

Hoofdvereniging van Eigenaars gebouw IJside

Barentszplein
te Amsterdam

Notulen vergadering van	: Hoofdvereniging van Eigenaars gebouw IJside
Gehouden op datum	: Woensdag 7 juni 2023
Locatie	: HNK, Van Diemenstraat 20 te Amsterdam

Aanwezig

Namens Beheer De Nieuwe Wereld : Dhr. T. Embrechts
notulist : Mw. J. van Steijn-Hulsbosch
Stemmen conform presentielijst : Woningen: 54,3%, bedrijven: 20,1%, stallingen: 68%

Aanwezig of per volmacht:

Woningen/bedrijven: 2L, 2M, 4E, 4L, 6D, 6F 6H, 6L, 6M, 6N, 6P, 6R, 6S, 6T, 8B, 8K, 8M, 8N, 8P, 8S, 8T, 8U, 10A, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G.

Stallingen: 77, 81, 86, 87, 88, 93, 94, 98, 99, 105, 107, 109, 110, 111, 113, 114, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 131, 133, 134, 135, 136, 142, 143, 144, 147, 148, 150, 166, 167, 168-264

1. Opening

De heer Kobus opent om 19.35 uur de vergadering en heet eenieder van harte welkom, ook de eigenaren die online aanwezig zijn bij de vergadering.

2. Aanwezige stemmen en volmachten

Vanuit de bedrijven is 20,1%, woningen 54,3% en parkeren 68% aanwezig of vertegenwoordigd. De besluiten kunnen rechtsgeldig genomen worden.

3. Voorzitter van de vergadering

Voorstel is om de heer Embrechts te benoemen tot voorzitter van de vergadering

Besluit: De vergadering stemt in met de benoeming van de heer Embrechts tot dagvoorzitter.

4. Ingekomen stukken

De volgende ingekomen stukken zijn ontvangen;

- Vergroening punt Barentszplein - Silodam is geagendeerd als agendapunt 13

5. Notulen vorige ledenvergadering

Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen op de notulen.

Besluit : De notulen van 7 juni 2023 wordt ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Mevrouw Sax (volmacht) vraagt naar de aanpassing splitsingsakte verhuur bedrijfsruimte 6C als woning. De splitsingsakte voor bedrijfsruimte 6C is gepasseerd en waarmee het proces is afgerond. Opgemerkt wordt dat bedrijfsruimte 4F ook als woning wordt gebruikt, dit is niet bekend bij het bestuur.

Actie; Bestuur zal actief nagaan of bedrijfsruimte 4F wordt verhuurd.

Alle eigenaren die de woning verhuren dient de huurder een huurdersverklaring te laten ondertekenen, hierin ondertekenen de huurders dat zij op de hoogte zijn van de regels en de gemaakte afspraken binnen de VvE.

6. Mandaat incassomaatregelen

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur/de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur/de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur mandaat voor het uitvoeren van de incassomaatregelen.

7. Mandaat schadepeningen verzekering

Gevraagd wordt of de vergadering kan instemmen dat de schadepeningen van verzekeraars wordt uitgekeerd op de rekening courant van de VvE.

Besluit: De vergadering stemt in met uitkeren schadepeningen op de rekening courant van de VvE.

8. Jaarrekening 2023

Kascommissie

De kascommissie, bestaande uit Andre Stiphout, Bert Ramaker en Piet Abrahamse, hebben de stukken digitaal gecontroleerd en in orde bevonden. Er zijn een aantal vragen gesteld welke naar tevredenheid door de beheerder en bestuur zijn beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering in te stemmen met de jaarstukken 2023 en bestuur decharge te verlenen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd aan de beheerder of het resultaat van het afgelopen jaar ter vergelijking opgenomen kan worden in de jaarstukken.

Actie; De heer Embrechts zal nagaan of dit mogelijk is.

Jaarstukken 2023

De jaarstukken zijn laat ontvangen. Er is nogmaals afgesproken dat volgend jaar de stukken tijdig met de eigenaren gedeeld zullen worden.

Vanuit de vergadering zijn er geen vragen over de jaarstukken.

Besluit: De vergadering stemt in met de jaarstukken 2023 en stelt deze vast.

