

Notulen

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

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 17 april 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 16; aantal stemmen vertegenwoordigd: 11 (68,75 procent)

10. Opening

De heer S. (Sander) Staal, opent om 19:15 uur de algemene ledenvergadering en heet de aanwezige leden welkom. Namens MVGM zijn de accountmanager de heer S. (Sander) Staal en de heer M. (Mohammed) El Mokhtari (hierna: TM) aanwezig.

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 (68,75%).

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

- De eigenaar van Vaartstraat III vraagt toestemming aan de vergadering voor het plaatsen van een nieuwe Ziggo kabel. Deze kabel loopt via de gemeenschappelijke buitengevel naar de trappenhuis, om vervolgens via een PVC buis geleid te worden naar de woning.

Dhr. Van der Klaauw is de eigenaar van Vaartstraat III en geeft toelichting. De Ziggo kabel zal na toestemming van de vergadering via de buitengevel door het trappenhuis naar zijn woning getrokken worden. Mevrouw Van Campen zegt dat zij niet nog een extra koof door het trappenhuis wil laten lopen en dat zij geen grote gaten in de buitengevel wil hebben. De heer Van der Klaauw zegt dat dit niet het geval is. De kabel zal zoveel mogelijk langs de al bestaande leidingen lopen. Dit biedt verder geen verbindingsvoordelen voor de andere eigenaars op.

De vergadering besluit unaniem toestemming te verlenen aan de heer Van der Klaauw voor het aanleggen van een Ziggo kabel volgens de volgende voorwaarden:

- Er geen groot gat in de buitengevel wordt gemaakt dat het aanzicht van de VvE aantast of dat de constructie van de buitengevel kwetsbaarder maakt.
- Geen extra koof door het trappenhuis wordt aangelegd.

- De eigenaar van Vaartstraat III heeft schade veroorzaakt bij de eigenaar van Vaartstraat II. De vaatwasser, dat het een privégedeelte betreft, heeft door een verstopping (defect van de vaatwasser of een aansluiting op de waterleiding) lekkageschade (gevolgschade) veroorzaakt. De opstalverzekering heeft de schade geaccepteerd, alleen valt het schadebedrag onder het eigen risico van € 2.500,-- van de opstalverzekering, waardoor er niet wordt uitgekeerd. Het schadeherstel bedraagt in totaal € 2.319,10 (offerte van RW Repair). De VvE dient een besluit te nemen of de kosten betaald dienen te worden door de eigenaar of dat de VvE deze kosten op zich neemt. Daarbij dient de VvE een standpunt in te nemen in geval van toekomstige schadeverlopen.

De heer Van der Klaauw geeft toelichting op de gebeurtenis. Hij vertelde dat de vaatwasser door een defect spontaan lekkage heeft veroorzaakt. Hij was niet op de hoogte van dit defect. Het was onvoorzien. De opstalverzekering dekt de schade, maar omdat het eigen risico € 2.500,-- is wordt het schadebedrag niet uitgekeerd. Mevrouw Van Campen eigenaar van Vaartstraat 20 II heeft de heer Van der Klaauw aansprakelijk gesteld. De tussenpersoon van de verzekeringsmaatschappij van de heer Van der Klaauw en tevens schadebehandelaar heeft de aansprakelijkheid afgewezen. De eigenaars zijn van mening dat de gevolgschade betaald moet worden door de aansprakelijkheidsverzekering van de heer Van der Klaauw. Zij zijn van mening dat het niet de schuld van de VvE is dat er lekkageschade is veroorzaakt. In het geval de verzekering van de

heer Van der Klaauw de schade niet vergoed, zullen de kosten betaald moeten worden door de heer Van der Klaauw. De eigenaars adviseren de heer Van der Klaauw rechtstreeks contact op te nemen met de verzekeringsmaatschappij wanneer de schadebehandelaar de aansprakelijkheid blijft afwijzen. Als de schade definitief niet uitgekeerd wordt door de verzekeringsmaatschappij kan dit agendapunt in de volgende ALV nogmaals toegevoegd worden. Een voorwaarde is wel dat de verzekeringsmaatschappij een schriftelijke afwijzing stuurt.

