



Notulen

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 20 april 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 487; aantal stemmen vertegenwoordigd: 371 (76,18 procent)

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

De voorzitter van het bestuur, de heer Wim Blaas, wordt benoemd tot de voorzitter van deze vergadering. De heer Blaas verwelkomt alle aanwezigen.

De heer Gino Terlien is als accountmanager aanwezig namens Arlanda VvE Beheer.

Alle eigenaren hebben de gelegenheid gehad om vooraf agendapunten of vragen in te dienen. De besluitvoorstellen zijn opgenomen in de agenda. Over de voorgestelde besluiten heeft elke eigenaar die met een volmacht aanwezig is, zijn bindend stemadvies aan de gevolmachtigde laten weten.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om voor alle agendapunten rechtsgeldige besluiten te nemen.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

2. Ingekomen stukken en bestuursmededelingen - ter informatie (bijlage)

- Reparatieverzoeken kunnen gemeld worden aan de technische commissie via e-mailadres: vve20.monterra@gmail.com
- Een verstopping kan rechtstreeks via Van der Velden Riolerij Beheer B.V. worden gemeld: 020-6329329
- Het bestuur neemt de informatieve folder van KPN omtrent het onderwerp glasvezelnetwerk door met de vergadering.
- De voorzitter stelt de nieuwe bewoners voor: Nico Van 't Schip en Karin van 't Schip-Veen, Ria Bruine de Bruin en Ronald van Veen, Johan Jongma en Monique Jongma-Fonville, Mario Kinket en Chelly Overdijkink-Abraham, Simon Steen en Lia Steen, Spoelstra, Joop Kerkhoff en Gerda Kerkhoff-Hermans.
- Helaas overleden de heer en mevrouw Koestal, Vera Langenberg en Ton Schipperheijn. Hierop wordt 1 minuut stilte in acht genomen.

3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering 21 april 2022 - besluit (bijlage)

De notulen van de Algemene Ledenvergadering 2022 worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld.

Er zijn enkele opmerkingen bij de notulen:

- Bij agendapunt 6c wordt genoemd dat er een mandaat wordt afgegeven tot €5000,- voor het coaten van de buitenbekleding Trespa. In de agenda van vandaag wordt er mandaat gevraagd voor een onderzoek naar de buitenbekleding Trespa. Hoe kan dit?
 - Het bestuur geeft aan dat het coaten nog niet is uitgevoerd en terug zal komen in het MJOP.

Besluit: De vergadering stelt de notulen van 21-04-2022 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2022 - besluit (bijlage)

De vergadering neemt een besluit over de jaarrekening 2022, het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid en het verrekenen van het positieve exploitatieresultaat van € 9.063,96.

Het bestuur is, namens de leden van de VvE, verantwoordelijk voor de financiën van de VvE.

De kascommissie adviseert en voert op haar beurt gesprekken met het bestuur over het te voeren



financiële beleid van de VvE. Daarnaast controleert de kascommissie de boekhouding van de VvE. Dit gebeurt het hele jaar door.

Om het financiële boekjaar te kunnen afsluiten controleert de kascommissie de jaarrekening. Dat heeft zij ook dit jaar gedaan. Op al haar vragen en opmerkingen is (positief) overleg geweest.

De kascommissie is zeer tevreden over het bestuur met betrekking tot de financiën en de (proces)verbeteringen die de laatste jaren zijn doorgevoerd.

Daarom kan de kascommissie de vergadering adviseren de jaarrekening 2022 vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit om de jaarrekening 2022 goed te keuren en vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2022.

Besluit: De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van €9.063,96 toe te voegen aan het Reservefonds Groot Onderhoud (A).

5. Herbenoemen van bestuurs- en commissieleden - besluit

De vergadering besluit over de samenstelling van het bestuur en de commissies.

Het zittende bestuur en de zittende commissieleden worden herbenoemd door de vergadering en worden bedankt voor hun inzet en werkzaamheden het afgelopen jaar.