Besluit: De vergadering stemt in met het ten laste brengen van het negatieve exploitatieresultaat over 2023 aan de algemene reserve van de VvE.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur decharge voor het financiële beleid over 2023.

9. Bestuur en commissies

Bestuur

Het bestuur bestaat uit 6 personen en verricht veel werk voor de VvE. Het bestuur probeert het onderhoud van het gebouw en de lekkages zo spoedig mogelijk op te lossen. Voorstel is om in de huidige samenstelling de werkzaamheden ook aankomend jaar uit te voeren.

Besluit: De vergadering stemt in met de herbenoeming van het bestuur.

Vanuit Warschau krijgt het bestuur complimenten voor de uitgevoerde werkzaamheden over het afgelopen jaar.

Kascommissie

De huidige kascommissieleden worden bereid gevonden om conform het roulatieschema aan te blijven.

Besluit: de vergadering stemt in met de herbenoeming van de kascommissie

Duurzaamheidscommissie

De duurzaamheidscommissie, bestaande uit Paul ten Berge, Rens Rozekrans, Remco Kobus en Desiree van Leeuwen, heeft in juli een afspraak met de gemeente welke mogelijk kan adviseren bij verduurzaming van het gebouw.

Besluit: De vergadering stemt in met de herbenoeming van de duurzaamheidscommissie.

Bestuursverslag

Bestuursverslag is aan de vergaderstukken toegevoegd. Vanuit de vergadering zijn er geen vragen over het verslag.

10. Laadpalen

De heer Kobus geeft een korte toelichting. De duurzaamheidscommissie heeft in samenspraak met een adviesbureau een besluit geformuleerd welke is geagendeerd; Mandaat voor aanleg ringleiding in de garage. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven hiermee akkoord te gaan echter hebben zij niet de financiële middelen om een ringleiding op-1 aan te laten leggen.

De heer Kemperman heeft inhoudelijk een aantal vragen en denkt dat niet iedereen zich realiseert dat de toeslag die op de laadpas gerekend wordt tot 50% is ten opzichte van de inkoopprijs. Iedereen die een laadpaal aanschaft dient hier rekening mee te houden. De VvE draagt dit af zoals opgenomen in de brief. Als gebruiker betaal je tarief gelijk aan laden op straat en de partij die ertussen zit voor de VvE verdiend er geld aan.

Vanuit de duurzaamheidscommissie wordt opgemerkt dat het genuanceerder is. De VvE kan zelf bepalen met welke opslag er gerekend gaat worden en er zal niet alles uit handen gegeven worden aan een externe partij. Als de bewoners zelf betalen, zoals opgenomen in het voorstel, voor aanleg van de laadpaal hoeft de VvE geen extra marge te maken om het plan te financieren. Dit risico is bij de duurzaamheidscommissie bekend en onder de aandacht.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd naar aanvoer stroom en gebruik zonnepanelen naar de parkeergarage? Hier is naar gekeken door de duurzaamheidscommissie echter is het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de VvE niet mogelijk gebleken.

Als het voorstel wordt aangenomen, zal in overleg met de eigenaren die een laadpaal willen aanschaffen nader gekeken worden, hoe de valkuilen bestreden kunnen worden. De kosten voor de aanleg ringleiding zullen door de gebruikers gefinancierd worden.

Besluit: de vergadering stemt in met het in opdracht van de VvE aanleggen van een ringleiding op -2, onder voorwaarde dat dit voor de VvE zoveel mogelijk kosten- en cashflow neutraal wordt gerealiseerd.

11. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is in samenwerking met bestuur en Laan 35 geactualiseerd, een aantal punten waren eerder nog niet opgenomen in het MJOP, dit is aangepast. Het MJOP is een dynamisch document en zal jaarlijks worden herzien. Tijdens de vergadering worden een aantal punten behandeld welke voor aankomend jaar zijn opgenomen in het MJOP.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat in het lopende boekjaar, 2024, een uitgave ad €535.000,- is opgenomen. Dat is correct en betreft onder meer uitgaven aan vervanging van de doorvalbeveiliging van de Franse balkons. Voor de vervanging van de doorvalbeveiliging is het bestuur al twee jaar bezig om offertes op te vragen. Tevens is in het voorjaar van 2023 de VvE geconfronteerd met een nieuwe wetgeving en dienen de rookgasafvoerkanalen aangepast te worden anders mag er geen nieuwe CV ketel geplaatst worden. De UPS van de installatie, die in geval van brand zorgt dat in de garage alles blijft werken en de lucht laat doorstromen, dient ook vervangen te worden. Dit betreft een verplicht systeem wat door de VvE werkend en onderhouden dient te worden. Het is nog niet duidelijk of het gaat lukken om alles in 2024 uitgevoerd te laten worden.

Toegangscontrolesysteem,

Het probleem met het toegangscontrolesysteem is dat Nedap vanaf circa 2025 geen ondersteuning meer verleend voor de cloud-oplossing waar de administratie van transponders en druppels wordt bijgehouden, zodat de deze dan geen toegang meer geven tot het gebouw.

De heer Kemperman vraagt of het bestuur rechtstreeks contact heeft gehad met Nedap. Dit is niet het geval, het aflopen van de ondersteuning is vanuit de Bam gemeld bij het bestuur. De heer Kemperman heeft contact gehad met Nedap die heeft aangegeven dat er een optie is om het huidige systeem te migreren zodat het niet vervangen hoeft te worden en de kosten voordeliger zullen zijn. Het bestuur zal deze optie zeker meenemen.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat een systeem van 15 jaar oud niet meer veilig is - er staan veel onbekende auto 's in de garage. Bij het huidige systeem zijn veel transponders in omloop waardoor veel onbekenden toegang hebben tot de garage. Het bestuur is bezig met een inventarisatie van de transponders.

Voor het nieuwe systeem is er de optie van kentekenregistratie, bezoek kan binnengelaten worden in de garage maar dient dan alsnog opgehaald te worden uit de garage. Het aanpassen/wijzigen van een kenteken kan gemakkelijk via een app of laptop waardoor er geen probleem zal zijn als men een oudere telefoon bezit. Het heeft de voorkeur van het bestuur om over te gaan naar kentekenregistratie.

Besluit: met een ruime meerderheid stemt de vergadering in met het vervangen toegangscontrolesysteem met kentekenregistratie conform opgenomen in het MJOP.

De eigenaren zullen voor ingebruikname van een ander systeem een korte uitleg ontvangen over de werking van het systeem.

12. Onderhoud 2024/2025

Er wordt een korte toelichting gegeven op de werkzaamheden welke in het MJOP staan gepland voor 2024/2025. Voor het vervangen van de doorvalbeveiliging wordt een ponton geplaatst, de materialen dienen met een kraan aangeleverd te worden. De werkzaamheden zullen plaats vinden in de laatste week van augustus en de eerste twee weken in september. (Update bestuur: er is een beetje vertraging in de planning opgetreden, de werkzaamheden zullen de laatste drie weken van september plaatsvinden)

Om veilig op het dak te komen zijn drie kooiladders aangebracht, deze zijn niet meer gecertificeerd en mogen niet gebruikt worden. De kooiladders dienen vervangen te worden.

De aanpassingen aan de rookgasafvoerkanalen zullen na de zomervakantie uitgevoerd worden. Als het rookgasafvoerkanaal niet gecertificeerd is mag men geen nieuwe ketel laten plaatsen. Mocht er nu een ketel defect gaan kan de leverancier op de hoogte gesteld worden dat op zeer korte termijn het kanaal wordt aangepast. Voor de prioriteitstelling dienen eigenaren door te geven aan het bestuur

hoe oud de cv-ketel is die nu is geplaatst. Hier zal door het bestuur nog een schrijven over gedeeld worden met de betreffende eigenaren.

In 2025 staan minder werkzaamheden in de planning maar mogelijk worden werkzaamheden vanuit 2024 doorgeschoven.

Besluit: De vergadering stemt in met het in het Jaarplan Onderhoud 2024 opgenomen werkzaamheden te laten uitvoeren en machtigt het bestuur hiervoor verplichtingen aan te gaan tot een maximum van €533.000,- die ten laste komen van het reservefonds groot onderhoud.

