

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

NOTULEN

Betreft	: Algemene ledenvergadering 2017
Vergaderdatum	: 14 februari 2017
Locatie	: Helmholtzstraat 61a te Amsterdam
Datum notulen	: 15 februari 2017
Totaal aantal stemmen	: 72
Aantal stemmen vertegenwoordigd	: 66

1. Opening

De beheerder, Denice Kooymans, opent de vergadering om 18:30uur en heet alle aanwezigen welkom. Er zijn 66 van de in totaal 72 uit te brengen stemmen aanwezig / gevolmachtigd. Dit betekent dat er een rechtsgeldige vergadering plaats kan vinden.

De beheerder vraagt of één van de aanwezigen de vergadering wil voorzitten. Geen van de aanwezigen geeft aan de vergadering te willen voorzitten en daarom stelt de beheerder voor de taak van vergadervoorzitter op zich te nemen.

Besluit:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de beheerder als vergadervoorzitter aan te stellen voor de vergadering.

2. Agenda

Er zijn geen aanvullende vergaderpunten op de agenda.

Besluit:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

De Alliantie Regio Amsterdam heeft een mededeling.

- Ook in 2017 blijft de vraag naar betaalbare woningen erg groot. De Alliantie is permanent aan het zoeken naar mogelijkheden om zoveel mogelijk mensen te voorzien van een betaalbare woning. Vanaf nu bekijkt de Alliantie per vrijgekomen woning of deze het beste verhuurd of verkocht kan worden. Dat kan betekenen dat we soms afwijken van eerder ingezet beleid. Bijvoorbeeld door niet alle vrijkomende woningen meteen te verkopen. Wij handelen hierbij in lijn met de afspraken die gemaakt zijn met de gemeente ('prestatieafspraken').

Er zijn verder geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

4. Notulen algemene ledenvergadering 13-6-2016

De notulen van de vorige vergadering, gehouden op 13-6-2016, zijn na akkoord van het bestuur gepubliceerd op de webportal. De vergadervoorzitter neemt de notulen met de aanwezigen door.

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

Besluit:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de notulen van de algemene ledenvergadering van 13-6-2016 goed te keuren en vast te stellen en laat deze ondertekenen door het bestuur.

5. Jaarrekening 2016

De kascommissie brengt verslag uit van de uitgevoerde kascontrole. Er zijn twee bijzonderheden/onregelmatigheden geconstateerd in de gevoerde administratie.

- Factuur van Aalberts MLD0039095-01 a € 26,32. Aalberts heeft geen werkzaamheden uitgevoerd aan de Zeeburgerdijk 64-3. Er dient een credit nota te komen van Aalberts.
- Factuur van Coen Hagedoorn MLD0038292-01 a € 242, -. Kosten eigenaar. De factuur dient dan ook doorbelast te worden aan de eigenaar.

De kascommissie geeft een positief advies aan de vergadering over het goedkeuren van de jaarrekening 2016 onder voorbehoud dat bovenstaande twee facturen gecorrigeerd worden. De beheerder geeft aan dat wanneer de facturen gecorrigeerd worden, dit in de jaarrekening 2017 zichtbaar wordt.

De beheerder geeft een korte toelichting op de jaarrekening 2016 met een balanstotaal van € 11.932,25. Er is een negatief exploitatieresultaat van € 3.532,76. Dit resultaat is o.a. ontstaan door:

- De kosten voor het actualiseren van het MJOP.
- Extra kosten niet planmatig onderhoud Dak.

Conform artikel 12 lid 4 van MR 2006 moet het negatieve exploitatieresultaat van € 3.532,76 aangezuiverd worden door de leden, tenzij de vergadering anders besluit. De beheerder adviseert de eigenaren het negatieve exploitatieresultaat middels een eenmalige extra bijdrage aan te vullen.

De jaarrekening 2016 wordt door de vergadering met unanieme stem vastgesteld en ondertekend door het bestuur, onder voorbehoud dat bovenstaande twee facturen gecorrigeerd worden in de jaarrekening 2017. De vergadering neemt het advies van de beheerder in overweging maar besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 3.532,76 ten laste te laten komen van het reservefonds Algemeen. Het bestuur krijgt decharge over de boekhouding van 2016.

Naschrift:

- Op 15-02-2017 is er een credit nota aangevraagd bij Aalberts voor de factuur MLD0039095-01 a € 26,32.
- Op 17-2-2017 is de factuur van Coen Hagedoorn MLD0038292-01 a € 242, - doorbelast aan de Alliantie Regio Amsterdam.

