

## Notulen

### Beheervereniging Binnentuin project Werf Acht (819)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 17 oktober 2023, aanvang 17:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 64; aantal stemmen vertegenwoordigd: 48 (75 procent)

---

#### Aanwezig

De heer R. van Bentum, De heer A. Kruijsen, De heer D. Mooiweer, De heer M. de Wit

#### Volmacht afgegeven

Stichting Stadgenoot

#### Afwezig

De heer A. Akardere, De heer J. Bloemer, De heer M. Garabet, De heer L. van Garderen, Mevrouw D. Hemmink, Mevrouw A.F. Hermsen, Mevrouw I. Jauregui Bordonas, De heer P. van der Knaap, S. Qiu, De heer F. Reinders, De heer N. Schils, De heer J.S. Visser, De heer A. Volkov en Mevrouw F.L. Briceno, De heer G. 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 17:00 uur en heet alle aanwezigen welkom. Mevrouw Henar verzorgt eveneens de notulen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 50 van de 62 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Echter blijkt een aantal eigenaren niet als eigenaar bekend te zijn bij VBA, maar als huurder van Stadgenoot, zodat zij helaas geen uitnodiging voor de vergadering hebben ontvangen. Mevrouw Henar zal dit intern uit laten zoeken. De eigenaren willen om deze reden geen geldige besluiten nemen tijdens deze vergadering. Mevrouw Henar zal een nieuwe vergadering uitroepen, zodra de juiste eigenaren geregistreerd zijn. Zij biedt haar excuses aan voor dit ongemak. Er wordt vervolgens proforma vergaderd.

Er zijn geen ingekomen stukken of mededelingen.

Actiepunt: Zodra de juiste eigenaren bij VBA bekend zijn, zal mevrouw Henar een nieuwe vergadering oproepen.

### 2. Vaststellen notulen vorige vergaderingen

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 24 februari 2022 paginagewijs door. Er zijn de volgende opmerkingen op de notulen:

Ten eerste noemen de eigenaren als algemeen punt van kritiek dat zij niet waren uitgenodigd voor de vergadering van 24 februari 2022. Mevrouw Henar merkt op dat haar voorganger de heer Balstra haar heeft laten weten dat de eigenaren bij VBA op dat moment niet bekend waren waardoor er geen uitnodiging is verzonden.

Pagina 1 - 2. vaststellen begroting 2022: De eigenaren zouden graag de inhoud van het contract voor het tuinonderhoud willen inzien. Mevrouw Henar laat weten dat dit terug te vinden is op MIJNVBA (onder Gebouwbeheer - Overzicht contracten). Verder vraagt men zich af of er duidelijkheid is over de elektrameter voor de verlichting onder de onderdoorgangen en onderhoud en garantie van de poorten. Dit was een actiepunt voor Stadgenoot. Mevrouw Henar zal met betrekking tot de elektrameter navraag doen bij de gebiedsbeheerder van Stadgenoot, de heer Van Grootheest. Mevrouw Henar geeft aan dat er voor de poorten een onderhoudscontract is aangevraagd maar dat dit nog niet helemaal rond is. Mevrouw Henar zal de naam van deze partij meenemen in de notulen. want zij weet niet zeker bij welke partij de aanvraag is ingediend.  
*Naschrift notulist: dit betreft firma ABC Hekwerk.*

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 13 juli jl. paginagewijs door. Er zijn geen opmerkingen op de notulen.

Actiepunt: Mevrouw Henar vraagt bij Stadgenoot na wat er afgesproken is over de elektrameter voor de verlichting onder de onderdoorgangen.

### 3. Jaarrekening 2022

De jaarrekening 2022 wordt besproken. De VvE heeft geen kascommissie om een toelichting te geven. De jaarrekening laat een positief exploitatieresultaat van 1.460,15 zien. Mevrouw Henar plaatst de kanttekening dat dit een vertekend beeld is, omdat de kosten voor het contract tuinonderhoud en de verzekeringspremie ontbraken. De beheerder adviseert het resultaat te verrekenen met de eigenaren. Een eigenaar vraagt zich af wanneer hij zijn voorschotbedrag van € 500,- zal ontvangen. Mevrouw Henar merkt op dat dit een gevraagd vergaderbesluit is, zie hiervoor het agendapunt bij dit onderwerp. Verder vragen de eigenaren mevrouw Henar om de jaarrekening te controleren in verband met de eigenaar die eerder in het systeem ontbrak. *Naschrift notulist: het indexnummer behorende bij het appartement van de betreffende eigenaar staat wel in de jaarrekening echter met een onjuist huisnummer. Dit is inmiddels gecorrigeerd in de jaarrekening.*

### 4. Vaststellen begroting

De begroting 2024 wordt toegelicht. De eigenaren zijn benieuwd waar de verhoging van de kosten van de beheervergoeding vandaan komen. Mevrouw Henar zal dit nakijken en de toelichting meenemen in de notulen. *Naschrift notulist: per mei 2022 is de beheervergoeding ingegaan. De kosten per kwartaal bedroegen in dat jaar € 756,-. In 2023 zijn deze kosten met 8.5% verhoogd vanwege de door VBA gehanteerde inflatie-correctie. Vervolgens is er voor 2024 een inflatie-correctie van 3% toegepast.* Ook zijn de kosten voor het tuinonderhoud en de verzekeringspremie die vorig jaar nog niet bekend waren, in de begroting 2024 opgenomen.

### 5. 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](http://www.vvebeheer-amsterdam.nl/incassoprocedure.pdf).

### 6. Verkiezing bestuur en kascommissie (overige commissies)

De VvE heeft nog geen bestuur. Er melden zich geen kandidaten voor een rol in het bestuur. De eigenaren zouden graag zien dat Stadgenoot zitting neemt in het bestuur omdat zij een aanzienlijke meerderheid in de VvE hebben. Als Stadgenoot dit niet ziet zitten, willen de eigenaren dat Stadgenoot offertes opvraagt voor een extern bestuur. Mevrouw Henar zal de boodschap doorgeven aan de gebiedsbeheerder van Stadgenoot, de heer Van Grootheest.

Een kascommissie dient te bestaan uit twee leden. Kascommissieleden worden benoemd voor een periode van één jaar en kunnen jaarlijks opnieuw worden benoemd. Er is niet gesproken over eventuele kandidaten voor de kascommissie.

### 7. Mandatering bestuur voor (bouwkundige) verbeteringen en uitgaven

Dit onderwerp wordt niet besproken.

### 8. Rondvraag en sluiting

De voorzitter sluit om 18:10 uur de vergadering en bedankt de eigenaren voor hun aanwezigheid.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Actiepuntenlijst

### Beheervereniging Binnentuin project Werf Acht (819)

**Zodra de juiste eigenaren bij VBA bekend zijn, zal mevrouw Henar een nieuwe vergadering oproepen.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Sylvia Henar (medewerker kantoor)*

**Mevrouw Henar vraagt bij Stadgenoot na wat er afgesproken is over de elektrameter voor de verlichting onder de onderdoorgangen.**

*Status: In behandeling*

*Behandeld door: Sylvia Henar (medewerker kantoor)*