

Notulen

VvE Touwenterrein (148)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 9 november 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 234 (92,86 procent)

Aanwezig

Mevrouw M. van Barneveld, Mevrouw C.L.F. Bijl, De heer C.A. van den Ende, De heer R.F. Eyerman en/of Mevrouw J. Esseveld, De heer N.S. Godwin en/of Mevrouw K.V. Sjolander, De heer E.T.N. van den Heiligenberg, Mevrouw E.A. Leguit, Mevrouw M.L.A. Leijdekkers, De heer P.J.H. van Meelis, De heer P.J.H. Sieswerda, Touwenterrein Kantorenvastgoed C.V., Mevrouw M.E. Warmoltz

Volmacht afgegeven

Mevrouw L. Aarts, Abcoude Investments B.V., De heer J.C.P. Lensvelt, De heer K.A. van der Meij, De heer A. van der Meij en Mevrouw I.H. Hollander, Mevrouw J.H.M. Reijn-van Lent, West Indies Real Estate.20 B.V.

Afwezig

De heer M.C. Bastmeijer, De heer A. Damolis, De heer C.A. Ellis en Mevrouw C.E.S. Smith, De heer J.R. ter Haar, Maatschap The Parking Lot, De heer P. van Nieuwenhuizen, Susijn Consult B.V., De heer A.G. de Vries en Mevrouw M. Leguijt

1. Opening

De beheerder, de heer Marcel Koopman, werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 20.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Hij verzorgt de notulen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn voldoende stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 1 juni 2022 en 23 maart 2022 paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Huurders dienen een huurdersverklaring te tekenen en de verhuurder dient daarnaast een kopie van het huishoudelijk reglement te verstrekken.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 1 juni en 23 maart 2022 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2022

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Het boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 4.820,43.

De kascommissie verklaart dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. De kascommissie licht de posten toe die tot het negatieve exploitatieresultaat hebben geleid. De pompen in de garage voor de riolering zijn gereviseerd na probleem, dit is een forse uitgave geweest. Het tuinonderhoud zorgt eveneens voor een kostenoverschrijding, in de begroting 2024 zal hier rekening mee worden gehouden. Verder zijn er bamboematten aangebracht.

De instelling van het licht in de garage is niet goed, de lampen branden constant of in ieder geval te lang.

Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022.

De vergadering besluit het negatief exploitatieresultaat van € 4.820,43 te verrekenen met de eigenaren. Over de verrekening zal met de kascommissie contact worden opgenomen.

Besluit: FIN - De jaarrekening van 2022 is vastgesteld. Het negatief exploitatieresultaat van € 4.820,43 wordt verrekend met de eigenaren op basis van het reservefonds waarin de eigenaren zijn vertegenwoordigd. Er is decharge verleend aan het bestuur voor de beide boekjaren.

Verrekenen van het resultaat graag afstemmen met de kascommissie, mevrouw van Barneveld.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is administratief bijgesteld. Gevraagd wordt het MJOP vast te stellen.

Er zijn over de financiële aspecten van het MJOP de nodige vragen. Het bestuur spreekt af met de beheerder om hetzij op kantoor bij VBA of via Teams deze zaken door te spreken, zodat in de volgende ALV meer duidelijkheid over het plan en de reserveringen gegeven kan worden. In het kader van de bijdrage wordt opgemerkt dat deze pas kan stijgen met meer dan 15% als dit nodig blijkt door een versie van het MJOP die weer volledig is bijgewerkt en goedgekeurd door de leden in een ALV. Daarom wordt ook de ambitie uitgesproken om de volgende ALV in de eerste helft van het volgende jaar te organiseren.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

PO - Het MJOP is vastgesteld.

Actiepunt: Teamsvergadering over MJOP beleggen.

5. Planmatig Onderhoud (PO) 2023 en 2024

Er staat geen planmatig onderhoud gepland voor 2023 en 2024.

De vervanging van de boiler kan na gebleken noodzaak uitgevoerd worden.

6. Vaststellen begroting 2023 en 2024

De begroting 2023 wordt toegelicht. De begroting wordt unaniem, met terugwerkende kracht per 01-01-2023 en met een totaalbedrag van € 62.370,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

De begroting 2024 wordt unaniem, ingaande per 01-01-2024 en met een totaalbedrag van € 69.924,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA. In deze begroting dient het dagelijks onderhoud tuin verhoogd te worden.

