

Notulen

VvE Touwenterrein (148)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 20 juni 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 185 (73,41 procent)

Aanwezig

Mevrouw L. Aarts, Mevrouw M. van Barneveld, Mevrouw C.L.F. Bijl, De heer E.T.N. van den Heiligenberg, Mevrouw M.L.A. Leijdekkers, De heer J.C.P. Lensvelt, De heer P.J.H. van Meelis, De heer K.A. van der Meij, De heer A. van der Meij en/of Mevrouw I.H. Hollander, Mevrouw J.H.M. Reijn-van Lent, De heer P.J.H. Sieswerda, Touwenterrein Kantorenvastgoed C.V.

Volmacht afgegeven

De heer R.F. Eyerman en Mevrouw J. Esseveld, Mevrouw M.E. Warmoltz

Afwezig met bericht

Abcoude Investments 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 C.A. van den Ende, De heer N.S. Godwin en Mevrouw K.V. Sjolander, De heer J.R. ter Haar, Mevrouw E.A. Leguit, Maatschap The Parking Lot, De heer P. van Nieuwenhuizen, Susijn Consult B.V., De heer A.G. de Vries en Mevrouw M. Leguijt, West Indies Real Estate.20 B.V.

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 19.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder 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)

Het blauwe bord is recent geplaatst.

De beheerder wordt na toelichting gemachtigd de jaarrekeningen en de notulen na goedkeuring door de vergadering te ondertekenen.

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 9 november 2023 door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 9 november 2023 zijn vastgesteld.

Besluit: De beheerder wordt gemachtigd de notulen en de jaarstukken te ondertekenen.

3. Vaststellen jaarrekening 2023

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2023. Het boekjaar sluit met een positief exploitatieresultaat van € 2.030,82.

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 alle posten op de balans en de resultatenrekening uitgebreid toe. De VvE heeft een vrij gecompliceerde structuur qua reservefondsen en breukdelen. Alle gemaakte kosten zijn aan de juiste fondsen toegedeeld. Het onderscheid planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud wordt nader verklaard.

Het reservefonds buitenruimte wordt besproken, een groot gedeelte is betaald in 2023, een deel is ook later betaald. Er is in het verleden te weinig gereserveerd, de aanpak van de kade is middels een extra eigen bijdrage gedaan. Het fonds buitenruimte vertoont op korte termijn een negatief saldo. Het bestuur neemt hiervoor op het moment van vergaderen nog geen maatregelen, maar gaat hiervoor nog geen maatregelen, maar kan dat voor de toekomst niet uitsluiten.

De liftkeuringen zijn niet uitgevoerd in 2023. De droge blusleidingen zijn wel gekeurd, op rekening van de

garage.

De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren. De beheerder benadrukt dat het ten gunste of ten laste van de voorziening brengen niet altijd mogelijk is omdat er niet voor iedere post een reservefonds is. Het exploitatiesaldo wordt ten gunste van de voorziening algemeen geboekt, de verdeling geschiedt op basis

Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2023.

De vergadering besluit het positief exploitatieresultaat van € 2.032,82 ten gunste van de voorziening algemeen te brengen.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2023 vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van € 2.030,82 wordt toegevoegd aan het reservefonds algemeen. Er is decharge verleend.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

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

Voor 2025 staat een herijking van het MJOP gepland, gevraagd wordt bestuur mandaat te geven voor de opdracht tot herijking van het MJOP. Hiertoe wordt bij dit punt nog niet besloten.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

PO - Het MJOP is vastgesteld.

5. Planmatig Onderhoud (PO) 2024 en 2025

Voor 2024 en 2025 is geen planmatig onderhoud begroot. De beheerder licht de werking van het MJOB toe, ook de verschillen met het MJOP. De MJOB is in overleg met bestuur aangepast na zeer uitgebreid overleg en een zeer grondige analyse. De beheerder geeft aan de inspanning van het bestuur in deze zeer te waarderen.

De liquiditeitsbegroting vloeit voort uit de MJOB, deze is toegevoegd. De beheerder geeft aan dat tenminste 10 jaar de begroting met positieve cijfers aangeboden dient te worden, de beheerder voegt daaraan toe, dat zij uitgaan van 15 jaar op grond van het keurmerk.

Het bestuur geeft een uitgebreide toelichting op alle ontwikkelingen binnen de begrotingen en reservefondsen die terug te vinden is in het document toelichting op de structurele verhoging reserves en bijdragen.

