

Notulen

41800 VvE HS 't Warderschip, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 3 juli 2023, aanvang 17:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 4; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4 (100 procent)

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

De heer Tuinstra is de accountmanager voor deze VvE en wordt benoemd tot de voorzitter van deze vergadering. De voorzitter opent de vergadering om 17:00 uur. Woningstichting Eigen Haard wordt vertegenwoordigd door mw. van der Kwast en dhr. Kock. Het stadsdeel Noord wordt vertegenwoordigd door een volmacht van dhr. Baars. Deze vergadering vindt online via MS Teams plaats. Alle eigenaren hebben de gelegenheid gehad om vooraf agendapunten of vragen in te dienen. De besluitvoorstellen zijn opgenomen in de agenda. Over de voorgestelde besluiten heeft elke eigenaar die met een volmacht aanwezig is, zijn bindend stemadvies aan de gevolmachtigde laten weten.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om voor alle agendapunten rechtsgeldige besluiten te nemen.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

2. Ingekomen stukken en bestuursmededelingen - ter bespreking

- Reparatieverzoeken kunnen als volgt gemeld worden aan Arlanda VvE Beheer:
 - Via <https://arlandavvebeheer.twinq.nl> komt u op uw eigenaarspagina van Twinq, u logt daar in met de bij u bekende inloggegevens.
Bent u uw wachtwoord vergeten klik dan op 'Wachtwoord vergeten'.
 - Telefonisch: 020-6801950 (van 9:00-12:00 uur).
Buiten deze tijden alleen voor calamiteiten 070-3110307.
- Een glasbreuk kan rechtstreeks via de Glaslijn worden gemeld: 0900-2040444.
- Een verstopping kan rechtstreeks via AORC worden gemeld 020 631 1331.

3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering 09-06-2022 - besluit (bijlage)

De notulen van de Algemene Ledenvergadering 2022 worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen bij de notulen.

Besluit: De vergadering stelt de notulen van 09-06-2022 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2022 - besluit (bijlage)

De accountmanager geeft een toelichting op de jaarstukken.
Het exploitatieresultaat is € 2.263,25 positief.

Kascontrole

De jaarrekening 2022 is door de kascommissie beoordeeld. Zij heeft binnen haar bevoegdheid geen onregelmatigheden aangetroffen. Alle vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en eventuele opmerkingen zijn verwerkt.

De kascommissie adviseert de vergadering de jaarrekening 2022 vast te stellen en decharge te verlenen aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid in 2022.

Besluit: De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 2.263,25 toe te voegen aan het Reservefonds groot onderhoud.

Besluit: De vergadering besluit om de jaarrekening 2022 goed te keuren en vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2022.

5. (Her)benoemen van bestuurs- en commissieleden - besluit

1. De huidige bestuurssamenstelling

- blijft onveranderd. Er melden zich geen nieuwe gegadigden.

2. De huidige kascommissie

- blijft aan. Er melden zich geen andere gegadigden.

Besluit: De vergadering benoemt het bestuur in de volgende samenstelling:

Voorzitter: Wst. Eigen Haard

Besluit: De vergadering benoemt de kascommissie in de volgende samenstelling: Gemeente Amsterdam

6.a Planmatig Onderhoud - ter informatie

Terugblik Planmatig Onderhoud voorgaand jaar:

Vanuit het voorgaande jaar zijn er diverse Planmatig Onderhoudsklussen in opdracht gegeven, onderstaand een korte terugblik:

- Opstellen nieuwe MJOP: deze moet nog uitgevoerd worden en zal in 2023 gaan plaatsvinden.

6.b Natuurbescherming Flora & Fauna - besluit

Sinds 2021 handhaaft de overheid strikt op het naleven van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er geen dak- of gevelwerkzaamheden mogen starten zonder onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van beschermde dieren. Denk bijvoorbeeld aan vleermuizen of bepaalde vogels. De VvE riskeert een fikse boete en stillegging van het werk als er bij controle geen onderzoeksrapport kan worden getoond.

