats kan vinden in een tweede vergadering. Aangegeven wordt dat dit juridisch volledig juist moet zijn en er in ieder geval een breed draagvlak dient te zijn. De mogelijkheid om te verhuren (al dan niet in de huidige staat) wordt besproken, maar dit heeft niet de voorkeur vanwege het noodzakelijke beheer.

Er wordt gesproken over de condities die er zouden gaan gelden bij verkoop, wat is de uiteindelijke bestemming en is er een groot risico op geluidsoverlast? Uiteindelijk zal een huurder of een nieuwe eigenaar zich dienen te conformeren aan de geldende regels en ook Huishoudelijk Reglement en dus geen overlast mogen bezorgen. De aanwezige leden wordt gevraagd of men bereid is tot eventuele verkoop over te gaan. Anders is alle tijd en energie die hierin wordt gestoken voor niets. Een besluit over de daadwerkelijke verkoop inclusief alle voorwaarden kan pas in een volgende ALV worden genomen.

**11. Verhuur nevenruimten**

De reeds eerder gepubliceerde toelichting wordt mondeling nog kort toegelicht. Met name wordt dhr. Van Eck genoemd; van zijn expertise is dankbaar gebruik gemaakt om te komen tot een nieuwe overeenkomst met KDV Snuffie en de gebruikersovereenkomsten voor de te verhuren "keukentjes".

De concept gebruikersovereenkomst zal worden toegevoegd aan de vergaderstukken.

**12. (Her)benoeming bestuur- en commissie**

De namen die ter benoeming zullen worden voorgesteld zijn gepubliceerd en zullen in de tweede vergadering worden besproken en eventueel benoemd.

Er is een aanmelding geweest voor de vacature voor torenvertegenwoordiger, ook deze zal ter besluitvorming worden meegenomen naar de tweede vergadering.

**13. Rondvraag**

De volgende eigenaren hebben een vraag tijdens de rondvraag:

- Dhr. Morsink: heeft vragen over filmopname die gemaakt zijn. De openbare ruimte zijn hierbij bekladt. Uiteraard is dit niet de bedoeling geweest en zijn er opnames gemaakt op plekken die niet vooraf zijn aangegeven. De producer is hiervoor aansprakelijk gesteld en zal de kosten voor reiniging dienen te voldoen. Er wordt opgemerkt dat de opnames zijn gemaakt zonder financiële vergoeding hiervoor. Er zal voortaan nog kritischer worden gekeken naar dergelijke verzoeken.

- Namens de projectgroep besparing wordt opgemerkt dat het goed gaat omdat het behoorlijk koud is in de zaal.

**14. Sluiting**

De voorzitter sluit de bijeenkomst om 21.32 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....