

Blad: 1
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

Vereniging van Eigenaars Buikslotermeer A, B, C, D en E
en Administratievereniging Buikslotermeer - Amsterdam
Notulen van de Algemene Ledenvergadering
18 april 2018 - 20.00 uur

Buurthuis Zwanenmeer, Beemsterstraat 491 - Amsterdam.

- **Aanwezige bestuursleden:** (secretaris), (wnd. penningmeester) en (technisch bestuurslid);
- **Aanwezige leden:** (zie presentielijsten); er waren 1.076 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd, te weten: A 198, B 293, C 201, D 131 en E 253.
- **Aanwezig van** (notulist), (administrateur) en de

1. Opening, vaststelling agenda en mededelingen

De voorzitter, opent de vergadering om 20.00 uur met een hartelijk welkom aan de aanwezigen. Zij memoreert dat dit de vijftigste algemene ledenvergadering is en dat deze gelegenheid gevierd wordt met een petit four bij de koffie en een drankje na afloop van de vergadering.

De voorzitter bedankt op voorhand de telcommissie voor het tellen van de stemmen. De telling is verzorgd onder leiding van stelt vast dat het vereiste quorum gehaald is, zodat rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

Desgevraagd door de voorzitter blijkt dat er zich geen huurders onder de aanwezigen bevinden. Het bijwonen van de algemene ledenvergadering - en zeker het toetreden tot commissies - is namelijk voorbehouden aan appartementseigenaars.

De voorzitter deelt mee dat bericht van verhindering is ingekomen van (gebouw C).

2. Goedkeuring notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 5 april 2017

Tekstueel

Er zijn geen aanmerkingen op de tekst van de notulen.

Naar aanleiding van de tekst

(gebouw D) vraagt naar aanleiding van pagina 4, punt 6 of het Bestuur al iets heeft ondernomen om het huishoudelijk reglement niet langer strijdig te doen zijn met de wet op het punt van leeftijdsdiscriminatie. De voorzitter legt uit dat dit punt wel de aandacht van het Bestuur heeft, maar qua prioriteit even is opgeschort.

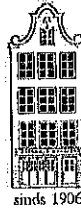
Daar er verder geen opmerkingen zijn, worden de notulen vastgesteld en goedgekeurd en (na de vergadering) door de voorzitter van het Bestuur en de president van de Raad van Commissarissen ondertekend.

3. Bespreking verslag Bestuur over afgelopen boekjaar

De voorzitter stelt het verslag algemene zaken (pagina 5/6) aan de orde en stipt hieruit enkele punten aan. Zij wijst erop dat zowel het Bestuur als de Raad van Commissarissen tal van nieuwe leden telt. Verder geeft zij aan dat de accountantsverklaring bij het ter perse gaan van het jaarverslag nog niet ingekomen was, zodat het niet meegezonden kon worden. Inmiddels is de verklaring in het bezit van het Bestuur en voor de leden ter inzage.

S.E. & O.

Blad: 2
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB



Voor wat betreft de communicatie met het Bestuur wijst de voorzitter nogmaals op de AVB-website en het e-mailadres. Ook verzekert zij de leden ervan dat de boekhouding en de ledenadministratie van de vereniging bij Rappange nog steeds in uitstekende handen zijn.

(gebouw E) merkt op dat de Complexcommissies niet altijd vooraf op de hoogte gesteld worden van het feit dat nieuwe eigenaars hun appartement gaan verhuren. De voorzitter antwoordt hierop dat een eigenaar reglementair toestemming van het Bestuur nodig heeft om zijn appartement te verhuren. Helaas houdt niet iedere eigenaar zich in de praktijk aan deze verplichting. Wel is het zo dat alle kopers tijdens het kennismakingsgesprek er met klem op wijst dat voor eventuele verhuur een schriftelijke toestemming van het Bestuur vereist is en zij er bovendien voor dienen te zorgen dat er door het verhuren van hun eigendom geen overlast ontstaat. Zij verzoekt de aanwezigen op het spoor gekomen illegale verhuur zo spoedig mogelijk te melden bij het Bestuur.

geeft vervolgens een toelichting bij het verslag technische zaken (pagina 7).

