



Notulen

Vereniging van Eigenaars gebouw Vespuccistraat 97 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 18 maart 2024, aanvang 18:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 4; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4 (100 procent)

Aanwezig

De heer U. Stankovic en/of De heer A.J. Bijnen, De heer R.C.M. Merks

Volmacht afgegeven

Beleggingsmaatschappij Grouwels B.V.

1. Voorwoord en opening

De aanwezigen worden welkom geheten. Conform het splitsingsreglement zijn alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden verplicht een presentielijst te tekenen. Daarom worden de aanwezigen gevraagd de presentielijst te tekenen. Gevolmachtigden worden verzocht om de presentielijst namens de volmachtgever te tekenen en volmacht bij de voorzitter in te leveren. Na het tekenen van de presentielijst door de aanwezigen en gevolmachtigden, wordt de vergadering geopend.

2. Aanwezige stemmen en voorzitter

Aan de hand van de getekende presentielijst worden de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen geteld.

Normale besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige stemmen. Alleen voor het nemen van bijzondere besluiten moet minimaal 2/3 van het totaal aantal stemmen kunnen worden uitgebracht. Bijzondere besluiten zijn bijvoorbeeld: het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, het doen van grote en onvoorziene uitgaven, het vaststellen van een huishoudelijk reglement, een verbouwing, het aangaan van langlopende verplichtingen, verhuur van gemeenschappelijke gedeelten/zaken of het toestaan van horeca/kortdurende verhuur.

Indien geen geldig besluit kan worden genomen, zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met 2/3 meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

De vergadering dient een voorzitter te benoemen die de vergadering zal leiden. De voorzitter hoeft geen lid van de vereniging of het bestuur te zijn. De voorzitter van de vergadering wordt benoemd voor de duur van deze vergadering.

Het voorstel "Benoeming van de voorzitter van de vergadering" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: De heer Ronny Mangroo is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3. Ingekomen vragen & mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

4. Digitaal stemmen en vergaderen

Uw VvE-beheerder, De Nieuwe Wereld BV, biedt de mogelijkheid om online te stemmen en deel te nemen aan vergaderingen. Het voordeel is dat leden ook vanaf een andere locatie (bijv. vakantieadres) kunnen deelnemen en stemmen. Een bijkomend voordeel is dat men ruim voor de vergadering zelf kan stemmen en niet meer iemand hoeft te machtigen. De Nieuwe Wereld BV gebruikt de professionele software van Twinq zodat de veiligheid gewaarborgd is.

U wordt gevraagd om toe te staan dat de leden online mogen stemmen en aan de vergadering mogen deelnemen. Tevens wordt gevraagd om toe te staan dat leden tot 30 dagen voor de vergadering reeds online hun stem mogen uitbrengen.

Daartoe wordt de volgende tekst in stemming gebracht. De tekst is overgenomen van het Modelreglement 2017 (artikel 53.2):



De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Het voorstel "Toestemming tot digitaal vergaderen en stemmen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: Digitaal vergaderen en stemmen is toegestaan.

5. Notulen van de vorige vergadering(en)

Conform het splitsingsreglement moeten de notulen van de vorige vergadering worden vastgesteld. Dit betekent dat de notulen worden "bevroren" en niet meer gewijzigd kunnen worden. Als blijkt daarvan worden de notulen door de voorzitter en het bestuur getekend. De getekende versie zal worden opgeslagen in het archief van de VvE. Het gaat er dus niet om dat de notulen 100% worden goedgekeurd maar wel dat de leden akkoord zijn met de strekking van het verslag en de vastlegging van de genomen besluiten.

Notulen zijn een kort schriftelijk verslag en omvatten in ieder geval de (deel)conclusies op ieder van de besproken punten. Notulen zijn dus geen woordelijk verslag. Om objectiviteit te waarborgen, worden verzoeken om verandering of weglating van uitgesproken tekst dan wel toevoeging van niet-uitgesproken tekst niet gehonoreerd. De notulen worden in concept opgesteld en na de vergadering aan alle eigenaars tegelijk verzonden. De notulen behouden de status van concept tot dat zij in de eerstvolgende vergadering zijn vastgesteld.

Het voorstel "Vaststelling van de notulen van de vorige vergadering" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: De notulen van de vorige vergadering(en) zijn vastgesteld.

6. Jaarrekening afgelopen boekjaar

Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid. De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening, omvattende de baten en lasten over het afgelopen boekjaar alsmede een toelichting;
- de balans waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.

De opmaak van de jaarrekening is uitbesteed aan de VvE-beheerder. Daarom geeft de VvE-beheerder een toelichting op de jaarrekening.

