

Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 1 november 2022, aanvang 19:30 uur.

1a. Opening en vaststellen quorum

Om 19:30 uur opent de voorzitter van de vergadering de heer Bruggeman de vergadering. Er zijn onvoldoende stemmen (460 stemmen) aanwezig dan wel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht om het quorum te behalen. Derhalve is rechtsgeldige besluitvorming niet mogelijk.

Op 15-11-2022 vindt de tweede vergadering conform artikel 36 lid 4 van het Reglement van Splitsing van Eigendom plaats. Tijdens deze vergadering worden de agendapunten informatief behandeld en de besluitvorming vindt plaats op de tweede vergadering op 15-11-2022.

1b. Ingekomen stukken en mededelingen

De heer Bruggeman licht toe dat er een ingekomen stuk is ontvangen en de bestuurder de heer Ten Kate heeft enkele mededelingen:

Ingekomen stuk (De heer Van Eck)

De heer Van Eck geeft een korte toelichting. Het betreft een informatief stuk betreffende de lopende rechtszaak.

Mededelingen

1. De bestuurder licht de status omtrent de energiekosten toe. Er zijn veel onduidelijkheden voor complexen zoals de Gouden Leeuw. Eind volgende week moet er vanuit de politiek meer duidelijk komen. Mede doordat er nog veel onduidelijkheden zijn over het prijsplafond en of dat ook van toepassing komt voor VvE's. Het contract met Vattenfall loopt officieel tot 2024 en kent geen vast tarief. Wel is er de mogelijkheid om een keer per jaar de prijs vast te zetten. Hierover wordt nu gesproken met Vattenfall.
2. De bestuurder geeft aan dat er een energiescan is gemaakt van het gebouw. De pijnpunten zitten voornamelijk in de installatietechnische zaken. Hier wordt momenteel aanvullend naar gekeken. Tevens loopt er een subsidieaanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds, maar het is de vraag of de VvE aan de vereisten kan voldoen om aanspraak te kunnen maken op subsidies.
3. De bestuurder geeft aan dat navraag bij de deelgemeente heeft geleerd dat het stadsdeel niet langer gaat over het afvalbeleid. De aanleg van de milieu-eilanden zijn vooralsnog niet op korte termijn plaats te vinden.
4. De bestuurder geeft dat aan enkele bewoners een initiatief zijn gestart voor laagdrempelige bijeenkomsten in de collectieve ruimte GL 900. Mevrouw Brouwer zal tijdens de tweede vergadering een korte toelichting geven. Tevens loopt er nog een discussie met de gemeente over de WOZ-waardering van de collectieve ruimten. De bestuurder geeft aan vast te houden aan de bestemmingen uit de splitsingsakte.

2. Vaststellen van de agenda

Dit agendapunt is niet behandeld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 17-05-2022 en 31-05-2022

Dit agendapunt is niet behandeld.

4. Begroting 2023

4a. Exploitatie-begroting 2023

De bestuurder licht toe dat er, naast een jaarlijkse -beperkte- indexatie, een verhoging is doorgevoerd van €100.000,- op de dotatie voor het Onderhoudsfonds.. De kosten zijn al flink gematigd; er zou jaarlijks € 200.000 verhoging zijn, maar evenals vorig jaar is deze beperkt tot € 100.000.

De heer Prinsen maakt een opmerking dat er een voorlopige aanslag is ontvangen van Waternet. Die aanslag was voor GL900, maar is door de VvE betaald. De heer Prinsen geeft aan dat mede door dit soort fouten de

kosten maar blijven oplopen. De bestuurder is nog in gesprek met Waternet en geeft aan dit mee te nemen.

De heer Prinsen vraagt zich af waar de budgetaanvragen voor de Organisatiekosten overige projectgroepen voor zijn. Er wordt aangegeven dat dit betrekking heeft op de initiatieven voor GL900. De heer Prinsen geeft vervolgens aan de toelichting van mevrouw Brouwer op de tweede vergadering even af te wachten.

De heer Prinsen geeft aan dat de kosten van de bestuurder in combinatie met de beheerskosten ook flink oplopen. Er volgt een algemene discussie over de kosten van de VvE en de huidige financiële situatie van sommige eigenaren.

4b. Vaststellen verenigingsbijdragen 2023

Dit agendapunt is niet behandeld.

5. Vaststelling uit te voeren groot onderhoud 2023

De bestuurder geeft aan dat de MJOB jaarlijks kritisch wordt bekeken betreffende wat (strikt) noodzakelijk is. De heer Jager licht kort toe dat uiteindelijk ook de uitgestelde werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Veel posten zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld de loopbruggen, waar aandacht voor is zodat de conditie niet slechter wordt. Preventief handelen is dus soms noodzakelijk.

De heer Van Riet geeft aan dat er mede door bemiddeling van mede-eigenaren ook kosten kunnen worden bespaard, zoals nu gebeurt met de ventilatiesysteem van de trappenhuizen en lifthallen. De bestuurder geeft aan hier uiteraard voor open te staan, maar dat als dit uitgevoerd is, de vrijvallende budgetten terug gaan naar de onderhoudsreserve..

De bestuurder ligt tevens toe dat er onvoorziene post is ontstaan door de vondst van asbest bij de liftrenovaties door het verwijderen van enkele kabelgoten. Dit geldt voor de torens 4,8,9 en 10.