De fondsen corresponderen niet altijd met de blokken, dat maakt sommige dingen wat onduidelijk. De liften zijn een belangrijke kostenpost, deze waren niet correct c.q. niet geheel in de MJOB opgenomen, waardoor de bijdragen van de reserves en dus de eigen bijdragen bij met name Blok B te hoge bijdragen in rekening werden gebracht. Dit is voorafgaand aan de vergadering rechtgetrokken.

Het dak in 2034 is ook een belangrijke post in de reserveringen. Belangrijk is het gegeven, dat inmiddels de juiste kosten bij de juiste onderdelen terechtkomen, zodat zo adequaat mogelijk gereserveerd kan worden.

Parkeerplaatsen worden ook meegenomen in de berekeningen.

Liftkeuringen zijn begroot en in het afgelopen jaar voor zover bekend niet gekeurd. De keuring gaat alleen over de veiligheid van de lift. Voor de volgende vergadering moet er een liftinspectie hebben plaatsgevonden, de beheerder vraagt offerte op. Storingen kunnen gewoon tussentijds gemeld worden.

De reserves zijn in de analyse van het bestuur niet bovenmatig.

Vragen kunnen uiteraard tussentijds nog gesteld worden aan bestuur, de vragen in de vergadering zijn naar wens van de leden beantwoord. De beheerder wijst nog op de liquiditeitsbegroting, deze geeft per blok en per reservefonds het verloop van de reserves, de bedragen zijn geïndexeerd.

6. Vaststellen begroting

Het voordeel van het goedkeuren van de begroting per 1-1-2025 is dat de eigenaren voor het nieuwe jaar

al weten wat zij maandelijks gaan betalen, ook bij verkoop van de woning kan dit handig zijn. Het nadeel van het goedkeuren van een begroting kan zijn dat de voorgestelde indexering toch iets hoger uitvalt. Dat wordt dan later in de jaarrekening gecorrigeerd.

De begroting 2025 wordt unaniem, ingaande per 01-01-2025 en met een totale VvE-bijdrage van € 88.720,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

De verhoging van het bedrag met € 2.000,- betreft de buitenmuur van de burens, waar de VvE op uitkijkt. De vergadering stemt daar mee in. Deze eventuele kosten worden verdeeld over alle eigenaren.

Opgemerkt wordt dat het afkeuren van de begroting als consequentie heeft dat er mogelijk niet voldoende geld beschikbaar is en dat de laatste goedgekeurde begroting van kracht blijft.

Besluit: FIN - De begroting is met ingang per 1 januari 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 88.720,- vastgesteld.

7. 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.

8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

Het huidige bestuur blijft aan.

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 € 95,- excl. BTW.

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 benoemd tot de kascommissie.

9. Rondvraag en sluiting

Er is geen havenmeester op dit moment. Bestuur houdt zich bezig met de toewijzing van ligplaatsen voor boten.

Er wordt voorgesteld met het stoppen met de legionellakeuring. Wettelijk is dit niet verplicht. De vergadering besluit te stoppen met de het laten uitvoeren van deze keuring.

De fietsstickers worden besproken. De voorzitter reikt deze uit, deze kunnen geplaatst worden op het achterspatbord. Daarmee zijn de fietsen van de eigenaren herkenbaar.

De vraag wordt gesteld door de bestuurder of bewoners zijn met een elektrische auto. Er zijn al eigenaren met zo'n auto. De aanleg daarvan is een vergaderbesluit. Er is nader onderzoek benodigd om te kunnen bepalen hoe dit ingericht moet worden.

De feestjes van het bedrijf leveren nog steeds overlast op. Vorig jaar zijn er afspraken geweest, naleven van datgene wat in de notulen van vorig jaar is opgenomen kan door MJ Hudson nog een keer bij de medewerkers onder de aandacht gebracht worden.

Er staan twee motoren, de eigenaar is bekend.

De voorzitter sluit om 21.00 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. 9 november 2023 zijn vastgesteld.
- 2.2 De beheerder wordt gemachtigd de notulen en de jaarstukken te ondertekenen.

3. Vaststellen jaarrekening 2023

- 3.1 FIN - De jaarrekening 2023 vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van € 2.030,82 wordt toegevoegd aan het reservefonds algemeen. Er is decharge verleend.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

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

6. Vaststellen begroting

- 6.1 FIN - De begroting is met ingang per 1 januari 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 88.720,- vastgesteld.

7. Incassoprocedure en incassobeleid

- 7.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.