De vergadering besluit unaniem dat de gevolgschade niet gefinancierd zal worden door de VvE.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 11-07-2023

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen.

Mevrouw Van Campen vertelt dat de herstelkosten bij Vaartstraat 20-HS veel hoger zijn geworden dan aanvankelijk gedacht werd.

De VZ vertelt dat tijdens de werkzaamheden o.a. is gebleken dat er nog veel meer balken vervangen moesten worden. Aanvankelijk kon dat bij eerdere inspecties niet geconstateerd worden.

Mevrouw Van Campen vraagt ook wat de kosten voor de Klusserij BK van de badkamer renovatie inhouden en of deze kosten niet betaald hadden moeten worden door de eigenaar.

De VZ vertelt dat hij deze vraag ook van mevrouw Van Oirsouw-Murmann, van de kascommissie, gesteld had gekregen. Hij vertelt dat de VvE de kosten van de betonvloer van de badkamer (en zwaluwstaart platen), badkamer muren en een stuk van de keukenvloer betaald heeft. De eigenaar heeft zelf de kosten voor de montage van het sanitair en het tegelwerk betaald.

De notulen van 11-07-2023 worden unaniem door de vergadering vastgesteld.

25. Financiën boekjaar 2023

.

25.a Verslag kascommissie

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele 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.

Mevrouw Sigaar heeft door drukte geen tijd gehad om de controle uit te voeren. Zij belooft de vergadering om volgend jaar wel de kascontrole uit te voeren wanneer zij opnieuw gekozen wordt.

25.b Jaarrekening 2023

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 2023. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 31.228,94. Er was een onderhoudsreserve van € 29.821,27 en er was een positief exploitatieresultaat van € 234,69. De onderhoudsreserve is flink geslonken door de herstelwerkzaamheden bij Vaartstraat 20-HS.

De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2023 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

De vergadering verleent het bestuur decharge over het in 2023 gevoerde financiële beleid.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit unaniem het positieve exploitatieresultaat van € 234,69 ten gunste te brengen aan het reservefonds.

30. Onderhoud gebouw

.

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- Bespreken en vaststellen MJOP.
- Bespreken en besluitvorming voorbereiding werkzaamheden gepland in het MJOP voor 2025.

De TM geeft een toelichting op het nieuwe opgestelde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) door Laan35. In de vorige vergadering was besloten om een nieuw MJOP op te laten stellen. Voor 2024 is nog geen groot onderhoud begroot. Voor 2025 staat voornamelijk schilderwerk aan de voorgevel en schildwerk in het trappenhuis gepland. Ook staat het vervangen van een deel van het tapijt in de trappenhuisen en het reinigen van de kunststofkozijnen van de achtergevel gepland.

De VZ vertelt dat er onvoldoende geld in de onderhoudsreserve zal zijn, waardoor er keuzes gemaakt moeten worden. Een deel van het onderhoud kan in 2025 uitgevoerd worden en een ander deel zal uitgesteld moeten worden.

De eigenaars geven aan dat het trappenhuis 18 nog niet zo lang geleden geschilderd is en in goede staat verkeert. De andere trappenhuisen verkeren in niet al te beste staat en moeten wel geschilderd worden. Mevrouw Sigar vertelt dat er in de algemene ledenvergadering van 2021 besloten was om het trappenhuis 20 te laten schilderen door Hemubo maar dat hier nooit opdracht voor gegeven is. De eigenaars vertellen dat er door wisselingen van accountmanagers bij MVGM wel eens zaken in het verleden zijn blijven liggen. De VZ geeft aan dat dit niet goed is, maar belooft dat de zaken nu wel goed opgepakt zullen worden.

