

# Vereniging van Eigenaren Uit de Kunst Wonen

Andries Copierstraat 30-120  
te Amsterdam

**NOTULEN** van de Algemene Ledenvergadering van de **Vereniging van Eigenaren Uit de Kunst Wonen**, gehouden op **Woensdag 27 maart 2013** op de Jan Tooropstraat 136 te Amsterdam.

Aanwezig namens het bestuur:	Mw. A. Chao (voorzitter), Mw. P. van der Zouw, dhr. P. Morsink, dhr. R. Fellingier.
Aanwezige bewoners (9):	Huisnr: 48, 64,70, 82, 84, 96, 112, 114, 118
Volmachten (10):	Huisnr: 52, 66, 72, 76, 78, 88, 98, 100, 110, 116
Afwezige bewoners zonder mededeling (27):	Huisnr: 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 50, 54, 56, 58, 60, 62, 68, 74, 80, 86, 90, 92, 94, 102,104, 106, 108, 120
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	Dhr. Y. Gouverneur en dhr. R. Vlaar (notulist)
Aanwezig namens de politie:	Mw. N. Togay en dhr. Y. Yerbi.
Aanwezig aantal stemmen:	19 van de 46 stemmen (10 stemmen met volmacht)
Begintijd:	19.35 uur
Eindtijd:	21.07 uur

---

## 1. Opening

Mw. Chao opent om 19:35 uur de vergadering.

De buurtregisseur, dhr. Yerbi, deelt een enquêteformulier uit met vragen over veiligheid en leefbaarheid. Bewoners die hun emailadres invullen, krijgen een nieuwsbrief met informatie over wat er in de buurt speelt. Op 12 april wordt de volgende digitale nieuwsbrief verzonden. Die zal ook naar de aanwezigen worden verzonden, mits de enquêtegegevens voor die tijd nog worden verwerkt. Zo niet, dan ontvangt iedereen de volgende nieuwsbrief over twee maanden.

Een bewoner vraagt of er structureel gesurveilleerd wordt in de omgeving van het pand. Mw. Togay zegt dat meldingen van bewoners voor de politie reden kunnen zijn om het surveilleren te intensiveren. Bewoners zijn de ogen en oren van de politie. Het is daarom belangrijk dat overlast gemeld wordt.

Mw. Chao vindt het jammer dat er zo weinig aanwezigen zijn. Het bestuur wil voorstellen om de servicekosten te verlagen, maar dat besluit kan helaas op deze vergadering niet genomen worden omdat er te weinig stemmen vertegenwoordigd zijn voor het nemen van een rechtsgeldig besluit.

Vanwege de lage opkomst, is het bestuur volgens de akte verplicht om een tweede vergadering te beleggen. Die vindt plaats op 22 april. Op een tweede vergadering is het niet relevant hoeveel stemmen er vertegenwoordigd zijn, maar van de aanwezigen is een twee derde meerderheid nodig om alsnog een besluit te kunnen nemen op de agendapunten op de eerste vergadering.

Dhr. Basoski vindt het waardeloos dat er zo weinig leden aanwezig zijn. Door de lage opkomst wordt de besluitvorming gefrustreerd. Het wordt volgens hem tijd dat het bestuur naar de leden toe een stevig statement maakt. Dhr. Gouverneur beaamt dat het hem ook opgevallen is dat bij deze VvE het consequent gebeurt dat er te weinig leden komen. Bij andere verenigingen hangt de opkomst vaak van de agenda af. Ook de borrel was helaas geen trigger om leden naar de vergadering te 'lokken'. Dhr. Fellingier zegt dat het geen taak van het bestuur is om langs de deuren te gaan en bewoners te vragen of ze alsjeblieft willen komen. Mw. Chao stelt voor om meer doorlopende volmachten te vragen.

## **2. Ingekomen stukken**

Er zijn geen ingekomen stukken.

## **3. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering d.d. 11 maart 2012, 13 april 2012 en 11 februari 2013**

De notulen van 11 maart zijn zeer beknopt, omdat er geen volledige notulen zijn overgedragen door De Huishouding. Mw. Chao is hierover zeer teleurgesteld.

Er zijn geen opmerkingen over de notulen van 13 april 2012.

Op de vergadering van 11 februari is het elektronische sluitsysteem besproken. Mevrouw Ormskerk vraagt of het bestuur hier nog op terug komt. Mw. Van der Zouw zegt dat een meerderheid van de leden tegen het elektronische sluitsysteem heeft gestemd, ongeacht de prijs. Toch hebben meerdere leden via de volmacht aangegeven tegen het sluitsysteem te stemmen. Wel komen er camera's en een security strip. Dhr. Morsink zegt dat bewoners beter moeten opletten dat ze geen onbekenden meer via de intercom binnenlaten.

De vergadering stelt de notulen van 11 maart 2012, 13 april 2012 en 11 februari 2013 vast.