A. Toelichting op de jaarrekening

Omdat de jaarrekening is voorzien van een uitgebreide woordelijke en cijfermatige toelichting, is tijdens de vergadering de jaarrekening alleen op hoofdpunten besproken:

Het exploitatieresultaat was € -179,42 negatief.

De grootste mee- of tegenvallers waren:

- De opstalverzekering.

B. Verslag kascommissie

Er is geen kascommissie en derhalve heeft geen kascontrole plaats gevonden.

C. Vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar

Het bestuur legt de jaarrekening ter vaststelling voor aan de vergadering. Vaststelling betekent dat de jaarrekening wordt "bevroren" en niet meer kan worden gewijzigd. Als blijkt daarvan moet de jaarrekening worden ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. De vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen boekjaar wordt in stemming gebracht.



Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdrage van de eigenaars. Een positief resultaat kan aan de eigenaars worden uitbetaald. Bij een negatief resultaat moeten de eigenaars het tekort binnen een maand aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit. Het is gebruikelijk om het resultaat - positief of negatief - te verrekenen met het reservefonds. Dat voorkomt uitbetalingen of naheffingen. De verrekening van het resultaat met het reservefonds wordt in stemming worden gebracht.

D. Decharge van het bestuur

Na goedkeuring van de jaarrekening door de vergadering besluit de vergadering over decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. De verlening van decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid wordt in stemming gebracht.

Het voorstel "Vaststelling van de jaarrekening over het vorige boekjaar" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "Verrekening van het resultaat met het reservefonds" wordt in stemming gebracht. Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "Verlening van decharge aan het bestuur" wordt in stemming gebracht.

Voor: 3

Tegen: 0

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 0

Er is 1 stem digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Besluit: De jaarrekening over het vorige boekjaar is vastgesteld.

Besluit: Het exploitatieresultaat wordt verrekend met het reservefonds

Besluit: De vergadering heeft decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.

7. Begroting en VvE-bijdragen

Uiterlijk in de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het lopende boekjaar. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaar verschuldigd is.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling 1/12 van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.

Uit de begroting volgt dat de maandelijks VvE-bijdragen zullen worden verhoogd. De VvE gaat een hoger bedrag reserveren voor het reservefonds groot onderhoud namelijk, € 3.728,50 en voldoet hiermee aan de wettelijke vereiste (0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw). De VvE besluit niet te gaan reserveren voor het trappenhuis. De verhoging van de VvE-bijdrage gaat in na deze vergadering en wel per 1 april 2024. Alle eigenaren ontvangen een bericht met daarin het exacte bedrag en ingangsdatum.

Het voorstel "Vaststelling van de begroting en voorschotbijdragen voor het lopende boekjaar" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: De begroting en de voorschotbijdragen voor het lopende boekjaar zijn vastgesteld.

8. Mandaat incassomaatregelen

Om betaalachterstanden te kunnen incasseren en om te voorkomen dat een schuld van een wanbetaler wordt omgeslagen over de andere eigenaren, is het noodzakelijk dat de vergadering mandaat verleent aan het bestuur en de beheerder om rechtsmaatregelen te treffen. Hiertoe dient ieder jaar een standaard juridische tekst in de notulen te worden opgenomen omdat bij een eventuele rechtszaak zal worden gevraagd naar recente notulen met daarin de bedoelde tekst. Het jaarlijks vaststellen van het incassomandaat voorkomt dat er extra vergaderd moet worden in het geval van een wanbetaler. U wordt



gevraagd om te stemmen voor het verlenen van het mandaat aan het bestuur en de beheerder.

De tekst luidt als volgt:

De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur / de bestuurder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven vorderingen uit hoofde van niet-betaalde (voorschot)bijdragen en andere vorderingen ter incasso over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur / de bestuurder naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

Het voorstel "Vaststelling van het incassomandaat" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: Het incassomandaat is vastgesteld.

9. Mandaat schadepeningen

Dit mandaat geeft het bestuur c.q. de beheerder de bevoegdheid schadepeningen die door de verzekeraar zijn uitgekeerd na het claimen van een schade, te parkeren op de betaalrekening van de VvE.

Het voorstel "Vaststelling van het mandaat schadepeningen" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Besluit: Het mandaat schadepeningen is vastgesteld

10. Bestuur en commissies

De Vereniging moet worden geleid door een bestuur. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meerdere personen bestaat, benoemt het bestuur uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst of ontslagen.

Het bestuur draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert de middelen van de vereniging. Dit doet zij binnen de bepaling van het splitsingsreglement en een eventueel huishoudelijk reglement.

Het bestuur wordt bij voorkeur uit de leden van de vereniging benoemd. Dit is belangrijk omdat het bestuur de leden vertegenwoordigt en het aanspreekpunt vormt voor de beheerder en andere leveranciers. Een niet-professioneel bestuur kan een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

U wordt gevraagd om in te stemmen met de benoeming van één of meer bestuurders.

