Notulen van de dertiende Algemene Ledenvergadering van de VvE **Vrijburcht** gehouden op **dinsdag 6 maart 2012** in het Vrijburcht theater in Amsterdam IJburg

Aanwezig namens het bestuur:	Tanja Bakels (voorzitter), Vincent van Bijleveld, Bert Muller, Mirjam v.d. Spek en Maaike Yeh
Aanwezig namens Munnik VVE Beheer:	Jolande Groenheide-Asin (notulist)
Aanwezig aantal stemmen:	% c.q. van de 7.620

Agendapunten:

1. **Opening van de vergadering door de dagvoorzitter Peggy Wilting**
2. **Vaststellen notulen twaalfde ALV d.d. 11 oktober 2011**
3. **Vaststellen aantal stemmen**
4. **Financieel jaar verslag 2011 en begroting 2012 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
5. **Decharge bestuur over 2011**
6. **Nieuw lid bestuur**
7. **Nieuw lid kascommissie**
8. **Mededelingen theaterbestuur**
9. **Zonnepanelen**
10. **Mededelingen bestuur**
11. **Rondvraag**

1. **Opening van de vergadering door de dagvoorzitter Peggy Wilting**
De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom op deze dertiende Algemene Ledenvergadering. De voorzitter meldt dat de mededelingen van het theaterbestuur na de rondvraag worden besproken.

2. **Vaststellen notulen twaalfde ALV d.d. 11 oktober 2011**
Mirjam v.d. Spek, secretaris, neemt het woord en vraagt of er nog op- of aanmerkingen op de notulen zijn. Er zijn geen vragen of opmerkingen. De notulen worden goedgekeurd en vastgesteld met dank aan de notulist.

3. **Vaststellen aantal stemmen**
Er zijn ruim voldoende stemmen aanwezig, dan wel vertegenwoordigd, voor het nemen van rechtsgeldige besluiten.

4. **Financieel jaarverslag 2011 en begroting 2012 (toelichting bestuur en advies kascommissie)**
Vincent van Bijleveld geeft een toelichting op het jaarverslag. De Splitsingsakte is rond en heeft een paar kleine aanpassingen in de breukdelen tot gevolg. Zoals al eerder afgesproken worden de servicekosten jaarlijks tot 2014 met 4% verhoogd.
De aanpassingen in de Splitsingsakte leiden tot een verhoging van 1%. Daarom worden de servicekosten uiteindelijk met 3% verhoogd: samen wordt dit de hiervoor genoemde 4%.
Voor het komende jaar is er een beter contract met Munnik afgesloten. Dit scheelt op jaarbasis € 3.000,--. In de begroting zijn potentiële investeringen voor de vervanging van de LED-verlichting en plaatsing van de zonnepanelen opgenomen. Als de vergadering deze investeringen goedkeurt, krijgt het bestuur het mandaat om deze investeringen eventueel later

in het jaar uit te voeren. Het boekjaar wordt afgesloten met een positief resultaat, dat is toegevoegd aan het eigen vermogen. De meerjaren onderhoudsplanning is doorgenomen en het blijkt dat de VvE voldoende reserveert voor het toekomstige onderhoud. Tot slot meldt Vincent dat alle rekeningen van de VvE op naam van de VvE en niet op naam van de beheerder staan. Bij een faillissement van de beheerder heeft dit dus geen gevolgen voor de VvE.

De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- Johan Vlug merkt op dat de realisatie en begroting stroomvoorziening garage behoorlijk verschillen. Vincent antwoordt dat in het afgelopen jaar de werkelijke meterstanden zijn opgenomen. Dit resulteerde in een behoorlijke teruggave. Inmiddels is er ook een stroommeter in de garage geïnstalleerd om te kijken wat de garage aan energie afneemt.
- Jacqueline merkt op dat door de overgang naar LED het stroomverbruik al aanzienlijk afneemt. Zij vraagt zich af of de plaatsing van zonnepanelen nog zin heeft. Vincent antwoordt dat de investeringen op de begroting zijn opgenomen, zodat het bestuur daaruit een keuze kan maken.
- Saskia vraagt of de tendens van de verhoging van de servicekosten de komende jaren zo door blijft gaan. Zij vindt de servicekosten nu al aan de hoge kant. Vincent antwoordt dat de vergadering een aantal jaren geleden het besluit heeft genomen om de servicekosten tot 2014 jaarlijks met 4% te verhogen. Het is nu nog onduidelijk met hoeveel procent de servicekosten zullen blijven stijgen, maar de servicekosten zullen dan in ieder geval nog wel met de inflatiecorrectie worden verhoogd. De kosten voor het komende jaar zijn al enigszins verlaagd door de verlaging van de administratiekosten van Munnik en de overgang naar een andere energieleverancier.

