

Notulen

VvE Touwenterrein (148)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 25 november 2020, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 166 (65,87 procent)

Aanwezig

Mevrouw M. van Barneveld, Mevrouw C.L.F. Bijl, 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 M.L.A. Leijdekkers, De heer K.A. van der Meij, De heer A. van der Meij en/of Mevrouw I.H. Hollander, De heer P.J.H. Sieswerda en/of Mevrouw C.A. Clech, Touwenterrein Kantorenvastgoed C.V.

Afwezig

Mevrouw L. Aarts, De heer M.C. Bastmeijer, De heer A. Damolis, De heer C.A. van den Ende, De heer J.R. ter Haar, Mevrouw D.M. van IJken, De heer Mr. J.P. Kuijpers, Mevrouw E.A. Leguit, Maatschap The Parking Lot, De heer P. van Nieuwenhuizen, De heer W.H.M. Prins, De heer R.H. Reijn, Susijn Consult B.V., De heer A.G. de Vries en Mevrouw M. Leguijt, West Indies Real Estate.20 B.V.

1. Opening

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

De beheerder, VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, de heer Marcel Koopman, opent de vergadering om 19.00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder, verzorgt de notulen.

Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd, al dan niet aanwezig, om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Direct voorafgaand aan de vergadering zijn door het bestuur een aantal agendapunten toegevoegd, de vergadering gaat akkoord met het vergaderen volgens de gewijzigde agenda. Deze is direct voor de vergadering aan alle eigenaren gemaïld.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 7 maart 2019 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 vorige vergadering 7 maart 2019 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2019

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2019. Het boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 4.766,18.

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 2018 en 2019 goed te keuren. Daarbij wordt met de beheerder afgesproken, dat een aantal nog openstaande vragen van de kascommissie nog zullen worden besproken en de daaruit mogelijk voortvloeiende wijzigingen doorgevoerd worden.

De vergadering stelt de jaarrekening unaniem meerderheid van stemmen vast.

De vergadering besluit het negatieve resultaat te onttrekken aan het reservefonds.

De vergadering verleent het bestuur decharge voor het door haar in 2018 en 2019 gevoerd financieel beleid.

Besluit: FIN - de jaarrekeningen 2018 en 2019 zijn vastgesteld. Het exploitatieresultaat wordt onttrokken aan

het reservefonds. Er is decharge verleend.

Actiepunt: Beheerder maakt afspraak met de kascommissie over de jaarrekeningen en begrotingen inclusief MJOP vanaf 2019.

4. Update huishoudelijk reglement

Een commissie stelt zich voor. Johanna en Oyvind zullen de tekst van het huidige huishoudelijk reglement waar nodig aanpassen en uitbreiden. Het voorstel wordt in de eerste vergadering van 2021 behandeld. Het huidige reglement is op de portal geplaatst.

5. Mededelingen bestuur voor hele VvE

- Gebouw verbeteringen afgelopen 18 maanden
- Reparatieverzoeken via Twinq
- Liftknop blok c
- Status erfafscheiding Nassau veste

De voorzitter VvE licht toe welke verbeteringen er in het pand aangebracht zijn in de afgelopen 18 maanden, de tijd tussen de vorige en deze algemene ledenvergadering. Er is onder andere verlichting vervangen door ledverlichting. Hieraan is rond de € 7.000,- uitgegeven. In blok B is een draaiknop aangebracht. De deur van Blok A sluit nu ook goed.

Reparatieverzoeken kan iedereen via de portal indienen. De beheerder regelt de login voor Kimmen, zij stuurt de beheerder een mail. Iedereen kan daar een melding doen. Dat kan ook voor de lift gelden. Vanuit de lift staat het nummer in de lift, bij de noodtelefoon.

De liftknop van blok c, de rode knop wordt wel eens onjuist gebruikt, waardoor de lift door anderen niet is te gebruiken. Trek in voorkomende gevallen de noodknop naar je toe. Er is overigens wel veel onderhoud aan de lift. Er dient een instructie te komen over het gebruik van de lift, dat dient bij Easylift nagegaan te worden. De beheerder vraagt om een instructie. Nu worden er regelmatig onnodig monteurs ingeschakeld, wat kostbaar is. De speedgate blijft wel eens hangen, dat zou een spin kunnen zijn. Graag dit soort kleinigheden eerst checken.

Het muurtje van de erfafscheiding zou in samenwerking met de buur VvE opgeknapt worden. Dit is vastgelopen, de burens zoeken een nieuwe aannemer. Er is niet veel verder afgebrokkeld van de muur. Bestuur pakt dit op.

Actiepunt: De beheerder zorgt via Aesyliften voor een duidelijke instructie bij storingen om in de lift op te hangen.

6. MJOP

Het MJOP is administratief bijgesteld. Er is onder andere een prijsstijging van 3,5% verwerkt op basis van ingewonnen informatie (Bouwkostenindex, CBS). Gevraagd wordt het MJOP vast te stellen.

Er staat een herinspectie gepland, gevraagd wordt het bestuur mandaat te verlenen om hiervoor opdracht te geven.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

PO - De herinspectie wordt goedgekeurd, het bestuur wordt gemandateerd om opdracht te geven.

7. Planmatig onderhoud 2020 en 2021

In verband met de herinspectie in 2021 wordt er nog niet beslist over het planmatig onderhoud in 2021, dit zal op de agenda gezet worden voor de komende algemene ledenvergadering. De heer van der Meij wil graag bij de herinspectie aanwezig zijn.

Besluit: PO - a) Het bestuur is gemandateerd voor het in uitvoering geven van de in het MJOP geplande herinspectie. VBA nodigt dhr. van der Meij uit om daar bij te zijn namens het bestuur.

8. Vaststellen begroting 2020

De begroting 2020 wordt toegelicht. De voorgestelde verhoging is voor de vergadering teveel. Met het oog op het mogelijk exploitatietekort echter wil de vergadering n overleg de begroting ten opzichte van 2019 wel wat verhogen. De reservering wordt met 15 % verhoogd na overleg. De begroting wordt unaniem met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 en met een totaalbedrag van € 51.893,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - de begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 met een totaalbedrag van € 51.893,- vastgesteld.

9. Vaststellen begroting 2021

De begroting 2021 wordt met het oog op de herinspectie MJOP in de komende algemene ledenvergadering vastgesteld.

10. Incassoprocedure

De voorzitter vraagt om de beheerder (opnieuw) te machtigen om in geval van achterstallige betaling van de VvE-bijdrage een betalingsregeling af te spreken of een procedure te (laten) voeren waarbij de kosten verhaald worden op de in gebreke zijnde eigenaar.

Besluit: de incassoprocedure en een mogelijke betalingsregeling zijn vastgesteld.

11. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

Het huidige bestuur blijft aan. De heer van den Heiligenberg stelt zich kandidaat als bestuurslid. Zijn kandidatuur wordt unaniem ondersteund. De kascommissie blijft in het komende jaar ongewijzigd.

Het bestuur wordt benoemd voor onbepaalde tijd. 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.

Besluit: ALG - De heer van den Heiligenberg wordt tot bestuurslid benoemd. VBA begeleidt de wijziging in de KvK wel.

12. Mandaat ledenvergadering in tweede halfjaar

In de akte van splitsing staat opgenomen dat 'binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden en in deze vergadering legt het bestuur, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over'. Om flexibel te zijn wordt voorgesteld om hier in voorkomende gevallen van af te wijken.

Besluit: De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar.

13. Garage eigenaren mogen uitloggen

De eigenaren met alleen een appartementsrecht garage kunnen uitloggen, vanuit deze eigenaren is er niets voor de rondvraag.

