

Notulen

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

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden dinsdag 15 november 2022, aanvang 19:30 uur.

1a. Opening en vaststellen quorum

Om 19:40 uur opent de voorzitter van de vergadering, de heer Bruggeman de vergadering. Gezien het feit dat het om een tweede vergadering gaat is rechtsgeldige besluitvorming mogelijk ongeacht het aantal aanwezige stemmen. Het aantal aanwezige - of vertegenwoordigde stemmen is 1.530.

In de eerste vergadering van 1 november jl. zijn de stukken uitgebreid behandeld en de eigenaren hebben hier kennis van kunnen nemen via het verslag van deze vergadering welke aan iedere eigenaar is toegezonden.

Er wordt verzocht om vrijwilligers voor het tellen van de stemmen. De heer De Koning, de heer Van Riet en de heer Marijnissen melden zich aan.

1b. Ingekomen stukken en mededelingen

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

Ingekomen stuk (De heer Van Eck)

De heer Van Eck geeft in aanvulling op zijn stuk aan beschikbaar te zijn voor vragen vanuit eigenaren.

Ingekomen stukken (De heer Prinsen)

De heer Bruggeman geeft aan dat de ingekomen stukken van de heer Prinsen worden besproken tijdens de behandeling van de desbetreffende agendapunten.

Mededelingen

1. De bestuurder licht de status omtrent de energiekosten toe. Er zijn veel onduidelijkheden voor complexen zoals de Gouden Leeuw over het prijsplafond en of dat ook van toepassing komt voor VvE's. Het contract met Vattenfall loopt officieel tot 1 december 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. Vanuit de tweede kamer zijn inmiddels voorstellen gekomen voor vormen van compensatie.
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 gaan vooralsnog niet op korte termijn plaats te vinden.
4. De bestuurder geeft aan dat aan enkele bewoners een initiatief zijn gestart voor laagdrempelige bijeenkomsten in de collectieve ruimte GL 900. Tevens loopt er nog een discussie met de gemeente over de erfpacht van de collectieve ruimten. De bestuurder geeft aan vast te houden aan de bestemmingen uit de splitsingsakte. Na een korte toelichting door mevrouw Brouwer en mevrouw Lagerberg betreffende de initiatieven voor GL 900 ontstaat er een discussie omtrent de (on)mogelijkheden voor GL 900.
5. De bestuurder geeft een korte update omtrent de gezondheidssituatie van de huismeester, de heer Diermanse.

2. Vaststellen van de agenda

Unaniem wordt de agenda ongewijzigd vastgesteld.

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

Unaniem worden de notulen van 17 mei 2022 en 31 mei 2022 ongewijzigd vastgesteld, inclusief de aanvulling van de heer Prinsen op de notulen van 31 mei 2022.

4. Begroting 2023

4a. Exploitatie-begroting 2023

De bestuurder licht toe dat het een moeilijke taak is om een goede begroting te presenteren. Enerzijds hebben we te maken met inflatie en anderzijds willen we liever de bijdragen niet hoger laten oplopen dan strikt noodzakelijk. Er moet goed gekeken worden wat nodig is om de vereniging gezond te houden. Iedere begroting is en blijft een prognose, Enerzijds moeten we goed kijken naar wat strikt noodzakelijk is en anderzijds kunnen we ook geconfronteerd worden met tegenvallers. Als na een jaar een positief exploitatieresultaat wordt bereikt dan is er altijd de keuze om dit te doteren aan de onderhoudsreserve of dit uit te keren aan de eigenaren.

De bestuurder heeft moeite met de als tegenbegroting gepresenteerde begroting van de heer Prinsen, omdat er geen onderbouwing bij zit hoe het restant in de toekomst te gaan inlopen.

De heer Prinsen licht zijn begroting toe. Hij geeft aan dat er heleboel ergernis is ingegeven door een gebrek aan toelichting vanuit de bestuurder. De heer Prinsen geeft aan kritisch te hebben gekeken en is van mening dat we met een dotatie van EUR 650.000 in plaats van de door de bestuurder voorgestelde EUR 750.000 ook uit kunnen komen. De heer van Riet vraagt nog aandacht voor de mensen die echt in de financiële problemen zitten en verzoekt een ieder om te kijken naar reële en redelijke cijfers.