Alle leden van het bestuur of van een commissie stemmen in met de vermelding van hun contactgegevens op de eigenaarspagina van Twinq, zodat eigenaren hen kunnen bereiken.

Besluit: De vergadering herbenoemt het zittende bestuur en de zittende commissieleden.

6.a Terugblik Planmatig Onderhoud - ter informatie

De technische commissie heeft tijdens de vergadering een toelichting gegeven over de status van het lopende en/of uitgevoerde onderhoud.

Herstel lift "Westzijde":

Er zijn veel problemen geweest. De storingen werden waarschijnlijk veroorzaakt door de deuraandrijving. De deurbediening en de deuraandrijving zijn vervangen. Vanwege de problemen met deze aandrijving, is het voornemen om ook de deuraandrijving van de lift "Oostzijde" preventief te vervangen. Hierover is overleg met Otis.

Bijstellen verlichting algemene ruimten:

Een deel van de verlichting is plaatselijk overdag aangezet, omdat er te weinig licht is op donkere dagen. Bij de entrees, de lifthallen en in de gangen is het verlichtingsniveau gedimd in verband met het energiegebruik, met als direct resultaat een daling van 7% in het energieverbruik. Op dit moment is er een goede balans tussen het verlichtingsniveau, de uitstraling van het gebouw, de veiligheid en het energieverbruik.

Nieuw contract voor elektriciteit:

Er is een aanzienlijke verhoging in de Electra tarieven te verwachten omdat het huidige contract per 14 januari aanstaande afloopt.

Begeleiding cv-installaties:

Er zijn ongeveer zeven cv-installaties vervangen in 2022/2023. Vooral in verband met het aanbrengen van een voering in de rookgasafvoerkanalen heeft dit veel begeleiding gevergd. Een enkele keer is het aan/afvoerkanaal vervangen. Toezicht houden en instrueren van installateurs blijft nodig om wildgroei tegen te gaan.

Graag bij de technische commissie melden als men van plan is nieuwe CV ketel te laten installeren.

Natuursteen entreevloeren renovatie:

Er is een geslaagde renovatie aan de entreevloeren uitgevoerd. Dit zal iedere vijf jaar uitgevoerd worden en de kosten hiervoor zijn opgenomen in het MJOP.

Inloopmatten in de entree:



Er zijn nieuwe inloopmatten aangebracht in de benedenruimtes. De matten blijven goed en nemen vocht goed op. De keuze van deze matten is goed maar de voorbehandeling van de ondergrond en de applicatie is niet goed uitgevoerd, vandaar dat er bobbel in de matten zijn ontstaan. Hiervoor is een garantieclaim gedaan bij de leverancier. Deze komt het probleem oplossen als het weer warmer is.

AED Verplaatsen:

De AED is van buiten naar binnen in de hal verplaatst. De pincode staat op het apparaat vermeld. Er is geen melding meer via "hartslag nu" omdat er onder de bewoners en ook in de buurt niemand meer gecertificeerd is om de AED te mogen bedienen.

Als er wel iemand aanwezig is die gecertificeerd is, dit graag melden bij Dhr. Henk Langenberg op nr 74. Wie het certificaat wil halen kan zich melden bij Henk Langenberg op nr 74.

6.b Planmatig onderhoud 2023 en 2024 - besluit

Er wordt besloten over het voorgestelde planmatig onderhoud in 2023 en 2024 waarvoor nog mandaat gevraagd moet worden van de vergadering.

Het planmatig onderhoud zal zoals gebruikelijk in eigen beheer en dus onder eigen regie van het bestuur en de technische commissie van de VvE worden uitgevoerd.