## **4. Verslag kascontrole commissie / Hervierkiezing kascontrole**

De heer R. van der Hilst en mevrouw M. de Groot hebben de boekhouding gecontroleerd. De jaarrekening is voor het eerst door Munnik gemaakt. De kascommissie moest eraan wennen dat Munnik een aantal zaken op een andere wijze aanpakt dan dat De Huishouding deed. De kascommissie heeft waar nodig extra toelichting van Munnik gekregen en zo is het ze toch gelukt om voldoende inzicht te krijgen in de cijfers.

De kascommissie heeft zich vooral gericht op grote uitgaven, zoals het schilderwerk. Het totale saldo van de reservefondsen is achteruit gegaan. Dat komt door de grote uitgave aan het schilderwerk. De VvE spaart voldoende om het fonds weer aan te vullen tot de volgende schilderbeurt.

De kascommissie vindt het zorgelijk dat er zoveel bewoners zijn met een betalingsachterstand. Het is niet duidelijk in hoeverre de achterstanden veroorzaakt zijn door de problemen met automatische incasso, en in hoeverre er ook andere verklaringen zijn. Dhr. Gouverneur deelt mee dat de jaarrekening de achterstanden weergeeft per balansdatum 31 december 2012. Thans zijn er nog drie leden met noemenswaardige achterstanden. Met één van de leden is een betalingsregeling getroffen, een tweede lid ontvangt binnenkort een sommatie, en de deurwaarder is ingeschakeld om de schuld van het derde lid te innen.

De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen over boekjaar 2012.

### **5.a. Toelichting jaarstukken subvereniging "VvE Uit de Kunst Wonen" 2012**

Dhr. Gouverneur vertelt dat de balans op de debetzijde de banksaldi weergeeft en aan de creditzijde de stand van de reservefondsen. De VvE heeft het afgelopen jaar een negatief exploitatieresultaat behaald (er is meer uitgegeven dan begroot), maar omdat de jaren ervoor het exploitatieresultaat positief was, wordt het tekort van afgelopen jaar verrekend met het cumulatieve resultaat en eindigt het bedrag toch in de plus. De posten voor de glasbewassing, de schoonmaak, het onderhoud en de lift zijn overschreden.

Een bewoner vraagt hoe het mogelijk is dat de liftkosten zijn overschreden. Een VvE heeft toch een all-in contract? Mw. Van der Zouw zegt dat storingen en materiaalkosten weliswaar bij de contractprijs zijn inbegrepen, maar dat de VvE wel betaalt voor reparaties die buiten het onderhoud vallen, zoals het aanpassen van de deur of schade door vandalisme.

Een bewoner verwacht dat de VvE bij een ander liftbedrijf een gunstigere prijs kan krijgen. Mw. Chao deelt mee dat het contract afloopt in 2014 en de VvE daarna op zoek zal gaan naar een betere aanbieding.

De kascommissie vraagt wat de status is van de vordering op Fiod. Mw. Chao vertelt dat er een deur is gekraakt bij een onterechte inval door de Fiod. De VvE heeft de factuur voor de reparatie opgestuurd naar de Fiod en na vele malen rappeleren is de VvE schadeloos gesteld.

Mw. Van der Zouw deelt mee dat de glazen vier keer per jaar worden gewassen. Dit jaar heeft de glazenwasser een extra grote beurt ("nulbeurt") uitgevoerd, omdat de ramen al zeer lang niet zijn gereinigd. Mw. Van der Zouw vraagt bewoners om direct na de werkzaamheden te melden als er iets niet deugt aan de uitvoering.

### **5.b. Goedkeuring jaarstukken 2012**

Omdat er te weinig stemmen vertegenwoordigd zijn om de jaarrekening officieel goed te keuren, wordt het vaststellen van de jaarrekening uitgesteld tot de volgende vergadering.

### **6.a. Toelichting op de begroting 2013**

Dhr. Gouverneur geeft een toelichting op de begroting. De cijfers zijn naar boven aangepast aan de realisatie van de afgelopen jaren, de btw-verhoging, assurantiebelasting, en indexering. De dotaties aan de reservefondsen zijn echter verlaagd. Dhr. Morsink heeft een nieuw meerjarenonderhoudsplan gemaakt. Het blijkt dat de VvE al voldoende heeft gespaard om diverse grote uitgaven te bekostigen. Het meerjarenplan van dhr. Morsink is getoetst door Munnik. Ondanks alle begrote uitgaven blijft de VvE de komende jaren rond de € 50.000,- in kas houden.

Een bewoner vraagt waarom er een extra schilderbeurt voor het trappenhuis in het plan staat.

Dhr. Morsink zegt dat hij verwacht dat het trappenhuis iedere drie jaar aan een nieuwe schilderbeurt toe is.