Mevrouw Bressers geeft aan dat de servicekosten weliswaar hoog zijn, maar dat dit mede komt doordat in het verleden te weinig is gespaard. Uiteindelijk moet het gebouw worden onderhouden en is het de wens van velen om hier nog jaren te kunnen wonen. Een mogelijk pijnpunt kan zijn dat de in het verleden genoemde EUR 30.000.000 aan kosten over de looptijd van het MJOB, zijnde 30 jaar, de servicekosten misschien inmiddels met alle inflatie al lang niet meer toereikend zal blijken te zijn.

Tot slot volgt er een discussie over de kosten in het algemeen en wordt duidelijk dat niet voor iedereen de scheiding servicekosten en stookkosten helder is. Er wordt geopperd om hier op een later moment wellicht een toelichting op te geven aan degene die hierin geïnteresseerd zijn.

Stemming

Het voorstel "Er wordt voorgesteld om in te stemmen met de door de bestuurder gepresenteerde begroting 2023" wordt in stemming gebracht.

Voor: 570

Tegen: 880

Onthouding: 0

Het voorstel wordt verworpen.

Het voorstel "Er wordt voorgesteld om in te stemmen met het door de heer Prinsen gepresenteerde punt om de dotatie onderhoudsreserve te begroten op EUR 650.000" wordt in stemming gebracht..

Voor: 880

Tegen: 570

Onthouding: 0

Het voorstel is aangenomen.

Het voorstel "Er wordt voorgesteld om in te stemmen met het door de heer Prinsen gepresenteerde begroting en de servicekosten niet te verhogen voor 2023" wordt in stemming gebracht.

Voor: 880

Tegen: 570

Onthouding: 0

Het voorstel is aangenomen.

4b. Vaststellen verenigingsbijdragen 2023

De verenigingsbijdragen worden vastgesteld conform het voorstel van de heer Prinsen (geen verhoging van de servicekosten).

5. Vaststelling uit te voeren groot onderhoud 2023

De bestuurder geeft aan kritisch te hebben gekeken naar de genoemde dubbeltelling betreffende de CV en de onderblokken. Als deze doublure wordt gecorrigeerd komen we uit op EUR 630.000. Hij stelt daarom voor om in te stemmen met het voorstel van de heer Prinsen. Unaniem wordt dit goedgekeurd.

De bestuurder komt volgend jaar weer met een nieuw voorstel voor 2024.

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. Besloten wordt dit punt te behandelen in de voorjaarsvergadering 2023

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 voor de eerste vergadering waren toegevoegd.

Tevens licht hij toe waarom hij er van overtuigd is van beheerkantoor te moeten wisselen:

- geen pro-actief beheer
- veel fouten /oude stukken /onvolledigheid in Twinq
- slechte financiële overzichten
- veel kritiek vanuit bewoners over bereikbaarheid

Ondanks de evaluaties is hierin te weinig verbetering.

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 en de heer Prinsen.

Er volgt een herhaling van de eerder gevoerde discussie over de gevoerde procedure, de kandidaten en de onderliggende vergelijkscriteria.

Het voorstel "Er wordt voorgesteld te kiezen tussen VvE Beheer Groep Amsterdam (VGB) en Twinss VvE Beheer (TVB) als beheerder vanaf 1 januari 2023" wordt in stemming gebracht..

VBG: 600

TVB: 800

Onthouding: 50

Er wordt gekozen om TVB te behouden als beheerder.

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 ook een aantal eigenaren nu teveel betalen omdat de correctiefactoren indertijd niet juist zijn vastgesteld. Het voorstel van de heer Prinsen is om deze correctiefactoren te herzien.

De heer Bruggeman geeft aan dat dit punt door de bestuurder verder zal worden bekeken en brengt geen van de voorstellen in stemming.

