

## Notulen

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

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden donderdag 8 december 2022, aanvang 19:30 uur.

---

#### 1a. Opening en vaststellen quorum

Om 19:30 uur opent de voorzitter van de vergadering de heer Blankert de vergadering. Er zijn onvoldoende stemmen (220 stemmen) aanwezig dan wel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht om het quorum te behalen. Derhalve is rechtsgeldige besluitvorming niet mogelijk.

Op 22 december 2022 vindt de tweede vergadering conform artikel 36 lid 4 van het Reglement van Splitsing van Eigendom plaats. Tijdens de huidige vergadering worden de agendapunten informatief behandeld en de besluitvorming vindt plaats op de tweede vergadering op 22 december 2022.

De heer Blankert geeft kort aan dat het zijn wens is om constructief en met wederzijds respect te vergaderen en te discussiëren. Dit houdt onder andere in naar elkaar luisteren, elkaar laten uitspreken, praten over feiten en standpunten, het zakelijk (en dus niet persoonlijk) maken van de discussie en geen welles/nietes-discussies. Indien er een besluit wordt genomen dan dient dit deugdelijk te worden onderbouwd.

#### 1b. Ingekomen stukken en mededelingen

De heer Blankert licht toe dat er enkele ingekomen stukken zijn ontvangen en de bestuurder (De heer Ten Kate) heeft enkele mededelingen:

##### Ingekomen stukken

###### De heer E. Ten Kate

De heer Ten Kate gaat kort in op het door hem ingebrachte stuk. Hij geeft aan dat een ieder heeft kunnen lezen waarom er een buitengewone algemene ledenvergadering is uitgeschreven. Er zijn dingen niet goed verlopen bij de vorige vergadering en met name het doorgeven van volmachten is een punt van kritiek. Er moet recht gedaan worden aan de situatie en aan iedere individuele eigenaar. Deze vergadering is uitgeschreven na overleg met de bewonersraad. Tevens geeft hij aan op te stappen als Twins VvE Beheer de beheerder blijft. De reden is een gebrek aan vertrouwen.

De heer Van Riet vult nog aan dat een ander kritiekpunt was dat de vergadering al was gesloten voordat de stemuitslag bekend was gemaakt. Hier moet ook beter op gelet worden.

De heer Meijer geeft aan dat er in zijn optiek terecht een nieuwe vergadering is uitgeschreven. Er was sprake van ontoelaatbare volmachten en de stemming is niet rechtsgeldig.

De heer Morssink geeft aan dat volmachten altijd een hekel punt zijn geweest binnen de VvE Gouden Leeuw en opteert voor een ander systeem, bijvoorbeeld zoals Groenhoven dit hanteert. De bestuurder geeft aan hier naar te zullen kijken en gaat eveneens kijken hoe dit bij de VvE Groenhoven wordt gedaan.

De heer Prinsen stelt voor om hier een projectgroep voor op te richten.

###### De heer T.J. Jager

De heer Jager gaat kort in op het door hem ingebrachte stuk. Hij geeft aan dat volmachten nu eenmaal bij VvE's horen en legt meer de nadruk op het feit dat er meer eigenaren zelf naar de vergadering moeten komen. Ook hij geeft aan terug te treden als Twins VvE Beheer de beheerder blijft. Hij kan uitsluitend zijn (vrijwilligers)werk doen als hij de beschikking heeft over goed materiaal.

##### Mededelingen

###### Asbest

De bestuurder geeft aan dat er wederom een asbestverontreiniging is aangetroffen in de liftschachten, die een onvoorziene kostenpost met zich meebrengt. Er is inmiddels opdracht gegeven om een inventarisatie te doen in alle liftschachten. Otis heeft als onderhoudspartij de richtlijn dat als er ergens een mogelijke besmetting is met asbest dat zij de monteurs geen werkzaamheden laten uitvoeren in deze ruimten. Met de

storingsgevoelige installatie is dit een groot risico voor de vereniging en voor de eigenaren die gebruik moeten maken van de liften. De reden voor het melden tijdens de vergadering is informatievoorziening en het feit dat er uiteindelijk toestemming van de algemene ledenvergadering moet komen voor de extra kosten die hiermee gepaard zullen gaan.

De heer Van Riet vult nog aan dat we misschien moeten leren van VvE Groenhoven. Het is niet bekend hoe de situatie daar is. Tevens heeft dit mogelijk ook invloed op de MJOB.

De heer Prinsen geeft aan dat als asbest niet beschadigd is en als het is weggewerkt het geen kwaad kan. De heer Ten Kate geeft aan dat hier gaat om loshangende plukken asbestmateriaal.

#### Energie / Vattenfall

De bestuurder geeft aan dat er communicatie loopt met Vattenfall. In een voorgesprek zijn er overzichten gedeeld die tot ontevredenheid van de bestuurder en Vattenfall voortijdig zijn gelekt naar enkele eigenaren. De bestuurder geeft aan rekening te houden met forse verhogingen. Tijdens de tweede vergadering hoopt hij hierover meer concreet te kunnen worden. Hij geeft nog aan dat de overheid de discussie over het energieplafond naar zijn mening makkelijk had kunnen tackelen door het BTW-tarief op 9% te laten staan (dit wordt per 1 januari 2023 weer verhoogd naar 21%).

#### **2. Vaststellen van de agenda**

Dit agendapunt is niet behandeld.

#### **3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 01-11-2022 en 15-11-2022**

Dit agendapunt is niet behandeld.

#### **4. Begroting 2023**

##### **4a. Exploitatie-begroting 2023**

De bestuurder geeft aan dat er begrip is als de vereniging bepaalde kosten op dit moment niet wil maken, maar er moet wel gekeken worden hoe dit dan later weer in te lopen. Uiteindelijk moet datgene wat beoogd was wel worden uitgevoerd. Hij geeft aan achter zijn begroting te staan en de tegenbegroting van de heer Prinsen onverantwoord te vinden. Het minimale zou een jaarlijkse inflatiecorrectie moeten zijn.

De heer Prinsen geeft aan dat er mensen zijn die bang zijn voor een toekomstige verhoging van de servicebijdrage. Mensen kunnen bijna niet meer rondkomen en zijn bang voor wat de toekomst zal gaan brengen.

De heer Van Riet geeft aan al in eerdere vergaderingen te hebben gevraagd om compassie. Tevens vraagt hij zich af wat er is gebeurd met de in de vorige vergadering besproken doublures en wijzigingen, zoals voorgesteld door de heer Prinsen. Hij vraagt de bestuurder dringend om met een heldere onderbouwing te komen. Tot nu toe is het steeds een dilemma gebouw vs. bewoners, maar zonder bewoners heeft het gebouw ook geen toekomstwaarde. De heer Van Riet vraagt om een duidelijk overzicht van de debiteuren. De bestuurder zal dit in samenspraak met Twinss VvE Beheer uitwerken, maar op dit moment geeft het debiteurensaldo nog geen reden tot extra bezorgdheid.

De heer Prinsen geeft aan een onderscheid te missen in het algemene onderhoud en het planmatige onderhoud. De bestuurder geeft aan dat onder aan de streep de totaalsom van de begroting en dus de bijdrage gelijk blijft, omdat het planmatig onderhoud ten laste komt van het onderhoudsfonds.

Mevrouw Brouwer geeft aan dat we ook de jongeren moeten betrekken bij deze discussie.

De heer Jager licht toe dat de MJOB geen vaststaand document is. Het plan is een ideaalplaatje, maar behoeft constante bijsturing en aanvulling. Er is destijds rekening gehouden met een jaarlijkse inflatiecorrectie van 2,5%. De inflatie is nu veel hoger waardoor we er op achteruit gaan als we niets doen. Wellicht is het goed om kritisch naar het MJOB te kijken, maar klakkeloos zeggen "we voeren het niet uit" is zeer onverstandig.

De bestuurder vult nog aan dat hij best bereid is opnieuw te kijken naar het vastgestelde MJOB. naar zijn mening kan dat het beste nadat de rapportage over mogelijke verduurzaming is afgerond en in overleg met een Projectgroep waar ook eigenaren/bewoners in deelnemen.

#### **5. Vaststellen verenigingsbijdragen 2023**

Dit agendapunt is niet behandeld.

**6. Keuze Beheerkantoor**

De bestuurder geeft aan niet in herhalingen te willen vallen. Hij wil niet op details reageren, maar kijken naar de hoofdlijnen. Hij geeft aan dat hij bij zijn aantreden gevraagd heeft om een eigenaren-vertegenwoordiging (de Coördinatiegroep). Een groep vrijwilligers die samen met hem kan meedenken om de vereniging goed te kunnen besturen. Daarnaast is een goed functionerend en pro-actief beheerkantoor noodzakelijk. Mede door recente gebeurtenissen geeft de bestuurder aan geen vertrouwen meer te hebben in Twins VvE Beheer. Met zijn mededeling dat hij vertrekt als Twins VvE Beheer blijft, wil hij duidelijk en transparant zijn. Uiteindelijk beslist de algemene ledenvergadering.

De heer Jager geeft aan dat in tegenstelling tot de meeste eigenaren de bestuurder en de Coördinatiegroep veel contact hebben met de beheerder. De heer Jager geeft aan dat er in het verleden veel onvrede is geweest en veel overleg nodig is geweest om de zaken te kunnen regelen. Uit eerdere evaluaties rolden dikke onvoldoendes en er is geen verbetering zichtbaar. Uiteindelijk geeft de bestuurder in samenspraak met de Coördinatiegroep een advies aan de algemene ledenvergadering.

De heer Van Riet geeft aan dat besluiten moeten worden genomen op basis van argumenten en niet op basis van dreigementen. Als de argumenten blijkbaar niet duidelijk genoeg waren, dan moet het beter worden toegelicht. Bij de vergaderstukken zitten nu bijvoorbeeld allemaal stukken die de vorige keer niet gedeeld zijn.

Na een discussie over de gevoerde procedure geeft de heer Prinsen aan dat met name het niet transparante handelen in dezen hem dwars zit. Er worden appels met peren vergeleken zonder verdere inhoudelijke informatie omtrent de voorgestelde partij (VBG).

De heer Prinsen geeft een ander voorbeeld, namelijk de energiescan. Na een korte discussie legt de heer Jager uit dat er een energiescan is gemaakt, door !Woon, maar dat er nooit een echt eindrapport is gekomen. Vervolgens zijn de gesprekken met verschillende partijen waaronder ook de gemeente en VvE Groenhoven opgestart en/of voortgezet. Dit heeft geresulteerd in een eerste rapport van Synopel. Dit is met name gericht op de bouwkundige staat van het complex. Aan het deel over de installatie-technische kant wordt momenteel gewerkt.

De bestuurder rondt de discussie af met de mededeling en toezegging dat het geen agendapunt is, maar dat er op zal worden teruggekomen in een van de komende vergaderingen en in een informatiebijeenkomst.

**7. Rondvraag**

Er waren geen vragen.

**8. Sluiting**

In verband met het tussentijds vertrek van de heer Blankert sluit de heer Ten Kate, onder dankzegging, om 22:25 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

bestuurder

.....