

Notulen

VvE Werf 8 Blok D (1462)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 20 november 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 135; aantal stemmen vertegenwoordigd: 66 (48,89 procent)

Aanwezig

De heer R. van Bentum, Mevrouw M. ten Berge, Mevrouw D. Hemmink, De heer M. de Wit

Volmacht afgegeven

De heer P. van der Knaap, De heer D. Mooiweer, Stichting Stadgenoot

Afwezig

De heer A. Akardere, De heer S. Baker en Mevrouw V. Kroone, Mevrouw C. Chang, Mevrouw A.F. Hermsen, Mevrouw I. Jauregui Bordonas, De heer A. Kruijsen, 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 eveneens de notulen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 66 van de 135 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Er zijn geen mededelingen.

Er is een ingekomen stuk van het bestuur met betrekking tot de indeling van de fietsenstalling (zie ook vergaderstukken). De eigenaren zijn hiermee akkoord, het wachten is nog op de jurist van Stadgenoot. Zodra het bevestigd wordt zal de nieuwe indeling geldig zijn.

Aangezien het een online vergadering is, vraagt mevrouw Henar het bestuur om toestemming om namens haar de jaarrekening en de notulen 2023 te ondertekenen (indien wordt vastgesteld). Het bestuur gaat hiermee akkoord.

2. Vaststellen notulen vorige vergadering(en)

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 14 december 2023 door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn de volgende opmerkingen op de notulen:

Bladzijde 6. Actiepuntenlijst:

Het nieuwe bestuur vraagt het oude bestuur of er contact is geweest met Ten Brinke inzake de bestemming van de bergruimte. Zo niet zal zij zelf Ten Brinke benaderen. Het bestuur laat weten dat dit onderwerp niet meer aan de orde, de bergruimte (onder de trap) mag gewoon gebruikt worden want het valt niet onder het bouwbesluit.

Mevrouw Henar zal alsnog een gesprek organiseren tussen Premium Liften en het nieuwe bestuur of andere eigenaren. De heer De Wit heeft dit dossier overgenomen van het bestuur. De heer De Wit laat weten dat hij nog steeds in gesprek is met Premium Liften.

De notulen worden vervolgens vastgesteld.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 14 december 2023 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2023

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2023. Het boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van € 3.688,31. 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 vergadering stelt de jaarrekening vast. Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2023. De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren. De vergadering besluit het negatief exploitatieresultaat van € 3.688,31 te

verrekenen met de eigenaren. Mevrouw Hemmink wil graag weten of het inderdaad zo is dat zij en de eigenaar van huisnummer 171 niet mee betalen aan de schoonmaakkosten en liftonderhoud, dit zou zo zijn vastgelegd zijn in de splitsingsakte. Mevrouw Henar zal dit nakijken en komt hierop terug.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2023 is vastgesteld. Het negatief exploitatieresultaat van € 3.688,31 wordt verrekend met de eigenaren. Er is decharge verleend.

4. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is administratief bijgesteld. Het jaar 2038 is toegevoegd aan de horizon, er wordt gebaseerd op 15 jaar een berekening van het bedrag aan reserveringen gemaakt. Voor dat jaar staat geen groot onderhoud gepland. Gevraagd wordt het MJOP vast te stellen. De vergadering stelt het MJOP vast. Mevrouw Ten Berge vraagt zich af waarom bepaalde onderhoudscontracten niet in het MJOP zijn opgenomen. Mevrouw Henar legt uit dat alleen planmatig onderhoud in het MJOP wordt opgenomen en geen onderhoudscontracten. Als de VvE behoefte heeft aan een onderhoudscontract (in dit geval gaat het over het wel of niet laten uitvoeren van een dakinspectie) zal mevrouw Henar het aanvragen via de afdeling Contractenbeheer. De vergadering zal dit onderwerp bespreken tijdens de extra vergadering. *Naschrift notulist: hetzelfde geldt voor het gedeelte van het dak waar sedum op ligt. Ook hiervoor kan op verzoek van de VvE een onderhoudscontract worden afgesloten.*

Besluit: PO - Het MJOP is vastgesteld.

Actiepunt: De VvE zal tijdens de extra vergadering een besluit nemen over het afsluiten van een onderhoudscontract voor het dak.

5. Planmatig Onderhoud (PO) 2024 en 2025

Voor de jaren 2024 en 2025 staat geen groot onderhoud gepland.

Een actueel MJOP bevat realistische **norm**bedragen. De bedragen kunnen van jaar tot jaar afwijken, pas na het opvragen van de offertes is definitief bekend of het projectbudget voldoende is.

6. Vaststellen begroting

De begroting 2025 wordt toegelicht. De eigenaren hebben vorig jaar gevraagd of het mogelijk is om het bedrag aan reserveringen te verlagen zodat de maandelijkse bijdrage ook lager uitkomt. Mevrouw Henar geeft aan dat dit gezien het sparen met een horizon van 15 jaar zeker mogelijk is omdat er voor de aankomende 15 jaar niet veel onderhoud gepland staat, dit is niet vreemd bij een nieuw gebouw. Echter is het wel zo dat er vanaf 2040 een aantal jaren behoorlijk veel geld tekort zou komen bij een veel lagere jaarlijkse reservering. Dit is ook terug te zien in het excel bestand welke mevrouw Henar heeft toegevoegd bij de vergaderstukken. De eigenaren geven aan belang te hebben bij een lagere reservering maar zij willen wel verstandig blijven sparen voor groot onderhoud, ook al lijkt dat nu ver weg. Er wordt afgesproken om het bedrag aan reserveringen voor volgend jaar naar beneden bij te stellen van € 18.000,- naar € 15.000,- en vanaf volgend jaar weer te bekijken of het wederom verlaagd zou kunnen worden. De begroting wordt unaniem, ingaande 01-01-2025 en met een totale VvE-bijdrage van € 47.370,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - De begroting is met ingang van 1 januari 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 47.370,- 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. De vergadering stelt de incassoprocedure en het incassobeleid en uitvoering daarvan, vast.

