

Notulen

VvE IJburg Blok 46A

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 25 november 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1628; aantal stemmen vertegenwoordigd: 1047 (64,31 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen (1 min)

Om 19:05 uur opent de heer Reedijk, aanwezig namens Twinss VvE Beheer, de vergadering. Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering (1 min)

Voorafgaand aan de vergadering noch vanuit de vergadering hebben zich kandidaten aangemeld. Er wordt dan ook voorgesteld om de heer Reedijk te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

De vergadering benoemt met de benodigde meerderheid van stemmen de heer Reedijk tot voorzitter van de vergadering.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder (1 min)

Allereerst is er een mededeling aangaande de verkeerssituatie bij de uitrit. Aan een van de zijdes is een fietspad, waar nu ook vaak grotere auto's geparkeerd staan. Officieel mag hier ook niet worden geparkeerd, maar het is lastig om hierop te handhaven. Derhalve wordt voorgesteld om nietjes te laten plaatsen aan de fietszijde, om het foutparkeren aldaar tegen te gaan en de veiligheid daarmee te verbeteren. De meerderheid van de aanwezige stemmen vindt dit een goed idee. Daarom zal het bestuur hier verdere invulling aan gaan geven.

Ook wordt opgemerkt dat er in de straat hard wordt gereden, mede doordat er geen drempels liggen i.v.m. de aankomende tramverbinding. Dit veroorzaakt ook onveilige situaties voor de bewoners. Dit is echter geen ALV onderwerp, omdat dit geen gemeenschappelijk terrein betreft. Bewoners kunnen dit daarom gezamenlijk, buiten de VvE om, verder oppakken.

3. Het vaststellen van de agenda (1 min)

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 20-11-2023

Zonder opmerkingen worden de notulen met de benodigde meerderheid van stemmen vastgesteld.

5. Financiën boekjaar 2023-2024 (15 min)

.

5.a Verslag kascommissie boekjaar 2023-2024

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en geen onvolkomenheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. Helaas konden niet alle banken (2 van de 9) de saldi van de rekeningen tijdig aanleveren, wegens het gebroken boekjaar dat de VvE hanteert. De kascommissie geeft de vergadering daarom een positief advies om decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid, met het voorbehoud dat de ontbrekende saldi nog op juistheid worden gecontroleerd bij de desbetreffende banken.

5.b Bespreking jaarrekening 2023-2024

De jaarrekening wordt door de heer Reedijk aan de vergadering toegelicht. Inhoudelijk zijn er bij de jaarrekening geen vragen. Opvolgend op hetgeen dat is besproken onder agendapunt 5.a, stelt de heer Reedijk voor om de kascommissie te mandateren om de jaarrekening goed te mogen keuren, zodra de laatste banksaldi inzichtelijk zijn gemaakt. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

5.c Bestemming exploitatieresultaat 2023-2024

Er wordt geadviseerd het exploitatieoverschot ten gunste van de onderhoudsreserve te brengen, zodra de jaarrekening formeel is goedgekeurd door de kascommissie. Het voorstel voor bestemming van het exploitatieresultaat wordt met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd.

5.d Decharge bestuur boekjaar 2023-2024

Op advies van de kascommissie zal na vaststelling van de jaarrekening decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur worden verleend.

5.e Benoeming kascommissie boekjaar 2024-2025

De huidige kascommissie bestaat uit

- De heer Nugter
- De heer Kroon
- Mevrouw Marengo

Deze is herbenoemd.

6. Bespreking onderhoud gebouw (15 min)

6.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

Het bestuur licht toe dat het pand recentelijk door de bouwkundige van Twinss is geschouwd. Het bestuur heeft toegang verschaft tot alle ruimtes. Op het moment wordt de MJOB uitgewerkt, op basis van de werkelijke staat van het gebouw. Op de vergadering van komend jaar zal het rapport aan de vergadering worden gepresenteerd.

6.b Mededelingen bestuur/beheerder

Allereerst licht het bestuur toe dat RRS een wederkerend verhaald is met een alsmaar verstoppend riool. Er is nu jaarlijks preventief onderhoud met een ketting. De bouwkundig engineer heeft een rapport geschreven over wat er dient te gebeuren om de problematiek te verhelpen. Het gaat dan om reinigen van de vetputten wat beter moet. Het bestuur kijkt daarom nu naar een andere partij voor het rioolonderhoud, die hopelijk beter kan leveren wat men nodig heeft.

