

Agenda vergadering van eigenaars

Prinseneiland 93 gevestigd te Amsterdam

Datum: 04-06-2025 om 14:00 uur

Locatie:

Agendapunten

1. **Opening vergadering, bepaling doel vergadering en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen. (3 min)**

2. **Bespreking ingekomen stukken en mededelingen. (2 min)**

Ingekomen stukken worden benoemd en inhoudelijk behandeld bij de betreffende agendapunten.

3. **Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering. (3 min)**

Bijlage: Notulen van de vergadering op 10-06-2024.pdf

Te nemen besluit:

- Vaststelling notulen

4. **Bespreking en vaststelling jaarverslag 2024 en decharge bestuur. (10 min)**

Bijlage: Jaarrekening 2024.pdf

Te nemen besluit:

- Vaststelling jaarverslag

5. **Bespreking en vaststelling begroting 2026. (5 min)**

Te nemen besluit:

- Vaststelling begroting

6. **Bestuurstaken; vormen bestuur en beleidswijziging Delair Vastgoedbeheer (5 min)**

De VvE is wettelijk verplicht een bestuur te hebben. In uw VvE is er geen bestuur en vervult Delair Vastgoedbeheer de taken die normaal bij een bestuur van de VvE liggen. Delair is het eerste aanspreekpunt voor eigenaren en externe belanghebbende van de VvE. Deze taak hebben wij, bijna noodgedwongen, op ons genomen als gevolg van de teruglopende interesse in bestuursfuncties, die normaal gesproken door eigenaren moeten worden vervuld.

Afgelopen jaren is de rol van de bestuurder(s) steeds belangrijker geworden binnen de VvE. Banken, verzekeraars en diverse andere instanties vragen steeds meer van de VvE. Wet en regelgeving breidt steeds verder uit en daarmee ook de voorwaarden waar een VvE aan moet voldoen. AVG, UBO, MJOP verplichting of spaarnorm, voorwaarden gesteld door de AFM en meer. Naast de uitgebreide wet en regelgeving ervaren we, en daarmee u ook, al jaren een schaarste van betrouwbare vaklui en onderhoudspartijen voor VvE's. Dit maakt dat het verhelpen van gebouw gerelateerde problemen niet zo snel kunnen worden verholpen als gewenst. Daar tegenover staat een samenleving waarin alles snel, nu en direct moet. De combinatie van bovenstaande factoren maakt dat de VvE beheerder in een spagaat is beland. De arbeidsintensiteit en verantwoordelijkheden nemen toe, de verwachtingen zijn hoger en het aantal besturen waarmee kan worden overlegd kan worden om beleid af te stemmen, wordt elk jaar minder.

We zijn op een punt gekomen waarop er wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Met inachtneming van bovenstaande moeten we constateren dat de uitgebreide werkzaamheden niet meer uitgevoerd kunnen worden zonder een kleine meerprijs. Vanaf 2025 zullen we daar derhalve een vergoeding op jaarbasis voor invoeren. Deze is gesteld op €295,- excl. btw per jaar. We hopen met deze wijziging onze dienstverlening ook in de komende jaren goed te kunnen uitvoeren. Deze kosten zijn alleen van toepassing wanneer er geen bestuur wordt gevormd. Indien eigenaren een bestuur vormen kunnen taken weer worden verdeeld zoals initieel bedoeld. We bespreken dit graag in aanstaande ledenvergadering. Een aanvullende vergoeding is niet nodig wanneer de VvE een bestuur vormt.

7. Mandatering bestuur en beheerder. (3 min)

Voorgesteld wordt de beheerder een werkmandaat van maximaal EUR 750,- te geven voor het uitvoeren van onderhoudszaken (per reparatieverzoek). Voorgesteld wordt het bestuur te machtigen tot het accorderen van werkzaamheden tot maximaal EUR 2.500,-. Werkzaamheden die deze bedragen te boven gaan, dienen ter besluitvorming aan de leden te worden voorgelegd.

8. Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief. (15 min)

9. Debiteurenbeheer, incassokosten en mandaat starten gerechtelijke procedure tegen debiteuren. (2 min)

10. Rondvraag en sluiting. (5 min)

Notulen vergadering van eigenaars

Prinseneiland 93

Datum en aanvangstijd: 10-06-2024 om 10:00 uur

Locatie:

Presentie: 232 stemmen aanwezig / vertegenwoordigd van de 580 stemmen

1. Opening en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen.

De vergadering wordt geopend door de dagvoorzitter M.Rohde. Geconstateerd wordt dat er voldoende stemmen ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.