De TM vertelt dat hij kosteloos een schilders-adviesrapport door Sikkens of Sigma laat opstellen. Aan de hand van dit rapport zal hij offertes opvragen bij tenminste 3 schildersbedrijven. Mevrouw Veenendaal vraagt of er ook een offerte opgevraagd kan worden bij het schildersbedrijf dat eerder de trappenhuisen geschilderd heeft. Zij vertelt dat dit bedrijf het werk afgeleverd heeft tegen destijds een betaalbaar tarief.

De TM vertelt dat hij zal opzoeken door wie het schilderwerk in het verleden uitgevoerd is en zal dit bedrijf meenemen in de offerteaanvraag.

De eigenaars vragen of het mogelijk is om het schilderwerk nog dit jaar te kunnen laten uitvoeren.

De VZ vertelt dat dit mogelijk is, maar dat er dan een extra vergadering georganiseerd moet worden of dat er een mandaat aan een eigenaar of meerdere eigenaars gegeven kan worden om een besluit te nemen over de keuze van het schildersbedrijf.

De vergadering besluit het schilders-adviesrapport af te wachten. Afhankelijk van de urgentie kan er besloten worden of er dit jaar nog een extra vergadering georganiseerd moet worden of dat dit kan wachten tot volgend jaar.

De vergadering besluit unaniem om door MVGM een schilders-adviesrapport op te laten stellen en offertes bij tenminste 3 verschillende bedrijven op te laten stellen en deze voor te leggen met een advies in de volgende vergadering.

De vergadering besluit het MJOP met meerderheid van stemmen (1 stem tegen, afgegeven via volmacht) vast te stellen.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De vergadering besluit unaniem MVGM VvE de projectbegeleiding van het schilderwerk te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

37. Begroting 2024

De beheerder neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 30.694,01. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De VZ vertelt dat hij een kapitalisatie heeft opgesteld waarin inzichtelijk is gemaakt of de VvE voldoende spaart voor het geplande groot onderhoud. Hij excuseert zich omdat de versie die hij met de vergaderstukken had gestuurd niet correct was. Hij heeft een nieuwe kapitalisatie opgesteld die hij toont tijdens de vergadering. Hij belooft dat hij de correcte versie nog zal nasturen naar de eigenaars.

De vergadering besluit de dotaties voor de onderhoudsreserve te verhogen tot € 17.000,-- per jaar. In 2023 waren de dotaties € 16.000,--.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann heeft in de volmacht laten weten de begrote kosten voor klein onderhoud te verhogen tot € 5.000,--. Aangezien de kosten voor het dagelijkse onderhoud in 2023 onder de begrote kosten bleven, besluit de vergadering de begrote kosten niet te verhogen naar € 5.000,--.

De vergadering stelt de aangepaste begroting 2024 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024. De eigenaars ontvangen een afrekening over de eerste periode van 2024.

40. Assurantien

Mevrouw Van Veenendaal vertelt dat haar bank een bepaalde clausule op het polisblad mist waarin staat aangegeven dat de verzekering ook dekking biedt als een woning verhuurd wordt.

De VZ vertelt dit te zullen navragen aan de afdeling Assurantiën van MVGM.

Note:

Wat betreft de clausule verhuur, Rivez heeft hiervoor geen clausule opgenomen. Wel geldt er conform de

voorwaarden een algemene meldplicht indien de bestemming zal wijzigen (pagina 6 paragraaf 3). Dit wil zeggen dat de woning verhuren met als doel particulier bewoning is toegestaan. De bestemming van het appartement blijft dan bewoning.

De bestemming wijzigt wanneer de woning gebruikt wordt als B&B. Dan is er geen sprake meer van particulier bewoning.

Bij schade is huurder tevens meeverzekerd (pagina 28 paragraaf 7.6).

