

Notulen

VvE Werf 8 Blok D (1462)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 14 december 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 135; aantal stemmen vertegenwoordigd: 62 (45,93 procent)

Aanwezig

De heer R. van Bentum, Mevrouw M. ten Berge, Mevrouw D. Hemmink, De heer P. van der Knaap, De heer D. Mooiweer, Stichting Stadgenoot

Afwezig met bericht

De heer M. de Wit

Afwezig

De heer A. Akardere, De heer S. Baker en Mevrouw V. Kroone, De heer M. Garabet, Mevrouw A.F. Hermesen, Mevrouw I. Jauregui Bordones, De heer A. Kruijssen, S. Qiu, De heer F. Reinders, De heer N. Schils, De heer J.S. Visser, De heer A. Volkov en Mevrouw F.L. Briceno, Mevrouw Q. Zhang

1. Opening

De beheerder, mevrouw Henar werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen welkom. Mevrouw Henar verzorgt de notulen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 62 van de 135 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

Mevrouw Henar vraagt de eigenaren of zij ermee instemmen dat zij namens hen de presentielijst tekent aangezien het een video-vergadering betreft. De eigenaren gaan hiermee akkoord.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 15 december 2022 paginagewijs door. Er zijn de volgende opmerkingen op de notulen:

Bladzijde 6. Actiepuntenlijst

Als de gebrekenlijst is opgesteld, zal een gesprek/schouw met vertegenwoordigers van Ten Brinke worden georganiseerd.

Deze lijst zou worden opgesteld door het voormalige bestuur. De eigenaren vragen zich af waar deze lijst gebleven is want zij weten vrij zeker dat er geen gesprek/schouw met vertegenwoordigers van Ten Brinke is georganiseerd. Mevrouw Henar zal bij het voormalige navragen of zij de gebrekenlijst aan haar kunnen zenden zodat zij deze kan opslaan. Deze lijst zal zij vervolgens met het nieuwe bestuur delen.

De beheerder zal een gesprek organiseren met Premium-Liften.

Volgens de eigenaren heeft dit gesprek nog niet plaatsgevonden. Mevrouw Henar zal alsnog een gesprek organiseren, als daar tenminste nog behoefte aan is. Het is de bedoeling dat die gesprek plaatsvindt tussen het nieuwe bestuur en Premium Liften. *Naschrift notulist: mevrouw Henar heeft van haar voorganger begrepen dat er een gesprek zou worden gepland in geval de gebreken voort zouden duren. Inmiddels zijn de gebreken verholpen en een gesprek is daarom niet langer relevant.*

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 15 december 2022 zijn vastgesteld.

Actiepunt: Mevrouw Henar zal alsnog een gesprek organiseren tussen Premium Liften en het nieuwe bestuur of andere eigenaren.

Actiepunt: Mevrouw Henar zal bij het voormalige navragen of zij de gebrekenlijst aan haar kunnen zenden zodat zij deze kan opslaan. Deze lijst zal zij vervolgens met het nieuwe bestuur zenden (wanneer het nieuwe bestuur bekend is).

3. Vaststellen jaarrekening 2022

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2022. Het boekjaar sluit met een positief

exploitatieresultaat van € 12.218,79. De VvE heeft geen kascommissie. Enkele eigenaren geven aan dat zij tijdens de vorige vergadering hebben aangegeven plaats te willen nemen in de kascommissie. Mevrouw Henar kan hier niets over terugvinden in de notulen, en dit is dus ook niet verwerkt in het systeem. Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2022. De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren. De vergadering besluit het positief exploitatieresultaat van € 12.218,79 te verrekenen met de eigenaren. Tevens wordt er besloten om de depotinhouding van € 8.500,- terug te betalen aan de eigenaren. Dit bedrag werd ingehouden via de notaris bij de eigenaren (behalve Stadgenoot) voor het opstarten van de VvE.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2022 is vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van € 12.218,79 wordt verrekend met de eigenaren. Er is decharge verleend.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is administratief bijgesteld. Gevraagd wordt het MJOP vast te stellen. De vergadering stelt het MJOP vast. Enkele eigenaren vragen zich af of het bedrag van de reserveringen wellicht naar beneden kan omdat het erop lijkt dat er meer dan voldoende wordt gespaard voor groot onderhoud de aankomende jaren. Mevrouw Henar zal dit voor volgend jaar nader bekijken.