Dhr. Haanen heeft akkoord van de andere leden voor het aanleggen van zonnepanelen op zijn privé dak. Dhr Haanen is ervan op de hoogte dat alle kosten privé zijn.

3. Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.

De notulen van voorgaande leden vergadering, gehouden op d.d. 26-05-2023 worden zonder op- of aanmerkingen goedgekeurd en vastgesteld.

4. Bespreking en vaststelling jaarverslag 2023 en decharge bestuur.

De voorzitter licht het financieel jaarverslag van de vereniging toe. De vereniging heeft het boekjaar afgesloten met een exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat wordt in de jaarstukken verrekend met de reserve. De leden stemmen hiermee in en stellen de jaarrekening vast en verlenen decharge aan het bestuur over boekjaar 2022.

5. Bespreking en vaststelling begroting 2025.

De begroting 2025 wordt door de voorzitter toegelicht. Verenigingen van Eigenaren zijn per 1 januari 2018 verplicht voor toekomstig onderhoud te sparen via de maandelijkse bijdrage*. [[vve-naam-akte]] voldoet hier wel aan. De jaarlijkse reservering is niet op een meer jaren onderhoudsplan gebaseerd.

De concept begroting 2025 kent een wijziging van de maandelijkse bijdragen als gevolg van;

De leden stemmen wel in met de begroting zoals door Delair voorgesteld. De maandelijkse bijdrage wijzigt derhalve wel per 1 januari 2025. Zodra is kaart is gebracht wat het groot onderhoud zal kosten zullen de leden besluiten om de begroting te verhogen zodat de VvE meer kan sparen of een éénmalige eigen bijdrage te leveren. Leden wordt verzocht de maandelijkse bijdrage per 1 januari 2024 aan te passen. Heeft u een automatische incasso afgegeven, dan hoeft u de bijdrage niet aan te passen. U vindt de voor u geldende maandelijkse bijdrage in de jaarrekening 2022 onder het kopje de begroting 2025.

*<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vve-geld-reserveren-groot-onderhoud>

6. Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief.

De volgende onderhoudszaken worden ter vergadering besproken:

- Glasbewassing aan de achterzijde wordt niet naar behoren uitgevoerd door K&S diensten. Voorzitter zal

hiervoor contact opnemen met K&S Diensten. Tevens zal de voorzitter vrijblijvens een offerte opvragen voor het reinigen van de algemene ruimtes.

- Rooster achterzijde pand laten nakijken. deze vertoont flinke roest. 93-E contactpersoon.
- Schilderwerk inspectie laten uitvoeren om de staat van het schilderwerk te beoordelen.
- HWA verstopt vaak, leden willen de HWA jaarlijks preventief laten reinigen.

Algemene zaken. Niet ter vergadering besproken, wel belangrijk

Trappenhuis; Het trappenhuis is een vluchtroute en derhalve is het bij akte van splitsing verboden spullen in het trappenhuis op te slaan. Doe dit, in het kader van (brand)veiligheid, dus niet.

Binnen schilderwerk; Om de kwaliteit van de kozijnen te behouden is het van belang dat ook de binnenzijde wordt onderhouden. De binnenzijde dient door de eigenaren geschilderd te worden.

Kitnaden; Controleer regelmatig de kitnaden van uw douchebak of bad en vervang deze 1x in de 3 á 4 jaar.

Hiermee voorkomt u eenvoudig lekkages en/of overlast. U bent aansprakelijk voor lekkageschade als gevolg van kitwerk, dus probeer dit te voorkomen door regelmatig onderhoud uit te voeren.

Standleiding; Om verstoppingen van de standleiding te voorkomen worden leden verzocht geen etensresten, vochtige doekjes, damesverbanden, jus -of verfresten en dergelijke door het toilet te spoelen. Mocht u toch last hebben van een slecht lopende standleiding, stankoverlast en/of geluidsoverlast van de standleiding dan verzoeken wij u hiervan tijdig een melding van te maken via telefoonnummer 0882-335247 of per mail info@delairvastgoedbeheer.nl

7. Debiteurenbeheer, incassokosten en mandaat starten gerechtelijke procedure tegen debiteuren.

De maandelijkse bijdrage moet voor de 1e van de maand aan de vereniging zijn voldaan. Wordt de maandelijkse bijdrage niet tijdig of onvolledig voldaan, dan ontvangt u hiervan een schriftelijke herinnering.

