Notulen

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 1 juni 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 213; aantal stemmen vertegenwoordigd: 115 (53,99 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer M. van Duijn, opent om 19:12 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

MVGM zal enkel de technische leiding van de vergadering verzorgen. Onder technische leiding wordt verstaan het voorzitten van de vergadering, met als doel het soepel laten verlopen van de vergadering, zonder dat MVGM hierbij de rol of verantwoordelijkheden van een formeel vergadervoorzitter op zich neemt. M. van Duijn zal tevens als notulist van deze vergadering fungeren. Tevens aanwezig is Rogier Vlaar, technisch manager voor de VvE bij MVGM.

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 unanieme stemmen de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

-In verband met 2 afgegeven omgevingsvergunningen omtrent vakantieverhuur van 2 appartementen binnen het complex is er vanuit het bestuur het verzoek om de regels omtrent verhuur nogmaals te bespreken. MVGM licht toe dat een gemeentelijke vergunning niet automatisch VvE-toestemming impliceert. De bestemming in de splitsingsakte (wonen) staat kortdurende toeristische logies doorgaans niet toe zonder toestemming van de VvE. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Reguliere (langdurige) verhuur: in beginsel passend binnen "wonen". Naast meldplicht gelden voorwaarden, waaronder het laten ondertekenen door de huurder van een verklaring dat het Huishoudelijk Reglement en VvE-regels worden nageleefd.
- Kortdurende (toeristische) verhuur (Airbnb/B&B): dit is geen "wonen" in de zin van de bestemming; hiervoor is VvE-toestemming vereist. De ervaring leert dat dit tot overlast en verhoogde druk op gemeenschappelijke ruimten kan leiden.

In de discussie wordt aangegeven dat incidentele afwezigheid (bijv. verhuur gedurende een langere reis van enkele maanden) anders weegt dan intensief wisselend nacht- en weekendverhuur. Suggesties in de vergadering:

- Desgewenst kunnen eigenaren een gemotiveerd verzoek tot (tijdelijke) afwijking indienen bij bestuur/ VvE; dit wordt per geval beoordeeld.
- Indien de VvE structurele kaders wil, kan een beleidsnotitie worden opgesteld met voorwaarden waaronder (tijdelijk) toestemming kan worden verleend (bijv. maximale duur per jaar, registratieplicht, waarborg naleving HR, sancties bij overtreding).

Conclusie: de vergadering neemt kennis van de juridische positie. Er wordt in deze vergadering geen wijziging van beleid vastgesteld. Eigenaren die (tijdelijk) willen afwijken dienen een schriftelijk verzoek in; bestuur/MVGM beoordeelt en agendeert waar nodig voor besluitvorming. Voor reguliere verhuur blijft de verplichting gelden om een ondertekende nalevingsverklaring te overleggen.

Ingekomen stukken

-Antenneplaatsing – verzoek tot verkenning (MD7/Vodafone): MVGM is benaderd door het bedrijf MD7 (namens Vodafone) met het verzoek om met de VvE in gesprek te gaan over het plaatsen van een antenne-installatie (zendmast) op het dak. Als indicatieve vergoeding is een aanbod van € 5.000 per jaar (excl. btw) genoemd. De dagdeelvoorzitter geeft aan daags voor de vergadering contact te hebben gehad met een onafhankelijke antennemakelaar (actief sinds 2002), die aangeeft dat op een locatie als deze doorgaans hogere vergoedingen haalbaar zijn, afhankelijk van technische en commerciële factoren. De makelaar werkt op no-cure-no-pay, met een eenmalige provisie van 50% van de jaarvergoeding van het eerste contractjaar, en kan tevens contractvoorwaarden en randzaken (o.a. toegang, aansprakelijkheid, onderhoudsregime, plaatsingshoogte, energieverbruik en verrekening) voor de VvE laten toetsen.