- Het schilderen van de trappen in de noodtrappenhuizen zou in volle gang zijn.
- Met betrekking tot de renovatie van de liften is een inventarisatie gemaakt van bewoners die hulp nodig hebben bij het tijdelijk buiten gebruik zijn van de liften. De leden van de Complexcommissies zouden binnenkort instructie krijgen inzake de bediening van de tijdelijk aangebrachte trapliften. Desgevraagd door geeft aan de benodigde informatie hieromtrent binnenkort bij alle bewoners in de brievenbus gedaan wordt.
- Met de firma Duijvelaar Pompen is een contract afgesloten om het drinkwater stelselmatig te controleren op aanwezigheid van de Legionellabacterie. Bij de laatst gehouden controle keer zouden sporen van de bacterie zijn aangetroffen, waardoor goed doorspoelen vereist is. Binnenkort volgt een plan van aanpak in dezen.
- In het beton van de vijftig jaar oude gebouwen zouden haarscheurtjes voorkomen. Het Bestuur acht het belangrijk door een gespecialiseerd bedrijf te laten onderzoeken of er sprake van betonrot, teneinde hier zo snel mogelijk wat aan te kunnen doen. I (gebouw C) meldt dat er zwarte vlekken op het beton van haar balkon waarneembaar zijn. vraagt haar dit per e-mail te melden, waarna de poolshoogte komt nemen.

Daar er verder geen vragen meer zijn, bedankt de voorzitter toelichting en wordt het verslag van het Bestuur vastgesteld.

voor zijn heldere

4. Bespreking en goedkeuring jaarrekening 2017

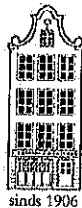
vervanot de penningmeester en geeft een toelichting bij de financiële cijfers (pagina 8, 9 en 10). I (gebouw D) merkt op dat als het net zo goed doet als de de leden tevreden kunnen zijn.

4A. De balans over 2017

B. Bezittingen

- De vordering op leden bedroeg eind 2017 € 7.374,00. Meer dan de helft van dit bedrag is van één enkele, inmiddels naar Frankrijk vertrokken eigenaar. Jaren geleden was dit bedrag veel hoger. De verbetering is toe te schrijven aan een combinatie van een strakker beleid door en een verbeterde woningmarkt.
- Het totale bedrag van de bezittingen stond eind 2017 op € 1.854.758,00. Van dit bedrag worden in eerste instantie de rekeningen betaald en de rest wordt over de vier bestemmingsreserves verdeeld.

S.B. & O.



Blad: 3
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

S. Schulden

- De *bestemmingsreserve groot onderhoud gebouwen en installaties* is de voornaamste reserve. Deze post bedroeg eind 2017 € 1.450.949,00. De uitgave hydrofoorpompen was een onvoorziene post. De uitgave reparatie liften viel hoog uit en toont aan dat de liften aan vervanging toe zijn.
- De *bestemmingsreserve glas- en inbraakschade* is een soort eigen verzekering van de vereniging en wordt jaarlijks aangevuld tot € 50.000,00. Hieraan is in 2017 een schadebedrag onttrokken ad € 4.934,00.
- De *bestemmingsreserve dubieuze debiteuren*. Deze bedroeg eind 2017 € 221,00 en wordt bewust zo klein mogelijk gehouden, namelijk drie procent van het openstaande bedrag.
- De *bestemmingsreserve onvoorzien* bedroeg eind 2017 € 311.782,00. Hieraan is in 2017 het negatieve exploitatiesaldo over 2016 ad € 9.157,32 onttrokken. De toename is € 40.000,00, zijnde tien procent van de toename van de bestemmingsreserve groot onderhoud gebouwen en installaties.
- De post *schulden op korte termijn* heeft betrekking op diverse overlopende posten.

