

Notulen

VvE Touwenterrein (148)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 23 maart 2022, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 215 (85,32 procent)

Aanwezig

Mevrouw L. Aarts, De heer en 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 E.T.N. van den Heiligenberg, Mevrouw M.L.A. Leijdekkers, De heer J.C.P. Lensvelt, De heer A. van der Meij en/of Mevrouw I.H. Hollander, Mevrouw J.H.M. Reijn-van Lent, Susijn Consult B.V., Touwenterrein Kantorenvastgoed C.V., West Indies Real Estate.20 B.V.

Volmacht afgegeven

De heer N.S. Godwin en Mevrouw K.V. Sjolander, Mevrouw E.A. Leguit, De heer K.A. van der Meij

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, Mevrouw D.M. van IJken, Maatschap The Parking Lot, De heer P. van Nieuwenhuizen, De heer P.J.H. Sieswerda, De heer A.G. de Vries en Mevrouw M. Leguijt

1. Opening

De voorzitter van de vergadering, de heer Tinbergen, opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

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. De beheerder verzorgt ook de notulen.

De vergadering bespreekt de aanpak van de kade. Op de dag van de vergadering is door de voorzitter, die tevens het project leidt, een offerte ontvangen welke door hem kort wordt toegelicht en die de leden langs gaat.

Het totaal bedrag van de offerte is bijna € 75.000,- hetgeen als hoog wordt ervaren door de meeste leden.

De voorzitter geeft aan dat deze offerte ook nog niet goed genoeg aansluit op onze exacte situatie. Hij verwacht dat bijvoorbeeld de kosten voor verwijdering van ondergrond veel lager zullen worden.

De vergadering bespreekt de wensen c.q. eisen die gesteld worden aan dit project. Diverse invalshoeken worden genoemd, waarbij meer groen, vergroening en privacy van belang worden geacht. De meubels zijn oud en moeten inderdaad vervangen worden. De kade ligt op de parkeergarage, een van de eigenaren schets hoe de onderliggende lagen in elkaar zitten en welk systeem van waterafvoer gebruikt wordt. De waterhuishouding moet niet verstoord worden door de aanpassingen. Verschillende eigenaren geven aan dat het onderhoud van groen en vlonders onderdeel moet zijn van het plan.

Verder is het complex en de directe omgeving geheel of gedeeltelijk onder architectuur gebouwd. Contact met de architect opnemen voordat het project gestart wordt is belangrijk, de vergadering onderkent dit. Het dek wordt door meerdere eigenaren ook belangrijk gevonden.

De wijze van financieren wordt besproken. Lenen door de eigenaren uit de reeds bestaande fondsen is een optie, maar deze brengt ook risico's met zich mee. Het geheel inbrengen in de meerjaren onderhoudsbegroting is ook een optie, daarvoor is 2/3 meerderheid in de vergadering nodig. Extern lenen kan een optie zijn, de meest voor de hand liggende optie lijkt vooralsnog een extra eigen bijdrage van de eigenaren. Hiervoor is wel een vergaderbesluit nodig, wat eventueel in een extra vergadering door de leden genomen kan worden. Er staat op de reeds aangeleverde offerte wel de nodige tijdsdruk als het bedrijf in juni 2022 tot uitvoering over zou kunnen gaan. Binnen de VvE zal een commissie zich over dit project gaan buigen, naast de voorzitter VvE dienen 2 leden zich aan als kandidaat voor deze commissie, de vergadering gaat ermee akkoord dat zij deelnemen aan deze commissie. Dhr. Tinbergen, Mevrouw Leijdekkers en dhr. Lensvelt vormen de commissie. De afstemming wordt onderling gedaan.

Ter bevestiging, er wordt in deze ALV geen besluit genomen met betrekking tot de kade.