Het onderzoek kost geld en duurt in veel gevallen bijna een jaar. Dat kan ongewenste vertraging betekenen. Om te zorgen dat het bestuur in de toekomst opdracht kan geven voor zo'n onderzoek, adviseren wij de VvE dit besluit te nemen.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen tot € 1.500,- plus een additionele vergoeding voor voorbereiding, coördinatie en begeleiding van max. € 960,- ten laste van de Reservefonds (groot onderhoud of algemeen), voor het uitzetten van onderzoeken ter voorbereiding van geplande dak- of gevelwerkzaamheden.

7. Begroting 2024 - besluit (bijlage)

De accountmanager geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2024

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2024 met een totaalstelling van € 89.782,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2024.

7.a Begroting (herzien) 2023 - besluit (bijlage)

Vanwege onvoorzien hogere kosten, zoals o.a. gestegen grondstof- en energieprijzen, adviseert de beheerder een aangepaste begroting 2023 waarin de onvoorzien hogere kosten zijn opgenomen.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2023 met een totaalstelling van € 82.503,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat met terugwerkende kracht in per 01-01-2023.

8.a Sleutelbeheer - besluit

Het bestuur vraagt de eigenaren toestemming om een sleutelbuis in de gevel aan te laten brengen waar leveranciers gebruik van kunnen maken.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van maximaal € 600,- (incl. btw en additionele kosten) ten laste van het Reservefonds algemeen een sleutelbuis in de gevel aan te laten brengen waar leveranciers gebruik van kunnen maken en opdracht te geven aan Arlanda VvE Beheer om dat uit te laten voeren.

8.b Sleutelbuis voor Woningstichting Eigen Haard in de gevel - besluit

Woningstichting Eigen Haard vraagt mandaat voor het plaatsen van een sleutelbuis ten behoeve van mutatiwerkzaamheden en verhuring van haar woningen.

De kosten voor het plaatsen van de sleutelbuis zijn voor rekening van Woningstichting Eigen Haard en de locatie van de sleutelbuis is in overleg met bestuur VvE.

Besluit: "De vergadering besluit Woningstichting Eigen Haard toestemming te verlenen om een sleutelbuis in de gevel aan te laten brengen i.v.m. mutatiwerkzaamheden in hun woningen." is aangenomen

9. Verzekering - ter informatie

De VvE had een opstalverzekering met een eigen risico per voorval. Dit maakt dat de kosten per jaar onvoorspelbaar zijn. Tevens moeten bij individuele aansprakelijkheid de kosten van schadeherstel in rekening worden gebracht bij de eigenaar. Dat brengt administratiekosten en veelal discussie met zich mee. Het bestuur heeft mandaat om verzekeringen af te sluiten voor de VvE. Er is besloten te kiezen voor een iets duurdere polis zonder eigen risico. De begroting 2024 houdt hier rekening mee.

10. Verzoeken en opdrachten - besluit

In de afgelopen periode is gebleken dat het mandaat voor klein dagelijks onderhoud niet toereikend is om meteen werkzaamheden uit te kunnen voeren. Hierdoor worden onnodig veel kosten gemaakt. Het bestuur vraagt de vergadering om het mandaat voor het dagelijks onderhoud bij de beheerder te verhogen naar € 1.500,- per opdracht.

Besluitvoorstel: De beheerder mandaat geven voor maximaal € 1.500,- per opdracht voor dagelijks onderhoud.

Besluit: De vergadering besluit de beheerder mandaat te verlenen tot een bedrag van maximaal € 1.500,- per opdracht voor het uitzetten van opdrachten voor dagelijks onderhoud.

11. Formaliteiten - besluit

De accountmanager geeft een toelichting op de geagendeerde formaliteiten. Deze besluiten komen ieder jaar terug.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het digitaal versturen van vergaderstukken.

Besluit: De vergadering gaat akkoord om, na schade aan de opstal groter dan € 11.345,-, de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze kunt u terugvinden op uw eigenaarspagina van Twinj.

12. Rondvraag - ter bespreking

Er zijn geen zaken voor de rondvraag.

13. Sluiting

De notulen van deze vergadering worden besproken en, al of niet met aanpassingen, vastgesteld in de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering. Voor de besluiten geldt dat de kantonrechter binnen één maand beargumenteerd gevraagd kan worden het besluit te vernietigen.

De Algemene Ledenvergadering in 2024 zal zo mogelijk worden gepland in april 2024 17:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering om 17:45uur.