Vervolgens wordt een korte toelichting gegeven op het schilderwerk. Aan de buitenzijde is dit afgerond. Binnenkort dient er wel wat gedaan te worden aan het schilderwerk aan de binnenzijde, dit wordt vervolgd.

Als laatste licht het bestuur toe dat de liftrenovatie is voltooid. Die draaien inmiddels weer en geven minder storingen dan in het verleden, wat positief is.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of de standleidingen nu ook gedaan worden. Het bestuur geeft aan dat dit bij het eerste advies diende te gebeuren. Echter, na reiniging met de ketting, was dit niet langer nodig. Het zit voornamelijk in het feit dat er verkeerde dingen worden doorgespoeld, zoals doekjes en vet.

Ook is er een vraag over wat nu de status is met de ventilatie. Er waren klachten dat de ventilatie hard loeit bij de mensen thuis. Gebleken is dat dit het geval is wanneer iemand de roosters dichtzet. Per strang staat er een ventilator op het dak. Hoe meer roosters in de strang dicht staan, des te harder het waait in de woningen waar de roosters open staan. De ventilatoren zijn inmiddels vervangen en zijn nu ook afgetoerd. Dit zou de overlast al moeten verminderen. Verder gaat men nu nog kijken naar reiniging van de kanalen en checken of er geen afzuigkappen op de kanalen zijn aangesloten.

7. Goedkeuring begroting 2024-2025 (5 min)

De begroting stelt een lichte verhoging ten opzichte van 2023-2024 voor. De heer Reedijk licht de verschillen toe.

De voorgestelde begroting wordt met de benodigde meerderheid van stemmen goedgekeurd. De termijnbijdrage zal per 1 januari van kracht zijn. De verrekening van de verhoging wordt als één bedrag bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht. Hierover wordt de eigenaar schriftelijk op de hoogte gesteld.

8. Verzoeken om toestemming (10 min)

8.a Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)

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

De vergadering verleent met de benodigde meerderheid van stemmen haar goedkeuring aan Twinss VvE

Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

8.b Videofoonsysteem

De heer Reedijk licht toe dat Twinss enorm veel meldingen ontvangt dat het videofoonsysteem niet werkt. Dit wordt ook als zodanig teruggekoppeld naar het bestuur. Wegens het grote aantal storingen wenst het bestuur mandaat te krijgen om offertes op te vragen en in opdracht te kunnen geven voor toekomstige noodzakelijke vernieuwing van het videofoonsysteem, mocht de huidige stuk gaan. De offertes zullen nauwkeurig worden beoordeeld en het bestuur zal worden geadviseerd over de meest verstandige optie. De vergadering gaat met unanieme stemming akkoord met het opvragen van offertes en geeft het bestuur een mandaat van €55.000 voor eventuele vervanging van het videofoonsysteem.

8.c Vetputten horeca

Bij bestemming horeca is vanaf 2008 het monteren van een vetput verplicht gesteld en moet deze aan een NEN norm voldoen. Verantwoordelijkheid voor het reinigen van de vetput ligt bij eigenaar van horeca/ bedrijfsruimte en deze moet -afhankelijk van het gebruik- minstens 1 x per 1 tot 3 maanden uitgevoerd worden. Het voorstel is om de verplichtingen vast te leggen in het huishoudelijk reglement. Onder het mom van goed VvE-schap dient de eigenaar van de bedrijfsruimte hieraan te voldoen of er voor zorg te dragen dat de huurder en of gebruiker hieraan voldoet. De eigenaar van de bedrijfsruimte moet aan de VvE tot 2 jaar terug, middels facturen, kunnen aantonen, dat de vetputten conform de normen gelegeerd worden. Dit, net als bij voldoen aan brandveiligheidsvoorschriften als rookmelder, Scope10 en vrijhouden van vluchtwegen (geen meubels, afval en fietsen voor de nooduitgang) etc. Schade en kosten ontstaan door het niet reinigen van de vetput of het uitvoeren van andere handelingen die verstopping van het riool veroorzaken als natte doekjes, vetlozingen direct op het riool etc. zullen worden doorberekend aan de betreffende eigenaar.

