

## Notulen

### VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 17 april 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 161 (63,89 procent)

#### 1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer Riemersma, opent om 19:15 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

De heer Riemersma zal als notulist van deze vergadering fungeren.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

#### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

##### Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

##### Ingekomen stukken

Het voorstel van mevrouw Kemps inzake het plaatsen van een zonneschermbord wordt besproken. De vergadering gaat akkoord met de plaatsing van het zonneschermbord zoals deze ter voorstel is ingediend. Dit maakt dat andere eigenaren die aan de waterkant wonen, in vervolgens eenzelfde soort scherm mogen plaatsen. Aan de straatzijdes dienen nog steeds schermen geplaatst te worden.

Daarnaast wordt het voorstel van mevrouw Kemps besproken met betrekking tot het plaatsen van een nieuwe voordeur. De heer Van Heusden licht tijdens de vergadering toe dat mevrouw Kemps veel overlast ervaart van tocht en lekkage. In het recente verleden zijn deze problemen geprobeerd te verhelpen door een valdorpel te plaatsen en de voordeur opnieuw af te stellen. Mevrouw Kemps vindt deze maatregelen echter onvoldoende en wil graag een geheel nieuwe voordeur. De noodzaak van deze vervangingswens wordt echter niet ondersteund door de terugkoppelingen van de onderhoudspartijen die de deur hebben geïnspecteerd.

De vergadering vindt het voorbarig om op kosten van de VvE een nieuwe voordeur te plaatsen, aangezien er geen gebreken aan de deur zijn geconstateerd. Daarom wordt besloten dat eerst nogmaals naar de rubbers gekeken zal worden. Mocht mevrouw Kemps toch willen aandringen op het plaatsen van een nieuwe voordeur, dan besluit de VvE om de kosten 50/50 te verdelen tussen de VvE en mevrouw Kemps.

Indien de voordeur van mevrouw Kemps zou moeten worden vervangen en de VvE hierin voor 50% bijdraagt, is dit coulancehalve (want eigenlijk nog een opleveringsgebrek), zonder enige vorm van erkenning van aansprakelijkheid door het bestuur van de VvE en kunnen andere bewoners hieraan geen toekomstige rechten ontfangen.

#### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (bijlage 2)

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

#### 4. Financiën boekjaar 2024

.

##### 4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

##### 4.b Jaarrekening 2024 (bijlage 3)

De kascommissie heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

De heer Riemersma geeft aan dat er een post geboekt staat op de tussenrekening schade ad € 254,59 inzake een lekkage bij nummer 365. Dit betrof een eigen risico. De vergadering besluit het bedrag af te boeken van het verenigingsreserve.

In het kader van kostensparingen wordt voorgesteld op een 2-wekelijks schoonmaakrooster over te gaan en te stoppen met de jaarlijkse spinnenbestrijding in de algemene ruimten; beide voorstellen worden unaniem afgewezen.

#### **4.c Decharge bestuur(der)**

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

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

De vergadering benadrukt dat de kosten behoorlijk zijn gestegen de afgelopen jaren. Gevraagd wordt of er gezocht kan worden naar mogelijkheden om de kosten te drukken. Tijdens de vergadering wordt besproken dat een gemakkelijke besparing kan worden doorgevoerd als de algemene ledenvergadering in een keer door kan gaan. Dit betekent dat er voldoende opkomst moet zijn om de vergadering door te laten gaan. Dit kan de vereniging ongeveer € 1.000,- per jaar besparen.

### **5. Onderhoud gebouw**

.

#### **5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**

##### *Vervangen intercom*

De heer Van Heusden geeft een toelichting op de offertes inzake het plaatsen van een nieuwe intercom. Er wordt een toelichting gegeven op de verschillen. Wat opvalt is dat de garantietermijn langer is bij de offerte van Hacar ten opzichte van die van HS Totaal techniek. De heer Van Heusden zal dit verder onderzoeken. De vergadering besluit om de offerte van HS Totaal techniek in opdracht te geven.

inzake het vervangen van de gehele intercom-installatie wordt door de technisch beheerder alsnog navraag gedaan naar de garantietermijn van (slechts) 1 jaar bij HS Totaaltechniek én wat het regelmatig onderhoud behelst (frequentie/kosten?)

##### *Lopende zaken*

- Lekkage bergingen

De heer Van Heusden geeft een toelichting op de lekkage in de bergingen. Het oplossen van de lekkage heeft heel lang geduurd. Dit komt mede doordat de lekkage in het begin lastig te vinden was, de schade-expert die de casus in eerste instantie had opgenomen niet meer werkzaam was bij de verzekeraar, diverse partijen ingeschakeld moesten worden om bijvoorbeeld het sedumdak te verwijderen en opnieuw terug te plaatsen. Een van de eigenaren geeft aan de berging al bijna twee jaar niet te hebben gebruikt. Naast materiele schade heeft dit ook voor immaterieel schade geleid.

Inmiddels is er opdracht gegeven vanuit de verzekering om de lekkage definitief te verhelpen. De werkzaamheden zullen in de laatste twee weken van april worden uitgevoerd. De verwachting is dat het halverwege mei afgerond is.