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

Actiepunt: Mevrouw Henar kijkt na of het bedrag aan reserveringen naar beneden kan worden bijgesteld in het MJOP voor 2024.

5. Planmatig Onderhoud (PO) 2023 en 2024

Aangezien het een nieuw pand betreft is er voorlopig van groot onderhoud geen sprake. Het eerstvolgende groot onderhoud staat gepland voor 2034.

6. Vaststellen begroting

De begroting 2024 wordt toegelicht.

De eigenaren besluiten een aantal posten toe te voegen:

31. Keuring dak beveiliging

32. Contract toegang gebouw

De volgende posten worden verwijderd:

33. Dagelijks onderhoud groen dak, omdat het hier slechts om een klein strookje sedum betreft.

35. Watervverbruik is niet van toepassing, het schoonmaakbedrijf gebruikt zijn eigen tank.

De volgende post wordt aangepast:

35. Elektra - aangezien er ook sprake is van de salderingsregeling willen de eigenaren niet het voorschotbedrag aanhouden. Mevrouw Henar merkt op dat het nog niet bekend is wat de saldering over 2023 wordt, daarom is ook voor 2024 een inschatting lastig te maken.

Mevrouw Henar zal de begroting hierop aanpassen en voor goedkeuring aan het nieuwe bestuur zenden. Vervolgens zal zij de begroting op het webportaal MIJNVBA plaatsen.

De begroting wordt unaniem, ingaande 01-01-2024 en met een totaalbedrag van € 49.220,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - De begroting is met ingang van 1 januari 2024 met een totaalbedrag van € 49.220,- 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 bestaat uit de heer De Wit en de heer Reinders en heeft besloten af te treden. Mevrouw Hemmink meldt zich als kandidaat voor het bestuur. Mevrouw Ten Berge heeft in principe ook interesse in een rol in het bestuur. Zij wil hierover eerst overleg plegen met mevrouw Hemmink. Mevrouw Ten Berge laat

mevrouw Henar uiterlijk 1 januari aanstaande weten of zij definitief toetreedt tot het bestuur. De eigenaren gaan in dat geval akkoord met de benoeming van beide kandidaten tot het bestuur. In geval mevrouw Ten Berge besluit om niet toe te treden tot het bestuur, zal er een extra vergadering worden uitgeroepen om alsnog een bestuur te verkiezen. De eigenaren vinden het namelijk niet ideaal als mevrouw Hemmink in haar eentje het bestuur vormt.

Tot bestuur onder voorbehoud van definitieve bevestiging van mevrouw Ten Berge wordt benoemd:

Mevrouw Hemmink

Mevrouw Ten Berge

Nieuwe bestuursleden dienen zich in te schrijven in de Kamer van Koophandel. Uittredende bestuursleden dienen zich uit te schrijven bij de Kamer van Koophandel. *Naschrift notulist: De heer Reinders heeft mevrouw Henar verzocht om de uitschrijving te verzorgen. Hiervoor rekent VBA € 75,-. Mevrouw Henar zal de heer De Wit ook uitschrijven. Indien het nieuwe bestuur bekend is (uiterlijk 1 januari aanstaande) zullen ook deze leden via VBA worden ingeschreven.*

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.

De heer Mooiweer stelt zich beschikbaar voor de kascommissie. De vergadering gaat akkoord met zijn benoeming.

Besluit: Mevrouw Hemmink en mevrouw Ten Berge worden tot bestuurslid benoemd (onder voorbehoud van definitieve bevestiging uiterlijk 1 januari 2024 van mevrouw Ten Berge). De heer De Wit en de heer Reinders worden als bestuurslid ontslagen. VBA begeleidt de wijziging in de KvK.

9. Rondvraag en sluiting

Er zou naar aanleiding van de vorige vergadering met de eigenaren gekeken worden of de glazen deur in de fietsenstalling van een slot en dranger voorzien kan worden, zodat bewoners er met een sleutel uit kunnen en de deur niet open blijft staan als deze wordt gebruikt. Tevens zou een aantal eigenaren graag zien dat de bergruimte achter de glazen deur geschikt wordt gemaakt voor het plaatsen van fietsen van een ander formaat (elektrische fietsen). Het is nu eigenlijk een loze ruimte en dat is zonde. Daarnaast vinden dezelfde eigenaren de indeling van de huidige fietsenstalling niet praktisch. Deze twee zaken zijn vorig jaar ook besproken maar er is nog niets gebeurd. Het nieuwe bestuur zal bij het oude bestuur nagaan of dit met Ten Brinke is besproken, zo niet zal het nieuwe bestuur contact met Ten Brinke opnemen hierover. Vervolgens zal het bestuur een aantal eigenaren vragen om dit samen op te pakken.

