Notulen

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 2 juni 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 213; aantal stemmen vertegenwoordigd: 124 (58,22 procent)

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, de heer M. van Duijn, opent om 19:35 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

MVGM zal enkel de technische leiding van de vergadering verzorgen. Onder technische leiding wordt verstaan het voorzitten van de vergadering, met als doel het soepel laten verlopen van de vergadering, zonder dat MVGM hierbij de rol of verantwoordelijkheden van een formeel vergadervoorzitter op zich neemt.

De heer M. van Duijn zal als notulist van deze vergadering fungeren.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen
Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken
Er zijn geen inkomen stukken ontvangen.

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

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2024

4.a Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. De kascommissie constateert dat er twee boekingen zijn met overschrijdingen te weten elektra en dagelijks onderhoud. Tijdens de vergadering wordt al geconcludeerd dat de overschrijding met onderhoud een schade betreft die nog dient te worden verrekend met een eigenaar. Beheerder gaat dit na. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

4.b Jaarrekening 2024

De beheerder 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 2024. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 158.058,11. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van €1.815,42.

De kascommissie heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2024 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

5. MeerJarenOnderhoudsPlanning

5.a Nieuw MJOP
De beheerder licht toe dat, elke VvE in Nederland een reservefonds moet 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 dienen er samen voor te zorgen dat zij in het reservefonds voldoende 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 door Laan35 welke als bijlage aan de vergaderstukken is toegevoegd. Het is volgens de technisch manager een goed onderbouwd plan, waarbij wel de conclusie is dat er meer gespaard moet gaan worden om de werkzaamheden ook te kunnen bekostigen. Met meerderheid van stemmen wordt het MJOP vastgesteld.

6. Onderhoud gebouw

6.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden
De beheerder heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

Het onderwerp plafondafwerkingen welke in de agenda is opgenomen onder stemming 4 kan komen te vervallen omdat de oorzaak van de lekkage inmiddels lijkt te zijn gevonden. Het lijkt te zijn ontstaan door onvoldoende waterdichte afwerking van de badkamer door bewoner. Technisch Manager neemt contact op met deze eigenaar om dit nogmaals in orde te maken.
De voorgestelde werkzaamheden voor 2026 zijn:

Schilderwerk + steiger + houtrotherstel. Voor het behoud van het gebouw is het belangrijk dat het gebouw periodiek wordt geschilderd. Na de oplevering is dit nog niet gebeurd. Dit staat begroot voor €101.230 + 10% is een mandaat voor deze werkzaamheden van 111.500,-. Dit bedrag is bepaald aan de hand van het MJOP (stemming 5). De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord om het gebouw te laten schilderen. Technisch manager gaat hiervoor meerdere offertes opvragen, dit gebeurt op basis van een inspectie door Sigma Coatings. Aangezien de stijgers er dan staan, zullen er tevens enige reinigingswerkzaamheden plaatsvinden aan betonranden e.d. Qua planning voor de uitvoering wordt verwacht dat deze komend voorjaar kunnen plaatsvinden. Technisch manager informeert de eigenaren hierover.

Communicatie. De videofooninstallatie staat begroot voor €17.207 + 10% is een mandaat voor deze werkzaamheden van €19.000,- (stemming 6). Hiervan wordt geconcludeerd dat dit nog niet nodig is, alleen een display is niet goed zichtbaar. Technisch manager gaat na of alleen dit vernieuwd kan worden. Wat technisch manager betreft hoeft dit punt daarom niet meer in stemming te worden gebracht.

Verlichting. Gezien de constante uitval van de verlichting op ieder verdieping is een offerte aangevraagd voor de vervanging van de lampen. Er is een test geweest op de vijfde verdieping, die positief is ontvangen door verschillende eigenaren. Lampen hebben een prettig licht met bewegingssensor waardoor de levensduur langer is. 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). Met meerderheid van stemmen wordt gestemd voor de vervanging van de verlichting op de verdiepingen. Bestuur laat nog weten aan technisch manager of de begane grond daadwerkelijk dient te worden meegenomen.

6.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud
De beheerder licht toe dat vergadering een besluit dient te nemen om MVGM VvE de projectbegeleiding voor het schilderwerk te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst. Technisch manager licht toe welke werkzaamheden dit betreft. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst. Het vervangen van de verlichting wordt niet begeleid.