8. Glasvezel

De bestuurder verwijst kort naar de toelichting en geeft aan dat de VvE toestemming moet geven voor de kosteloze aanleg. De individuele eigenaar heeft pas kosten als men zelfstandig een abonnement aangaat met een leverancier. De basisvoorziening is gratis. Unaniem wordt het voorstel tot aanleg van de basisvoorziening glasvezel aangenomen.

9. Wasserette

Omdat de aanvullende offerte voor een alternatief voor de muntjesautomaat nog niet is ontvangen, stelt de heer Bruggeman voor dit punt door te schuiven naar de voorjaarsvergadering 2023. Dit betekent wel dat als de muntjesautomaat in de tussentijd in storing gaat, de wasserette buiten gebruik wordt gesteld tot na een besluit in de volgende ALV.

10. Benoemingen

Voorzitter VvE

De bestuurder geeft kort aan dat er nog geen kandidaten zijn voor de rol van voorzitter. De heer Blankert heeft aangegeven gezien de ontstane vacature zich als interim voorzitter, met beperkte taken, beschikbaar te stellen.

Dit wordt door de vergadering met unanieme instemming bevestigd.

Tevens wordt afscheid genomen van de huidige voorzitter, de heer De Koning. De bestuurder, en de heer Blankert houden een korte toespraak waarna de heer De Koning nog kort terugkijkt op zijn periode als voorzitter van de vereniging. De heer de Koning ontvangt als dank voor zijn vele vrijwilligerswerk namens de VvE een "Gouden Leeuw" lamp, een boek en een wijnpakket.

Benoeming Bewonersraad

Unaniem wordt besloten Mike van Eck te benoemen tot lid van de Bewonersraad voor toren 9

Benoeming Coördinatiegroep

Unaniem wordt besloten Corrie Lagerberg te benoemen in de Coördinatiegroep.

11. Rondvraag

Er waren geen vragen.

12. Sluiting

De heer Bruggeman sluit onder dankzegging om 22:35 uur de vergadering. De uitslag van de stemming volgt pas na sluiting van de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

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

1a. Opening en vaststellen quorum

- 1a.1 1a. De heer De Koning wordt benoemd tot lid van de telcommissie.
- 1a.2 1a. De heer Van Riet wordt benoemd tot lid van de telcommissie.
- 1a.3 1a. De heer Marijnissen wordt benoemd tot lid van de telcommissie.

2. Vaststellen van de agenda

- 2.1 2. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

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

- 3.1 3. De notulen van 17 mei 2022 zijn vastgesteld.
- 3.2 3. De notulen van 31 mei 2022 zijn vastgesteld inclusief de aanvullingen van de heer Prinsen.

4a. Exploitatie-begroting 2023

- 4a.1 4a. De door de bestuurder voorgetelde begroting is verworpen. Daarmee is de begroting van de heer Prinsen aangenomen.
- 4a.2 4a. De dotatie aan het onderhoudsreservefonds voor 2023 wordt vastgesteld op EUR 650.000
- 4a.3 4a. De servicekosten voor 2023 zijn dezelfde als in 2022.

4b. Vaststellen verenigingsbijdragen 2023

- 4b.1 4b. De verenigingsbijdragen worden vastgesteld op dezelfde hoogte als in 2022.

5. Vaststelling uit te voeren groot onderhoud 2023

- 5.1 5. Het uit te voeren groot onderhoud 2023 wordt vastgesteld conform de door de heer Prinsen voorgestelde overzicht.

6b. Keuze Beheerkantoor

- 6b.1 6b. Twinss VvE Beheer wordt gekozen als beheerder vanaf 1 januari 2023.

8. Glasvezel

- 8.1 8. Er wordt ingestemd met de aanleg van de basisvoorziening glasvezel.

10. Benoemingen

- 10.1 10. De heer Blankert wordt benoemd tot interim voorzitter van de VvE.
- 10.2 10. De heer Mike van Eck wordt benoemd tot lid van de bewonersraad.
- 10.3 10. Mevrouw Corrie Lagerberg wordt benoemd tot lid van de coördinatiegroep.

Actiepuntenlijst

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

3. De notulen van 17 mei 2022 vaststellen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 22 november 2022

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

3. De notulen van 31 mei 2022 vaststellen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 22 november 2022

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