De vergadering gaat unaniem akkoord met het opnemen van de betreffende sectie in het huishoudelijk reglement, om hier als zodanig op te kunnen handhaven.

8.d Verzoek openen Spaarrekening TEN-31

De heer Reedijk geeft aan dat TEN-31 een Duitse bank is die zich richt op VvE's. Zij bieden VvE's de mogelijkheid om de garantie van het depositogarantiestelsel binnen de VvE per eigenaar te laten geschieden. Dit betekent dat men op de TEN-31 rekening voor de VvE gelden per eigenaar tot €100.000 is verzekerd. Daarbij bieden zij ook nog een aantrekkelijk rentepercentage voor spaarrekeningen. De VvE hoeft dan niet langer allerlei verschillende spaarrekeningen te hebben, maar kan het bij een enkele bank onderbrengen, wat een administratief voordeel met zich meebrengt. De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met het openen van de betreffende rekening.

9. Benoeming bestuur- en commissieleden (10 min)

.

9.a Benoeming/samenstelling bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit onderstaande leden:

- Meneer Doggenaar
- De heer Beerepoot
- De heer Luyendijk

De heer Doggenaar treedt af als bestuurder. Daarbij geeft ook de heer Beerepoot aan af te treden per 1 juni 2025.

De heer Reedijk vraagt de aanwezigen daarom of er gegadigden zijn voor een bestuursfunctie in de VvE. Die zijn er voor nu niet. De heer Reedijk gaat daarom tezamen met het bestuur kijken hoe hier verdere invulling aan kan worden gegeven.

9.b Benoeming technische commissie

De technische commissie blijft ongewijzigd.

10. Scope 10 keuring bedrijfsruimtes

De verzekering eist een Scope 10 keuring voor het gehele gebouw. De algemene ruimte wordt Scope 10 gekeurd. De Scope 10 keuringsplicht geldt ook voor de bedrijfsruimtes. Alle eigenaren van de bedrijfsruimtes zijn aangeschreven om aan de Scope 10 keuringsverplichting te voldoen. Voldoen zij daar niet aan, dan wil de VvE de kosten van schade aan de eigenaren van de bedrijfsruimtes doorberekenen.

Die bedragen: 10% van het schadebedrag per gebeurtenis, met een minimum van EUR 5.000,00 en maximum van EUR 100.000,00. Zie ook de polisvoorwaarden hieronder.

Maatregel(en) naar aanleiding van inspectie GVA90

Deze clausule geldt uitsluitend voor polisnummer 453445501. Welke maatregelen moet u nemen naar aanleiding van inspectie? U dient alle maatregelen die hieronder worden genoemd uit te voeren binnen 3 maanden na ingangsdatum. Voert u deze maatregelen niet uit en ontstaat daardoor schade of wordt schade groter? Dan bent u niet verzekerd. Wel verzekerd als de schade niets te maken heeft met de voorzorgsmaatregelen hierboven. De uit te voeren maatregelen zijn als volgt: In afwijking op het voorgaande geldt het volgende: U dient alle noodzakelijke maatregelen die worden genoemd in de door ons gezonden preventierapportage uit te voeren. Dit naar aanleiding van de uitgevoerde inspectie op 26-09-2023. Deze noodzakelijke maatregelen moeten worden uitgevoerd voor de contractvervaldatum 31-12-2023. Tenzij in de preventiescan wordt aangegeven dat de maatregel dient te zijn uitgevoerd later dan de de contractvervaldatum. Voert u deze maatregelen niet uit en ontstaat daardoor schade of wordt de schade groter? Dan is uw eigen risico 10% van het schadebedrag per gebeurtenis. Dit met een minimum van EUR 5.000,00 en maximum van EUR 100.000,00.

