

Synchroon B.V.
Postbus 431
3521 AZ Utrecht

Hoofddorp, 6 maart 2024
Referentie: 355/152805
Onderwerp: Notulen VvE Leen Jongewaardkade 117 tot en met 135 (gebouw C11)

Geachte heer / mevrouw,

Bijgaand treft u de notulen van de algemene ledenvergadering welke is gehouden op 27-02-2024.

De notulen zullen op de volgende algemene ledenvergadering worden doorgenomen op weergave van besprokene en dan worden vastgesteld.

Later ontvangt u nog van ons een welkomstbrief met inloggegevens voor de website alsmede de gecorrigeerde begroting.

Alvast heel veel plezier gewenst met de nieuwe woning!

Met vriendelijke groet,

J. Munnik
Munnik VvE Beheer

Notulen vergadering	: VvE Leen Jongewaardkade 117 tm 135 te
Oprichting VvE	Amsterdam (C11)
Gehouden op datum	: 27 februari 2024
Via zoom	

Aanwezig: Namens Munnik VvE Beheer, de heer J. Munnik, directeur Munnik

Uitwerking notulen: Mevrouw A. Boer, notulist

Aantal stemmen : 1834 van de 1834 stemmen

1. Opening

De heer Munnik opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

2. Ingekomen stukken

- Twee voorstellen MJOP
- Offerte oplevering met externe deskundige

3. Introductie administratief beheerder Munnik VvE Beheer

Munnik VvE Beheer voert het beheer vanuit haar kantoor welke is gevestigd in Hoofddorp en bestaat 35 jaar. Munnik VvE Beheer heeft ca. 45 medewerkers en verzorgt het beheer van ca. 600 VvE's. Meer informatie omtrent de organisatie kan men vinden op de website: <https://munnikvvebeheer.nl>.

4. Toelichting Vereniging van Eigenaren

Iedere eigenaar heeft een appartementsrecht gekocht en met alle leden is de VvE gezamenlijk eigenaar van het pand. Het doel van de VvE is de instandhouding van het gebouw. De algemene ledenvergadering is het hoogste orgaan waar besluiten genomen worden, welke door een bestuur worden uitgevoerd met ondersteuning vanuit Munnik VvE Beheer. De heer Munnik licht toe dat het modelreglement en de splitsingsakte tezamen als wettelijke grondslag dienen voor de VvE. De splitsingsakte is leidend en daarna volgt het modelreglement. Eigenaren dienen de regels, zoals opgenomen in de akte van splitsing en modelreglement na te leven. Alles wat niet is geregeld in de akte van splitsing en het modelreglement is eventueel in het Huishoudelijk Reglement op te nemen. Zie ook punt 12.

5. Samenstelling en verkiezing van het bestuur

De heer Munnik geeft een toelichting op de samenstelling en verkiezing van het bestuur. Een vereniging dient bestuurd te worden en het bestuur wordt door de algemene ledenvergadering (ALV) gekozen. De ALV is het hoogste orgaan en neemt het uiteindelijke besluit. Het meest praktisch is wanneer een bestuur uit een oneven aantal leden bestaat (ivm het staken der stemmen). De bestuursleden benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Het is onduidelijk hoeveel tijd een bestuurstaak zal inhouden. Het eerste jaar zullen de werkzaamheden

meer zijn in verband met afsluiten van onderhoudscontracten en opleveringen. Uiteraard zal het bestuur door Munnik worden ondersteund.

De volgende eigenaren worden bereid gevonden om toe te treden tot het bestuur. Mevrouw Mariette Los (123), de heer X.R. van den Berg (121) en de N. Bos (135) stellen zich verkiesbaar als bestuursleden. **De ALV is akkoord met benoeming van de voorgestelde bestuursleden.** Gevraagd wordt voor hoelang de benoeming is. De heer Munnik antwoordt dat het om een vrijwilligersfunctie gaat en in de akte niet staat omschreven hoe lang eea moet zijn. Eventueel kan er een rooster van aftreden in het HHR worden opgenomen.

6. Benoeming kascontrolecommissie

De kascommissie controleert 1 x per jaar de aangeleverde jaarstukken (via een digitaal stappenplan) en brengt van haar bevindingen verslag uit aan de ALV. De kascommissie heeft dus een controlerende en een adviserende taak. De controle gebeurt na het eerste boekjaar en het boekjaar gaat in op het moment dat de leden servicekosten gaan betalen. De heer Arjan Schaafsma (117) en Ton Coenen (129) stellen zich verkiesbaar voor de kascontrolecommissie. **De ALV is akkoord met benoeming van de twee voorgestelde kascommissieleden.**

7. Mandaat bestuur om besluiten te nemen ten aanzien van de oplevering algemene ruimten

De heer Munnik merkt op dat het gaat om een technisch agendapunt. Formeel gesproken wordt een terrein of een gebouw opgeleverd aan het bestuur. Als er echter een TC is, die mogelijk bepaalde kennis en kunde heeft die het bestuur niet heeft (en daarom ook de oplevering doet) dan dient het bestuur de VvE daarvoor, als hoogste orgaan, dit te accorderen. Munnik raadt de VvE aan zich bij de oplevering te laten bijstaan door een externe partij (bijvoorbeeld de Vereniging EH). Ook Munnik is aanwezig bij de oplevering.