Een bewoner vraagt of degene die de olievlek in de garage heeft veroorzaakt, daarop wordt aangesproken. Het bestuur stuurt de veroorzaker een verzoek om de olievlek zelf op te ruimen. Zo niet, dan zal de VvE zelf actie ondernemen en de kosten op de veroorzaker verhalen.

Een bewoner vraagt of de VvE een extra bankrekening zal openen? De overheid staat garant voor spaartegoeden tot een ton. Dhr. Gouverneur zegt dat Munnik in de gaten houdt tot hoe ver het saldo oploopt en tijdig het bestuur op de hoogte brengt als het tijd wordt om een extra rekening te openen.

### **6.b. Goedkeuring begroting en vaststellen servicekosten**

Omdat er te weinig stemmen vertegenwoordigd zijn om de begroting en de nieuwe servicekosten officieel goed te keuren, wordt het vaststellen van de jaarrekening uitgesteld tot de volgende vergadering.

## **7. Samenstelling cameracommissie**

Niet besproken.

## **8. Bestuurssamenstelling**

Het bestuur hoopt het bestuur te versterken met een vijfde lid. Er zijn geen kandidaten. De samenstelling van het bestuur blijft ongewijzigd: Mw. A. Chao, Mw. P. van der Zouw, dhr. P. Morsink, en dhr. R. Fellingner.

## **9. Algemene gang van zaken**

### ***a. Reiniging resp. invetten raamdorpels***

Door de dorpels in te vetten, krijgen ze weer extra glans en een beschermingslaag. Het is niet raadzaam om het aluminium te schilderen. Het heeft de voorkeur deze werkzaamheden uit te laten voeren door de schoonmaker, want die zet al een hoogwerker in voorde glasbewassing. Waarschijnlijk vallen de kosten binnen het mandaat van het bestuur.

## **10. Rondvraag**

Er wordt gevraagd of de VvE maatregelen neemt om de overlast van duiven te beperken. Mw. Chao deelt mee dat het € 5.000,- kost om duivenpinnen te zetten. De leden hebben in het verleden aangegeven dit te veel geld te vinden. Bewoners die het hier niet mee eens zijn, worden gevraagd dat te melden bij het bestuur, zodat bij voldoende animo de duivenpinnen opnieuw op de agenda en begroting komen.

Mevrouw de Groot meldt dat er te weinig plek is om een fiets te stallen, mede vanwege de vele wrakken. Mw. Chao stelt voor om de wrakken te verwijderen. Munnik kan desgewenst waarschuwinglabels leveren. Het bestuur zal wrakken eerst labelen, dan verplaatsen en tot slot weghalen. Dit moet het bestuur vooraf wel duidelijk communiceren.

Dhr. Basoski stel voor om de relatie met de eigenaren van de buurtontmoetingsruimte en school weer aan te halen. Hij vraagt of dhr. Gouverneur aanwezig wil zijn bij een gesprek met de eigenaar. Dhr. Gouverneur wil bij dat gesprek zijn, mits het overleg betrekking heeft op het beheer van het gebouw. Mw. Chao zegt dat de buurtontmoetingsruimte en de school in bezit zijn van het stadsdeel. Het bezit wordt naar verwachting op den duur overgedragen aan de stichting El Almal, die nu de school beheert. Dit sleept al jaren. Vragen van het bestuur over de financiële toestand worden steeds afgeketst door ambtenaren die zeggen niet bevoegd te zijn zich daarover uit te spreken. Ook schijnt er geen enkele ambtenaar bevoegd te zijn om naar een algemene ledenvergadering van de Hoofd VvE te komen. Mw. Chao heeft wel een overwogen om eenzijdig de een vergadering te organiseren, om zo een doorbraak te forceren. Ze heeft hier toch vanaf gezien, om de goede relatie met het stadsdeel niet te beschadigen.

Dhr. Basoski vraagt naar de status van de lekkage in de garage. Dhr. Fellingier zegt dat er geïnjecteerd gaat worden. Tijdens deze werkzaamheden mogen er tijdelijk geen auto's in de garage staan. Het bestuur zal de bewoners tijdig informeren. Waarschijnlijk zullen de werkzaamheden een week in beslag nemen.

Een bewoner vraagt of alle klachten nav het schilderwerk zijn opgelost. Dhr. Morsink heeft steekproefsgewijs enkele klachten uit de opleverlijst gecontroleerd en concludeerde dat die allemaal waren verholpen.

Mevrouw Ormskerk meldt dat er scheuren zijn gekomen aan haar wand door het heien. Mw. Chao adviseert haar om contact te zoeken met de aannemer. Mw. Van der Zouw zegt dat het jammer is dat er vooraf geen voorinspectie is gedaan van de staat van de woningen. Nu kunnen bewoners niet bewijzen dat de schade is ontstaan na het heien.

## **11. Sluiting**

Mw. Chao bedankt iedereen voor hun komst en sluit de vergadering om 21:07 uur.