De totale bestemmingsreserve bedroeg eind 2017 € 1.854.758,00.

licht toe dat de vereniging meer in reserve heeft dan gewoonlijk vanwege het feit dat haar in 2018 grote uitgaven te wachten staan.

4^B. De staat van baten en lasten over 2017

Bij genoemde staat is het, volgens , zaak de realisatie in 2017 te vergelijken met de begroting voor 2017.

Baten

- De *bijdrage leden* is op papier iets hoger uitgevallen, maar dit is slechts een afrondingskwestie.
- De post *interest* is nog harder tegengevallen dan verwacht en zal volgend jaar op nul gesteld worden.
- De post *diversen* heeft betrekking op de verhuur van een traforuimte aan Liander; deze is iets hoger uitgevallen dan begroot.

Lasten

- De post *klein onderhoud gebouwen* is hoger uitgevallen, wat is toe te schrijven aan de veel voorkomende liftstoringen en het feit dat er nieuwe onderhoudscontracten zijn afgesloten voor hydrofoor en brandbeveiliging.
- De post *schoonmaker* is lager uitgevallen, doordat het incidenteel reinigen van de traptreden niet meer plaatsvindt.
- De post *energiekosten* is fors lager uitgevallen, doordat het te veel betaalde bedrag teruggestort en tevens het voorschotbedrag naar beneden bijgesteld is. Deels zal ook het effect van de LED-verlichting hierin verwerkt zitten.

Te zien is dat € 403.000,00 naar de bestemmingsreserves is gedoteerd en dat het exploitatieoverschot € 5.971,00 bedraagt. De leden wordt gevraagd ermee in te stemmen dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve onvoorzien. De leden gaan hiermee akkoord.

Daar er verder naar aanleiding van de gepresenteerde jaarrekening over 2017 geen vragen meer zijn, worden de jaarstukken door de aanwezigen bij acclamatie vastgesteld en goedgekeurd. De president van de Raad van Commissarissen, , merkt op dat in het preadvies van de Raad is aangegeven dat er in maart jl. een voorbehoud bestond met betrekking tot de accountantsverklaring. Daar deze verklaring inmiddels is afgegeven, is het bedoelde voorbehoud opgeheven. Vervolgens vraagt de voorzitter de ledenvergadering, conform artikel 114, lid 2 van de

S.B. & O.

Blad: 4
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB



Statuten van de AVB, het Bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht over het boekjaar 2017. De aanwezigen gaan hier, bij acclamatie en met applaus, mee akkoord. De voorzitter bedankt, namens het Bestuur en de Raad, de leden voor het vertrouwen.

5. (Her)benoeming commissarissen, bestuursleden en leden complexcommissies

Raad van Commissarissen

De voorzitter merkt, met betrekking tot de Raad, op dat deze met twee commissarissen is uitgebreid, te weten:

De president van de Raad, _____, merkt op dat _____ zich om gezondheidsredenen niet meer herkiesbaar gesteld heeft, waardoor er nog één vacature blijft. Desgevraagd geeft hij aan de situatie momenteel als goed werkbaar beleefd wordt.

Bestuur

De voorzitter merkt op dat zijzelf volgens rooster aftredend, maar herkiesbaar is. Zij wordt vervolgens, bij acclamatie en met applaus, herkozen tot voorzitter. Daar er zich, ondanks de vele oproepen, geen kandidaten voor de functie van penningmeester hebben gemeld, blijft er een vacature.

Complexcommissies

De secretaris deelt mee dat _____ A) volgens rooster aftredend en niet herkiesbaar is.

Binnen de commissies zijn verder twee leden volgens rooster aftredend en herkiesbaar, te weten: _____ (D) en _____ (E). Zij worden beiden, bij acclamatie en met applaus, door de leden herkozen.

6. Bespreking en vaststelling aangepaste begroting 2018 en begroting 2019

_____ licht toe dat de kolom 2018 de op de algemene ledenvergadering vastgestelde begroting voor 2018 weergeeft en de kolom 2018 aangepast de bewerking daarvan. De kolom 2019 is een nieuw gemaakte raming voor 2019.