De ALV stemt unaniem in met het gevraagde mandaat.

8. Besluit inschakeling externe deskundige voor de oplevering

De externe deskundige is aanwezig bij de oplevering en stelt een rapport opgesteld.

De ALV stemt unaniem in met het gevraagde mandaat.

9. Mandaat bestuur voor tekenen van AVG samenwerkingsovereenkomst

Een aantal jaar geleden is de AVG-wetgeving in werking getreden. Daarmee is de verplichting ontstaan voor alle bedrijven in Nederland om hieraan te voldoen. Munnik heeft een samenwerkingsovereenkomst laten opstellen door Rijssenbeek advocaten welke een integraal onderdeel met ons contract vormt. **De ALV is akkoord met het gevraagde mandaat.**

10. Begroting eerste boekjaar 2024

De heer Munnik merkt op dat de leden twee begrotingen hebben ontvangen. De eerste begroting is door Munnik opgesteld. Vervolgens heeft de heer Van den Berg contact opgenomen met Munnik. De heer Van den Berg had al een aantal mede-eigenaren gesproken en stelde een alternatief voor. Uiteindelijk is er tot een compromis gekomen en is ook de alternatieve begroting aan de leden gezonden. De essentie is dat de leden gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het gebouw en gezamenlijk zorg dienen te dragen voor de instandhouding. De wetgever heeft aangegeven dat, als er nog geen MJOP is, de VvE een verplichting heeft om tenminste een ½ % van de getaxeerde herbouwwaarde jaarlijks aan onderhoud te reserveren. De door Munnik opgestelde begroting bestaat uit twee delen, enerzijds de reservering voor groot onderhoud en anderzijds de jaarlijkse exploitatiekosten (kosten die door het jaar heen gemaakt zullen worden). Daar zit het verschil met de alternatieve begroting. In de alternatieve begroting is het voorstel om de kosten reservefonds vooruit te schuiven en eerst het MJOP af te wachten. Vanaf het tweede jaar zou er dan gereserveerd worden. Het andere verschil is de hoogte van de post elektra. In de alternatieve begroting liggen die

kosten lager (€ 2500,- bij Munnik en € 1500,- alternatieve begroting). Vanuit de rol als beheerder wijst de heer Munnik er uitdrukkelijk op dat het verstandig zou zijn als de VvE wél al begint met reserveren. De heer Van den Berg merkt op dat in de alternatieve begroting geen reserveringskosten zijn opgenomen omdat, indien er een MJOP is opgesteld, er gerichter kan worden gereserveerd in het 2^e jaar. Vanuit zijn ervaringen als beheerder heeft hij een alternatieve begroting opgesteld om daarmee de grote inleg aan reservering in het eerste jaar te ontlopen. Zeker het eerste jaar is het gebouw redelijk onderhoudsvrij en veel leden zullen juist in dat eerste jaar te maken hebben met dubbele lasten. De heer Coenen merkt op dat als de VvE instemt met de alternatieve begroting een voorwaarde is dat het MJOP dit jaar wordt opgesteld. Mevrouw Los stelt een vraag over de verplichting om ½ % van de getaxeerde herbowwwaarde jaarlijks aan onderhoud te reserveren. De heer Munnik geeft een korte toelichting.

Er wordt een vraag gesteld over het ingaan van de servicekosten. Er volgt een discussie over de mogelijkheden en de gevolgen. De heer Munnik merkt op dat, als het MJOP voor de oplevering bekend is, dan die post variabel kan worden gelaten en later ingevuld kan worden wat dat bedrag is. De heer Van den Berg merkt op dat het dan om gaat om een mandaat aan het bestuur om de begroting definitief vast te stellen met als uitgangspunt dat het MJOP er is. De heer Van der Berg neemt hierover contact op met VvE advies.

Vwb de post elektra stelt de heer Munnik voor om die post op € 2000,- te zetten. Gevraagd wordt of de post kosten MJOP eenmalig is. De heer Munnik antwoordt bevestigend. Dit geldt ook voor de post nazorg.

De heer Munnik doet het volgende voorstel. **De ALV wordt gevraagd akkoord te gaan met de begroting zoals door Munnik opgesteld, met 0,5% reservering en waarbij de post elektra zal worden verlaagd naar € 2000,-, met als kanttekening dat geprobeerd wordt het MJOP voor die tijd gereed te hebben zodat er tijdig in beeld is of en als er een wijziging is. De begroting kan dan nog worden aangepast. Een en ander kan als mandaat aan het bestuur worden gegeven. De ALV is akkoord met het voorstel.**

11. Mandaat bestuur voor het afsluiten van de opstalverzekering

Er zal tenminste een opstalverzekering, een rechtsbijstandverzekering, bestuurdersaansprakelijkheids-verzekering en mogelijk een vrijwilligers-ongeval verzekering etc. dienen te worden afgesloten. De vergadering zit niet dagelijks bij elkaar en daarom wordt gevraagd aan de vergadering, als hoogste orgaan, om mandaat te geven aan het bestuur om verzekeringen af te sluiten. Munnik zal offertes aanvragen v.w.b. de verzekeringen en deze aan het bestuur voorleggen. Vwb de opstalverzekering wordt het meerwerk (vloeren badkamer, keukens) dat de leden laten uitvoeren in de woningen op de opstal laten meeverzekeren. De opstalverzekering gaat uit van vernieuwen van de zaak en niet van de dagwaarde.