Besluit: De vergadering stemt in met het in het Jaarplan Onderhoud 2025 opgenomen werkzaamheden te laten uitvoeren en machtigt het bestuur hiervoor verplichtingen aan te gaan tot een maximum van €100.000, die ten laste komen van het reservefonds groot onderhoud.

13. **Vergroening van de punt Barentszplein-Silodam**

Mevrouw Gea van Straaten geeft een korte toelichting. Om het plein te vergroenen is een peiling gehouden en hebben de groencommissies van meerdere VvE's overleg gevoerd. De tuinarchitect is bereid gevonden om mee te denken met een plan welke ingediend kan worden bij de gemeente. Voor het uitwerken van een plan door de tuinarchitect is een startkapitaal nodig. Vanuit de andere VvE's is tijdens hun vergaderingen niet ingestemd met het financieren van het startkapitaal voor uitwerken van het plan. Mevrouw Van Straaten zal hiermee teruggaan naar de architect, helaas zijn bij de andere VvE's de eigenaren onvoldoende over de plannen geïnformeerd.

Gevraagd wordt naar opnemen kiosk in het plan vergroenen? Er dient nader gekeken te worden naar de standplaats van de kiosk.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met een bijdrage van €1500 voor het laten opstellen van een uitgewerkt plan zodat de tuinarchitect het plan verder kan uitwerken zodat we een volgende stap met de gemeente kunnen zetten.

Els van den Boog en Manja Reichel worden bereid gevonden om toe te treden tot groencommissie.

14. **Begroting en VvE-bijdragen 2025**

Ten tijde van het opstellen van de begroting 2025 waren nog niet alle indexaties van de lopende onderhoudscontracten bekend. Daarom zijn de lopende contracten aan de hand van de ervaring van voorgaande jaren bijgesteld. Voorstel is om de dotatie voor de reserves van de woningen en bedrijven te verhogen met 2,5%, de dotatie van de reserve parkeergarage is hoger bijgesteld vanwege hogere verwachte uitgaven in het MJOP.

Besluit: De vergadering stemt in met de begroting 2025, voor een totaalbedrag van €361.374,25, alsmede de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen per eigenaar.

Vorig jaar is een keuze gemaakt om het energiecontract voor de VvE af te sluiten voor één jaar. Het bestuur vraagt de vergadering mandaat voor het afsluiten van een langlopend energiecontract. Hier zal door het bestuur zorgvuldig naar gekeken worden.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur mandaat om in 2025 binnen de vastgestelde begroting een verplichting aan te gaan ten behoeve van een energiecontract voor een langere periode.

Besluit: De vergadering geeft het bestuur het mandaat om in 2025 binnen de vastgestelde begroting verplichtingen aan te gaan ten behoeve van de in de begroting genoemde posten.

15. **Brandwachten**

Het bestuur doet een oproep voor brandwachten. Tijdens de vergadering worden Lucie Sax Michel Zeegelaar, Emile Hoens, Manja Reichel, Paul ten Berge en Piet Abrahamse bereid gevonden zich in te zetten als brandwachten.

16. **Camera's**

Aan de vergaderstukken is een toelichting over plaatsen camera's meegestuurd. Over het verdwijnen van de pakketten wordt met regelmaat een melding gedaan in de WhatsAppgroep van de VvE.

In de entree hangen camera's - echter bij het uitlezen van de beelden zijn deze niet altijd even duidelijk. De camerabeelden mogen niet teruggekeken worden door het bestuur enkel door de politie als deze de beelden opvragen vanwege een misdrijf. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat eerder een camper was ontvreemd uit de garage. De politie had echter geen interesse in de beschikbare camerabeelden.

Voorstel wat in stemming wordt gebracht is om de huidige situatie aan te houden en een bord te plaatsen dat camera's aanwezig zijn in de entree.

Besluit: De vergadering stemt in met het voorstel.

Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om een plek af te spreken waar pakketten neergelegd mogen worden. Het is de verantwoording van de eigenaren en het bestuur zal hier geen regels voor opstellen.

