

Notulen

Vereniging van Eigenaars "Het slapende C-Blok aan de Zeeburgerdijk te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 4 juli 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 21; aantal stemmen vertegenwoordigd: 0 (procent)

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter heet iedereen welkom en opent de vergadering om 19.30 uur. Middels aanwezigen en volmachten, is het quorum behaald waardoor er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden tijdens de algemene ledenvergadering.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Vraag over de verantwoordelijkheid voor plaatsen en onderhouden van rookmelders. Tijdens de ALV besproken en aangegeven dat rookmelders individuele aangelegenheden van leden zijn en geen onderdeel uitmaken van de algemene ruimten / VvE.

3. Vorming bestuur / contactpersoon namens VvE

Penningmeester Onno van der Rijst treedt na 6 jaar binnenkort af; exacte datum gaat in overleg met overige bestuursleden; Verzoek aan kandidaten voor de functie van penningmeester om zich te melden bij de voorzitter.

De heer Van der Rijst krijgt namens alle leden een dankwoord aangeboden voor zijn inzet de afgelopen jaren.

Het bestuur bestaat nu uit:

Mw. Lambregts
Mw. Rinzema
Dhr. Vervuurt
Dhr. Van Nooijen

4. Goedkeuren notulen vorige vergadering

De notulen worden per pagina doorgenomen. De eigenaren hebben de volgende opmerkingen:

- Rookgasafvoeren eenieder individuele verantwoordelijkheid: leden die de rookgasafvoer nog niet hebben vervangen worden nogmaals geattendeerd op het risico en verzocht om deze alsnog zsm te vervangen dan wel bij vernieuwing etc. aan te (laten) passen.
- Een eigenaar maakt inventarisatie en deelt met VvE Beheerder, welke dan (informatie)brief stuurt naar betreffende leden.

De leden stellen de notulen ongewijzigd vast.

5. MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden

- Vaststellen jaarschijven 2023 en 2024
- Totaaloverzicht van MJOP 2023-2047 (zie bijlage)

De eigenaren bespreken het MJOP. Het MJOP is inmiddels verouderd. De eigenaren zien graag dat een externe partij kritisch naar het MJOP kijkt. De leden besluiten om de firma Lautenbag een nieuw MJOP op te laten stellen.

5. Lift onderhoud

De eigenaren bespreken het punt.

- Dilataties/kit/voegen: matige staat, check en indien noodzakelijk nulbeurt laten uitvoeren
- Dakgoten: ca. 21 jaar oud, voornemens renovatie of vernieuwen. Offertes opgevraagd, diverse suggesties en oplossingen. O.a. EPD met drain (10 jaar garantie, ca. 50 jaar levensduur). Relatief lage prijsstelling en mogelijkheid tot plaatselijk herstel. Uitvoering in september 2023 bij droog en zonnig weer. Uitvoering met een hoogwerker, verzoek aan leden/bewoners om eventuele roerende zaken te verwijderen i.v.m.

toegankelijkheid. Uitgangspunt is voorkomend van onverhoopte overstromingen en lekkages.

- Lift: naar voren gehaald (februari) i.v.m. aangekondigde prijsstijgingen (ca. 25%). Bij vervanging marktvrije onderdelen i.v.m. leverancier gebonden / frequetieregelaar en sturing worden meegenomen / visueel zie je alleen andere knoppen lift intern / uitvoering in november. Vraag duur uitvoering = van 30-10-2023 t/m 10-11-2023. Minder valide bewoner, Lid vraagt aan monteur of er tijdelijke oplossingen zijn c.q. wat de duur van 'buiten gebruik' is. Suggestie om daadwerkelijke dagen 'buiten gebruik' aan betreffende bewoner door te geven. Toelichting op lift met licht sensor i.v.m. zodat deze niet voor niets uit staat. Bij vervanging nieuwe lift systeem tevens slaapstand i.v.m. uitschakelen bij geen gebruik (reductie stroom + kosten).

- AED: aanschaf ca. € 1.000 - € 1.500. Geen formeel ALV VvE besluit, leden mogen onderling besluiten en afstemmen. Een van de leden vraagt offerte(s) op en stemt onderling leden af.

- Financieel: besluit om € 10.000,00 laten staan / akkoord.

- Lift naar voren gehaald (februari) i.v.m. aangekondigde prijsstijgingen (ca. 25%). Bij vervanging marktvrije onderdelen i.v.m. leverancier gebonden / frequetieregelaar en sturing worden meegenomen / visueel zie je alleen andere knoppen lift intern / uitvoering in november. Vraag duur uitvoering = van 30-10-2023 t/m 10-11-2023. Minder valide bewoner, Lid vraagt aan monteur of er tijdelijke oplossingen zijn c.q. wat de duur van offline is. Suggestie om daadwerkelijke dagen offline aan betreffende bewoner door te geven. Toelichting op lift met licht sensor i.v.m. zodat deze niet voor niets uit staat. Bij vervanging nieuwe lift systeem tevens slaapstand i.v.m. uitschakelen bij geen gebruik (reductie stroom + kosten).

De werkzaamheden staan in de planning voor week 44 en week 45 dit is van maandag 30-10-2023 tot en met vrijdag 10-11-2023.

6. Goedkeuren jaarcijfers 2022 & dechargen bestuur

Vincent & Vincent heeft de jaarcijfers opgesteld. De beheerder geeft een korte toelichting op de jaarcijfers.

De beheerder vraagt of er vragen zijn naar aanleiding van de jaarcijfers.

De vergadering heeft de jaarcijfers van het voorgaande jaar goedgekeurd en verleent het bestuur decharge.