Er zijn verder geen vragen.

De kascommissie bestond uit Jaap Luif en Jeanette v.d. Woude.
Namens de kascommissie leest Jeanette de kasverklaring voor. De kascommissie merkt het volgende op.

1. De hoogstand van de liquide middelen.
2. De procuratieregeling. Munnik heeft de volmacht om namens de VvE administratief te handelen en te tekenen en heeft de beschikkingsbevoegdheid over de spaarrekeningen van de VvE. De kascommissie heeft hier al eerder een punt van gemaakt en vindt dit nog steeds een onwenselijke situatie. Vincent reageert daarop en meldt het volgende. Binnenkort is de hoofdpas bij de ABN in het bezit van het bestuur. Daarnaast wordt een bedrag afgesproken waarbij de penningmeester ook moet bijtekenen. Jeanette antwoordt dat de kascommissie het bestuur adviseert om de beschikkingsbevoegdheid 100% naar het bestuur toe te trekken. Vincent antwoordt dat dit een terechte opmerking van de kascommissie is. De procuratie van de betaalrekeningen was nog niet goed geregeld. Het bestuur ontvangt daarvoor binnenkort een pasje. Met Munnik is afgesproken dat het bestuur met transacties boven de € 10.000,-- meetekent. Het bestuur zal de komende tijd nadenken over het advies voor de spaarrekeningen en daarover contact opnemen met Munnik.
3. De garantieregeling. De Nederlansche Bank staat garant voor een bedrag op de spaarrekening tot € 100.000,--. De kascommissie adviseert om bankrekeningen waar meer dan € 100.000,-- op staat te verlagen en een nieuwe rekening daarvoor te openen.
4. Het totaal aan voorzieningen voor het groot onderhoud. Het saldo voor groot onderhoud en onderhoud garage bedraagt circa € 279.000,--. Het bedrag dat op de MJB vermeld staat, geeft een tekort van € 53.000,--. Vincent antwoordt dat de kascommissie daarbij niet naar

het eigen vermogen heeft gekeken. Als je het eigen vermogen bij de aanwezige voorziening optelt, komen de bedragen wel met elkaar overeen.

5. De verlaging van de administratiekosten. Was volgens de kascommissie wenselijk en de verlaging van 25% vindt de kascommissie een gunstige ontwikkeling.
6. De kascommissie is van mening dat de jaarrekening niet voldoet aan de inrichtingseisen van de wetgeving en ook niet volgens deze wetgeving is opgesteld. De kascommissie adviseert het bestuur om hierover in gesprek te gaan met Munnik. De VvE zou bij een faillissement aansprakelijk gesteld kunnen worden door de curator. Johan is van mening dat Munnik als professioneel bedrijf moet voldoen aan de eisen en regels die wettelijk gesteld worden. Vincent antwoordt dat een aanpassing waarschijnlijk extra kosten met zich meebrengt en door het bestuur niet als noodzakelijk wordt geacht.

Tot slot merkt de kascommissie op dat zij de jaarstukken heeft gecontroleerd en geen omissies heeft aangetroffen. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren en decharge aan het bestuur te verlenen. Verder bedankt de kascommissie het bestuur voor haar inzet in het afgelopen jaar.

Er zijn verder geen vragen. De voorzitter bedankt de kascommissie voor het uitvoeren van de controle van de jaarstukken. De vergadering keurt het jaarverslag 2011 en de begroting 2012 goed.

5. **Decharge bestuur over 2011**

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid over 2011.

