

Notulen

VvE De Ontdekking 1

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden maandag 26 juni 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 64 (61,54 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Om 19:04 uur opent de heer R. Janssen namens het bestuur de vergadering. Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

Voor agendapunt 5a. zijn onvoldoende stemmen aanwezig danwel vertegenwoordigd middels afgegevenvolmacht om het quorum te behalen. Derhalve is rechtsgeldige besluitvorming niet mogelijk. De heer Janssen geeft aan dat dit punt betrekking heeft op het MJOB, en aangezien er geen wijzigingen zijn ten aanzien van delaatst vastgestelde MJOB zal er geen voorstel gedaan worden om deze te herzien.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

De vergadering benoemt met unanieme stemming de heer Janssen tot voorzitter van de vergadering.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Er zijn geen ingekomen stukken anders dan geagendeerd.

Er zijn geen mededelingen anders dan geagendeerd.

2. Het vaststellen van de agenda

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 24-5-2022

Zonder opmerkingen wordt de notulen met unanieme stemming vastgesteld.

4. Financiën boekjaar 2022

.

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2022

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

4.b Bespreking jaarrekening 2022

De jaarrekening wordt door de heer Janssen aan de vergadering toegelicht.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het vaststellen van de jaarrekening van 2022.

4.c Bestemming exploitatieresultaat 2022

Er wordt geadviseerd het exploitatieoverschot ten gunste van de onderhoudsreserve te brengen. Het voorstel voor bestemming van het exploitatieresultaat wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2022

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt met unanieme stemming decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2023

Voor controle van de kasstukken dient er jaarlijks een kascommissie te worden samengesteld. Deze bestaat momenteel uit:

- Mevr. S. Klaver
- Mevr. F.S. Beers

Deze is herbenoemd.

5. Bespreking onderhoud gebouw

.

5.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De MJOB wordt door de heer Janssen toegelicht.

Er zijn vooralsnog geen aanpassingen, waardoor de huidige MJOB gehandhaafd blijft. Er zijn wel een aantal aanpassingen nodig, op basis van het uitgevoerde dakonderzoek en naar aanleiding van de precieze manier waarop de verduurzaming van de voorgevel plaats zal vinden. Deze wijzigingen zullen in 1 keer worden doorgevoerd, en op een volgende vergadering voorgelegd worden.

5.b Verduurzaming

Voorgevel:

Mevrouw I. de Moel geeft toelichting op de voortgang van de beoogde werkzaamheden aan de voorgevel. Enige tijd geleden is er een bijeenkomst geweest met de bewoners van de VvE, waar toelichting gegeven is op het beoogde project aan de voorgevel. Het bestuur is samen met de architect naderhand nogmaals langs geweest bij Welstand. Morgen komt Welstand langs het complex om de beoogde bakstenen te bekijken en te controleren. Welstand dient overtuigd te worden om de toestemming voor het project te verlenen. Er dient dit jaar een extra vergadering ingelast te worden, waar alles nogmaals zal worden toegelicht m.b.t. het plan en de financiering (o.a. de lening).

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld of alles naar planning verloopt. Mevrouw de Moel geeft aan vooralsnog wel, maar we zijn wel afhankelijk van de finale goedkeuring van Welstand en de planning van aannemers.. We hopen voor het einde van het jaar een definitieve opdracht te kunnen verlenen om de werkzaamheden uit te voeren.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld wanneer Welstand een besluit zal gaan nemen. Mevrouw de Moel geeft aan dat zij het bij Welstand ook erg spannend vinden, en streng zijn op alle gestelde voorwaarden, eisen en uitvoering.. De VvE is ook een soort experiment, ze willen graag dat het goed gaat omdat het een voorbeeld project kan gaan worden in de gemeente Amsterdam. Het bestuur heeft wel goed contact met Welstand.

Er wordt vanuit de vergadering opgemerkt dat de VvE offertes heeft opgevraagd bij verschillende aannemers met ervaring in vergelijkbare projecten. Er wordt daarbij de vraag gesteld om wat voor vergelijkbare projecten dit gaat. Mevrouw de Moel geeft aan dat dit geen projecten zijn uit de buurt, maar wel qua project vergelijkbaar zijn als ons project,.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld hoe de financiering eruit komt te zien van het project. De heer Janssen geeft aan dat het bestuur de firma Hezelburcht de opdracht zal geven om alle subsidies in kaart te brengen, en vervolgens te ondersteunen bij het aanvragen hiervan. Tevens heeft het bestuur gekeken naar de financieringsmogelijkheden. Op dit moment is een lening bij het Warmtefonds de meest voordeligste keuze. De heeft inmiddels fase 1 van de aanvraag afgerond, waarbij zij nu aangekomen is bij fase 2., Fase 2 is voornamelijk de begroting van het project rondmaken. Dit is afhankelijk van de offertes die door de aannemers aangeleverd moeten worden.

Er wordt ten slotte de vraag gesteld wat de planning is. De heer Janssen antwoordt dat de planning is om dit jaar de opdracht te verstrekken om de werkzaamheden uit te voeren, en deze waarschijnlijk begin volgend jaar (2024) zullen starten.

Ten slotte geeft mevrouw de Moel aan dat er gekeken zal worden of het mogelijk is om een aantal andere werkzaamheden tijdens het grote project mee te nemen, zoals de werkzaamheden in de kruipruimten.

Gebruik dak:

Mevrouw A. van Broekhuizen geeft kort toelichting op het onderwerp omtrent het gebruik van het dak. Ongeveer 10 jaar geleden is het dak voor het laatst overlaagd. Het dak verkeert in een redelijk goede staat. Er moeten echter wel het een en ander gebeuren.

Mensen hebben aangegeven dat ze graag zonnepanelen zouden willen, maar er moet ook gekeken worden naar de toekomstige vervanging van de ketels naar warmtepompen. Het bestuur wil een plan maken om te kijken naar het efficiënte gebruik van het dak en wat de mogelijkheden zijn. Daarbij stelt zij wel dat er, afgezien van de geagendeerde aanvraag van deze huidige vergadering, geen nieuwe dakterrassen aangevraagd kunnen worden. De zonnepanelen wordt nog nader bestudeerd, maar er moet voldoende ruimte overblijven op het dak voor toekomstige plannen.

Er wordt vanuit de vergadering de vraag gesteld of het toegestaan is om zonnepanelen te plaatsen op een aanwezige uitbouw. Mevrouw van Broekhuizen geeft aan dat het onderdeel is van het modelovereenkomst dat alle uitbouwen een groendak dienen te hebben.

Mevrouw van Broekhuizen geeft ten slotte aan dat er ook gekeken zal worden naar de mogelijkheden om het dak zo efficiënt mogelijk te gebruiken en te verdelen.

6. Begroting 2023

.

6.a Herzien begroting 2023

De begroting stelt een verhoging ten opzichte van de laatstelijk vastgestelde begroting voor. De heer Janssen licht de verschillen toe. Hij geeft daarbij aan dat er een kleine wijziging is geweest, wat voorafgaand aan de vergadering aan de leden is geïnformeerd.

De voorgestelde begroting wordt met unanieme stemming goedgekeurd.

***NOOT:** Er is naderhand gebleken dat er een miscommunicatie is geweest over de hoogte van de begroting. Aangezien de maandelijkse VvE bijdragen reeds per 1 januari 2023 verhoogd zijn ten aanzien van vorig jaar, wat besloten is tijdens de vergadering van 2022, was het bestuur in de veronderstelling dat de maandelijkse VvE bijdragen gehandhaafd zouden blijven. Door een miscommunicatie is echter een begroting voorgelegd en goedgekeurd die een verhoging van de maandelijkse VvE bijdragen teweeg bracht. In overleg met het bestuur is alsnog besloten om de huidige maandelijkse VvE bijdragen te handhaven.

7. Verzoeken om toestemming

.

7.a Beheerder: Beheren gelden VVE

Twins VvE Beheer is SKW gecertificeerd. De heer B. Woudenberg licht toe dat Twins volgens de richtlijnen van de SKW officieel toestemming nodig heeft van de vergadering voor het beheren van de gelden van de vereniging alsmede het mogen verrichten van betalingen.

Er wordt aan de vergadering verzocht worden om goedkeuring te geven aan Twins VvE Beheer om de gelden te mogen beheren en betalen te mogen beheren. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel.

7.b Beheerder: Inzage administratie SKW

De heer Woudenberg licht toe dat toestemming tot inzage in de administratie door het SKW benodigd is, zodat het SKW jaarlijks steekproefsgewijs herhalingsonderzoeken ten behoeve van kwaliteitswaarborg en geldigheid certificering kan uitvoeren. De hiertoe aangewezen auditors hebben de verplichting tot geheimhouding voor wat betreft alle geraadpleegde (privacygevoelige) gegevens. De Wet van Privacy wordt hierbij in acht genomen.

De vergadering wordt verzocht om haar goedkeuring te geven aan het certificeringsbureau SKW tot inzage van de administratie omwille de controle en certificering van Twins VvE Beheer. De vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel.

8. Verzoeken eigenaren

De volgende eigenaren hebben een verzoek ingediend bij Twynss VvE Beheer, om tijdens de vergadering te bespreken en/of in stemming te brengen:

- Verzoek tot dakterras op Cabralstraat 41-3 hoog

8.a Verzoek tot dakterras op Cabralstraat 41-3 hoog

De eigenaren van Cabralstraat 41-3 hoog geeft kort toelichting op zijn verzoek om een dakterras te plaatsen.

De heer Janssen geeft aan dat de eigenaar de constructieberekening heeft aangeleverd en deze akkoord is. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een overeenkomst, welke deze deel uit maakt van de toestemming en ondertekend dient te worden.

Met unanieme stemming gaat de vergadering akkoord met het verlenen van toestemming aan de eigenaren van Cabralstraat 41-3 hoog om een dakterras te plaatsen.