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

Het huidige bestuur bestaat uit mevrouw Ten Berge en mevrouw Hemmink. Beide bestuursleden geven aan in de extra vergadering aan te geven of zij aanblijven. Zij willen tijdens die vergadering ook de hoogte van de vrijwilligersvergoeding afstemmen met de eigenaren (in geval zij aanblijven). Er hebben zich nog geen andere kandidaten gemeld. *Naschrift notulist: in geval er geen bestuur is zal de VvE een externe bestuurder moeten aantrekken. Hieraan zijn kosten verbonden.*

Een kascommissie dient te bestaan uit twee leden. Kascommissieleden worden benoemd voor een periode van één jaar en kunnen jaarlijks opnieuw worden benoemd. Het bestuur laat weten dat de heer Mooiweer zich weer beschikbaar stelt. De heer De Wit stelt zich eveneens beschikbaar. De heer Mooiweer en de heer De Wit worden benoemd tot leden van de kascommissie.

Besluit: Het bestuur bestaat tot de extra vergadering uit mevrouw Van den Berge en mevrouw Hemmink. De kascommissie bestaat uit de heer Mooiweer en de heer De Wit.

9. Camera - installatie en - protocol

Dit agendapunt is niet langer van toepassing omdat de eigenaren tijdens een informeel overleg hebben besloten dat zij geen gebruik willen maken van de camera's.

10. Rondvraag en sluiting

Mevrouw Ten Berge merkt op dat spoed meldingen ook met spoed zouden moeten worden uitgezet zonder tussenkomst van het bestuur. Mevrouw Henar informeert de eigenaren dat dit inderdaad ook gevraagd is, zij zal nakijken wanneer dat geregeld is. *Naschrift notulist: Sinds half augustus wordt het bestuur niet meer gevraagd om goedkeuring voor uitzetten van spoedzaken. Indien het bestuur meent dat dit nog steeds gebeurt dan graag melden bij mevrouw Henar.*

Het bestuur is nog steeds op zoek naar het sleutelcertificaat. Mevrouw Henar heeft al eerder aangegeven dat VBA dit niet heeft en er is verwezen naar Voskamp. Bestuur zegt dat Voskamp hier niet over beschikt. Mevrouw Henar zal dit nogmaals navragen bij haar collega en komt erop terug bij het bestuur.

De eigenaren merken op dat zij bij de afdeling Service Onderhoud met lange wachttijden geconfronteerd werden. Mevrouw Henar vindt dit moeilijk te geloven omdat de wachttijden juist enorm zijn teruggebracht tot maximaal enkele minuten. Mevrouw Henar vraagt de eigenaren of dit meldingen betreft die gedurende het weekend zijn gedaan maar dat kunnen de eigenaren niet bevestigen. In weekenden met hevige regenval komen er bijvoorbeeld aanzienlijk meer lekkage meldingen binnen. In combinatie met een lagere bezetting in het weekend kan wel voor langere wachttijden zorgen. Mevrouw Henar vraagt de eigenaren om haar een volgende keer dat dit weer gebeurt, concrete voorbeelden door te geven zodat zij dit kan voorleggen aan de teamleider van de afdeling Service Onderhoud.

Het bestuur vertelt dat zij bij VBA een spaarrekening hebben aangevraagd, maar dat zij hiervan nog geen bevestiging hebben ontvangen van mevrouw Henar. Mevrouw Henar laat weten dat de VvE vanaf oprichting al een spaarrekening had, vermoedelijk gaat dit over de spaarrekening met aantrekkelijke rente bij TEN31. Het bestuur kan zich dit niet herinneren. Mevrouw Henar zal bij haar collega navragen of hij hier meer van weet en hierop terugkomen bij het bestuur.

De voorzitter, mevrouw Henar, sluit om 21:25 uur de vergadering en bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid.

Actiepunt: Mevrouw Henar vraagt intern na of de spaarrekening (vermoedelijk bij TEN31) is geactiveerd.

Actiepunt: Mevrouw Henar vraagt intern na welke partij beschikt over het sleutelcertificaat.

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. 14 december 2023 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2023

- 3.1 FIN - De jaarrekening 2023 is vastgesteld. Het negatief exploitatieresultaat van € 3.688,31 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 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 47.370,- vastgesteld.

7. Incassoprocedure en incassobeleid

- 7.1 De incassoprocedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

8. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

- 8.1 Het bestuur bestaat tot de extra vergadering uit mevrouw Van den Berge en mevrouw Hemmink. De kascommissie bestaat uit de heer Mooiweer en de heer De Wit.

Actiepuntenlijst

VvE Werf 8 Blok D (1462)

De VvE zal tijdens de extra vergadering een besluit nemen over het afsluiten van een onderhoudscontract voor het dak.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid

Mevrouw Henar vraagt intern na of de spaarrekening (vermoedelijk bij TEN31) is geactiveerd.

Status: In behandeling

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sylvia Henar)

Mevrouw Henar vraagt intern na welke partij beschikt over het sleutelcertificaat.

Status: In behandeling

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sylvia Henar)