6. **Nieuw lid bestuur**

Tanja Bakels is afwezig, maar heeft te kennen gegeven af te treden. Saskia Besouw stelt zich beschikbaar voor de vacature. De vergadering gaat hiermee akkoord.
Het afscheid van Tanja vindt of de schoonmaakdag of op een ander moment plaats.

7. **Nieuw lid kascommissie**

Voor het komende jaar bestaat de kascommissie uit Ingrid en Jeanette.

Hierop aansluitend meldt de voorzitter dat Petra en Arjen donderdagavond het vuilnis buiten zetten. Petra heeft aangegeven hiermee te stoppen. Daan Beer meldt zich hiervoor aan.

9. **Zonnepanelen**

Hein de Haan geeft een toelichting op het voorstel.
De beschikbare plekken: achterkant blok langs water, de zuid-west kant + woongroep + grootste deel van het dak: circa 650m². De stroomopbrengst is ruim voldoende voor de grootte van het gebouw.
De VvE is helaas de subsidie misgelopen. De investering zal nu tussen de € 80 en € 90.000,-- bedragen. Indien goedgekeurd te bekostigen uit de reservering groot onderhoud en de kosten worden terugverdiend uit de investering. Terugverdientijd circa10 jaar.
Het bestuur vraagt aan de vergadering toestemming om door te gaan met de deelname aan de groep Virtueel Salderen. Door hieraan deel te nemen, zakt de terugverdientijd aanzienlijk.
Virtueel salderen is een pilot van de gemeente Amsterdam en houdt in dat er een tarief berekend wordt voor de terug geleverde stroom als zijnde stroom van privémeters.
Bert meldt dat de VvE niet voor de pilot is uitgekozen. De VvE heeft hiervoor wel een bedrag op de begroting opgenomen. Het bedrag dat de VvE nu moet investeren wordt aanzienlijk

hoger. Als de vergadering van mening is dat de VvE verder moet gaan met dit project, moet het bestuur hiervoor een extra vergadering uitgeschreven.
Aan de vergadering wordt gevraagd of de werkgroep zonnepanelen het voorstel verder mag uitwerken. Dit voorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

10. **Mededelingen bestuur**
Schoonmaakcommissie: Jacqueline meldt het volgende.
- Vanaf volgende week begint het nieuwe schoonmaakbedrijf MMC op vrijdag met twee man.
- Op- of aanmerkingen over de schoonmaak graag melden bij Jacqueline of Sophie.
- Michael heeft ook contact met de schoonmaker.
- Op 31 maart a.s. is weer een schoonmaakdag. Er wordt weer een lijstje met werkzaamheden opgehangen, waarop de bewoners kunnen intekenen.
- Jacqueline vraagt dringend aan de bewoners om geen plakband of stickers te gebruiken om briefjes op de ramen en brievenbussen bij de entree op te hangen.
- Er komt een pilot-lichtplan.
- Michael maakt een afdakje bij de entree.
- De inloopmat wordt volgende week op maat gesneden.