Door onder andere de heren Van Riet en Prinsen worden opmerkingen gemaakt over de huidige MJOB. De huidige versie lijkt al lang niet meer op de oorspronkelijk gemaakte versie waar overigens veel correcties op moesten worden gemaakt. De heer Prinsen geeft aan dat er tevens onderhoud dubbel wordt opgenomen in zowel de begroting als de MJOB. Een voorbeeld hiervoor zijn de kosten voor de CV installatie. De heer Jager maakt bezwaar tegen het op detailniveau behandelen van de MJOB. Hij geeft aan dat deze is vastgesteld met een looptijd van 30 jaar en vraagt bewustwording voor het feit dat we al jaren achter de feiten aan lopen qua bijdrage om het gebouw in de toekomst in stand te kunnen houden.

6a. Proforma opzegging contract bestuurder

De bestuurder verwijst naar zijn toelichting en is van mening dat dit niet aan de orde is in deze vergadering. In de voorjaarsvergadering is zijn contract verlengd tot en met 31 december 2023. Eventuele kritiek moet worden besproken in de evaluatie, die ieder jaar in de voorjaars ALV wordt behandeld.

6b. Keuze Beheerkantoor

De bestuurder geeft aan dat dit een vervolg is op het besluit van de voorjaarsvergadering (31 mei 2022) en legt kort het gevolgde traject toe en geeft aan dat abusievelijk de onderliggende stukken over de verschillende beheerderskantoren niet aan het vergaderboek waren toegevoegd. Door ingekomen stukken van de heer Prinsen en Kloosterman zijn deze alsnog toegevoegd.

De heren Maassen en Prinsen zijn van mening dat er te weinig informatie is verstrekt om een weloverwogen keuze te kunnen maken. Er volgt een flinke discussie tussen de bestuurder, de heer Prinsen en de heer Jager. De heer Jager licht toe dat een aantal jaar geleden bewust de keuze is gemaakt om bestuur en beheer los te koppelen. De heer Prinsen vraagt zich af wat de selectiecriteria zijn en waarom de eigenaren moeten kiezen op basis van beknopte schriftelijk informatie en waarom de verschillende kandidaten zich niet persoonlijk presenteren.

Tot slot geeft de heer Hofmeester van Twins VvE Beheer zijn reactie op de genoemde feiten. Hij geeft aan het jammer te vinden dat enkele leden van de selectiecommissie voor zijn reactie de zaal reeds hebben verlaten.

7. Correctiefactoren

De bestuurder verwijst kort naar zijn bijlage welke is meegestuurd met de vergaderstukken.

De heer Prinsen geeft aan dat er een aanvraag is geweest om een warmteverliesberekening. De bestuurder heeft geweigerd deze te laten uitvoeren of bekostigen. De heer Prinsen geeft aan het onderzoek zelf heeft betaald en heeft laten uitvoeren. Uit het onderzoek komt naar voren dat met name de benedenwoningen twee keer zo veel energie nodig hebben om te voldoen aan bepaalde standaarden. Het advies is om de vloeren van

de onder verdiepingen te isoleren. De heer Prinsen geeft aan dat veel eigenaren nu teveel betalen. Het voorstel van de heer Prinsen is om de correctiefactoren te herzien, omdat deze niet meer aansluiten bij de werkelijkheid door de uitgevoerde isolatiewerkzaamheden van de gevel en het dak. Er worden nu enkele appartementen benadeeld door het niet correct toepassen van de correctiefactoren.

8. Glasvezel

De bestuurder verwijst kort naar de toelichting en geeft aan dat de VvE toestemming moet geven. De individuele eigenaar heeft pas kosten als men zelfstandig een abonnement aangaat met een leverancier. De basisvoorziening is gratis.

9. Wasserette

De heer Van Riet geeft aan dat de meegestuurde toelichting niet het hele verhaal is. Er is nog een alternatief, maar dit dient eerst te worden besproken in de bewonersraad. Het alternatief bestaat uit twee mogelijkheden. Mogelijkheid één is de muntjesautomaat te vervangen voor een systeem o.b.v. een pasjes of druppelsysteem. De bestuurder geeft aan dat dit is onderzocht is, maar een veelvoud is van de kosten en hierdoor niet interessant. Dit is nog niet formeel teruggekoppeld aan de bewonersraad. Dit zal de bestuurder nog verzorgen. De tweede mogelijkheid is om het voorstel te doen aan het kinderdagverblijf om de machine en ruimte over te nemen. De bestuurder geeft aan dit nog niet te hebben besproken.

10. Voorzitter Bewonersraad

De bestuurder geeft kort aan dat er nog geen kandidaten zijn voor de rol van voorzitter. De heer Prinsen vraagt of er bepaalde eisen worden gesteld aan de kandidaten voor de Coördinatiegroep en de voorgestelde persoon hieraan voldoet. De bestuurder geeft aan invulling van de functies de hoogste prioriteit is gezien de huidige onderbezetting.

11. Rondvraag

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

- De heer Chakawri vraagt hoe de commissie met betrekking tot de selectie voor een nieuwe beheerder tot stand is gekomen. De bestuurder geeft aan dat op basis van het besluit uit de ALV van 31 mei 2022 de taak bij hem lag samen met de Coördinatiegroep. Door hen zijn enkele eigenaren gevraagd om zitting te nemen in deze commissie.
- De heer Chakawri vraagt waarom de door heer Prinsen gemaakte kosten voor het warmteverliesonderzoek niet door de VvE zijn betaald. De bestuurder geeft aan dat er een advies ligt vanuit de werkgroep en dat een dergelijk onderzoek niet als noodzakelijk werd gezien. Daarmee was het niet verantwoord deze kosten voor de VvE te maken.

12. Sluiting

De heer Bruggeman sluit onder dankzegging om 22:25 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Actiepuntenlijst

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

Het uitschrijven van een tweede vergadering

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 3 november 2022

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martin Tiernego)