In de vergadering worden de volgende aandachtspunten besproken, welke onderdeel dienen te zijn van een verkenning:

- Esthetiek en woonbeleving: eigenaren op de bovenste verdieping vragen aandacht voor het zicht en de visuele impact.
- Toegang en logistiek: zoveel mogelijk via algemene ruimten met waarborgen voor minimale overlast.
- Veiligheid/gezondheid: er wordt gevraagd of antennes straling produceren en of dit gezondheidsrisico's oplevert. Onderzoeken tonen tot op heden geen oorzakelijk verband aan tussen antenne-installaties en gezondheidsschade; dit neemt niet weg dat de VvE hier eigen afwegingen maakt. De kernvraag is of de VvE in beginsel bereid is een antenne op het dak toe te laten, mits contractueel en technisch goed geborgd.
- Energieverbruik: de verwachting is dat de installatie eigen stroomafname heeft en/of dat het verbruik afzonderlijk wordt verrekend; De suggestie wordt gedaan dat, als er al verbruik via VvE-installaties plaatsvindt, dit zoveel mogelijk overdag via PV-panelen zou kunnen worden gedekt; evenwel is uitgangspunt separate meting/afrekening.
- Marktverkenning: naast Vodafone kunnen mogelijk andere operators/partijen interesse hebben; een concurrentieslag kan de vergoeding verhogen en voorwaarden verbeteren.
- Proces: de vergadering geeft aan dat een mandaat om nu reeds te beslissen te vroeg komt. Er is draagvlak voor het verzamelen van feiten en uitonderhandelen van een concept. Beheerder biedt aan de antennemakelaar te verzoeken de haalbaarheid, optimale condities en een marktconforme vergoeding te onderzoeken en een voorzet te doen (no-cure-no-pay). Na ontvangst van concrete voorstellen kan de VvE desgewenst in een korte online sessie of in een volgende ALV besluiten.

Conclusie: de VvE staat open voor een verkenning van antenneplaatsing, met als randvoorwaarde dat het huidige aanbod als te laag wordt beschouwd en dat esthetiek, veiligheid, toegang, aansprakelijkheid, onderhoud en energievraag contractueel sluitend worden vastgelegd. Er wordt nog geen besluit genomen over plaatsing, beheerder zal het bedrijf MD7 netjes bedanken voor het voorstel; MVGM (eventueel met de antennemakelaar) verzamelt informatie en opties en koppelt terug aan bestuur en VvE.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 2 juni 2025

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 unanieme stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen. De vergadering mandateert de vergadervoorzitter en/of de beheerder om de notulen te ondertekenen.

4. Financiën boekjaar 2025

4.a Verslag kascommissie

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

4.b Jaarrekening 2025

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2025. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 165.770,80. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een positief of negatief resultaat van € 9,01.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met unanieme stemmen de jaarrekening 2025 vast te stellen.

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 unanieme stemmen het positieve exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

5. Opstellen MJOP

Toegelicht wordt dat het MJOP in april 2025 is opgesteld en in de ALV 2025 is vastgesteld.

6. Onderhoud gebouw

6.a Groot onderhoudswerkzaamheden

De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).
De voorgestelde werkzaamheden voor 2026 zijn:

- Buitenschilderwerk inclusief steigers en houtverbetering: in de ALV 2025 is hiervoor reeds mandaat verstrekt. Met excuses voor de vertraging van het proces meldt technisch manager dat de ontvangen offertes binnen het eerder gemandateerde budget vallen. Drie marktpartijen hebben op basis van een identieke werkomschrijving geoffreerd; hun bedragen liggen relatief dicht bij elkaar (indicatief tussen € 82.000 en € 88.000). Verschillen betreffen met name werkmethode (steigerwerk versus hoogwerkers), start- en doorlooptijden en detailkeuzes.
- Reiniging: bij inzet van steigers wordt tevens voorgesteld om buitenzijden van gevel-/balkononderdelen die bewoners individueel niet kunnen bereiken, mee te reinigen. Bewoners blijven zelf verantwoordelijk voor het reguliere schoonhouden van eigen balkonoppervlakken.
- Metaalcoating (nanocoating): Technisch manager stelt een transparante beschermlaag (meer een seallaag dan een dekkende verf) voor op metalen delen. Technisch is dit overwegend cosmetisch en beschermend; de oorspronkelijke fabriekscoating van metaal is doorgaans zeer duurzaam. De meerwaarde van nanocoating is onderwerp van afweging (kosten/baten en esthetiek). Technisch manager stelt voor om een klein proefvlak te laten aanbrengen zodat eigenaren de visuele impact kunnen beoordelen alvorens te besluiten of het breed wordt toegepast.
- Communicatie: MVGM zal eigenaren tijdig informeren over planning, uitvoeringsafspraken (o.a. ramen/deuren gesloten houden, bereikbaarheid) en eventuele tijdelijke overlast.

