

Agenda

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

Vergadering van eigenaars

Datum: dinsdag 31 maart 2026, aanvang 19:00 uur

Locatie: Cocasa, Lumièrestraat 63, Amsterdam

1. Opening

- Benoemen voorzitter van de vergadering & notulist (toestemming geluidsopname, deze wordt maximaal 2 maanden bewaard).
- Vaststellen aantal uit te brengen stemmen.
- Vaststellen agenda.

De vergadering kan alleen een geldig besluit nemen over agendapunten die vooraf gemeld zijn. Heeft u een punt voor deze vergadering? Stuur deze uiterlijk 7 dagen voor de vergadering per e-mail naar de accountmanager met als onderwerp Agendapunt ALV VvE + Code.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

- Update plannen dakopbouw huisnummer 369 (bijlage)

- Toestemming voor nieuwe aankleding in hal hoofdentree, geld van tuincommissie wellicht eenmalig verhogen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (bijlage 1)

Wanneer er uiterlijk 7 dagen voor de vergadering geen vragen of aanpassingen zijn ontvangen, wordt het vaststellen van de notulen in stemming gebracht zonder verder inhoudelijk te worden besproken.

De notulen worden na goedkeuring van de vergadering ondertekend door de vergadervoorzitter.

4. Financiën boekjaar 2025

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de controle van de stukken, ten tijde van het verzenden van de agenda, nog niet kunnen afronden. Indien dit tijdens de vergadering tevens het geval is, zal de vergadering mandatering worden gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de controle heeft plaats gevonden en eventuele vragen zijn beantwoord. Bij een positief advies zal tevens decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan bestuur worden verleend.

4.b Jaarrekening 2025 (bijlage 2)

Het bespreken en vaststellen van de jaarrekening.

4.c Decharge bestuur(der)

Er kan nog geen dechargeverlening plaatsvinden aangezien de controle van de jaarstukken nog niet is afgerond. Bij een positief advies van de kascommissie wordt decharge verleend (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan het bestuur.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het positieve exploitatieresultaat over 2025 van € 6.104,30 Hiervoor gelden de volgende opties:

- 1; Afrekenen van het exploitatieresultaat met de eigenaren conform breukdeel. Bij een negatief resultaat moeten de eigenaren bijbetalen en bij een positief resultaat krijgen de eigenaren geld terug.
- 2; Verrekenen van het exploitatieresultaat met de algemene reserve(s). Er vindt geen afrekening met de eigenaren plaats, het overschot of tekort komt ten gunste of ten laste van de VvE.

5. Onderhoud gebouw

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- Bespreken en besluiten inzake de lift

Op basis van het MJOP dat wij in december hebben ontvangen en de hierbij horende inspectie is een offerte ontvangen van GPN Adviesgroep voor begeleiding bij groot onderhoud aan de liftinstallatie (bouwjaar 2011). Het onderhoud omvat vervanging van onderdelen zoals noodstroomunit, relais, printen, frequentieregelaar, leidsloffen, buffers, noodverlichting, revisie van kooideuren en schachtdeuren, en liftmotorrubbers. Uit bijlage 3 blijkt dat GPN de kosten raamt op € 34.000,-. De begeleiding omvat werkomschrijving, aanbesteding, offertevergelijk, gunningsadvies en oplevering (bijlage 4). Offertebedrag: € 3.400,10 incl. btw. voor de begeleiding door GPN.

Zodoende wordt uw mandaat gevraagd om de offertes van GPN in opdracht te geven.

Daarnaast wordt er in bijgaand MJOP ook rekening gehouden met een kostenpost in 2031. Bij een MJOP wordt uitgegaan van levensduur van onderdelen en wordt geadviseerd om onderdelen proactief te vervangen. Ons advies is om in ieder geval te gaan sparen om de werkzaamheden uit te kunnen laten voeren. Dan is er in ieder geval voldoende geld in kas, ook als de werkzaamheden nog een jaar uitgesteld kunnen worden. Dit heeft invloed op uw maandelijkse bijdrage. In het kort komt het erop neer dat de bijdrage voor de eigenaren die onderdeel uitmaken van de verdeelsleutel lift, zal stijgen. Bij agendapunt 6 (begroting 2026) zal hier nader toelichting op worden gegeven.