De polisvoorwaarden staan toegevoegd op de eigenaarspagina in twinq.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. Aangezien er geen eigenaars in het bestuur van de VvE zitten zullen eventueel nieuwe offertes voorgelegd worden in een algemene ledenvergadering.

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.

Rivez heeft in haar polisvoorwaarden staan dat er standaard 10% eigenarenbelang van de herbouwwaarde is meeverzekerd mits er een taxatierapport aanwezig is. Er is een taxatierapport aanwezig bij de VvE. Wel is deze verlopen. Er is opdracht gegevens voor het opstellen van een nieuw taxatierapport.

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 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 Sigar 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 met meerderheid van stemmen (1 stem tegen) de boeteregeling en doorlopend

procesmandaat vast te stellen.

De eigenaars twijfelen of een boetereglement in de toekomst wel nodig is binnen de VvE. De VZ vertelt dat hij dit vorig jaar had doorgestuurd. Hij zal dit nogmaals versturen.

- De vergadering benoemd unaniem MVGM tot reservefondsbeheerder.

60. Rondvraag

Mevrouw Sgar vraagt of het mogelijk is om de vergadering volgende keer (deels) digitaal te organiseren. De VZ vertelt dat de tijdelijke wet Digitale Vergadering per 1 februari 2023 is vervallen. Deze tijdelijke wet was ingesteld, aangezien het tijdens Corona niet altijd mogelijk was om algemene vergaderingen fysiek te organiseren.

Volgens de reglementen dient de algemene ledenvergadering sinds dien weer fysiek plaats te vinden.

65. Sluiting

De VZ dankt ieder voor zijn inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 21:00 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

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

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.

15. Mededelingen en ingekomen stukken

- 15.1 De vergadering besluit unaniem toestemming te verlenen aan de heer Van der Klaauw voor het aanleggen van een Ziggo kabel volgens de volgende voorwaarden:
 - Er geen groot gat in de buitengevel wordt gemaakt dat het aanzicht van de VvE aantast of dat de constructie van de buitengevel kwetsbaarder maakt.
 - Geen extra koof door het trappenhuis wordt aangelegd.
- 15.2 De vergadering besluit unaniem dat de gevolgschade niet gefinancierd zal worden door de VvE.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 11-07-2023

- 20.1 De notulen van 11-07-2023 worden unaniem door de vergadering vastgesteld.

25.b Jaarrekening 2023

- 25.b.1 De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2023 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

- 25.c.1 De vergadering verleent het bestuur decharge over het in 2023 gevoerde financiële beleid.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

- 25.d.1 De vergadering besluit unaniem het positieve exploitatieresultaat van € 234,69 ten gunste te brengen aan het reservefonds.

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 30.a.1 De vergadering besluit unaniem om door MVGM een schilders-adviesrapport op te laten stellen en offertes bij tenminste 3 verschillende bedrijven op te laten stellen en deze voor te leggen met een advies in de volgende vergadering.
- 30.a.2 De vergadering besluit het MJOP met meerderheid van stemmen (1 stem tegen, afgegeven via volmacht) vast te stellen.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 30.b.1 De vergadering besluit unaniem MVGM VvE de projectbegeleiding van het schilderwerk te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

37. Begroting 2024

- 37.1 De vergadering stelt de aangepaste begroting 2024 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024. De eigenaars ontvangen een afrekening over de eerste periode van 2024.

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 met meerderheid van stemmen (1 stem tegen) de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- 55.3 De vergadering benoemt unaniem MVGM tot reservefondsbeheerder.

Actiepuntenlijst

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

Begroting 2024 per 01-01-2024 doorvoeren.

Status: Vastgelegd

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

Offertes opvragen bij 3 schildersbedrijven en een advies opstellen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Mohammed el Mokhtari)

Positief exploitatieresultaat toevoegen aan het reservefonds.

Status: Vastgelegd

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

Schilders-adviesrapport laten opstellen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Mohammed el Mokhtari)