Besluiten:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de jaarrekening 2016 met een balanstotaal van € 11.932,25 vast te stellen en laat de jaarrekening 2016 ondertekenen door het bestuur.
- De vergadering besluit met unanieme stem om het negatieve exploitatieresultaat van € 3.532,76 ten laste van het reservefonds Algemeen te laten komen.
- De vergadering besluit met unanieme stem decharge te verlenen aan het bestuur

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

over het gevoerde financiële beleid van 2016.

Actie:

- De beheerder voert de financiële besluiten door.
- De beheerder gaat twee facturen corrigeren.

6. Bestuur en commissies

Het bestuur en de commissieleden zijn voor onbepaalde tijd benoemd.

Het bestuur bestaat momenteel uit:

- De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H)

Het bestuur heeft aangegeven uit het bestuur te willen treden. De heer Mallo (Zeeburgerdijk 64-1) geeft aan dat hij het wel wil overnemen. De vergadering besluit met unanieme stem akkoord te gaan.

Het bestuur heeft in de algemene ledenvergadering van 2015 een mandaat gekregen van € 2.500, - incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen. De vergadering besluit met unanieme stem dat het mandaat ongewijzigd blijft.

De kascommissie bestaat momenteel uit:

- De heer Mallo (Zeeburgerdijk 64-1)
- Mevrouw Heeringen (Zeeburgerdijk 64-3)

Conform artikel 58 lid 2 van MR 2006 is de VvE verplicht een kascommissie te benoemen van ten minste twee leden die geen deel uitmaken van het bestuur.

De heer Mallo (Zeeburgerdijk 64-1) geeft aan uit de kascommissie te treden. Mevrouw Heeringen (Zeeburgerdijk 64-3) geeft aan nog een jaar de kascontrole te willen uitvoeren. Mevrouw Stegeman (Zeeburgerdijk 66-3) geeft aan mevrouw Heeringen (Zeeburgerdijk 64-3) te willen ondersteunen. De vergadering besluit met unanieme stem akkoord te gaan.

De technische commissie bestaat momenteel uit:

- De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H)

De technische commissie heeft aangegeven nog een jaar de functie als technische commissie te willen vervullen. De vergadering besluit met unanieme stem akkoord te gaan.

De VvE heeft geen lampencommissie. De heer Stegeman (Zeeburgerdijk 68-2) geeft aan in de lampencommissie te willen treden. De vergadering besluit met unanieme stem akkoord te gaan.

Besluiten:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de heer Mallo (Zeeburgerdijk 64-1) te benoemen als bestuur.
- De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur een mandaat van € 2.500, - incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen te verlenen.
- De vergadering besluit met unanieme stem om mevrouw Heeringen (Zeeburgerdijk 64-3) en mevrouw Stegeman (Zeeburgerdijk 66-3) te benoemen als kascommissie.

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

- De vergadering besluit met unanieme stem om De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) te herbenoemen als technische commissie.
- De vergadering besluit met unanieme stem om de heer Stegeman (Zeeburgerdijk 68-2) te benoemen als lampencommissie.

Actie:

- De gewijzigde gegevens van het bestuur en de commissies worden verwerkt.

7. Verzekeringen

De VvE heeft op dit moment de volgende verzekeringen:

- Opstalverzekering
- Aansprakelijkheidsverzekering
- Glasverzekering
- Bestuursaansprakelijkheidsverzekering

Deze verzekeringen zijn afgesloten bij Meijers.

De VvE heeft nog geen rechtsbijstandsverzekering en vrijwilligersverzekering en kan deze afsluiten. Op verzoek van het bestuur heeft de beheerder hiervoor een offerte opgevraagd bij Meijers. De vergadering gaat met unanieme stem akkoord met de offerte van Meijers, rechtsbijstandsverzekering voor een bedrag van € 63,48 per jaar exclusief btw. De vergadering gaat **niet** akkoord met de offerte van Meijers, vrijwilligersverzekering.

Besluiten:

- De vergadering besluit met unanieme stem om akkoord te gaan met de offerte van Meijers, rechtsbijstandsverzekering voor een bedrag van € 63,48 per jaar exclusief btw.

Actie:

- De beheerder stuurt de getekende offerte door naar Meijers.

8. Taxatie herbouwwaarde

Elke tien jaar moet er ten behoeve van de opstalverzekering een taxatie plaatsvinden om de herbouwwaarde van het complex te bepalen. Het huidige taxatierapport, opgesteld door Lengkeek, dateert uit 2012.