14. Mededelingen bestuur voor appartement eigenaren

- Dekschuit en "aanwijzing" Meijer
- Overlast en upgrade van de kade
- Overlast kattendrollen
- Aansturing tuinonderhoud Caroline
- Technisch issue ventilatiesysteem Blok A
- Hogedruk reiniger

Met betrekking tot de dekschuit is er duidelijkheid gekomen in de afgelopen periode hoe de formele situatie is. Het document is beschikbaar, indien gewenst zal de beheerder dat op de portal plaatsen.

In het zomerseizoen denken veel buitenstaanders dat ze gebruik kunnen maken van de kade, het is echter

privéterrein. Het bestuur wil de kade meer privé-uitstraling geven. De kade ziet er publiek uit, maar is dat dus evident niet. Om dit probleem op te lossen is er een commissie gevormd met Kimmen en Mick als leden. Mick laat weten dat ideeën voor de kade welkom zijn. Na discussie wordt het bestuur een mandaat van € 1.500,- gegeven. Een hek wordt niet echt als een oplossing gezien, dat kan echter uiteindelijk een oplossing zijn. Voor de helderheid, derden hebben geen recht om over het terrein te lopen.

Overlast van kattendrollen is een onderwerp, de voorzitter VvE zorgt momenteel voor verwijdering bij tijd en wijle. Hiervoor wordt een grijper getoond, die hij gebruikt. Indien iemand zicht geroepen voelt mee te werken, zal hij een extra grijper aanschaffen. De voorzitter heeft een hogedrukreiniger aangeschaft, hij geeft aan waar deze staat, onder de trap in de garage. Het apparaat is geel. Doel is voornamelijk het reinigen van groene aanslag op de plantenbakken en garage-ingang.

Met betrekking tot het ventilatiesysteem zal een afspraak met de eigenaar van app. 123 gemaakt worden, bij de aanleg mogelijk iets fout gegaan, wat geuroverlast geeft en wellicht ook een gevaarlijke situatie. De beheerder zal zorgen voor het uitzetten van een opdracht.

De tuincommissaris Carolien zou het waarderen als het werk in de tuin en ander structureel uitvoerend werk wordt gewaardeerd met een cadeaubon. De voorzitter regelt dit.

15. Rondvraag en sluiting

De voorzitter sluit om 21.05 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

- 2.1 De notulen van de vorige vergadering 7 maart 2019 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2019

- 3.1 FIN - de jaarrekeningen 2018 en 2019 zijn vastgesteld. Het exploitatieresultaat wordt onttrokken aan het reservefonds. Er is decharge verleend.

6. MJOP

- 6.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.
PO - De herinspectie wordt goedgekeurd, het bestuur wordt gemandateerd om opdracht te geven.

7. Planmatig onderhoud 2020 en 2021

- 7.1 PO - a) Het bestuur is gemandateerd voor het in uitvoering geven van de in het MJOP geplande herinspectie. VBA nodigt dhr. van der Meij uit om daar bij te zijn namens het bestuur.

8. Vaststellen begroting 2020

- 8.1 FIN - de begroting is met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 met een totaalbedrag van € 51.893,- vastgesteld.

10. Incassoprocedure

- 10.1 de incassoprocedure en een mogelijke betalingsregeling zijn vastgesteld.

11. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

- 11.1 ALG - De heer van den Heiligenberg wordt tot bestuurslid benoemd. VBA begeleidt de wijziging in de KvK wel.

12. Mandaat ledenvergadering in tweede halfjaar

- 12.1 De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar.

Actiepuntenlijst

VvE Touwenterrein (148)

De beheerder zorgt via Aesyliften voor een duidelijke instructie bij storingen om in de lift op te hangen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 5 januari 2021

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

Beheerder maakt afspraak met de kascommissie over de jaarrekeningen en begrotingen inclusief MJOP vanaf 2019.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 10 december 2020

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