Hij wijst op de volgende aspecten:

- er is eenmalig geen stijging van de bijdragen leden doorgevoerd vanwege de uitstekende financiële stand van zaken;
- de post *interest* is op nul gesteld;
- de post *klein onderhoud* is verhoogd met het oog op genoemde twee nieuwe onderhoudscontracten;
- de post *schoonmaker* is, zoals toegelicht bij punt 4, verlaagd;
- de post *energiekosten* is, zoals toegelicht bij punt 4, drastisch verlaagd.

De voorzitter vraagt vervolgens de algemene ledenvergadering in te stemmen met het voorstel van het Bestuur om de begroting voor 2018 vast te stellen op € 687.000,00 en de begroting voor 2019 op € 691.000,00 en tevens om de voor 2018 geplande werkzaamheden te laten uitvoeren. Ook vraagt zij de vergadering in te stemmen met het gepresenteerde voorstel betreffende de voorschotbijdrage per 1 juli 2018. De Ledenvergadering gaat hier, bij acclamatie en met applaus, mee akkoord.

7. Bespreking prognose groot onderhoud

De penningmeester wijst er, onder verwijzing naar de meerjarenplanning voor het groot onderhoud, zoals weergegeven op pagina 14, op dat er voor 2018 vier zaken op de rol staan, te weten:

- de vervanging van de liften;
- de vervanging van de horizontale leidingen.
- het onderzoek naar eventuele betonrot;

S.R. & O.

Blad: 5
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB



- de vervanging van de ontluuchting.

De eerder voor 2018 geplande schilderbeurt aan de volledige galerij is opgeschoven naar 2019.

De secretaris merkt op dat het *liftproject* een ingrijpende operatie zal zijn die binnenkort begint en eind 2018 klaar is, waarbij de firma Liftconsult de directievoering verzorgt. Verder zal de firma Mes Liften een nieuw noodstelsel aanbrengen. De aanwezigen reageren op deze mededelingen met applaus

licht met betrekking tot de brandbeveiliging toe dat het Bestuur, naar aanleiding van de grote brand in Londen, de firma Chubb opdracht gegeven heeft onderzoek te doen naar en verbeteringen door te voeren in de brandbeveiliging van de gebouwen. Eén en ander is goedgekeurd door de brandweer en er is een onderhoudscontract met genoemde firma overeengekomen.

Verder meldt hij dat de firma Duijvelaar Pompen nieuwe hydroforen geïnstalleerd heeft en verder ook onderhoudt; tevens verzorgt deze firma de legionellapreventie. Volgens hem blijven de totale kosten binnen de perken, vooral doordat de garagedaken niet geheel vernieuwd hoefden te worden.

informeert naar de gang van zaken met betrekking tot de liftrenovatie.
verwijst naar de schriftelijke informatie die binnenkort verspreid gaat worden en voegt hieraan toe dat elke lift steeds zes weken buiten gebruik zal zijn.

gebouw E) informeert of het wel verstandig is om de grote schilderbeurt een jaar door te schuiven. Volgens de secretaris is dat gedaan om de liftrenovatie prioriteit te geven. Wel is het zo dat de firma Compier nauwgezet zal inspecteren welke delen geen uitstel kunnen lijden. Die zullen in de loop van 2018 wel worden gedaan.

Desgevraagd door de voorzitter gaat de vergadering akkoord met de meerjarenplanning voor het groot onderhoud. Ook geven de aanwezigen het Bestuur toestemming het exploitatieoverschot ten gunste te brengen van de bestemmingsreserve onvoorziën.

8. Machtiging als administrateur van de Vereniging tot (eventueel) instellen van rechtsmaatregelen

De voorzitter legt uit dat dit een standaardpunt is dat jaarlijks terugkomt, waardoor sneller gehandeld kan worden als een lid zijn financiële verplichtingen niet nakomt.