17. **Rondvraag**

- Vervangen raamrubbers verloopt moeizaam. De ramen zijn onder patent van Metaglas geplaatst en onderhouden. Helaas blijkt Metaglas een slechte partij die ondanks toezeggingen niet langskomen. Daarom is door het bestuur besloten het onderhoudscontract voorlopig niet te betalen.
- De werkzaamheden van Metaglas hebben de aandacht van het bestuur
- Eigenaren die hebben gereageerd op de inventarisatie door bestuur voor de balkonbeglazing zullen meegenomen worden tijdens de werkzaamheden eind augustus.
- In het verleden is de doorvalbeveiliging voor de ramen van binnenuit aangebracht, dit is wettelijk niet meer toegestaan. De doorvalbeveiliging die eerder van binnenuit zijn vervangen zijn wel veilig, echter is dit in het bouwbesluit aangepast.
- Voor de bovenste verdiepingen is in het MJOP budget opgenomen voor nader onderzoek roestvorming. Op meerdere plekken verkeren diverse metalen delen in slechte staat. Hiervoor dient een bedrijf gevonden te worden die het materiaal kent om roestvorming te voorkomen. Het bestuur zal hier actie voor ondernemen.
- Er is een wildgroei aan het stallen van fietsen en scooters. Hierover zijn afspraken gemaakt welke in het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Er worden ook fietsen op de galerij geplaatst. Men dient de eigenaren hierop aan te spreken. Het plaatsen van fietsen op de galerij is niet toegestaan conform de akte en modelreglement. Men dient rekening te houden met de brandveiligheid en vluchtroute. Vanuit de beheerder zullen alle eigenaren aanschreven worden en op de brandveiligheid in het gebouw gewezen worden. Het zal ook opgenomen worden in de nieuwsbrief. Deze wordt in alle brievenbussen gedaan waardoor ook de huurders over de informatie beschikken.
- Op het plein worden met regelmaat motoren en scooters gestald vanuit de buurt. Hier is niet op te handhaven. Bestuur zal dit verder meenemen en bespreken in de bestuursvergadering.
- 13 juni is een inloopavond over steigers in de houthavens, documentatie hierover is op de website van de VvE geplaatst.

De leden die actief zijn binnen de VvE ontvangen een attentie voor hun inzet.

18. **Sluiting**

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit om 21.30 uur de vergadering

Besluitenlijst vergadering VvE IJside d.d. 5 juni 2024

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Dagvoorzitter Tim Embrechts	Benoemd
5	Notulen 7 juni 2023	Goedgekeurd en vastgesteld
6	Mandaat incassomaatregelen	Verleend
7	Mandaat schadepennningen verzekering	Verleend
8	Jaarstukken 2023	Goedgekeurd en vastgesteld
8	Exploitatieresultaat conform verdeelsleutel ten laste van de algemene reserve van de VvE	Aangenomen
8	Decharge bestuur	Verleend
10	Aanleggen van een ringleiding op -2, onder voorwaarde dat dit voor de VvE zoveel mogelijk kosten- en cashflow neutraal wordt gerealiseerd.	Aangenomen
11	Vervangen toegangscontrole systeem met kentekenregistratie conform MJOP	Aangenomen
12	Onderhoud 2024 ad € 533.000,-	Aangenomen
12	Onderhoud 2025 ad € 100.000,-	Aangenomen
13	Bijdrage ad € 1.500,- voor opstellen uitgewerkt plan voor vergroening plein	Aangenomen
14	Begroting 2025 ad € 361.374,25	Aangenomen
14	Mandaat bestuur om binnen de begroting 2025 aangaan energiecontract voor een langere periode	Verleend
14	Mandaat bestuur om binnen de vastgestelde begroting 2025 verplichtingen aan te gaan ten behoeve van de in de begroting genoemde posten	Verleend
16	Camera's aanhouden aan de huidige situatie	Aangenomen

Actiepuntenlijst vergadering VvE IJside d.d. 5 juni 2024

Punt	Onderwerp	Actiepunt
1	Nagaan of bedrijfsruimte 4F wordt verhuurd.	bestuur
2	Nagaan of voorgaand boekjaar opgenomen kan worden in de jaarstukken ter vergelijking	beheerder