6.1 Algemene toelichting op de Financiële onderwerpen

De kascommissie geeft een toelichting op de jaarcijfers.

6.2 Besluit bestemming exploitatiebedrag

- Controle kascommissie: vraag doorbelasting factuur eco-stroom i.v.m. draagkrachtberekening dak, voorgeschoten eind vorig jaar, zodoende op tussenrekening, 2021 betaald, 2022 opbrengsten. Vertekend beeld, correctie in 2023.

Vraag over opbrengsten stroom, wordt achteraf gedaan i.v.m. verrekening en afrekening achteraf.

Vraag over schoonmaak(contract) versus indexatie etc. (zie notulen vorig jaar). Leden tevreden over uitvoering muv raambewassing boven. Voorstel lid om indexatie op te vragen. Opmerking over essentie dat er meerdere offertes worden opgevraagd bij grote(re) technische zaken.

Voorstel / verzoek om periodiek / jaarlijks jaaroverzicht bank Triodos ook te registreren in Twinq.

Verzoek om offertes en onderhoudscontracten in Twinq te registreren (door RVG VvE Beheerder).

De vergadering stelt de jaarrekening 2022 ongewijzigd vast.

De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor boekjaar 2022

De vergadering besluit het exploitatietekort van € 35,00 ten laste te brengen van reserve groot onderhoud,

7. Goedkeuren begroting 2023 + vaststellen maandelijks bijdrage

Het bestuur geeft een toelichting op de begroting. Het voorstel is om de maandelijks bijdrage in 2023 gelijk te houden aan het huidige bedrag. De eigenaren gaan hiermee akkoord.

8. Opstalverzekering

RVG VvE beheer stelt voor om kosteloos een marktonderzoek te doen naar de verzekeringen. Mogelijk kan de VvE zich elders tegen gunstigere voorwaarden verzekeren. De eigenaren gaan akkoord.

9. Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval

van achterstallige betalingen

Met algemene stemmen wordt het volgende incassomandaat goedgekeurd voor het treffen van incasso- en zo nodig rechtsmaatregelen ingeval sprake is van achterstallige bijdragen:

Ieder VvE lid is gehouden de maandelijks en/of eenmalige bijdragen en de jaarlijkse afrekening stipt vóór of uiterlijk op de vervaldag te voldoen. Indien, ondanks aanmaning, enig lid van de VvE met zijn financiële verplichtingen jegens de VvE in gebreke blijft, is de beheerder gerechtigd om voor de tweede aanmaning het nalatige lid een bedrag van tenminste € 20,00 aan administratiekosten in rekening te brengen. De beheerder is voorts gemachtigd de openstaande vordering ter incasso uit handen te geven. Alle kosten die ter incasso van de vordering worden gemaakt komen te allen tijde voor rekening van het nalatige lid. De buitengerechtelijke (incasso-)kosten bedragen (tenminste) 15% van het verschuldigde bedrag, met een minimum van € 100,00, te vermeerderen met de btw daarover. Over de verschuldigde bijdrage(n) is het lid vanaf de vervaldag een rente verschuldigd van 1% per maand, met een minimum van € 10,00, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een hele maand.

De beheerder zal zicht tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op de betreffende eigenaar. Echter, in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de VvE komen.

10. Overeenkomst voor beheerwerkzaamheden van Vincent & Vincent naar Randstad Vastgoed VvE Beheer

Het voorstel is om de overeenkomst tussen de VvE en Vincent & Vincent per 1 oktober 2023 te wijzigen naar een overeenkomst met RVG VvE Beheer. De voorwaarden blijven ongewijzigd. De eigenaren gaan akkoord met een periode van een jaar.

11. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

12. Sluiting

De beheerder bedankt de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars "Het slapende C-Blok aan de Zeeburgerdijk te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

4. Goedkeuren notulen vorige vergadering

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering zijn goedgekeurd.

5. MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden

- 5.1 De leden besluiten om de firma Lautenbag een nieuw MJOP op te laten stellen.

6. Goedkeuren jaarcijfers 2022 & dechargeren bestuur

- 6.1 **Besluit:** De vergadering heeft de jaarcijfers van het voorgaande jaar goedgekeurd en verleent het bestuur decharge.

6.2 Besluit bestemming exploitatiebedrag

- 6.2.1 Bestemming van het exploitatieresultaat wordt verrekend met de onderhoudsreserve.
6.2.2 De vergadering stelt de jaarrekening 2022 ongewijzigd vast.
6.2.3 De vergadering verleent decharge aan het bestuur voor boekjaar 2022.

7. Goedkeuren begroting 2023 + vaststellen maandelijkse bijdrage

- 7.1 Tijdens de vergadering is besloten om de begroting wel goed te keuren. Er is besloten om per 1 januari 2023 te starten met het betalen van de nieuwe maandelijkse bijdrage
7.2 De eigenaren besluiten om de begroting niet te wijzigen en de maandelijkse bijdrage gelijk te houden aan het huidige niveau.

8. Opstalverzekering

- 8.1 De eigenaren gaan akkoord om RVG VvE Beheer kosteloos een marktonderzoek uit te laten voeren naar de verzekeringen.

9. Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen

- 9.1 De beheerder krijgt het mandaat voor het treffen van incassomaatregelen

10. Overeenkomst voor beheerwerkzaamheden van Vincent & Vincent naar Randstad Vastgoed VvE Beheer

- 10.1 De eigenaren gaan akkoord met de overzetting van de overeenkomst van Vincent en Vincent naar RVG VvE Beheer.