Er wordt opgemerkt dat er veel spullen staan in de binnentuin en containerruimte. Dit heeft mede te maken dat bergingen niet gebruikt kunnen worden vanwege de lekkage. Nadat de lekkage is verholpen worden alle eigenaren weer verzocht spullen uit de binnentuin te halen die hier niet horen. De heer Riemersma zal halverwege mei een brief verzenden naar alle leden waarin eigenaren worden verzocht spullen weg te halen.

- Binnenplaats

Mevrouw Bel zal na de vergadering de firma Van Geemen opdracht verstrekken waarna de werkzaamheden ingepland kunnen gaan worden. De eigenaren zullen middels een brief hiervan op de hoogte gesteld worden.

- Trap container ruimte

De trap en de deur zijn inmiddels gemaakt. Hier is verder niks over te melden.

#### **5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud**

De vergadering besluit om geen begeleiding van de beheerder af te nemen inzake het vervangen van de intercom. De heer Drijfhout en de heer Go zullen de begeleiding verzorgen.

#### **5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds**

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen wel akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

### **6. Begroting 2026 (bijlage 6)**

De beheerder neemt de begroting 2026 met daarin een minimale reservering opgenomen conform MJOP door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 66.953,44. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2026 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026

### **7. Assurantien**

.

#### **7.a Mandaat voor overstap verzekeringen**

De beheerder vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. De beheerder vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VvE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

### **8. Benoeming bestuur- en commissieleden**

.

#### **8.a Herbenoemen bestuur**

De heer Ruesen wordt herbenoemd als bestuurslid.

#### **8.b Herbenoemen kascommissie**

De kascommissie bestaande uit Van Hagen en Lo-Kim Lin worden herbenoemd als kascommissie.

### **9. Formaliteiten**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."*

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

## **10. Rondvraag**

### *Hekwerk*

De heer Ruesen vraagt wat de voortgang is van de bijwerkbeurt van de balustrades. Tijdens de vorige vergadering is aangegeven dat hier offertes voor opgevraagd zouden worden. De heer Van Heusden geeft aan hier contact over te hebben gehad met de schilder van het naastgelegen gebouw. De heeft aangegeven geen offerte op te maken maar enkel een prijsindicatie te geven op basis van mandagen. Er wordt geschat dat dit zo'n € 5.000 tot 7.000 zal gaan kosten. Gezien het punt niet geagendeerd staat, kan er niet over besloten worden. Zodoende zal dit punt geagendeerd worden tijdens de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

### *HHR*

Daarnaast vraagt de heer Ruesen naar status van het vernieuwde HHR. De heer Drijhout en mevrouw Hakkaart zouden dit gaan verzorgen. De heer Drijhout geeft aan dat dit er niet van gekomen is en ontvangen hier graag hulp bij. De heer Riemersma zal dit per mail communiceren.

### *Dak opbouw*

Tijdens de rondvraag geeft mevrouw Bel toelichting op haar idee over het plaatsen van een dak opbouw. Tijdens deze toelichting wordt, vanwege de kosten die mevrouw gaat maken, gevraagd of er op voorhand eigenaren tegen dit voorstel zijn. Tijdens de vergadering zijn er geen eigenaren die op voorhand tegen zijn. Goed om te vermelden dat hier geen rechten aan ontleend kunnen worden. Er moet namelijk nog een concreet voorstel gedaan worden tijdens een volgende vergadering waar de vereniging een besluit over kan nemen.

## **11. Sluiting**

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:38 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

- 1. Opening**
  - 1.1 De heer Riemersma wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.  
(....) wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.  
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.
- 2. Mededelingen en ingekomen stukken**
  - 2.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met het plaatsen van een zonnescherf conform tekst notulen.
- 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (bijlage 2)**
  - 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 9-10-2024 en stelt deze definitief vast.
- 4.b Jaarrekening 2024 (bijlage 3)**
  - 4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en stelt deze definitief vast.
- 4.c Decharge bestuur(der)**
  - 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2024.
- 4.d Bestemming exploitatieresultaat**
  - 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).
- 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**
  - 5.a.1 De vergadering gaat akkoord met de offerte van HS Totaal techniek inzake het plaatsen van een nieuwe intercom.
- 5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud**
  - 5.b.1 De vergadering besluit dat de heer Drijfhout en de heer Go de begeleiding van de werkzaamheden zullen verzorgen.
- 5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds**
  - 5.c.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.
- 6. Begroting 2026 (bijlage 6)**
  - 6.1 Begroting 2026 vastgesteld op € 66.953,44 ingaande per 01-01-2026.
- 7.a Mandaat voor overstap verzekeringen**
  - 7.a.1 De vergadering gaat ermee wel mee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.
- 8.a Herbenoemen bestuur**
  - 8.a.1 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van het bestuur.
- 8.b Herbenoemen kascommissie**
  - 8.b.1 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de kascommissie.
- 9. Formaliteiten**
  - 9.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.  
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.  
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.  
De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

## Actiepuntenlijst

VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

**Begroting 2026 ondertekenen en op het portaal plaatsen**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)*

**Jaarrekening 2024 ondertekenen en opslaan op het portaal**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)*

**Notulen 2024 ondertekenen en opslaan op het portaal**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)*

**Offerte HS Totaal techniek in opdracht geven**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)*