9. **Rondvraag**
- Sophie vraagt naar de gang van zaken rondom het techwood dat eventueel door de bewoners hergebruikt kan worden voor de dakterrassen. Een aantal bewoners heeft al aangegeven dat zij belangstelling hebben voor het hergebruiken van het techwood. Deze bewoners worden bijeen geroepen om ervoor te zorgen dat het techwood zo snel mogelijk op het dak wordt geïnstalleerd. Jacqueline en Melanie nemen deze taak op zich.
- Audrey merkt op dat de ingang van het fietsenhok vrij donker is. Jacqueline antwoordt dat de lampencommissie hieraan werkt.
- Audrey merkt op dat zij regelmatig last van verstoppingen in haar keuken en badkamer heeft. Michael merkt op dat er regelmatig problemen met de riolering zijn en stelt voor om een contract met het ontstoppingsbedrijf af te sluiten. Bert antwoordt dat een collectief contract duurder is dan de afzonderlijke rekeningen. De liggende delen van de riolering worden wel preventief doorgespoten. Mocht blijken dat dit niet effectief is, zal het bestuur in ieder geval overwegen om andere maatregelen te nemen. Tot de standleidingen is een individuele eigenaar verantwoordelijk voor de kosten, daarna komen de kosten voor de VvE. Audrey stelt voor om ontstoppingsapparatuur aan te schaffen. Michael antwoordt dat het verhelpen van verstoppingen alleen op een professionele wijze verricht kan worden. Bert vraagt aan de bewoners om hun klachten en een kopie van de facturen voor het verhelpen van de problemen bij hem in te leveren. Naar aanleiding van deze inventarisatie wordt besloten of er alsnog een collectief contract voor de VvE wordt afgesloten of dat het bestuur andere maatregelen neemt.
- Johan meldt dat op sommige plekken het lakwerk niet goed meer is. De voorzitter antwoordt dat de bewoners deze klachten bij het bestuur kunnen melden. Er is een contract met het schildersbedrijf afgesloten. Jaarlijks maken zij een ronde door het gebouw en werken het lakwerk daar waar nodig bij.
- Melanie merkt op dat zij regelmatig overlast heeft van de grotere kinderen die in het gebouw spelen. Daarnaast merkt zij op dat de tuin opgeknapt moet worden. Melanie stelt voor om met een aantal bewoners weer naar de regels, die van toepassing zijn voor het gebruik van het gebouw, te gaan kijken. Voor deze commissie melden zich aan: Sophie, Melanie, Ot, Diana en Mirjam. Melanie organiseert een bijeenkomst.

- Petra meldt dat de bruine wand bij haar woning regelmatig nat is en er ook vaak een plas water ligt. De voorzitter antwoordt dat Petra deze klacht bij het bestuur kan melden. Dit geldt voor alle klachten met betrekking tot het gebouw.
- Tim meldt dat de deurbel niet naar behoren werkt. Bert antwoordt dat hij dit probleem bespreekt met Frank.
- Sander meldt dat de ventilator boven zijn parkeerplaats heel veel lawaai maakt. Michael kijkt hiernaar.
- Sophie vraagt naar de stand van zaken rondom de tuin. Menno antwoordt dat er binnenkort weer onderhoud aan de tuin wordt gepleegd. Het gras wordt verbeterd. Opmerkingen kunnen de bewoners mailen naar de tuincommissie.
- De voorzitter vraagt of er aan de deur van het fietsenhok een haakje geplaatst kan worden. Michael zal hiervoor zorgen.
- Saskia vraagt aan de bewoners om in het fietsenhok binnen de gele vakken te parkeren.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering om 21.45 uur.

Besluitenlijst VvE VRIJBURCHT
d.d. 6 maart 2012

1. De notulen van de ALV d.d. 11 oktober 2011 worden goedgekeurd en vastgesteld.
2. Het financieel verslag 2011 en begroting 2012 worden goedgekeurd en vastgesteld.
3. De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor het financiële beleid in 2011.
4. Op 31 maart a.s. vindt de jaarlijkse schoonmaakdag plaats.
5. Het bestuur inventariseert de klachten van bewoners en daarbij gemaakte kosten voor het verhelpen van verstoppingen en neemt naar aanleiding hiervan een besluit of er alsnog een collectief contract met een ontstoppingsbedrijf wordt afgesloten.
6. Samenstelling commissie (Melanie,Sophie, Lilianne, Ot, Diana en Mirjam) doorspreken gedragsregels met betrekking gebruik van het gebouw (met name het spelen van grotere kinderen in het gebouw)

ACTIEPUNTENLIJST VvE VRIJBURCHT
d.d. 6 maart 2012

	ACTIEPUNT:	**DOOR:**
1.	Procuratieregeling en beleid m.b.t. spaarrekeningen bespreken met Munnik	bestuur
2.	Uitwerken voorstel zonnepanelen	werkgroep
3.	Ophangen lijst werkzaamheden t.b.v. schoonmaakdag	schoonmaakcie
4.	Bijeenroepen geïnteresseerden hergebruik techwood	Melanie/Jacqueline
5.	Inleveren van facturen en melding klachten m.b.t. riolering bij bestuur	bewoners
6.	Bijeenroepen commissie gedragsregels	Melanie
7.	Nakijken deurbel bij Tim	Bert/Frank
8.	Controleren ventilatoren in parkeergarage	Michael
9.	Plaatsen haakje deur fietsenhok	Michael