Besluit: FIN - De begroting 2023 is met ingang per 1 januari 2023 met een totaalbedrag van € 62.370,- vastgesteld. De begroting 2024 is met ingang van 1 januari 2024 met een bedrag van € 69.924,- vastgesteld.

7. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

De heer Sieswerda stelt zich kandidaat voor het bestuur. Hij wordt met algemene stemmen benoemd.

Nieuwe bestuursleden dienen zich in te schrijven in de Kamer van Koophandel. Uittredende bestuursleden dienen zich uit te schrijven bij de Kamer van Koophandel. VBA biedt aan deze in-/uitschrijving te begeleiden voor € 75,- excl. BTW. De heer Sieswerda schrijft zichzelf in bij de KvK.

De financiële stukken van de VvE dienen vooraf gecontroleerd te worden. De vergadering kan daarna goedkeuring geven aan het door het bestuur gevoerde financiële beleid. Deze controle dient te worden uitgevoerd door:

- 1) de raad van commissarissen óf;
- 2) een accountant als bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW óf;
- 3) een kascommissie.

Veelal is een raad van commissarissen er niet en wordt een kascommissie benoemd. Een kascommissie dient te bestaan uit twee leden. Kascommissieleden worden benoemd voor een periode van één jaar en kunnen jaarlijks opnieuw worden benoemd.

- Voorgesteld wordt de bestuursleden die zich hebben aangemeld te benoemen.
- Voorgesteld wordt de aangemelde kascommissieleden te benoemen.

Mevrouw van Barneveld en mevrouw Esseveld worden opnieuw benoemd tot de kascommissie.

Besluit:

De heer Sieswerda wordt benoemd tot het bestuur.

Mevrouw van Barneveld en mevrouw Esseveld worden tot de kascommissie benoemd.

8. Commissie duurzaamheid

Er is geen actieve commissie duurzaamheid op dit moment. Leden kunnen zich aanmelden.

Het aanbrengen van laadpalen is een onderwerp van gesprek, dit is urgent omdat op niet al te lange termijn er alleen nog elektrische auto's de stad in mogen. Een nieuwe infrastructuur in de garage zal daarvoor wellicht nodig zijn.

Verder wil men de discussie over zonnepanelen opstarten. Er is niet zo veel ruimte voor zonnepanelen op de daken. De tuin is geen optie. Het kopen van participaties in zonnepanelenprojecten worden door bedrijven gedaan, dat kan voor de VvE een optie zijn.

De warmtepomp wordt voor VvE's niet verplicht. De oproep wordt gedaan aan de leden om zich bij de commissie aan te sluiten. Eersillende leden geven aan dat er een langetermijn project loopt om op de Westelijke eilanden collectief warmte van het grachtenwater te gaan gebruiken. Mevrouw Leijedekkers zal voor de VvE de vinger aan de pols houden.

9. Afronding kadeproject

Het project is in grote lijnen afgerond, de financiële afwikkeling middels de eigen bijdragen is in gang gezet. Het budget is op, de parasols moeten nog vervangen worden. Daar is geen nieuw budget voor nodig. De verlichting is nog wel een punt. Voor de kade renovatie zijn kabels en een transformatorkast aangelegd voor een 12V systeem. Het bestuur gaat onderzoeken of dit systeem ook gebruikt kan worden voor de haperende tuin / veiligheids-verlichting op andere plekken op het buitenterrein.