9. Beheerder: debiteurenbeleid

Het debiteurenbeleid wordt door de heer Janssen toegelicht conform hetgeen in de toelichting bij het agendapunt staat vermeld.

De vergadering verleent met unanieme stemming haar goedkeuring aan Twynss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

10. Benoeming bestuur- en commissieleden

.

10.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Dhr. R.L.M. Janssen
- Mevr. I.C.M. de Moel
- Dhr. T. Abbestee
- Mevr. A.J. van Broekhuizen

Mevr [Cabralstraat 35-2] geeft aan interesse in een bestuursfunctie te hebben, en zal dit nader met het bestuur bespreken.

10.b Benoeming technische commissie

De technische commissie bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Dhr. T. Abbestee
- Mevr. R.M.T. ten Ham
- Dhr. M. Rep

Deze wordt herbenoemt.

Tevens stelt de heer Van Wingerden zich kandidaat om de technische commissie te versterken, en wordt met unanieme stemming benoemt.

10.c Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er twee reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt. Momenteel wordt de controle van de facturen door de heer Janssen en de heer S. Simons gedaan.

De heer Janssen stelt zich als voorzitter vergadering en de heer Simons als eigenaar beschikbaar als kandidaat reservefondsbeheerders. De kandidaten worden met unanieme stemming benoemd tot reservefondsbeheerders.

11. Rondvraag

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

- Er wordt opgemerkt dat er enige discussies zijn over het eventueel plaatsen van geveltuinen. De heer Janssen geeft aan dat deze wel weggehaald moeten worden wanneer de nieuwe gevel geplaatst zal worden. Het advies is daarom om deze nog niet te plaatsen,
- Er wordt een vraag gesteld of de ramen ook vervangen zullen worden. Mevrouw de Moel geeft aan dat dit het geval zal zijn.

Mevrouw de Moel geeft aan dat er in het najaar een extra vergadering gehouden zal worden om een besluit te nemen omtrent het project aan de voorgevel, en doet daarbij een oproep aan alle bewoners om hierbij aanwezig te zijn. Het is namelijk belangrijk om zo veel mogelijk leden aanwezig te hebben tijdens deze vergadering.

Ten slotte wordt er vanuit de vergadering grote waardering en dank geuit aan het bestuur, voor al haar werkzaamheden, inzet en zorg in kader van het beoogde project.

12. Sluiting

De heer Janssen sluit onder dankzegging om 19:40 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Ontdekking 1

- 1.a Benoeming voorzitter van de vergadering**
 - 1.a.1 De heer R. Janssen is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 2. Het vaststellen van de agenda**
 - 2.1 De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.
- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 24-5-2022**
 - 3.1 De notulen d.d. 24-5-2022 zijn vastgesteld
- 4.b Bespreking jaarrekening 2022**
 - 4.b.1 De jaarrekening van 2022 is goedgekeurd.
- 4.c Bestemming exploitatieresultaat 2022**
 - 4.c.1 Er is besloten het exploitatieresultaat aan de onderhoudsreserve te bestemmen.
- 4.d Decharge bestuur boekjaar 2022**
 - 4.d.1 De vergadering verleent het bestuur decharge.
- 4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2023**
 - 4.e.1 Mevrouw S. Klaver en mevrouw F.S. Beers zijn benoemd tot kascommissieleden.
- 6.a Herzien begroting 2023**
 - 6.a.1 De voorgestelde begroting 2023 is goedgekeurd.
- 7.a Beheerder: Beheren gelden VVE**
 - 7.a.1 De vergadering geeft toestemming aan Twins VvE Beheer om de gelden te mogen beheren en betalen te mogen beheren.
- 7.b Beheerder: Inzage administratie SKW**
 - 7.b.1 De vergadering geeft toestemming aan het certificeringsbureau SKW tot inzage van de administratie omwille de controle en certificering van Twins VvE Beheer.
- 8.a Verzoek tot dakterras op Cabralstraat 41-3 hoog**
 - 8.a.1 Met unanieme stemming gaat de vergadering akkoord met het verlenen van toestemming aan de eigenaren van Cabralstraat 41-3 hoog om een dakterras te plaatsen.
- 9. Beheerder: debiteurenbeleid**
 - 9.1 Er is besloten Twins VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.
- 10.b Benoeming technische commissie**
 - 10.b.1 De heer Van Wingerden is benoemd tot technisch commissielid.
- 10.c Benoeming reservefondsbeheerders**
 - 10.c.1 De heer Janssen en de heer Simons zijn benoemd tot reservefondsbeheerders.

Actiepuntenlijst

VvE De Ontdekking 1

Afsluiten boekjaar 2022

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 21 augustus 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Afdeling financieel)

Exploitatieresultaten ten gunste van de desbetreffende reserves

Er is besloten het exploitatieresultaat aan de onderhoudsreserve te bestemmen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 21 augustus 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Afdeling financieel)