6.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds
De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de

goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

7. Uitvoeren brandveiligheidsscan

De beheerder meldt dat sinds BouwBesluit 2012 elk (ook bestaand) gebouw dient te voldoen aan de brandveiligheidseisen gesteld in dat BouwBesluit. De vergadering besluit hier vooralsnog geen nader onderzoek naar te laten doen.

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. De vergadering stelt de begroting 2026 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026.

9. Assurantien

9.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De beheerder vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. De beheerder vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VVE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

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.

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 beheerder licht toe dat de herbouwwaarde van het complex die de VvE uiteindelijk bij de verzekeraar laat opnemen, onder verantwoordelijkheid van de leden valt. 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. 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. De leden stemmen met meerderheid van stemmen in met een nieuw herbouwwaarde taxatie te laten uitvoeren indien de verzekering hierom vraagt.

10. Benoeming bestuur- en commissieleden

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

Het bestuur bestaat uit: de heer Snel.

De vergadering is akkoord om de heer Everard tot bestuurslid te benoemen. Omdat dit niet is aangekondigd in de agenda kan dit nog niet bekrachtigd worden en zal hierover in de volgende vergadering worden gestemd.

10.b (Her)benoemen kascommissie

Met de benodigde meerderheid van stemmen worden tot leden van de kascommissie benoemd:

De heer Lourenco

11. Formaliteiten (stemming 15)

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen 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 de appartementenclausule vast te stellen. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

12. Vaststellen datum volgende vergadering (indien gewenst)

De datum voor de volgende vergadering wordt in een later stadium vastgesteld.

13. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

14. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 21.25 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

1. Opening

1.1 M. van Duijn wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

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

3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 20-06-2024 en stelt deze definitief vast.

4.b Jaarrekening 2024

4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2024 en stelt deze definitief vast.

4.c Decharge bestuur(der)

4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2024.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).

5.a Nieuw MJOP

5.a.1 De vergadering gaat met een meerderheid van stemmen akkoord met het vaststellen van het MJOP welke is opgemaakt door Laan35.

6.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

6.a.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het laten schilderen van het complex en verstrekt technisch manager hiervoor een mandaat voor de uitvoering binnen een bedrag van €111.500,- Technisch manager gaat hiervoor meerdere offertes opvragen.

6.a.2 Met meerderheid van stemmen wordt gestemd voor de vervanging van de verlichting op de begane grond en de verdiepingen en geeft akkoord op de uitgebracht offerte.

6.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

6.b.1 De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen voor het schilderwerk tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

6.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

6.c.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

8. Begroting 2026

8.1 Begroting 2026 vastgesteld op € 68.325,- ingaande per 01-01-2026.

9.a Mandaat voor overstap verzekeringen

9.a.1 De vergadering gaat ermee wel mee 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.

9.c Taxatie opstallen (indien noodzakelijk)

9.c.1 De vergadering verleent toestemming tot uitvoering herbouwwaarde taxatie indien de verzekeraar hierom vraagt.

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

10.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van het bestuur.

10.b (Her)benoemen kascommissie

10.b.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

11. Formaliteiten (stemming 15)

11.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend

procesmandaat vast te stellen.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

Actiepuntenlijst

VvE Gebouw The Dock, gevestigd te Amsterdam (NW30331)

Display entreehal
Technisch manager gaat na of er een display kan komen dit beter zichtbaar/ leesbaar is.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Technisch beheerder (Rogier Vlaar)

Lekkage plafond hal
Het onderwerp plafondafwerkingen welke in de agenda is opgenomen onder stemming 4 kan komen te vervallen omdat de oorzaak van de lekkage inmiddels lijkt te zijn gevonden. Het lijkt te zijn ontstaan door onvoldoende waterdichte afwerking van de badkamer door bewoner. Technisch Manager neemt contact op met deze eigenaar om dit in orde te laten maken.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Technisch beheerder (Rogier Vlaar)

Offertes opvragen buitenschilderwerk
De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het laten schilderen van het complex en verstrekt technisch manager hiervoor een mandaat voor de uitvoering binnen een bedrag van €111.500,- Technisch manager gaat hiervoor meerdere offertes opvragen.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Technisch beheerder (Rogier Vlaar)

Schade
betreft schade aan deur die nog met worden verrekend? Nakijken of oplossen
Status: Vastgelegd
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Maurice van Duijn)

Verzekeringen
informeren naar concurrerende offerte
Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 12 maart 2026
Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Maurice van Duijn)