Agenda

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

Vergadering van eigenaars
Datum: maandag 2 juni 2025, aanvang 19:00 uur
Locatie: de kantine van Sportgebouw Bibian Mentel, Foekje Dillemastraat 118, 1095 MK Amsterdam, Amsterdam

---

1. Opening

- Benoemen voorzitter van de vergadering & notulist.
- Vaststellen aantal uit te brengen stemmen.
- Vaststellen agenda.

De vergadering kan alleen een geldig besluit nemen over agendapunten die vooraf gemeld zijn. Heeft u een punt voor deze vergadering? Stuur deze uiterlijk 7 dagen voor de vergadering per e-mail naar de accountmanager met als onderwerp Agendapunt ALV VvE + NW30331.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen
Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken
Er zijn geen ingekomen stukken ontvangen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d. 20-06-2024

Wanneer er uiterlijk 7 dagen voor de vergadering geen vragen of aanpassingen zijn ontvangen, wordt het vaststellen van de notulen in stemming gebracht zonder verder inhoudelijk te worden besproken.

De notulen worden na goedkeuring van de vergadering ondertekend door de vergadervoorzitter.

4. Financiën boekjaar 2024

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de controle van de stukken, ten tijde van het verzenden van de agenda nog niet kunnen afronden. Indien dit tijdens de vergadering tevens het geval is, zal de vergadering mandatering worden gevraagd om goedkeuring van de jaarstukken te laten plaatsvinden nadat de controle heeft plaats gevonden en eventuele vragen zijn beantwoord. Bij een positief advies zal tevens decharge (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan bestuur worden verleend.

4.b Jaarrekening 2024

Het vaststellen van de jaarrekening 2024 zal in stemming worden gebracht. **(stemming 1)**

4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening zal decharge - goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid - in stemming worden gebracht.

of

Er kan nog geen dechargeverlening plaatsvinden aangezien de controle van de jaarstukken nog niet is afgerond. Bij een positief advies van de kascommissie wordt decharge verleend (goedkeuring voor het door het bestuur gevoerde financiële beleid) aan het bestuur. (**stemming 2)**

4.d Bestemming exploitatieresultaat

Er wordt aan de eigenaren gevraagd wat de bestemming wordt van het negatieve exploitatieresultaat over 2024 van €1.815,42. Hiervoor gelden de volgende opties:

1; Afrekenen van het exploitatieresultaat met de eigenaren conform breukdeel. Bij een negatief resultaat moeten de eigenaren bijbetalen.
2; Verrekenen van het exploitatieresultaat met de algemene reserve(s). Er vindt geen afrekening met de eigenaren plaats, het tekort komt ten laste van de VvE. (Indien dit conform splitsingsakte is toegestaan)

De vergadering zal gevraagd worden een keuze te maken **(stemming 3)**

5. MeerJarenOnderhoudsPlanning

5.a Nieuw MJOP

Elke VvE in Nederland moet een reservefonds hebben voor groot onderhoud. Dit reservefonds staat op een afzonderlijke grootboekrekening van de VvE. Groot onderhoud is bijvoorbeeld onderhoud aan de gevel, het dak of de liften. De leden van de VvE moeten er samen voor zorgen dat zij in het reservefonds genoeg geld reserveren. Dit kan via een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of een minimale reservering van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

In april 2025 is een nieuw MeerjarenOnderhoudsplan opgesteld welke als bijlage aan de vergaderstukken is toegevoegd.

6. Onderhoud gebouw

6.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

Bespreken van de werkzaamheden conform de opgestelde meerjaren onderhoudsplanning (MJOP).
De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- Plafondafwerkingen. De Vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over de vervanging / verbetering van plafondafwerkingen. Hiervoor is in het MJOP een bedrag opgenomen van €962 + 10% is een mandaat voor deze werkzaamheden ter grootte van €1.058,- **(stemming 4)**

De voorgestelde werkzaamheden voor 2026 zijn:

- Schilderwerk + steiger + houtrotherstel. Staat begroot voor €101.230 + 10% is een mandaat voor deze werkzaamheden van 111.500,- **(stemming 5)**
- Communicatie. De videofooninstallatie staat begroot voor €17207 + 10% is een mandaat voor deze werkzaamheden van €19.000,- **(stemming 6)**
- Verlichting. Gezien de constante uitval van de verlichting op ieder verdieping is een offerte aangevraagd voor de vervanging van de lampen. De vergadering wordt verzocht een besluit te nemen over de uitvoering van deze offerte voor €5741,69 (incl. btw) aangevuld met een stelpost onvoorzien van €508,31 is totaal €6.250,- (incl. btw) **(stemming 7)**