Besluit: De vergadering besluit de Algemene Ledenvergadering 2024 te plannen in april 2024 om 17:00 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

41800 VvE HS 't Warderschip, gevestigd te Amsterdam

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

- 1.1 De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

3. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering 09-06-2022 - besluit (bijlage)

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 09-06-2022 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2022 - besluit (bijlage)

- 4.1 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 2.263,25 toe te voegen aan het Reservefonds groot onderhoud.
- 4.2 De vergadering besluit om de jaarrekening 2022 goed te keuren en vast te stellen.
- 4.3 De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2022.

5. (Her)benoemen van bestuurs- en commissieleden - besluit

- 5.1 De vergadering benoemt het bestuur in de volgende samenstelling:
Voorzitter: Wst. Eigen Haard
- 5.2 De vergadering benoemt de kascommissie in de volgende samenstelling: Gemeente Amsterdam

6.b Natuurbescherming Flora & Fauna - besluit

- 6.b.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen tot € 1.500,- plus een additionele vergoeding voor voorbereiding, coördinatie en begeleiding van max. € 960,- ten laste van de Reservefonds (groot onderhoud of algemeen), voor het uitzetten van onderzoeken ter voorbereiding van geplande dak- of gevelwerkzaamheden.

7. Begroting 2024 - besluit (bijlage)

- 7.1 De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2024 met een totaalstelling van € 89.782,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2024.

7.a Begroting (herzien) 2023 - besluit (bijlage)

- 7.a.1 De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2023 met een totaalstelling van € 82.503,- vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat met terugwerkende kracht in per 01-01-2023.

8.a Sleutelbeheer - besluit

- 8.a.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van maximaal € 600,- (incl. btw en additionele kosten) ten laste van het Reservefonds algemeen een sleutelbuis in de gevel aan te laten brengen waar leveranciers gebruik van kunnen maken en opdracht te geven aan Arlanda VvE Beheer om dat uit te laten voeren.

8.b Sleutelbuis voor Woningstichting Eigen Haard in de gevel - besluit

- 8.b.1 "De vergadering besluit Woningstichting Eigen Haard toestemming te verlenen om een sleutelbuis in de gevel aan te laten brengen i.v.m. mutatiewerkzaamheden in hun woningen." is aangenomen

10. Verzoeken en opdrachten - besluit

- 10.1 De vergadering besluit de beheerder mandaat te verlenen tot een bedrag van maximaal € 1.500,- per opdracht voor het uitzetten van opdrachten voor dagelijks onderhoud.

11. Formaliteiten - besluit

- 11.1 De vergadering gaat akkoord met het digitaal versturen van vergaderstukken.
- 11.2 De vergadering gaat akkoord om, na schade aan de opstal groter dan € 11.345,-, de verschuldigde uitkering op de rekening-courant van de VvE te storten.
- 11.3 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze kunt u terugvinden op uw eigenaarspagina van Twinq.

13. Sluiting

- 13.1 De vergadering besluit de Algemene Ledenvergadering 2024 te plannen in april 2024 om 17:00 uur.

Actiepuntenlijst

41800 VvE HS 't Warderschip, gevestigd te Amsterdam

6.a.1. Verder uitvoering laten geven aan op laten stellen nieuw MJOP; deze moet nog uitgevoerd worden en zal in 2023 gaan plaatsvinden Tevens goed controleren op zaken die niet in de HS horen maar in de OS!

Status: In behandeling Afhandeling voor: 31 juli 2023

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Andre de Langen)

6.b.1. Onderzoek Flora en Fauna uitzetten

Status: In behandeling Afhandeling voor: 31 juli 2023

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Andre de Langen)

8.a.1. Sleutelbuis laten plaatsen op de door het bestuur aangewezen plek in de gevel.

Status: In behandeling Afhandeling voor: 4 september 2023

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Andre de Langen)

7.a.1. Aangepaste begroting 2023 activeren en een brief over de bijdrage-aanpassing versturen.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

4.1. Boekjaar 2022 afsluiten

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

4.2. Positief exploitatieresultaat over boeken naar reserve groot onderhoud

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

10. 1. Mandaatbedrag aanpassen in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 24 oktober 2023

Behandeld door: Accountmanager (Michel Tuinstra)

7.1. De begroting 2024 met een totaalstelling van € 89.782,- activeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 juli 2023

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)