Het voorstel "Benoeming en/of ontslag van bestuurders" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "Benoeming en/of ontslag van leden van de kascommissie" wordt niet in stemming gebracht.

Besluit: Het bestuur wordt gevormd door: De heer Bijnen. Overige personen zijn afgetreden.

11. Planmatig Onderhoud

De VvE-beheerder merkt op dat het de bedoeling is dat bij dit agendapunt wordt gesproken over planmatig onderhoud ook wel groot onderhoud genoemd. Het is niet de bedoeling dat eigenaren hun individuele klachten of reparatieverzoeken inbrengen of benoemen.

Defecten en schades kunnen worden ingediend door in te loggen op www.denieuwewereld.com. Zodoende komt de melding direct bij de technisch beheerder en zal hij, indien nodig, opdracht geven aan een reparateur en/of melding doen bij de verzekeraar. Hierdoor gaat de behandeling van de melding sneller dan wanneer men belt of e-mailt.

A. Besluit offertes voor gepland onderhoud

Op verzoek van de VvE zijn er meerdere schilderoffertes opgevraagd. DNW heeft een vergelijking gemaakt van de offertes en een advies uitgebracht. In het Jaarplan Onderhoud staan voor dit jaar werkzaamheden gepland. Voor deze werkzaamheden zijn offertes opgevraagd. De totale kosten bedragen € 9.477,58 (excl.



BTW en begeleidingskosten). Tijdens de uitvoering kan er meerwerk zijn. Om hiervoor ook opdracht te kunnen geven, wordt aan de vergadering een budget gevraagd dat 10% hoger is dan de totale kosten. De leden stemmen in met de offerte van Pover Schilders voor een totaalbedrag van € 9.477,58. Ook stemmen de leden in met de begeleidingsfee van 7% van DNW voor het doen van de begeleiding van dit traject.

B. Besluit extra bijdrage ter bekostiging van het gepland onderhoud

De kosten komen te laste van het reservefonds groot onderhoud.

C. Laten opstellen van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is vijf jaar of ouder. Volgens de wet Verbetering Functioneren VvE's is het verplicht een MJOP te hebben dat niet ouder is dan 5 jaar. De beheerder heeft een offerte opgevraagd bij Laan35. De offerte wordt besproken tijdens de vergadering. De leden besluiten een MJOP op te stellen nadat het schilderwerk is uitgevoerd.

Het voorstel "Besluit tot het laten uitvoeren van planmatig onderhoud voor het bedrag van €9.477,58" wordt in stemming gebracht.

Het besluitvoorstel wordt met algemene stemmen aangenomen.

Het voorstel "Besluit tot een extra bijdrage" wordt niet in stemming gebracht.

Het voorstel "Vaststelling van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)" wordt niet in stemming gebracht.

Besluit: "Besluit tot het laten uitvoeren van planmatig onderhoud voor het bedrag van € 9.477,58" is aangenomen

12. Rondvraag en sluiting

Bij de rondvraag worden vooraf ingezonden vragen behandeld. Wanneer er tijd over is, is er ruimte voor een enkele extra vraag.

De voorzitter sluit de vergadering en treedt af als voorzitter van de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw Vespuccistraat 97 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

- 2. Aanwezige stemmen en voorzitter**
 - 2.1 De heer Ronny Mangroo is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 4. Digitaal stemmen en vergaderen**
 - 4.1 Digitaal vergaderen en stemmen is toegestaan.
- 5. Notulen van de vorige vergadering(en)**
 - 5.1 De notulen van de vorige vergadering(en) zijn vastgesteld.
- 6. Jaarrekening afgelopen boekjaar**
 - 6.1 De jaarrekening over het vorige boekjaar is vastgesteld.
 - 6.2 Het exploitatieresultaat wordt verrekend met het reservefonds
 - 6.3 De vergadering heeft decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid.
- 7. Begroting en VvE-bijdragen**
 - 7.1 De begroting en de voorschotbijdragen voor het lopende boekjaar zijn vastgesteld.
- 8. Mandaat incassomaatregelen**
 - 8.1 Het incassomandaat is vastgesteld.
- 9. Mandaat schadepenningen**
 - 9.1 Het mandaat schadepenningen is vastgesteld
- 10. Bestuur en commissies**
 - 10.1 Het bestuur wordt gevormd door: De heer Bijnen. Overige personen zijn afgetreden.
- 11. Planmatig Onderhoud**
 - 11.1 "Besluit tot het laten uitvoeren van planmatig onderhoud voor het bedrag van € 9.477,58" is aangenomen