De ALV is akkoord met het geven het gevraagde mandaat aan het bestuur.

12. Samenstellen commissie HHR

Het HHR is een aanvulling op de splitsingsakte (huisregels). Bij de eerste agenda werd een concept HHR meegezonden.

In het Huishoudelijk Reglement worden afspraken vastgelegd over de leefregels en hoe men met elkaar dient om te gaan. De heer Schaafsma merkt op dat het HHR een automatisch model uit 2017 is. Daar staat in dat in gevallen het reglement niet voorziet, er wordt beslist door de VvE. Hij vraagt waarom de VvE een commissie in wil stellen voor iets dat in grote lijnen al vast ligt. De heer Munnik antwoordt dat een aantal zaken niet vastligt en dat zijn bijvoorbeeld de huisregels. Dat zijn vooral dingen die niet mogen. Door deze zaken in een HHR op te nemen kan er op de met elkaar gemaakte en vastgelegde regels worden gewezen. Mevrouw Los en de heer Schaafsma melden zich aan voor de commissie HHR. De ALV is akkoord met benoeming van de commissieleden. De heer Munnik stelt

voor **als uitgangspunt het concept HHR** te nemen en daarna te starten met de gewenste aanvullingen. **De ALV is akkoord met het voorgestelde concept Huishoudelijk Reglement.** Gevraagd wordt naar de regels mbt Airbnb. De heer Munnik antwoordt dat de wetgever hier in voorzien heeft: dit is uitsluitend toegestaan met toestemming van de ALV.

13. Benoemen 'factuuradres' (één van de bestuursleden)

De heer Munnik stelt voor om dit samen met het bestuur te regelen.

14. Rondvraag

- De heer Bos vraagt naar de gang van zaken bij oplevering. De heer Munnik antwoordt dat de aannemer gaat opleveren als hij klaar is. Dat volgt er een visuele inspectie van het gebouw (liefst in aanwezigheid van een externe bouwkundige). Vervolgens is het afhankelijk van de afleverkwaliteit hoe lang de VvE er mee bezig is. De heer Van den Berg vraagt of eventuele oplever- en garantiegebreken van de gemeenschappelijk via Munnik kunnen worden gemeld die dan contact opneemt met HSB. De heer Munnik antwoordt bevestigend.
- Hoe kan er voorkomen worden dat de lift beschadigd wordt? Antwoord: die moet in overleg met HSB gebeuren. Kunnen zij de bekisting in de lift laten of kunnen zij de bekisting, na oplevering, terugplaatsen? De heer Munnik gaat in overleg met HSB.
- Er wordt gevraagd of er een ondergrondse container is. Antwoord: er komen ondergrondse containers. De aannemer zal bij oplevering van de appartementen de eigenaren hier over informeren.

15. Sluiting

De voorzitter dankt de aanwezige leden, wenst de leden veel plezier in hun nieuwe woning en sluit de vergadering.

Besluitenlijst

5	Voorstel benoeming bestuursleden Mevrouw Mariette Los (123), de heer X. van den Berg (121) en de heer ?? (135)	Goedgekeurd
6	Voorstel benoeming de heren Arjan Schaafsma (117) en Ton Coenen (129) als kascommissie	Goedgekeurd
7	Mandaat bestuur om besluiten te nemen ten aanzien van de oplevering algemene ruimten	Goedgekeurd
8	Besluit inschakeling externe deskundige voor de oplevering	Goedgekeurd
9	Voorstel verlenen van mandaat bestuur voor tekenen van AVG samenwerkingsovereenkomst	Goedgekeurd
10	Voorstel om akkoord te gaan met de begroting zoals door Munnik opgesteld, met 0,5% reservering en waarbij de post elektra zal worden verlaagd naar € 2000,-, met als kanttekening dat geprobeerd wordt het MJOP voor die tijd gereed te hebben zodat er tijdig in beeld is of en als er een wijziging is, en de begroting nog kan worden aangepast. Een en ander kan als mandaat aan het bestuur worden gegeven	Goedgekeurd
11	Mandaat bestuur voor het afsluiten van de opstalverzekering	Goedgekeurd
12	Goedkeuring HHR als uitgangspunt het concept HHR te nemen en daarna te starten met de gewenste aanvullingen	Verleend
12	Benoeming Mevrouw Los en de heer Schaafsma als commissie HHR	Goedgekeurd

Actiepunten

10	Contact opnemen met VvE-advies	Dhr. v.d. Berg
----	--------------------------------	----------------