10. Update en vragen vanuit bestuur

- Afval MJ Hudson. Er staan regelmatig containers in de weg, pizzadozen staan regelmatig buiten. Bestuur spreekt het bedrijf hierop aan.
- Graffiti, hier is deels witte verf overheen gegaan, de graffiti is nu min of meer kunst en hoeft niet verwijderd te worden. Het stuk graffiti op de bakstenen moet nog wel worden schoongemaakt.
- Zonwering appartement Casper. De eigenaar is er niet, er is geen concreet voorstel.
- Meevaller schilderbeurt, ter informatie, er is een substantieel lager bedrag uitgeven, namelijk € 38.000,-. De voorzitter vraagt de beheerder hier rekening mee te houden in de MJOB.
- Uitbreiding fietsenstalling, dit issue komt regelmatig terug. Vermoedelijk staan er een aantal fietsen die niet van eigenaren zijn. Door de grote hoeveelheid werknemers bij MJ Hudson is er voor de bewoners vaak te weinig gelegenheid om de fiets vast te zetten met een ketting. De heer Halbertsma van Harvest zegt toe om met MJ Hudson te bespreken of ze (samen met) Harvest een uitbreiding van de stalling willen financieren. De leden die het aangaat kunnen een kleine sticker op hun fiets plakken, het bestuur zal wat stickers laten maken.
-

11. Nieuwe havenmeester

Er komt geen nieuwe havenmeester.

12. Borrels MJ Hudson

Er is geregeld overlast van kantoorborrels van MJ Hudson. Vooral bij het afscheid in de galmende binnenplaats. Er is een discussie over wat redelijk zou zijn voor dit soort borrels. Verschillende mogelijkheden voor eindtijd, frequentie, etc worden geopperd door de leden. De heer Halbertsma van Harvest zegt toe om met MJ Hudson te bespreken wat zij zelf een werkbare frequentie en eindtijd vinden voor de kantoorborrels. Hij zal hier op terugkomen.

13. Borden op het terrein

Er worden een aantal borden getoond, die het private karakter van het terrein aangeven. Het is niet de bedoeling dat derden op het terrein komen. Er wordt gekozen om het blauwe bord met Privé Terrein bij de ingang van de poort te hangen.

14. Proces voor problemen

Als een eigenaar een reparatieverzoek wil doen, dient daarvoor altijd de portal van VBA te worden gebruikt, bij echte spoedgevallen kan een telefonische melding worden gedaan, ook buiten kantooruren.

Het bestuur is aanspreekpunt voor problemen, in persoon of via de bestuursmail. De accountmanager van VBA kan uiteraard ook via mail of telefoon benaderd worden.

15. Communicatie

De leden bespreken de onderlinge communicatie. Er is een Whatsapp groep, er is een bestuur mailadres. Direct contact blijft belangrijk.

16. Incassoprocedure en incassobeleid

De incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan wordt besproken. Gevraagd wordt deze vast te stellen, deze kan afwijken van de bepalingen in de splitsingsakte zie www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf.

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

17. Rondvraag en sluiting

De mogelijkheid om een AED aan te schaffen wordt besproken. Deze kost ongeveer € 1.800,-. Het is geen VvE zaak.

Het aanbieden van afval aan de gemeente leidt tot rommel op straat. De eigenaren worden gevraagd de gewone grijze zakken te gebruiken.

Een paar lampen in de garage doen het niet, dit kan gemeld worden bij de beheerder. De dag na de vergadering overigens komt de elektricien.

De voorzitter sluit om 22.30 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Touwenterrein (148)

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

- 2.1 De notulen van vergadering d.d. 1 juni en 23 maart 2022 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2022

- 3.1 FIN - De jaarrekening van 2022 is vastgesteld. Het negatief exploitatieresultaat van € 4.820,43 wordt verrekend met de eigenaren op basis van het reservefond waarin de eigenaren zijn vertegenwoordigd. Er is decharge verleend aan het bestuur voor de beide boekjaren.

Verrekenen van het resultaat graag afstemmen met de kascommissie, mevrouw van Barneveld.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 4.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.
PO - Het MJOP is vastgesteld.

6. Vaststellen begroting 2023 en 2024

- 6.1 FIN - De begroting 2023 is met ingang per 1 januari 2023 met een totaalbedrag van € 62.370,- vastgesteld. De begroting 2024 is met ingang van 1 januari 2024 met een bedrag van € 69.924,- vastgesteld.

7. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

- 7.1

De heer Sieswerda wordt benoemd tot het bestuur.

Mevrouw van Barneveld en mevrouw Esseveld worden tot de kascommissie benoemd.

16. Incassoprocedure en incassobeleid

- 16.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

Actiepuntenlijst

VvE Touwenterrein (148)

Teamsvergadering over MJOP beleggen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 januari 2024

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Marcel Koopman)