Procesvoorstel en besluit:

- De vergadering besluit het bestuur, in samenspraak met de technische commissie, te mandateren om de definitieve keuze van de schilderaannemer te maken op basis van prijs, kwaliteit, werkmethode en planningszekerheid, binnen het reeds in 2025 verleende mandaat voor het schilderwerk 2026.
- De vergadering verzoekt om vóór brede toepassing een proefvlak voor de voorgestelde nanocoating te laten aanbrengen en de uitkomst met de technische commissie/het bestuur te beoordelen.
- De vergadering verzoekt MVGM om eigenaren voorafgaand aan de start te informeren over planning en instructies.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2027 zijn:

- Liftinstallatie: in de agenda is een begrotingspost van € 43.470 (plus 10% opslag; beoogd mandaat € 47.817) opgenomen. In de vergadering wordt, op voorstel van het bestuur in samenspraak met technisch manager, besloten om eerst bij het liftonderhoudsbedrijf een technische beoordeling op te vragen of vervangingen/ingrepen in 2027 daadwerkelijk noodzakelijk zijn. Signalering uit andere complexen is dat onderdelen als frequentieregelingen soms langer meegaan. Afgesproken wordt dat bij een "niet noodzakelijk"-oordeel de vervangingen worden uitgesteld; bij een "wel noodzakelijk"-oordeel wordt een concreet voorstel inclusief kostenraming teruggekoppeld aan bestuur /VvE.

6.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

Inzake de liftinstallatie wordt geen besluit genomen tot vervanging of grootschalige renovatie. Derhalve neemt vergadering nog geen besluit om MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen.

6.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De aan de lift gealloceerde reserve bedraagt ongeveer € 26.000 (met een voorgenomen dotatie van € 5.000 per jaar). Kleine, noodzakelijke ingrepen kunnen binnen het reguliere mandaat van het bestuur vallen; voor grotere uitgaven wordt separaat geagendeerd of per e-mailstemming/vergadering besloten. Er wordt geen algemeen bestedingsmandaat tot € 47.817 verleend in deze vergadering.

7. Beheerpakket MVGM

MVGM heeft haar dienstverlening geherstructureerd in beheerpakketten. Voor The Dock wordt de dienstverlening voortgezet onder het Beheer Plus-pakket tegen gelijkblijvend tarief. Beheerder licht kort de inhoud toe (administratief, financieel en technisch beheer conform pakketbeschrijving; bijlagen/voorwaarden zijn bij de stukken gevoegd). Met unanieme stemmen gaat de vergadering akkoord met deze omzetting.

8. Begroting 2027

De beheerder neemt de begroting 2027 door. De totale begroting bedraagt € 69.000. Door het voorlopig gedeeltelijk uit de begroting halen van de liftvervangingspost valt de totale lastenontwikkeling lager uit dan 1%. De vergadering stemt met de benodigde meerderheid van stemmen in met de begroting 2027, ingaande 1 januari 2027.

9. Assurantien

9.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 met unanieme stemmen 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.

10. Inkoop MVGM

10.a Collectieve inkoop gas en/of elektra

De vergadering heeft kennisgenomen van de mogelijkheden tot optimalisatie van overige contracten en het realiseren van inkoopvoordelen. De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het verlenen van mandaat aan het bestuur om, conform de afspraken in de beheerovereenkomst, contracten te optimaliseren en waar mogelijk inkoopvoordelen te realiseren.

10.b Optimalisatie overige contracten

De vergadering heeft kennisgenomen van de mogelijkheden tot optimalisatie van overige contracten en het realiseren van inkoopvoordelen. De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het verlenen van mandaat aan het bestuur om, conform de afspraken in de beheerovereenkomst, contracten te optimaliseren en waar mogelijk inkoopvoordelen te realiseren.

11. Benoeming bestuur- en commissieleden

11.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

Het bestuur bestaat uit:

- de heer J.G. Snel
- de heer A.J. Everard

De heer A. Toplu meldt zich aan als aspirant bestuurslid en zal door het bestuur meegenomen worden in de overleggen.

11.b (Her)benoemen kascommissie

De kascommissie wordt gevormd door de heer V.V. Lourenco de Vasconcelos. Een aantal eigenaren overweegt toetreding tot de kascommissie, maar vooralsnog is dit niet concreet.

11.c Het (her)benoemen van de technische commissie.
De heer E.H. Vodegel vormt de technische commissie. De heer F.A. Jaluca geeft aan een elektrotechnische achtergrond te hebben en biedt zich aan als vrijwilliger om op afroep te ondersteunen bij elektrische kwesties. Het bestuur neemt dit aanbod in ontvangst en stemt verdere inzet met de technische commissie af.