Het bestuur vraagt aan de vergadering mandaat voor de volgende onderhoudswerkzaamheden, uit te laten voeren in 2023 respectievelijk 2024:

2023, mandaat vragen voor:

- Buitenbekleding Trespa, wordt onderzocht (vervangen of schilderen) : € 500,00
- Loodslabben begane grond- conditieonderzoek - € 2.500,00
- Balkonhekken terrassen roestvorming verhelpen - € 5.500,00
- Buitenkozijnen kunststof - onderpanelen afkitten - € 20.000,00
- Binnen + Buitenkozijnen - cilinders + sleutels vervangen entrees - € 5.000,00
- Binnen schilderwerken diverse: € 7.536,00
- Binnen plafondstucwerk schilderen, plaatselijk: € 3.000,00
- Verlichtingsarmaturen vervangen parkeergarage etc.: € 2.500,00
- Ventilatoren parkeergarage vervangen/reviseren: € 12.000,00
- Liften en hefplateaus diverse: € 4.500,00
- Standleidingen reinigen: € 2.400,00
- Camerabewaking onderhoud: € 2.000,00
- Betonvlakken buiten schilderen: € 5.560,00
- Gietasfalt hellingbanen repareren/vervangen: € 12.000,00
- Asbestinventarisatie: € 4500,00

Totaal voor 2023: € 89.496,00

2024, mandaat vragen voor:

- Dilatatievoegen vervangen - € 6.204,00
- Buitenkozijnen kunststof - onderpanelen afkitten - € 20.000,00
- Zinken dakgoten vervangen - € 4.286,00
- Binnen schilderwerken diverse: € 16.263,00
- Verlichtingsarmaturen vervangen parkeerdek: € 9.000,00
- Liften en hefplateaus diverse: € 14.000,00
- Mechanisch ventilatiesysteem woningen reinigen: € 20.000,00
- Aandrijvingen schuifdeuren entrees vervangen: € 27.000,00
- Deurautomaten draaideuren entrees vervangen: € 28.000,00
- Parkeerdek tegels etc. controle: € 3.000,00

Totaal voor 2024: € 147.753,00

€



Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 237.249,- (incl. btw) opdrachten te verstrekken voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden. De kosten komen ten laste van het Reservefonds Groot onderhoud (A).

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - besluit (bijlage)

Het MJOP biedt een overzicht van het benodigde onderhoud in de toekomst en een indicatie van de kosten. De VvE spaart voor het toekomstige onderhoud op basis van deze planning (prognose van uitgaven).

Sinds 9 jaar stelt het bestuur zelf het MJOP op. Besloten wordt om hiervoor een bureau in te schakelen. Het MJOP moet voor 20 jaar zijn en daarom laten we er elke vijf jaar een deskundige naar kijken. Dit omdat het om een oud gebouw gaat. De andere jaren blijft het bestuur het plan zelf opstellen.

Het bestuur heeft de vergadering geadviseerd de onderstaande besluiten te nemen.

Besluit: De vergadering besluit, vanwege de fluctuerende en sterk gestegen marktprijzen, de dotatie van Reservefonds Groot onderhoud (A) vanaf 1 januari 2024 jaarlijks indexeren met 5%.

De indexering was 2% per jaar maar dat redden we nu niet meer. De bijdragen zijn nu 5% i.p.v. 2% per jaar. Daarmee kunnen we een blijvend positief saldo houden. Vergadering is akkoord.

Besluit: De vergadering besluit het geüpdatet MJOP goed te keuren en vast te stellen.

8. Verduurzaming - besluit

Naar aanleiding van de uitleg over verduurzaming werden vanuit de zaal diverse vragen gesteld:

Vraag: De ramen boven de liften worden die ook gedaan? Antwoord : Nee, die zijn pas helemaal vernieuwd.

Vraag: Vorig jaar werd gezegd dat er geen zonnepanelen op het dak zouden komen en nu ineens wel. Antwoord: De mogelijkheden worden nu onderzocht omdat er nu ook concrete ideeën zijn voorgesteld. Het is nu wel lonend. Op het dak is de meest voordelige manier. We informeren naar alternatieven.