- Bespreken en besluiten inzake de voordeur van mevrouw Kemps (bijlage 5)
- Bespreken en besluiten inzake het schilderwerk van de balkonhekken ad € 3.000,-

De VvE beschikt over diverse balkon- en galerijhekwerken waarvan op verschillende plaatsen de coating is beschadigd en kaal is komen te staan. Het volledig herstellen van deze schades kan uitsluitend door het aanbrengen van een nieuwe, volledige coatinglaag op alle hekwerken. Dit betreft echter een zeer kostbare ingreep.

Om verdere achteruitgang en roestvorming te vertragen, stellen we voor om de kaalgekomen delen plaatselijk bij te werken. Bij het aangrenzende buurcomplex is deze aanpak eerder toegepast, wat daar heeft geleid tot een nettere uitstraling en het hopelijk langer meegaan van de hekwerken.

Een volledige inventarisatie vooraf is lastig, omdat een deel van de beschadigingen zich bevindt op privébalcons. Hierdoor is het moeilijk om een vaste aanneemsom af te spreken. Op basis van ervaring verwachten wij dat het werk met drie mandagen grotendeels kan worden uitgevoerd. Dit komt neer op circa € 1.500,- excl. btw aan arbeidskosten, exclusief materiaal.

Om voldoende ruimte te hebben om alle hekwerken binnen de VvE te kunnen laten bijwerken, en dit af te stemmen met het bestuur, vragen wij een mandaat van € 3.000,- excl. btw.

- Bespreken en besluiten inzake het updaten van het MJOP (bijlage 6)
- Bespreken en besluiten inzake de offerte van Duijvelaar inzake de Hydrofoor (bijlage 8)

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

MVGM kan de werkzaamheden begeleiden. Hiervoor worden additionele kosten bij de VvE in rekening gebracht conform afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de overeenkomst met de vereniging en de bijbehorende voorwaarden binnen de bijlage.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

6. Begroting 2026 (bijlage 7)

Voor de eigenaren die onderdeel uitmaken van de verdeelsleutel lift zal de maandelijkse VvE-bijdrage stijgen. Deze verhoging is noodzakelijk vanwege het toekomstige onderhoud aan de liftinstallatie.

Het geplande onderhoud is opgenomen in het MJOP dat wij in december 2025 hebben ontvangen van de firma GPN. Dit MJOP is opgesteld op basis van hun technische opname van de liftinstallatie. Op basis van hun bevindingen wordt geadviseerd om tijdig extra te reserveren, zodat de VvE in 2031 over voldoende middelen beschikt om de geadviseerde werkzaamheden uit te voeren.

Om deze toekomstige kosten op een verantwoorde manier op te vangen, is een hogere bijdrage voor de betreffende leden onvermijdelijk.

Tijdens de vergadering zal uw goedkeuring worden gevraagd om de begroting met terugwerkende kracht per 01-01-2026 door te voeren.

7. Assurantien

7.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De vergadering wordt gevraagd om een besluit te nemen en om mandaat te verlenen om het bestuur en/of de beheerder de bestaande verzekeringen mag oversluiten wanneer dit kan onder betere voorwaarden of tegen een lager tarief. Daarnaast geeft de vergadering het mandaat om, indien van toepassing, aanvullende verzekeringen af te sluiten voor risico's van de VvE die nog niet verzekerd zijn. Risico's die door de tussenpersoon beoordeeld worden zijn;

- Opstal
- Aansprakelijkheid
- Rechtsbijstand
- Glas
- Ongevallen
- Milieuschade
- Bestuurdersaansprakelijkheid (indien bestuurders aanwezig)?

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

8.a Herbenoemen bestuur

Het bestuur bestaat uit:

- De heer Ruesen

8.b Herbenoemen kascommissie

De kascommissie bestaat uit:

- Mevrouw Van Hagen
- Mevrouw Lo-Kim-Lin

9. Formaliteiten

- Vaststellen incassomandaat (zie notulen vorige vergadering)
- Indien een schade uitkering een bedrag conform Akte van Splitsing te boven gaat geschied de uitkering op de rekening-courant van de vereniging.

10. Rondvraag

De rondvraag is bedoeld voor korte en informatieve vragen over algemene zaken van de VvE waarop direct een antwoord kan worden gegeven. Heeft u zaken die u tijdens de vergadering bespreekbaar wil maken? Geef dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering door aan de accountmanager.

11. Sluiting