12. Huishoudelijk Reglement (HR)
Het HR dateert van 2017. De vraag is of de VvE deze wenst te laten actualiseren en tevens de vraag of de VvE het huidige HR wil laten deponeren in het openbare register?

- Meerdere eigenaren geven aan dat het huidige HR werkbaar is en geen directe aanpassing behoeft.
- De vergadering acht het deponeren niet dringend en wil onnodige kosten vermijden.

Besluit: de vergadering besluit met meerderheid van stemmen het HR vooralsnog ongewijzigd te laten en niet te deponeren. Indien er aanleiding is (bij wetswijziging of specifieke behoefte), kan actualisatie en/of deponering op een later moment opnieuw worden geagendeerd.

13. 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.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om een herbouwwaarde taxatie laten uitvoeren indien noodzakelijk.

14. Rondvraag
Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

Nieuwjaarsmoment/buurtactiviteit

- Een eigenaar stelt voor opnieuw een informele ontmoeting (bijv. nieuwjaarsreceptie of barbecue) te organiseren ter bevordering van de onderlinge band. De animo lijkt positief; concrete datum/ praktische invulling wordt buiten de vergadering afgestemd.

Appgroep en bereikbaarheid

- Enkele aanwezigen geven aan niet bekend te zijn met de WhatsApp-appgroep. Het bestuur verzoekt eigenaren zich aan te sluiten en zal nieuwe eigenaren actief uitnodigen zodra contactgegevens beschikbaar zijn.

Geluid technische ruimte en ventilatie

- Er wordt melding gemaakt van hoorbaar geluid uit de technische ruimte nabij de fietsenstalling en van mechanische ventilatie-units in de woningen (lager draaiende lagers/geluidsoverlast). Advies: bewoners kunnen onderhoud aan de eigen unit laten uitvoeren; bij twijfel kan de technische commissie/MVGM meedenken of een monteur in de algemene ruimte iets kan verhelpen.

15. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:40 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

1. Opening

1.1 M. van Duijn wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
De vergadering gaat akkoord met de geluidsopname van de vergadering.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 2 juni 2025

3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 2 juni 2025 en stelt deze definitief vast.

4.b Jaarrekening 2025

4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2025 en stelt deze definitief vast.

4.c Decharge bestuur(der)

4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2025.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).

6.a Groot onderhoudswerkzaamheden

6.a.1
- De vergadering besluit het bestuur, in samenspraak met de technische commissie, te mandateren om de definitieve keuze van de schilderaannemer te maken op basis van prijs, kwaliteit, werkmethode en planningszekerheid, binnen het reeds in 2025 verleende mandaat voor het schilderwerk 2026.
- De vergadering verzoekt om vóór brede toepassing een proefvlak voor de voorgestelde nanocoating te laten aanbrengen en de uitkomst met de technische commissie/het bestuur te beoordelen.
- De vergadering verzoekt MVGM om eigenaren voorafgaand aan de start te informeren over planning en instructies.

7. Beheerpakket MVGM

7.1 De vergadering gaat akkoord met de omzetting van beheerpakket naar een Beheer-pluspakket..

8. Begroting 2027

8.1 Begroting 2027 vastgesteld op €69.000,- ingaande per 01-01-2027.

9.a Mandaat voor overstap verzekeringen

9.a.1 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.

10.a Collectieve inkoop gas en/of elektra

10.a.1 De vergadering gaat akkoord met het verlenen van mandaat aan het bestuur om, conform de afspraken in de beheerovereenkomst en bijlage, contracten te optimaliseren en waar mogelijk inkoopvoordelen te realiseren.

10.b Optimalisatie overige contracten

10.b.1 De vergadering gaat akkoord met het verlenen van mandaat aan het bestuur om, conform de afspraken in de beheerovereenkomst en bijlage, contracten te optimaliseren en waar mogelijk inkoopvoordelen te realiseren.

11.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

11.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van het bestuur.

11.b (Her)benoemen kascommissie

11.b.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

12. Huishoudelijk Reglement (HR)

12.1 De vergadering besluit het HR niet aan te passen

12.2 De vergadering besluit het HR niet te deponeren in het openbare register.

13. Formaliteiten

13.1 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.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen een herbouwwaarde taxatie laten uitvoeren indien noodzakelijk.