9. Rookgaskanaal

Er zijn aangescherpte regels rondom het vervangen van de CV-installatie. Omdat het hierbij belangrijk is te weten wat de situatie van het rookgasafvoersysteem in de VvE is, wordt voorgesteld om een onderzoek uit te laten voeren.

De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) geeft aan dat er collectieve rookgaskanalen en individuele rookgaskanalen zijn. Hij kan dit voor de VvE onderzoeken en in kaart brengen. De vergadering besluit met unanieme stem om akkoord te gaan.

Wanneer er sprake is van een collectief rookgaskanaal geeft de vergadering het bestuur het mandaat onderzoek uit te laten voeren naar de staat van het collectieve rookgaskanaal.

Besluiten:

- De vergadering besluit met unanieme stem dat de heer Rothuizen (Zeeburgerdijk

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

68-H) gaat onderzoeken waar er sprake is van een collectief rookgaskanaal en waar er sprake is van een individueel rookgaskanaal.

- De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur het mandaat te geven om bij een collectieve situatie onderzoek uit te laten voeren naar de staat van het rookgaskanaal.

Actie:

- De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) gaat onderzoeken en in kaart brengen waar er individuele rookgaskanalen zitten en waar er collectieve rookgaskanalen zitten.

10. Hijsbalken

De VvE heeft meerdere hijsbalken. Om deze te mogen gebruiken dienen de hijsbalken gekeurd te zijn. De hijsbalken zijn onderdeel van de opstal van de VvE. De VvE is volgens de wet aansprakelijk voor eventuele schade die door de opstal veroorzaakt wordt. De beheerder adviseert de VvE duidelijke afspraken te maken over het gebruik van de hijsbalken.

De hijsbalken zijn op dit moment niet gekeurd. Het advies vanuit de beheerder is dan ook om de hijsbalken niet te gebruiken zolang ze niet gekeurd zijn.

De Alliantie Regio Amsterdam geeft aan te twijfelen over hun aansprakelijkheid. Om die rede willen ze het juridisch laten toetsen. De vergadering besluit dan ook met unanieme stem om de hijsbalken niet meer te gebruiken als de Alliantie Regio Amsterdam geen bezwaar heeft. De Alliantie Regio Amsterdam komt hier binnen 7 dagen na de vergadering op terug bij de beheerder. Het antwoord van de Alliantie Regio Amsterdam komt als naschrift in de notulen en de beheerder stel alle eigenaren hiervan per mail op de hoogte.

Naschrift1-3-2017:

De Alliantie Regio Amsterdam wil graag flyers ophangen bij de hijsbalken. Ze gaan zit zelf oppakken met het bestuur van de VvE.

Besluit:

- De vergadering besluit met unanieme stem om de hijsbalken niet meer te gebruiken als de Alliantie Regio Amsterdam geen bezwaar heeft.

Actie:

- De beheerder informeert alle eigenaren per brief dat het niet toegestaan is de hijsbalken te verwijderen.

11. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is de onderlegger voor de begroting en maakt inzichtelijk wanneer er planmatig onderhoud gepland staat. Het MJOP is in 2016 vastgesteld. In 2021 staat er weer planmatig onderhoud gepland.

12. Begroting 2018 en de VvE bijdrage

De beheerder geeft een toelichting op de begroting 2018 met een begrotingstotaal van € 22.797,33 en de hoogte van de te betalen bijdrage van de leden aan de VvE voor het jaar 2018.

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

De vergadering geeft aan de maandelijkse bijdragen gelijk te willen houden en geen verhoging door te willen voeren. De vergadering besluit dan ook met unanieme stem de begroting 2018 vast te stellen maar de maandelijkse bijdragen gelijk te houden door:

- De post niet planmatig onderhoud verlagen naar € 500, -
- Een post 'verwacht tekort' op te nemen in de begroting 2018.

Besluit:

- De vergadering besluit met unanieme stem de begroting 2018 met een begrotingstotaal van € 22.797,33 en de daarbij behorende maandelijkse bijdrage onder voorbehoud vast te stellen en laat deze ondertekenen door het bestuur. De begroting 2018 en de maandelijkse bijdrage gaan in per 1 januari 2018.

Acties:

- De beheerder zal de financiële besluiten (begroting 2018) doorvoeren.
- De beheerder zal de eigenaren in december 2017 informeren wat de nieuwe bijdrage per 1 januari 2018 wordt.

13. Doorlopende incassoprocedure

De doorlopende incassoprocedure dient als machtiging voor de beheerder tot het nemen van incassomaatregelen namens de VvE. De machtiging is in 2015 op de vergadering door de VvE afgegeven.