2. Vaststellen notulen vergadering d.d. 25 november 2020

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 25 juni paginagewijs door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De notulen van de algemene ledenvergadering van 25 november 2020 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2020 en 2021

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2020 en 2021. Het boekjaar 2020 sluit af met een negatief exploitatieresultaat van € 1.713,45, dat van 2021 is € 256,61.

De resultaten van de beide boekjaren worden met de eigenaren verrekend naar rato van de reservefondsen.

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.

Besluit: FIN - De jaarrekeningen van 2020 en 2021 zijn vastgesteld. De exploitatieresultaten worden 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.

4. Verkiezing kascommissie

De kascommissie moet jaarlijks worden benoemd en bestaat uit twee leden. Mevrouw van Barneveld wordt opnieuw tot de kascommissie benoemd. Mevrouw Esseveld meldt zich aan, zij wordt verkozen.

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

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

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

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

6. Planmatig Onderhoud (PO) 2021 en 2022

a) Gevraagd wordt om het bestuur mandaat te geven voor het voorbereiden en het in uitvoering geven van het PO in jaar 2022 en 2023 van het MJOP met een totaal projectbudget van € 66.727,- inclusief BTW en VT.

b) Daarnaast wordt goedkeuring gevraagd voor projectbegeleiding (VT) en onvoorziene meerkosten met een maximum van 10% van het projectbudget.

c) Verder wordt gevraagd om de beheerder te machtigen de gelden, benodigd voor bovengenoemde werkzaamheden, te onttrekken aan het desbetreffende reservefonds.

Het totaal bedrag betreft voornamelijk schilderwerk, VBA zal dit begeleiden. Waarschijnlijk is een deel nog niet nodig omdat de zon daar veel minder invloed heeft. De vergadering gaat akkoord met het mandaat voor bestuur na de toelichting door de beheerder.

Besluit: PO - a) Mandaat bestuur in uitvoering geven in MJOP geplande werkz. van 2022, projectbudget € 66.727,- incl. BTW/VT. b) Mandaat bestuur projectbegeleiding aan VBA uit te besteden, onvoorziene meerkosten 10%. c) Mandaat bestuur beheerder te machtigen benodigde gelden te onttrekken reservefonds.

7. Vaststellen begroting 2021

De begroting 2021 wordt ongewijzigd voortgezet op basis van de begroting 2020. Er volgt over dit jaar geen naverrekening.

Besluit: FIN - De begroting van 2021 wordt ongewijzigd voortgezet op basis van de begroting 2020.

8. Vaststellen begroting 2022

De begroting 2022 wordt toegelicht. De begroting wordt niet met terugwerkende kracht per 01-01-2021 en met een totaalbedrag van € 73.630,- vastgesteld. De begroting 2021 wordt verhoogd met 10 %, de daaruit voortvloeiende bijdragen en met als totaal bedrag € 66.066,- De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - De begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 met een totaalbedrag van € 66.066,- vastgesteld.

9. Incassoprocedure en incassobeleid

De voorzitter vraagt om de incassoprocedure en beleid zoals vermeld op www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf goed te keuren

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

10. Verkiezing bestuur (overige commissies)

Het huidige bestuur blijft aan.

11. Plaatsing laadpalen in de garage en reguleren toegang tot de garage, verzoek van diverse de eigenaren.

De voorzitter licht de situatie toe./ De huidige meterkast en andere infrastructuur in de garage bieden capaciteit voor maximaal 2 laadpalen. Als we meer laadpalen nodig hebben zullen we nieuwe infrastructuur aan moeten leggen. We zullen daarna dan structureel hogere tarieven gaan betalen. Niet alleen voor de stroom zelf, maar bijvoorbeeld ook voor de vaste "aansluiting" kosten. Dit geldt voor alle elektriciteit in de garage, ook die voor verlichting etc.

Er wordt afgesproken om de komende tijd creatief na te denken hoe we in de toekomst meerdere auto's (meer dan 2) kunnen opladen met de 2 laadpalen die met de huidige infrastructuur nog aangelegd kunnen worden. Eventueel ook gebruikmakend van de laadpalen die al zijn geïnstalleerd door Harvest Vastgoed.