Vraag: Kunnen de twee plannen niet gewoon gescheiden worden? Plan zonnepanelen en plan glas. Antwoord: HR++ wilde 55% van de bewoners hebben. Rubbers vervangen.

Vraag: Wordt het nu gescheiden of niet. Antwoord: We gaan de zaak opsplitsen.

Vraag: Als het glas vervangen moet worden wat zijn dan de kosten? Antwoord: Bij najaarsvergadering komt dit terug. Nu gaat het om de toestemming om onderzoek te doen. Het is nu eenmaal een lang traject. Het moet instemmen met de verduurzaming. Wij zullen tussentijd rapporteren aan de bewoners over de technische en financiële zaken. Onderzoek voortzetten? Vergadering is akkoord.

Besluit: De vergadering geeft aan het bestuur en/of de technische commissie het mandaat om nader onderzoek te doen naar meerdere verduurzamingspakketen die niet alleen toegespitst zijn op de bij de eigenaars bekende pakketen 1 en 2. Dit moet breder worden getrokken volgens de vergadering. Alle mogelijke scenario's moeten op tafel komen te liggen met een financiële en technische uitwerking betrekking hebbende op deze scenario's.

9. Begroting 2024 - besluit (bijlage)

De begroting geeft inzicht in de te verwachten uitgaven en inkomsten van de vereniging in 2024. Het is de basis voor de vaststelling van de maandelijks verschuldigde VvE-bijdrage van elke eigenaar.

Verhoging servicekosten: Gaan de garageplaatsen ook omhoog? Antwoord: de parkeerplaatsen zitten daarbij. De verhoging heeft overigens niets met verduurzaming te maken.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2024 met een totaalstelling van €201.579,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2024.

10. Wijziging Huishoudelijk Reglement - besluit (bijlage)



De "Richtlijn Verbouwing uitvoeren-VvE-Monterra III" is aan alle eigenaars als vergaderstuk toegestuurd. De verbouwingen verlopen niet altijd goed . Vooral na de verbouwing moet alles weer netjes zijn.

Het voornemen is deze richtlijn middels onderstaand vergaderbesluit toe te voegen aan het Huishoudelijk Reglement van de VvE.

Vragen en/of opmerkingen:

- Wordt er gecontroleerd op de richtlijnen?
 - Het bestuur geeft aan dat hier zeker op wordt gecontroleerd.

Besluit: De vergadering besluit de "Richtlijn Verbouwing uitvoeren-VvE-Monterra III" als bijlage toe te voegen aan het Huishoudelijk Reglement van de VvE.

11. Formaliteiten - besluit

De voorzitter geeft een toelichting op de geagendeerde formaliteiten. Deze besluiten komen ieder jaar terug.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het digitaal versturen van vergaderstukken.

Besluit: De vergadering gaat akkoord om, na schade aan de opstal groter dan € 11.345,-, de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze kunt u terugvinden op uw eigenaarspagina van Twinq.

12. Rondvraag - ter bespreking

Vraag : is het mogelijk de kleuren van en in het gebouw te moderniseren. Allereerst wordt een commissie voorgesteld om dit te onderzoeken. Tot slot geeft de meerderheid van de aanwezigen het niet reëel te vinden. De kosten zullen zo hoog zijn en de prioriteiten voor uitgaven liggen nu elders.

Wanneer wordt het ventilatiesysteem weer schoongemaakt. Het ventilatiesysteem staat op de lijst om weer schoongemaakt te worden. Iedereen moet wel zijn eigen ventilator onderhouden.

Wat is een incassoprocedure van Arlanda? Antwoord: Is helaas nodig wanneer sommige mensen de servicekosten niet betalen.

Nogmaals een vraag over de bestrijding van de muizen. Ze komen vooral van binnenuit. Er zijn vele kieren in het gebouw. Antwoord: Iedere bewoner wordt gevraagd zorgvuldig met voedsel etc. om te gaan. Er zal ook uitgezocht worden wat bestrijdingsmogelijkheden zijn.

Vraag: Volgende vergadering graag een loopmicrofoon regelen. Antwoord: Prima.

13. Sluiting

De notulen van deze vergadering worden besproken en, al of niet met aanpassingen, vastgesteld in de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering. Voor de besluiten geldt dat de kantonrechter binnen één maand beargumenteerd gevraagd kan worden het besluit te vernietigen.

De Algemene Ledenvergadering in 2024 zal zo mogelijk worden gepland op 17 april 2024 om 19:00.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....



Besluitenlijst

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

- 1.1 De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering 21 april 2022 - besluit (bijlage)

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 21-04-2022 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2022 - besluit (bijlage)

- 4.1 De vergadering besluit om de jaarrekening 2022 goed te keuren en vast te stellen.
- 4.2 De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2022.
- 4.3 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van €9.063,96 toe te voegen aan het Reservefonds Groot Onderhoud (A).

5. Herbenoemen van bestuurs- en commissieleden - besluit

- 5.1 De vergadering herbenoemt het zittende bestuur en de zittende commissieleden.

6.b Planmatig onderhoud 2023 en 2024 - besluit

- 6.b.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 237.249,- (incl. btw) opdrachten te verstrekken voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden. De kosten komen ten laste van het Reservefonds Groot onderhoud (A).

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - besluit (bijlage)

- 7.1 De vergadering besluit, vanwege de fluctuerende en sterk gestegen marktprijzen, de dotatie van Reservefonds Groot onderhoud (A) vanaf 1 januari 2024 jaarlijks indexeren met 5%.

De indexering was 2% per jaar maar dat redden we nu niet meer. De bijdragen zijn nu 5% i.p.v. 2% per jaar. Daarmee kunnen we een blijvend positief saldo houden. Vergadering is akkoord.

- 7.2 De vergadering besluit het geüpdatet MJOP goed te keuren en vast te stellen.

8. Verduurzaming - besluit

- 8.1 De vergadering geeft aan het bestuur en/of de technische commissie het mandaat om nader onderzoek te doen naar meerdere verduurzamingspakketen die niet alleen toegespitst zijn op de bij de eigenaars bekende pakketen 1 en 2. Dit moet breder worden getrokken volgens de vergadering. Alle mogelijke scenario's moeten op tafel komen te liggen met een financiële en technische uitwerking betrekking hebbende op deze scenario's.

9. Begroting 2024 - besluit (bijlage)

- 9.1 De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2024 met een totaalstelling van €201.579,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2024.

10. Wijziging Huishoudelijk Reglement - besluit (bijlage)

- 10.1 De vergadering besluit de "Richtlijn Verbouwing uitvoeren-VvE-Monterra III" als bijlage toe te voegen aan het Huishoudelijk Reglement van de VvE.

11. Formaliteiten - besluit

- 11.1 De vergadering gaat akkoord met het digitaal versturen van vergaderstukken.
- 11.2 De vergadering gaat akkoord om, na schade aan de opstal groter dan € 11.345,-, de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.
- 11.3 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze kunt u terugvinden op uw eigenaarspagina van Twinq.



Actiepuntenlijst

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

3.1. Notulen vastleggen in tablettools.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 oktober 2023

Behandeld door: Accountmanager (Gino Terlien)

4.1. Boekjaar 2022 afsluiten.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 8 juni 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

4.2. Het positieve exploitatieresultaat van €9.063,96 toevoegen aan het Reservefonds Groot Onderhoud (A).

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 juni 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

9.1. De begroting 2024 met een totaalstelling van €201.579,- activeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 juni 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

10.1 Betreffende richtlijn toevoegen aan het HR en op publiceren zetten in Twinq

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 22 augustus 2023

Behandeld door: Accountmanager (Gino Terlien)