Het bestuur vraagt goedkeuring aan de vergadering om een passage aangaande bovenstaande toe te voegen aan het huishoudelijk reglement. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

11. Vervangen kozijnen

De eigenaar Brouwer wenst de kozijnen bij de horecaruimte op de hoek aan de bovenzijde op de begane grond te vervangen. Zij willen daar klappaampjes maken, zodat er goed kan worden geventileerd. De ruimtes voldoen nu niet aan de spui-eisen, omdat er onvoldoende mogelijkheid is tot ventileren. De ruimtes kunnen nu niet worden verhuurd, omdat ze niet kunnen worden gesplitst. Ook willen zij hier een formele uitgang aan de Julius Pergerstraat 17 realiseren. Nadere details kunnen worden gevonden in de bijlage. Op de lange termijn wenst Brouwer om een woonruimte hier te realiseren, maar dit is binnen de huidige kaders van de akte en erfpacht niet mogelijk. Derhalve dienen zij nu dit verzoek in. De vergadering wenst garantie te ontvangen dat er in deze ruimte op de eerste verdieping dan geen horeca wordt gevestigd. Dit staat echter niet als zodanig geagendeerd. De heer Reedijk brengt het geformuleerde voorstel in stemming. De meerderheid van stemmen stemt tegen het voorstel, omdat er onvoldoende duidelijk is wat er met de betreffende ruimte zal worden gedaan. Men wenst het voorstel helder geformuleerd te hebben, met een garantiestelling dat er geen horeca wordt gevestigd, op een volgende, extra in te lassen, vergadering.

12. Rondvraag (10 min)

Er is een enkele vraag aangaande prullenbakken aan de koperszijde. Deze zijn verdwenen. Het bestuur heeft toestemming gegeven aan het schoonmakersbedrijf om ze weg te halen, omdat er geregeld afval naast lag. De bakken werden wel geleegd, maar er werden veel spullen in gegooid die er niet hoorden. Aan de huurderszijde staan de bakken nog wel, daar zijn minder passanten en is daarom ook minder overlast hiervan.

13. Sluiting

De heer Reedijk sluit onder dankzegging om 20:25 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE IJburg Blok 46A

- 1.a Benoeming voorzitter van de vergadering (1 min)**
 - 1.a.1 De heer Reedijk is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder (1 min)**
 - 2.1 De vergadering geeft akkoord voor het plaatsen van nietjes aan de zijde van het fietspad.
- 3. Het vaststellen van de agenda (1 min)**
 - 3.1 De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.
- 4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 20-11-2023**
 - 4.1 De notulen d.d. 20-11-2023 zijn vastgesteld
- 5.b Bespreking jaarrekening 2023-2024**
 - 5.b.1 De kascommissie krijgt mandaat om de jaarrekening 2023-2024 goed te mogen keuren.
- 5.c Bestemming exploitatieresultaat 2023-2024**
 - 5.c.1 Er is besloten het exploitatieresultaat aan de onderhoudsreserve te bestemmen.
- 5.e Benoeming kascommissie boekjaar 2024-2025**
 - 5.e.1 De heer Nugter, de heer Kroon en mevrouw Marengo zijn benoemd tot kascommissie.
- 7. Goedkeuring begroting 2024-2025 (5 min)**
 - 7.1 De begroting 2024-2025 is goedgekeurd.
- 8.a Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)**
 - 8.a.1 Er is besloten Twinss VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.
- 8.b Videofoonsysteem**
 - 8.b.1 De vergadering geeft goedkeuring voor het opvragen van offertes voor een nieuw videofoonsysteem.
 - 8.b.2 De vergadering geeft het bestuur mandaat van €55.000 voor vervanging van het videofoonsysteem.
- 8.c Vetputten horeca**
 - 8.c.1 De vergadering gaat akkoord met het opnemen van de sectie aangaande de vetputten in het huishoudelijk reglement, om hier als zodanig op te kunnen handhaven.
- 8.d Verzoek openen Spaarrekening TEN-31**
 - 8.d.1 De vergadering gaat akkoord met het openen van een spaarrekening bij TEN-31.
- 9.a Benoeming/samenstelling bestuur**
 - 9.a.1 Meneer Doggenaar is afgetreden.
- 10. Scope 10 keuring bedrijfsruimtes**
 - 10.1 De vergadering gaat akkoord met het toevoegen aan een passage in het huishoudelijk reglement aangaande de scope 10 keuringen.

Actiepuntenlijst

VvE IJburg Blok 46A

9. KvK Wijzigen

03-12 KvK wijziging doorgevoerd

Meneer Doggenaar uitschrijven bij de KvK.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 16 januari 2025

Behandeld door: Amy Wubben (medewerker kantoor)