14. Verzoek uitbouw Zeeburgerdijk 66-H

Dit punt komt te vervallen.

15. Sluiting

De notulen van deze vergadering staat na goedkeuring van het bestuur uiterlijk 14 dagen na de vergadering online.

De voorzitter sluit de vergadering om 19:45uur en dankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld in de vergadering van:

Datum:

Naam:

Handtekening:

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

Besluitenlijst

Besluiten naar aanleiding van de Algemene ledenvergadering gehouden op 14 februari 2017.

Kenmerk	Besluit	Datum besluit
BSL00042711	De vergadering besluit met unanieme stem om de beheerder als vergadervoorzitter aan te stellen voor de vergadering.	14-2-2017
BSL00042712	De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.	14-2-2017
BSL00042713	De vergadering besluit met unanieme stem om de notulen van de algemene ledenvergadering van 13-6-2016 goed te keuren en vast te stellen en laat deze ondertekenen door het bestuur.	14-2-2017
BSL00042714	De vergadering besluit met unanieme stem om de jaarrekening 2016 met een balanstotaal van € 11.932,25 vast te stellen en laat de jaarrekening 2016 ondertekenen door het bestuur, onder voorbehoud dat twee facturen gecorrigeerd worden.	14-2-2017
BSL00042715	De vergadering besluit met unanieme stem om het negatieve exploitatieresultaat van € 3.532,76 ten laste van het reservefonds Algemeen te laten komen.	14-2-2017
BSL00042716	De vergadering besluit met unanieme stem decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid van 2016.	14-2-2017
BSL00042717	De vergadering besluit met unanieme stem om de heer Mallo (Zeeburgerdijk 64-1) te benoemen als bestuur.	14-2-2017
BSL00042718	De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur een mandaat van € 2.500, - incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen te verlenen.	14-2-2017
BSL00042719	De vergadering besluit met unanieme stem om mevrouw Heeringen (Zeeburgerdijk 64-3) en mevrouw Stegeman (Zeeburgerdijk 66-3) te benoemen als kascommissie.	14-2-2017
BSL00042720	De vergadering besluit met unanieme stem om De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) te herbenoemen als technische commissie.	14-2-2017
BSL00042721	De vergadering besluit met unanieme stem om de heer Stegeman (Zeeburgerdijk 68-2) te benoemen als lampencommissie.	14-2-2017

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

BSL00042722	De vergadering besluit met unanieme stem om akkoord te gaan met de offerte van Meijers, rechtsbijstandsverzekering voor een bedrag van € 63,48 per jaar exclusief btw.	14-2-2017
BSL00042723	De vergadering besluit met unanieme stem dat de heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) gaat onderzoeken waar er sprake is van een collectief rookgaskanaal en waar er sprake is van een individueel rookgaskanaal.	14-2-2017
BSL00042724	De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur een mandaat te geven om bij een collectieve situatie onderzoek uit te laten voeren naar de staat van het rookgaskanaal.	14-2-2017
BSL00042725	De vergadering besluit met unanieme stem de begroting 2018 met een begrotingstotaal van € 22.797,33 en de daarbij behorende maandelijkse bijdrage onder voorbehoud vast te stellen en laat deze ondertekenen door het bestuur. De begroting 2018 en de maandelijkse bijdrage gaan in per 1 januari 2018	14-2-2017

VvE 1192 Zeeburgerdijk 64-68 te AMSTERDAM

Actiepuntenlijst

Actiepunten naar aanleiding van de Algemene ledenvergadering gehouden op 14 februari 2017.

Actie	Actiehouder	Uitvoerdatum
De beheerder voert de financiële besluiten door.	VvE Diensten I. Barth	15-02-2017
De beheerder gaat twee facturen corrigeren.	VvE Diensten I. Barth	15-02-2017
De gewijzigde gegevens van het bestuur en de commissies worden verwerkt.	VvE Diensten D. Kooymans	15-02-2017
De beheerder stuurt de getekende offerte door naar Meijers.	VvE Diensten D. Kooymans	15-02-2017
De heer Rothuizen (Zeeburgerdijk 68-H) gaat onderzoeken en in kaart brengen waar er individuele rookgaskanalen zitten en waar er collectieve rookgaskanalen zitten.	De heer Rothuizen	15-02-2017
De beheerder zal de financiële besluiten (begroting 2018) doorvoeren.	VvE Diensten I. Barth	15-02-2017
De beheerder zal de eigenaren in december 2017 informeren wat de nieuwe bijdrage per 1 januari 2018 wordt.	VvE Diensten I. Barth	15-02-2017