6.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

MVGM kan de werkzaamheden begeleiden. Hiervoor worden additionele kosten bij de VvE in rekening gebracht conform afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de overeenkomst met de vereniging. De vergadering wordt gevraagd om een besluit te nemen of zij de uit te voeren werkzaamheden voor 2025 en 2026 wenst te laten begeleiden door MVGM. **(Stemming 8)**

6.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering wordt verzocht in te stemmen met betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE. **(stemming 9)**

7. Uitvoeren brandveiligheidsscan

Sinds BouwBesluit 2012 dient elk (ook bestaand) gebouw te voldoen aan de brandveiligheidseisen gesteld in dat BouwBesluit. Helaas blijkt dit in de praktijk lang niet altijdhet geval, in sommige gevallen blijkt dit treurig genoeg te laat. MVGM VvE kan een externe partij een brandveiligheidsscan voor u laten uitvoeren. Voor maximaal € 1.815,- incl. btw controleren zij steekproefsgewijs het object op basis van een visuele inspectie en een onderzoek in het bouwarchief (bouwtekeningen en vergunningen). De eventuele gebreken, en de geschatte kosten voor het opheffen hiervan, worden in een uitgebreide rapportage vastgelegd. Tijdens de vergadering zal u worden gevraagd mandaat te verlenen aan het bestuur voor uitvoering van een dergelijke scan. **(stemming 10)**

8. Begroting 2026

De beheerder neemt de begroting 2026 door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 68.325,-**.** Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. **(stemming 11)**

9. Assurantien

9.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. De vergadering geeft tevens het mandaat om de risico's van de VVE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren. **(stemming 12)**

Risico's die door de tussenpersoon beoordeeld worden zijn;
Opstal
Aansprakelijkheid
Rechtsbijstand
Glas
Ongevallen
Milieuschade
Bestuurdersaansprakelijkheid (indien bestuurders aanwezig)¿

9.b 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.

9.c Taxatie opstallen (indien noodzakelijk)

De herbouwwaarde van het complex die de VvE uiteindelijk bij de verzekeraar laat opnemen, valt onder verantwoordelijkheid van de leden. Hoewel de waarde die wordt aangegeven niet hoeft te worden onderbouwd, is een correcte waardebepaling cruciaal om te vermijden dat uw verzekeraar in geval van brand de evenredigheidsregel toepast. Verzekeraars passen de evenredigheidsregel toe wanneer er onderverzekering wordt vastgesteld. Immers, als de VvE zich voor een lagere dan de werkelijke waarde laat verzekeren, dan betaalt de VvE ook een lagere premie dan eigenlijk betaald zou moeten worden. Om dat verschil recht te zetten, zal de verzekeraar in geval van schade een lagere vergoeding toekennen dan welke werkelijk nodig is om het beschadigde goed te vervangen. Om een juiste herbouwwaarde te bepalen adviseren wij de VvE om een taxatie conform artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek te laten uitvoeren. Het huidige taxatierapport is opgesteld in oktober 2017**.**

Tijdens de vergadering zal aan u toestemming worden gevraagd voor uitvoering van een herbouwwaarde taxatie indien noodzakelijk. (**stemming 13)**

10. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

10.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

Wanneer er een bestuur is binnen de VvE

Het bestuur bestaat uit:

- de heer Snel
- …

De vraag is wie zich verder kandidaat wenst te stellen voor een bestuursfunctie.

10.b (Her)benoemen kascommissie

Gezien de verplichting tot het controleren van de jaarrekening, dient er een kascommissie te worden aangesteld bestaande uit minimaal twee leden. De vorige kascommissie is afgelopen najaar verhuisd waardoor de vacante plaatsen zijn ingevuld door:

De heer Everard

De heer Lourenco

Zij hebben het jaarverslag 2024 beoordeeld op voorwaarde dat u met terugwerkende kracht instemt met hun benoeming. (**stemming 14)**

11. Formaliteiten (stemming 15)

- Vaststellen incassomandaat (zie notulen vorige vergadering)
- Vaststellen boeteregeling en doorlopend procesmandaat (zie bijlage)

- (Her)benoemen reservefondsbeheerder
- Appartementenclausule. Indien een schade uitkering een bedrag conform Akte van Splitsing te boven gaat geschied de uitkering op de rekening-courant van de vereniging.

12. Vaststellen datum volgende vergadering (indien gewenst)
Onder voorbehoud van een officiële uitnodiging en beschikbaarheid vergaderlocatie.

13. Rondvraag
De rondvraag is bedoeld voor korte en informatieve vragen over algemene zaken van de VvE waarop direct een antwoord kan worden gegeven. Heeft u zaken die u tijdens de vergadering bespreekbaar wil maken? Geef dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering door aan de accountmanager.

14. Sluiting