Ter info; U ontvangt geen facturen voor het voldoen van de maandelijkse bijdrage. Stel daarom een periodieke overboeking in bij uw bank of geef een automatische incasso af aan de vereniging. Wanneer de betaling uitblijft, wordt de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau. Alle daaruit vloeiende kosten worden aan de debiteur door belast. De leden stemmen in met de werkwijze en verstrekken het mandaat tot nemen van rechtsmaatregelen tegen een debiteur indien de betaling van opgevoerde kosten uit blijft.

- Akkoord.

8. Rondvraag en sluiting.

Verder niets aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering.

Besluitenlijst

Punt	Onderwerp	Besluit
3	Normaal besluit	Voor
4	Normaal besluit	Voor

Jaarverslag 2024

VVE Prinseneiland 93 te Amsterdam



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Activa	5
Toelichtingen op de balans	6
Exploitatie overzicht	7
Toelichtingen exploitatieoverzicht	9
Begroting 2025	10
Begroting 2026	11
Aandelen in de reserves	12



Voorwoord

Deze jaarrekening bevat de volgende onderdelen:

Balans

De balans geeft een overzicht van de achterstanden van de leden, de saldi van de bankrekening(en) en nog te ontvangen bedragen van eigenaren of leveranciers. Dit vindt u aan de activazijde van de balans. Op de passiva zijde vindt u de schulden van de vereniging, wat nog voldaan moet worden aan leveranciers, reserveringen voor toekomstige uitgaven en de reserve(s) van de vereniging. De balans is een moment opname van een de financiële status van de vereniging per vastgestelde datum.

Toelichting balans

In de toelichting op de balans wordt weergegeven hoe de posten zijn opgebouwd

Exploitatie overzicht

Het exploitatieoverzicht is het overzicht van inkomsten en kosten over het afgelopen boekjaar. Wat in rekening is gebracht aan maandelijkse bijdragen en eventueel extra bijdragen en welke kosten zijn daarvan voldaan. Het verschil tussen inkomsten en uitgaven noemt men het exploitatieresultaat en dit kan positief, een winst, of negatief zijn (Dan is sprake van een verlies). Indien het exploitatieverlies niet kan worden verrekend met de reserve van de vereniging, zal er een afrekening volgen waarbij de leden naar rato in het verlies extra moeten bijdragen.

Toelichting exploitatie overzicht

In de toelichting op het exploitatie overzicht worden posten in de exploitatierekening nader toegelicht. Wanneer er een overstijging van een bepaalde post is, wordt deze post in dit overzicht toegelicht.

Begroting 2025

Hier vindt u de geldende begroting voor het boekjaar 2025. De begroting geeft de totale verwachte kosten en daarvoor benodigde inkomsten van een boekjaar weer. De verdeelsleutel, welke in de akte van splitsing is vastgesteld, bepaalt de hoogte van de maandelijkse bijdrage per appartement.

Begroting 2026

Hier vindt u de voorgestelde begroting voor boekjaar 2026. Deze wordt ter vergadering aan de leden voorgelegd ter besluitvorming.

Verdeling reservefonds

Deze pagina geeft weer hoe de reserve(s) naar aandeel in de gemeenschap kunnen worden verdeeld, per appartement. Uw aandeel in het reservefonds kunt u gebruiken bij uw belasting aangifte voor vermogen in box 3 en/of bij verkoop van uw appartement.

Gegevens van de vereniging

VvE naam	VVE Prinseneiland 93
Adres	Prinseneiland 1013 LM Amsterdam
KvK nummer VvE	71883436
IBAN VvE	NL74INGB0008362998
Ten naamstelling bank	VVE Prinseneiland 93

Gegevens van de beheerder

Beheerder	Delair Vastgoedbeheer B.V.
KvK nummer	54610613
Postadres	Postbus 75389 1070 AJ Amsterdam
Bezoek adres	Assumburg 2 1081 GC Amsterdam
Telefoonnummer	088-2335247
E-mail adres	info@delairvastgoedbeheer.nl

Deze jaarrekening is opgesteld op d.d. 15 januari 2025 door M. Rohde

Balans

Activa

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
Vorderingen	€	-162,02	€	-161,04
<i>Debiteuren</i>	-	-162,02	-	-161,04
Liquide middelen	€	17.216,25	€	17.305,11
<i>ING Zakelijke NL74INGB0008362998</i>	-	2.136,14	-	1.372,30
<i>ING Zakelijke spaar NL74INGB0008362998</i>	-	15.080,11	-	15.932,81
Totaal	€	17.054,23	€	17.144,07

Passiva

	<u>31-12-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
Reserve	€	17.054,23	€	17.144,07
<i>Reserve algemeen</i>	-	9.888,86	-	11.130,70
<i>Reserve trappenhuis E-G</i>	-	3.396,93	-	2.820,93
<i>Reserve trappenhuis A-D</i>	-	3.768,44	-	3.192,44
Totaal	€	17.054,23	€	17.144,07

Toelichtingen op de balans

Activa

Debiteuren	31-12-2024		31-12-2023	
J.B.A.G. Haanen (261307)	€	-162,02	€	-161,04
	€	-162,02	€	-161,04

Passiva

Reserve algemeen	Credit	
Beginbalans	€	11.130,70
Reservering gebouw 2024	€	5.525,00
Exploitatie resultaat algemeen 2024	€	-6.766,84
Eindbalans	€	9.888,86

Reserve trappenhuis E-G	Credit	
Beginbalans	€	2.820,93
Reservering trappenhuis E-G 2024	€	576,00
Eindbalans	€	3.396,93

Exploitatie overzicht

Kosten	2024			
	Begroot		Gerealiseerd	
Lasten	€	11.522,40	€	18.289,24
Verzekeringen	-	1.350,00	-	1.217,38
Opstalverzekering	-	1.100,00	-	1.008,29
AVB verzekering	-	250,00	-	209,09
Onderhoud	-	750,00	-	6.872,73
Onderhoud gebouw	-	750,00	-	6.872,73
Huisvestingskosten	-	800,00	-	684,04
Schoonmaakkosten	-	800,00	-	684,04
Bestuurs- en diverse kosten	-	1.945,40	-	2.338,09
Administratiekosten	-	1.749,00	-	1.749,00
Additionele diensten	-	0,00	-	199,65
Webdiensten	-	79,00	-	86,00
Bankkosten/rente	-	117,40	-	303,44
Schade verzekeringen	-	0,00	-	500,00
Schade herstelkosten gebouw verzekering	-	0,00	-	1.995,32
Schade uitkering gebouw verzekering	-	0,00	-	-1.495,32
Reserveringen	-	6.677,00	-	6.677,00
Reservering gebouw	-	5.525,00	-	5.525,00
Reservering trappenhuis E-G	-	576,00	-	576,00
Reservering trappenhuis A-D	-	576,00	-	576,00
Totaal	€	11.522,40	€	18.289,24
Opbrengsten	2024			
	Begroot		Gerealiseerd	
Baten	€	11.522,40	€	11.522,40
Voorschotbijdragen	-	11.522,40	-	11.522,40
Exploitatie resultaat	€	0,00	€	6.766,84
Exploitatie resultaat algemeen	-	0,00	-	6.766,84
Totaal	€	11.522,40	€	18.289,24
Exploitatieresultaat	2024			
	Begroot		Gerealiseerd	
Totale lasten	€	11.522,40	€	18.289,24
Totale opbrengsten	€	11.522,40	€	18.289,24

€	0,00	€	0,00

Resultaat



Toelichtingen exploitatieoverzicht

Onderhoud gebouw				Debet
Begroot				€ 750,00
30-08-2024	Bouw Service NDB B.V. (304618)	onderzoek lekkages woonkamer	€	148,30
04-10-2024	Bouw Service NDB B.V. (304618)	Uitvoering offerte 8190 dakwerkzaamheden	€	3.352,30
07-10-2024	Bouw Service NDB B.V. (304618)	Het herstellen van de lekkage schade offerte 8192	€	3.088,57
08-11-2024	Bouw Service NDB B.V. (304618)	lekkage	€	283,56
Resultaat				€ 6.872,73
Additionele diensten				Debet
Begroot				€ 0,00
16-12-2024	Delair Vastgoed Beheer B.V. (141943)	Schadeclaim 3 hoog 21-11-2024	€	199,65
Resultaat				€ 199,65
Schade herstelkosten gebouw verzekering				Debet
Begroot				€ 0,00
04-12-2024	Bouw Service NDB B.V. (304618)	Oplevering offerte 8509 schilderwerk lekkage herstel	€	1.995,32
Resultaat				€ 1.995,32

Begroting 2025

Begroting 2025		2025	
Grootboekrekening	Verdeling	Uitgaven	Inkomsten
Opstalverzekering	Algemeen	€ 1.000,00	€ 0,00
AVB verzekering	Algemeen	- 260,00	- 0,00
Administratiekosten	Algemeen	- 1.855,00	- 0,00
Webdiensten	Algemeen	- 90,00	- 0,00
Bankkosten/rente	Algemeen	- 255,00	- 0,00
Onderhoud gebouw	Algemeen	- 795,00	- 0,00
Schoonmaakkosten	Algemeen	- 1.250,00	- 0,00
Reservering gebouw	Algemeen	- 5.839,80	- 0,00
Reservering trappenhuis	Trappenhuis E-G	- 610,20	- 0,00
Reservering trappenhuis A-D	Trappenhuis A-D	- 610,08	- 0,00
Voorschotbijdragen	Opbrengstenrekening standaard	- 0,00	- 12.565,08
Totaal		€ 12.565,08	€ 12.565,08

Overzicht van de ledenbijdragen per maand		
Eigenaar	Index	Begroting 2025
Bergh, M.C.C.J. van den	A-01 - Prinseneiland 93-G	€ 267,97
Brackpool, M.J. en Vermeren, I.S.	A-07 - Prinseneiland 93-D	€ 143,11
Haanen, J.B.A.G.	A-03 - Prinseneiland 93-F	€ 176,69
MHM Onroerend Goed B.V.	A-06 - Prinseneiland 93-C	€ 151,26
Magniez, L.M.M.	A-05 - Prinseneiland 93-B	€ 99,10
Roche, S.M.J.	A-02 - Prinseneiland 93-E	€ 108,23
Stichting Tinthak	A-04 - Prinseneiland 93-A	€ 100,73
Totaal per maand		€ 1.047,09
Totaal per boekjaar		€ 12.565,08
Totaal verdeeld		€ 12.565,08
Afrondingsverschil		€ 0,00

Begroting 2026

Begroting 2026		2026	
Grootboekrekening	Verdeling	Uitgaven	Inkomsten
Opstalverzekering	Algemeen	€ 1.050,00	€ 0,00
AVB verzekering	Algemeen	- 215,00	- 0,00
Administratiekosten	Algemeen	- 1.966,32	- 0,00
Kosten bestuur	Algemeen	- 356,95	- 0,00
Webdiensten	Algemeen	- 98,00	- 0,00
Bankkosten/rente	Algemeen	- 305,00	- 0,00
Onderhoud gebouw	Algemeen	- 795,57	- 0,00
Schoonmaakkosten	Algemeen	- 1.250,05	- 0,00
Reservering gebouw	Algemeen	- 6.006,31	- 0,00
Reservering trappenhuis	Trappenhuis E-G	- 610,20	- 0,00
Reservering trappenhuis A-D	Trappenhuis A-D	- 610,08	- 0,00
Voorschotbijdragen	Opbrengstenrekening standaard	- 0,00	- 13.263,48
Totaal		€ 13.263,48	€ 13.263,48

Overzicht van de ledenbijdragen per maand		
Eigenaar	Index	Begroting 2026
Bergh, M.C.C.J. van den	A-01 - Prinseneiland 93-G	€ 283,42
Brackpool, M.J. en Vermeren, I.S.	A-07 - Prinseneiland 93-D	€ 151,14
Haanen, J.B.A.G.	A-03 - Prinseneiland 93-F	€ 186,52
MHM Onroerend Goed B.V.	A-06 - Prinseneiland 93-C	€ 159,79
Magniez, L.M.M.	A-05 - Prinseneiland 93-B	€ 104,42
Roche, S.M.J.	A-02 - Prinseneiland 93-E	€ 113,85
Stichting Tinthak	A-04 - Prinseneiland 93-A	€ 106,15
Totaal per maand		€ 1.105,29
Totaal per boekjaar		€ 13.263,48
Totaal verdeeld		€ 13.263,48
Afrondingsverschil		€ 0,00

Aandelen in de reserves

De aandelen in de reserve per 31-12-2024 zijn als volgt opgebouwd..

Aandeel per eigenaar		Aandeel	
Bergh, M.C.C.J. van den	A-01 - Prinseneiland 93-G	€	3.757,97
Brackpool, M.J. & Vermeren, I.S.	A-07 - Prinseneiland 93-D	€	2.306,09
Haanen, J.B.A.G.	A-03 - Prinseneiland 93-F	€	2.803,19
MHM Onroerend Goed B.V.	A-06 - Prinseneiland 93-C	€	2.391,34
Magniez, L.M.M.	A-05 - Prinseneiland 93-B	€	1.845,75
Roche, S.M.J.	A-02 - Prinseneiland 93-E	€	2.087,09
Stichting Tinthak	A-04 - Prinseneiland 93-A	€	1.862,80
Totaal		€	17.054,23