Indien leden, ook na een drietal aanmaningen, hun voorschotbijdrage niet betalen, dan kan met deze machtiging een deurwaarder inschakelen zonder hiervoor eerst een vergadering bijeen te roepen. Uiteraard wordt eerst contact gezocht met de voorzitter. Alle hierbij komende kosten worden verhaald op het desbetreffende lid. De maatregelen gelden ook bij in gebreke blijven van leveranciers. Met algemene stemmen gaan de leden akkoord met de machtiging.

9. Rondvraag

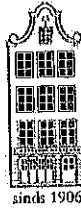
wijst het Bestuur erop dat de bestaande installatie in de boxen niet geschikt is voor stroomverbruik door vriezers, e-bikes of scootmobielen. Daarvoor zou de installatie aangepast moeten worden. De voorzitter geeft aan dat het Bestuur op het standpunt staat dat aan de Gemeente gevraagd zou moeten worden om voor e-bikes en/of scootmobielen buitenfaciliteiten aan te brengen. Het Bestuur zou dat wel voor de leden willen uitzoeken.

Desgevraagd door merkt de secretaris op dat scooters en brommers wel in de boxen gestald mogen worden, mits men niet met draaiende motor naar binnen komt.

(gebouw C) vraagt of het niet wijs is de bewoners te laten weten dat e-bikes niet in de boxen opgeladen mogen worden. De voorzitter zegt toe dit via het Informatiebulletin bekend te maken.

S.B. & O.

Blad: 6
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB



(Amerbos 302) herinnert het Bestuur eraan dat in 2016 is afgesproken dat bij de eerstvolgende schilderbeurt de kleine ramen gelijk van dubbelglas worden voorzien en dat de eigenaars die dat zelf reeds eerder hebben laten plaatsen gecompenseerd zouden worden. De voorzitter merkt op dat nu nog onbekend is wanneer dat gaat gebeuren.

(gebouw D) weet dat indertijd is afgesproken dat het plaatsen van dubbel glas voor rekening van de Vereniging alleen voor de grote ramen gold, terwijl de bovenlichten voor eigen rekening waren.

(gebouw A) informeert of het Bestuur iets doet tegen het verontrustende verschijnsel dat meerdere appartementen opkopen om die te verhuren.

Wijst erop dat beleggers nu eenmaal niet verboden kan worden om appartementen te kopen. De markt (de lage spaarrente) zou dit met zich meebrengen, al is het wel een zorgelijk verschijnsel. Volgens de splitsingsakte is in de splitsingsakte de bepaling opgenomen dat de vierkamerappartementen bestemd zijn voor gezinsbewoning, waarbij onder 'gezin' verstaan wordt 'een economische eenheid die voor elkaar zorg draagt' en ook slechts één huurcontract met de eigenaar heeft.

De secretaris wijst erop dat door uitgezocht wordt of een statuutwijziging het effect kan sorteren dat commercieel verhuur de erfpacht kan openbreken. Verder verzekert zij de aanwezigen ervan dat het Bestuur hier bovenop zit en niet schroomt de uitspraak van de rechter te gebruiken als precedent en op deze jurisprudentie beleid in te zetten.

Er wordt vanuit de zaal voorgesteld om in het huishoudelijk reglement een zogeheten speculatiebeding op te nemen, dat de koper van een appartement zou verplichten er minimaal de eerste twee jaar zelf in te wonen. De voorzitter zegt toe deze mogelijkheid nader te onderzoeken.

(gebouw D) weet dat in het verleden al in het reglement is opgenomen dat een eigenaar van meerder appartementen slechts één stem in het kapittel heeft.

spreekt zijn welgemeende complimenten uit voor het optreden van het nieuwe Bestuur. Zijn woorden worden door de aanwezigen onderstreept met applaus.

10. Sluiting

Daar er verder geen vragen meer zijn, sluit de vergadering om 21.10 uur. Zij dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en nodigt allen uit voor een jubileumdrankje.

S.E. & O.