Een eigenaar vraagt zich af of de lift afgelopen jaar gekeurd is want de sticker in de lift geeft dit niet aan. Mevrouw Henar zal dit navragen bij haar collega. Vervolgens wordt er gesproken over het liftkastje op de 6e verdieping. Deze is opgebroken door een monteur van firma Premium-Liften omdat die persoon niet over de juiste sleutel beschikte. Deze kast zal gerepareerd moeten worden want het staat sindsdien open en dat is niet wenselijk. Mevrouw Henar zal navragen wie voor de hieraan verbonden kosten verantwoordelijk is en na overleg met het bestuur opdracht geven tot herstel. De heer Van Bentum vraagt zich af of het schoonmaakbedrijf inmiddels een sleutel heeft van de kast om de spullen op te kunnen bergen. Hij zal mevrouw Henar een foto van de desbetreffende kast sturen, dan zal zij dit navragen.

Als laatste wordt door het nieuwe bestuur opgemerkt dat zij een overdracht wensen en toegang tot contactgegevens van de eigenaren. Zij zal hiervoor contact opnemen met het oude bestuur.

Mevrouw Henar sluit om 21:50 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Actiepunt: Het nieuwe bestuur vraagt het oude bestuur of er contact is geweest met Ten Brinke inzake de bestemming van de bergruimte en een andere indeling van de fietsenstalling. Zo niet zal zij zelf Ten Brinke benaderen.

Actiepunt: Mevrouw Henar vraagt na wie er verantwoordelijk is voor de kosten voor het herstellen van het liftkastje op de 6e verdieping en zij zal na overleg met het bestuur opdracht geven tot herstel.

Actiepunt: Het nieuwe bestuur wil graag een overdracht met het oude bestuur en toegang tot contactgegevens

van de eigenaren . Zij zal hiervoor contact opnemen met het oude bestuur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Werf 8 Blok D (1462)

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

- 2.1 De notulen van vergadering d.d. 15 december 2022 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2022

- 3.1 FIN - De jaarrekening 2022 is vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van € 12.218,79 wordt verrekend met de eigenaren. Er is decharge verleend.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

- 4.1 PO - Het MJOP is vastgesteld.

6. Vaststellen begroting

- 6.1 FIN - De begroting is met ingang van 1 januari 2024 met een totaalbedrag van € 49.220,- vastgesteld.

7. Incassoprocedure en incassobeleid

- 7.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

- 8.1 Mevrouw Hemmink en mevrouw Ten Berge worden tot bestuurslid benoemd (onder voorbehoud van definitieve bevestiging uiterlijk 1 januari 2024 van mevrouw Ten Berge). De heer De Wit en de heer Reinders worden als bestuurslid ontslagen. VBA begeleidt de wijziging in de KvK.

Actiepuntenlijst

VvE Werf 8 Blok D (1462)

Het nieuwe bestuur vraagt het oude bestuur of er contact is geweest met Ten Brinke inzake de bestemming van de berguimte en een andere indeling van de fietsenstalling. Zo niet zal zij zelf Ten Brinke benaderen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Mevrouw Henar kijkt na of het bedrag aan reserveringen naar beneden kan worden bijgesteld in het MJOP voor 2024.

Status: Vastgelegd

Mevrouw Henar vraagt na wie er verantwoordelijk is voor de kosten voor het herstellen van het liftkastje op de 6e verdieping en zij zal na overleg met het bestuur opdracht geven tot herstel.

Status: Vastgelegd

Mevrouw Henar zal alsnog een gesprek organiseren tussen Premium Liften en het nieuwe bestuur of andere eigenaren.

Status: Vastgelegd

Mevrouw Henar zal bij het voormalige navragen of zij de gebrekenlijst aan haar kunnen zenden zodat zij deze kan opslaan. Deze lijst zal zij vervolgens met het nieuwe bestuur zenden (wanneer het nieuwe bestuur bekend is).

Status: Vastgelegd

Het nieuwe bestuur wil graag een overdracht met het oude bestuur en toegang tot contactgegevens van de eigenaren. Zij zal hiervoor contact opnemen met het oude bestuur.

Status: Afgehandeld

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid