

Notulen

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (91751)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 11 juli 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 16; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9 (56,25 procent)

10. Opening

De heer S. (Sander) Staal, opent om 19:15 uur de algemene ledenvergadering en heet de aanwezige leden welkom. De heer en mevrouw Van der Klaauw zijn aanwezig. Zij hebben een volmacht van hun zoon, de heer T. van der Klaauw ontvangen die zelf verhinderd is.

Aan de hand van de getekende presentielijst en de ingeleverde volmachten kan worden vastgesteld dat er voldoende stemmen aanwezig zijn voor het nemen van rechtsgeldige besluiten (56,25%).

De vergadering besluit unaniem dat de heer Staal (hierna: VZ) de vergadering mag leiden.

De vergadering besluit unaniem de agenda vast te stellen.

15. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

Er zijn geen inkomen stukken ontvangen.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 30-05-2022

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen van 30-05-2022.

De notulen worden unaniem door de vergadering vastgesteld.

De notulen van de extra algemene ledenvergadering van 15-12-2022 was door de VZ vergeten op de agenda te zetten. Deze zal in de volgende ALV na akkoord van de eigenaars vastgesteld worden.

25. Financiën boekjaar 2022

.

25.a Verslag kascommissie

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann en mevrouw Sgar van de kascommissie hebben de stukken gecontroleerd. Er stonden een paar facturen van dagelijks onderhoud in die gefactureerd waren aan de VvE maar aan een andere VvE gefactureerd hadden moeten worden. Deze facturen zijn gecrediteerd. De kascommissie heeft verder geen onrechtmatigheden geconstateerd en de vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie geeft de vergadering een positief advies om decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid.

25.b Jaarrekening 2022

De VZ geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 68.866,33. Er was een onderhoudsreserve van € 69.415,47 en er was een negatief exploitatieresultaat van € 534,22.

De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2022 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

De vergadering verleent het bestuur decharge over het in 2022 gevoerde financiële beleid.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit unaniem het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de

onderhoudsreserve.

30. Onderhoud gebouw

30.a Besluitvorming voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- Opstellen nieuw MJOP (offertes PBS en Laan35)

Aangezien het huidige MJOP bijna 6 jaar geleden is opgesteld, adviseert de VZ een nieuw MJOP op te laten stellen of te laten actualiseren. De prijzen zijn afgelopen jaren sterk gefluctueerd en het is nodig dat er een nieuwe inspectie van de onderhoudsstatus van het complex wordt uitgevoerd.

De heer en mevrouw Van der Klaauw geven aan dat er veel achterstallig onderhoud is. Zij vertellen dat er een gat op de 1e etage in het trappenhuis bij de bekabeling is, het schilderwerk afbladdert en er gaten in het tapijt zitten.

De VZ vraagt de heer Van der Klaauw of zijn zoon hiervan foto's naar hem wil sturen, zodat er een reparatieopdracht uitgezet kan worden. De heer Van der Klaauw bevestigt dit door te geven aan zijn zoon.

De VZ heeft een offerte voor een nieuw MJOP bij Laan35 en PBS opgevraagd. MVGM heeft goede ervaring met Laan35. Zij stellen vaak kwalitatief goede MJOP's op voor VvE's die MVGM in beheer heeft. Daarbij heeft Laan35 ook de laagste prijs geoffreerd.

De vergadering besluit unaniem om een nieuw MJOP door Laan35 op te laten stellen.

De heer Van der Klaauw vraagt of er dit jaar een extra algemene ledenvergadering georganiseerd kan worden om het MJOP vast te stellen en besluiten te nemen over het groot onderhoud waarbij offertes gepresenteerd worden. De VZ vertelt dat dit mogelijk is. Dit hangt wel af van wanneer het MJOP opgesteld wordt en op welke termijn de offertes opgevraagd kunnen worden. De wens wordt uitgesproken om in de eerste helft van november de vergadering te organiseren.

- Aanvullende werkzaamheden voor herstelwerkzaamheden voor Vaartstraat 20-HS boven op de geoffreerde offerte van Nooit Meer Zwam (bijv. Root BV voor herstel leidingwerk, verhuizing en opslag spullen, vervanging vloer, onvoorziene kosten, etc.) - mandaat geven wanneer kosten niet bekend zijn.

De VZ vertelt dat eind vorig jaar opdracht is gegeven aan Nooitmeerzwam voor een inspectie onder de vloer bij Vaartstraat 20-HS, omdat er vermoedens van houtrot en zwamvorming aanwezig waren. Op 10-11-2022 is een rapport met offerte en advies opgeleverd. Op advies van de VZ heeft de VvE toen in december een algemene ledenvergadering georganiseerd. MVGM was hierbij niet aanwezig omdat de VvE vanwege kostenbesparingen de ALV zelf wilde organiseren. De besluitvorming bleek in eerste instantie niet goed geformuleerd te zijn in de notulen. Tevens ontbraken ook de presentielijst en volmachten. Uiteindelijk zijn deze aangeleverd, waarna de herstelwerkzaamheden bij Nooitmeerzwam in opdracht van de VvE uitgezet konden worden.

Er zijn o.a. nieuwe balken geplaatst, zwamsanering heeft plaatsgevonden en er is isolatiemateriaal in de kruipruimte geplaatst. Bij verdere inspectie tijdens het onderhoud is gebleken dat er meer balken vervangen moesten worden. Hiervoor is een factuur voor meerwerk van € 5.856,40 incl. BTW geoffreerd.

Voor het leidingwerk is er een opdracht uitgezet bij Root BV. Geschatte kosten € 5.834,14 incl. BTW. In de gietijzeren rioolpijp waarop de standleidingen uitkomen die onder het huis loopt zitten gaten. Deze moet deels vervangen worden door een PVC pijp.

Dolmans heeft de spullen van de woning verhuisd en tijdelijk opgeslagen. Kosten € 5.856,40 incl. BTW.

Mevrouw S. Krabbendam, eigenaar van Vaartstraat 20 HS heeft een offerte van Ernst Bijl Vloeren aangeleverd voor de plaatsing van een nieuwe laminaat vloer. Kosten zijn € 3.780,12 incl. BTW. Doordat de vloer open gemaakt moest worden voor de plaatsing van de balken, moest de vloer verwijderd te worden. De VvE zal daarom de laminaat vloer financieren.

De schade is gemeld bij Rivez Assurantien & Risicobeheer B.V. De schade-expert, de heer De Graaf, heeft een inspectie uitgevoerd en een rapport opgemaakt. Het rapport is doorgestuurd naar de verzekeraar. De heer De Graaf heeft laten weten aan de VZ dat de zwamsanering hoogstwaarschijnlijk is ontstaan door de slecht afgekitte vloer en tegelwand van de badkamer. De VZ heeft ook een inspectie in de woning uitgevoerd. Tegels zijn opgezet dat waarschijnlijk veroorzaakt wordt door vochtvorming. Er zijn tegels gebroken en de kitlagen verkeren in slechte staat. Uiteindelijk zal moeten blijken of de kosten vergoed worden door de verzekeraar.

Het dringende verzoek aan de eigenaar van Vaartstraat 20-HS om de badkamer niet meer te gebruiken voordat deze volledig gerenoveerd is. Zij zal hiervoor zelf een aannemer moeten inschakelen die een nieuwe ondervloer aanlegt en opnieuw betegelt. De kosten voor de ondervloer kunnen doorbelast worden. Het advies is om een lewisplaat met betonlaag te plaatsen. Hiervoor dient de offerte eerst ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bestuur. De eigenaar zal zelf de kosten voor het tegelwerk en overige zaken van de badkamer moeten financieren.

De vergadering besluit unaniem akkoord te geven voor de aanvullende werkzaamheden voor herstelwerkzaamheden voor Vaartstraat 20-HS boven op de geoffeerde offerte van Nooit Meer Zwam en een mandaat aan MVGM te geven om de werkzaamheden uit te zetten en akkoord te geven op de offertes.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann had in de volmacht aangegeven wel een mandaat voor een maximum bedrag te willen vaststellen. Enkel de kosten voor de ondervloer van de badkamer zijn niet inzichtelijk. Er wordt door de overige eigenaars niet besloten om een mandaat voor een maximum bedrag vast te stellen. De kosten van verschillende aannemers zullen vergeleken worden, zodat een markconform tarief in rekening gebracht zal worden.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De VZ vertelt dat technisch beheer niet in het beheerpakket van de VvE is opgenomen. In het verleden deed de heer Schörn het technisch beheer voor de VvE. Hij heeft zijn functie dit jaar opgezegd. De VZ heeft het technisch beheer tijdelijk overgenomen, aangezien er hoge urgentie en noodzaak was dat de herstelwerkzaamheden uitgevoerd zouden worden. Hij heeft hiervoor offertes opgevraagd bij alle partijen, veel overleg met alle betrokken partijen gevoerd (via e-mail, telefoon en op locatie) en controles uitgevoerd. MVGM zal een rekening sturen voor de voorbereiding en begeleiding van het project.

De vergadering besluit unaniem akkoord te geven tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

Gezien de goede relatie met de VvE vertelt de VZ dat hij coulance zal toepassen bij de berekening van deze kosten.

33. Besluitvorming met terugwerkende kracht betaling vanuit de VvE van vervangen balklaag en vloerdelen Vaartstraat 22-HS

- Offerte en factuur van SVB

De eigenaar Almade Vastgoed heeft op eigen initiatief herstelwerkzaamheden voor de balklaag, vloerdelen en isolatie laten uitvoeren in 2021 voor Vaartstraat 22-HS. Zij hebben een factuur en offerte ter waarde van € 18.162,-- naar de beheerder gestuurd. Deze zijn met de vergaderstukken naar de eigenaars meegestuurd. De eigenaar Almade Vastgoed vraagt met terugwerkende kracht toestemming voor uitvoering van de werkzaamheden met het verzoek deze te laten bekostigen door de VvE.

De eigenaar Almade Vastgoed heeft zelf met 4 stemmen via een volmacht voorgestemd. De overige eigenaars stemmen tegen. Zij wensen meer toelichting van de eigenaar. Daarbij vinden zij dat de eigenaar de werkzaamheden vooraf had moeten melden en ook vooraf een offerte had moeten presenteren. Ook vinden zij dat de eigenaar hierbij ook mondelinge toelichting op moet geven.

Het voorstel om de kosten voor de herstelwerkzaamheden van Vaartstraat 22-HS met terugwerkende kracht te laten bekostigen wordt door de vergadering met de huidige informatie afgewezen.

Stemming: 4 stemmen voor en 5 stemmen tegen.

36. Beheerpakket MVGM

MVGM heeft een nieuw concept voor beheerovereenkomsten opgezet. Er is nu meer keuze uit verschillende beheerovereenkomsten waarbij de diensten beter aansluiten op de wensen van de VvE's.

De VZ heeft een offerte voor het beheerpakket VvE Beheer PLUS en SELECTIEF aangeboden. De VZ adviseert om het Beheerpakket PLUS per 1 augustus af te sluiten.

In het beheerpakket is ook een technisch manager opgenomen. Aangezien er geen technische commissie is en het onderhoud niet door de eigenaars wordt opgepakt is het raadzaam om het beheerpakket PLUS af te sluiten.

De heer en mevrouw Van der Klaauw zijn van mening dat het beheer PLUS afgesloten moet worden. Waarschijnlijk zal na het opstellen van het MJOP blijken dat er veel onderhoud gepland staat waarbij een technisch manager noodzakelijk is. Ook vinden zij het erg nuttig dat er jaarlijks een technisch schouw door de technische manager wordt uitgevoerd.

De vergadering besluit unaniem akkoord te geven voor het afsluiten van de beheerovereenkomst PLUS.

Aangezien MVGM als enige ingeschreven staat als bestuurder, besluit de vergadering om de heer Staal, van MVGM, namens de VvE de beheerovereenkomst PLUS te tekenen.

37. Begroting 2023

De VZ neemt de begroting 2023 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 27.226,--.

De heer en mevrouw Van der Klaauw vragen zich af of de dotaties niet verhoogd moeten worden vanwege de uit te voeren herstelwerkzaamheden bij Vaartstraat 20-HS.

De VZ adviseert de dotaties toch gelijk te houden aan 2022 en eerst het opgestelde MJOP af te wachten. Hij zal in een volgende vergadering verschillende spaarplannen voor de groot onderhoudsreserve presenteren die opgenomen kunnen worden in de begroting.

De vergadering stelt de begroting 2023 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2023.

40. Assurantien

.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten na akkoord van de heer T. van der Klaauw, wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen een lager tarief gerealiseerd kan worden.

40b. Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

- de badkamer;
- een dure vloer;
- inbouwkasten;
- de keuken.

45. Benoeming bestuur- en commissieleden

.

45.a (Her)benoemen bestuur

De vergadering besluit unaniem om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaat akkoord met het hiervoor geldende tarief.

De VZ vertelt dat het wel wenselijk is dat er in de toekomst zich wel iemand binnen de VvE aanmeldt als bestuurder. Op deze manier kan het beheer van de VvE nog beter uitgevoerd worden, omdat MVGM dan een aanspreekpunt binnen de VvE heeft.

45.b Benoeming kascommissie

De vergadering besluit unaniem om mevrouw Van Oirsouw-Murmann en mevrouw Sigaar opnieuw te benoemen tot de kascommissie.

55. Formaliteiten

- De vergadering besluit unaniem om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid

gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

- De vergadering besluit unaniem de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering benoemt unaniem MVGM tot reservefondsbeheerder.

60. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

65. Sluiting

De VZ dankt ieder voor zijn inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:45 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (91751)

10. Opening

- 10.1 De vergadering besluit unaniem dat de heer Staal (hierna: VZ) de vergadering mag leiden.
- 10.2 De vergadering besluit unaniem de agenda vast te stellen.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 30-05-2022

- 20.1 De notulen van 30-05-2022 worden unaniem door de vergadering vastgesteld.

25.b Jaarrekening 2022

- 25.b.1 De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2022 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

- 25.c.1 De vergadering verleent het bestuur decharge over het in 2022 gevoerde financiële beleid.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

- 25.d.1 De vergadering besluit unaniem het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve.

30.a Besluitvorming voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 30.a.1 De vergadering besluit unaniem om een nieuw MJOP door Laan35 op te laten stellen.
- 30.a.2 De vergadering besluit unaniem akkoord te geven voor de aanvullende werkzaamheden voor herstelwerkzaamheden voor Vaartstraat 20-HS boven op de geoffreerde offerte van Nooit Meer Zwam en een mandaat aan MVGM te geven om de werkzaamheden uit te zetten en akkoord te geven op de offertes.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 30.b.1 De vergadering besluit unaniem akkoord te geven voor de kosten voor de voorbereiding en begeleiding door MVGM tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

33. Besluitvorming met terugwerkende kracht betaling vanuit de VvE van vervangen balklaag en vloerdelen Vaartstraat 22-HS

- 33.1 Het voorstel om de kosten voor de herstelwerkzaamheden van Vaartstraat 22-HS met terugwerkende kracht te laten bekostigen wordt door de vergadering met de huidige informatie afgewezen.

36. Beheerpakket MVGM

- 36.1 De vergadering besluit unaniem akkoord te geven voor het afsluiten van de beheerovereenkomst PLUS.
- 36.2 De vergadering besluit unaniem om de heer Staal, van MVGM, namens de VvE de beheerovereenkomst PLUS te tekenen.

37. Begroting 2023

- 37.1 De vergadering stelt de begroting 2023 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2023.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 40.a.1 De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten na akkoord van de heer T. van der Klaauw, wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen een lager tarief gerealiseerd kan worden.

45.a (Her)benoemen bestuur

- 45.a.1 De vergadering besluit unaniem om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaat akkoord met het hiervoor geldende tarief.

45.b Benoeming kascommissie

- 45.b.1 De vergadering besluit unaniem om mevrouw Van Oirsouw-Murmann en mevrouw Sigar opnieuw te benoemen tot de kascommissie.

55. Formaliteiten

- 55.1 De vergadering besluit unaniem om onderstaand incassomandaat vast te stellen.
- 55.2 De vergadering besluit unaniem de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- 55.3 De vergadering benoemd unaniem MVGM tot reservefondsbeheerder.

Actiepuntenlijst

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (91751)

Begroting 2023 per 01-01-2023 doorvoeren.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)

Negatief exploitatieresultaat 2022 verrekenen met de reserves.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 1)

Opdracht geven voor herstelwerkzaamheden bij Vaarstraat 20-HS

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)

Opstellen MJOP door Laan35

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)

Opvoeren beheerovereenkomst PLUS per 01-08-2023.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)

Vorbereiding en begeleiding van herstelwerkzaamheden Vaartstraat 20-HS

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)