12. Vaststellen huishoudelijk reglement (HR)

Het voorgestelde huishoudelijk reglement wordt besproken. Nut en noodzaak is niet direct bij iedereen helder, het oude reglement was langer dan het voorgestelde, de beleving in de vergadering daarbij was anders. Het bestuur benadrukt dat er vanuit de nieuwe huurder (MJ Hudson) nadrukkelijk is gevraagd om huishoudelijke regels op detail niveau.

Het is vooral van belang dat de huurdersverklaring uitgereikt wordt, ingevuld retour komt en wordt voorzien van de verklaring dat de huurder ingeschreven staat bij de Gemeente Amsterdam. Daarmee kan de VvE bijdragen aan het voorkomen van illegale verhuur, dit heeft in het verleden nog wel eens tot problemen geleid.

De beheerder licht toe, dat primair het NBW geldt, met het daaruit voortvloeiende modelreglement 2006, wat voor de VvE geldt. Het HHR is een aanvulling daarop.
Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Er zijn voldoende stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het Huishoudelijk Reglement vast te stellen. Er is 1 tegenstem en 1 onthouding.
Besluit: Het huishoudelijk reglement is vastgesteld.

Het voorgestelde huishoudelijk reglement wordt besproken. Nut en noodzaak is niet direct bij iedereen helder, het oude reglement was langer dan het voorgestelde, de beleving in de vergadering daarbij was anders. Het is vooral van belang dat de huurdersverklaring uitgereikt wordt, ingevuld retour komt en wordt voorzien van de verklaring dat de huurder ingeschreven staat bij de Gemeente Amsterdam.

Daarmee kan de VvE bijdragen aan het voorkomen van illegale verhuur, dit heeft in het verleden nog wel eens tot problemen geleid.

De beheerder licht toe, dat primair het NBW geldt, met het daaruit voortvloeiende modelreglement 2006, wat voor de VvE geldt. Het HHR is een aanvulling daarop.

Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Er zijn voldoende stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het Huishoudelijk Reglement vast te stellen. Er is 1 tegenstem en 1 onthouding.

Besluit: Het huishoudelijk reglement is vastgesteld.

13. Rondvraag en sluiting

De druk op de fietsenstalling neem toe. Het idee is niet dat er veel buitenstaanders parkeren. Er staan nog 2 wrakken, die verwijderd kunnen worden.

Er zit in de tuincommissie 1 lid. Andere leden kunnen zich tussentijds aanmelden.

De botencommissie heeft slechts 1 lid, voor de duidelijkheid, deze heeft geen beslissingsbevoegdheid.

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 vergadering d.d. 25 november 2020

- 2.1 De notulen van de algemene ledenvergadering van 25 november 2020 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2020 en 2021

- 3.1 FIN - De jaarrekeningen van 2020 en 2021 zijn vastgesteld. De exploitatieresultaten worden 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.

4. Verkiezing kascommissie

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

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 5.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.

6. Planmatig Onderhoud (PO) 2021 en 2022

- 6.1 PO - a) Mandaat bestuur in uitvoering geven in MJOP geplande werkz. van 2022, projectbudget € 66.727,- incl. BTW/VT. b) Mandaat bestuur projectbegeleiding aan VBA uit te besteden, onvoorziene meerkosten 10%. c) Mandaat bestuur beheerder te machtigen benodigde gelden te onttrekken reservefonds.

7. Vaststellen begroting 2021

- 7.1 FIN - De begroting van 2021 wordt ongewijzigd voortgezet op basis van de begroting 2020.

8. Vaststellen begroting 2022

- 8.1 FIN - De begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 met een totaalbedrag van € 66.066,- vastgesteld.

9. Incassoprocedure en incassobeleid

- 9.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

12. Vaststellen huishoudelijk reglement (HR)

- 12.1 Het huishoudelijk reglement is vastgesteld.