

Notulen

41800 VvE HS 't Warderschip, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 16 april 2024, aanvang 17:00 uur.

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

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

De heer Gino Terlien 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 mevrouw Mieke van der Kwast, via een volmacht.

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. Binnengekomen stukken en bestuursmededelingen - besluit

Indienen reparatieverzoeken:

- Reparatieverzoeken kunnen als volgt gemeld worden aan Arlanda VvE Beheer:
 - Via uw eigenaarspagina <https://arlanda.twinq.nl>.
 - 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 of via <https://mart.midglas.nl/>

Verzoek realiseren wensmuur:

Het bestuur en tevens appartementseigenaar de gemeente Amsterdam zal haar plan voor het realiseren van een wensmuur conform haar bijgesloten plan van aanpak tijdens de vergadering toelichten.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het realiseren van de wensmuur conform het plan van aanpak van de gemeente Amsterdam.

3. Vaststellen notulen 03-07-2023 - besluit

De notulen van de Algemene Ledenvergadering 2023 worden door de vergadering tekstueel en inhoudelijk beoordeeld. Er zijn geen opmerkingen of aanvullingen bij de notulen.

Besluit: De vergadering stelt de notulen van 03-07-2023 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2023 - besluit (bijlage)

De accountmanager geeft een toelichting op de jaarstukken.

Het exploitatieresultaat is € 5.718,61 positief.

Kascontrole

Wegens het ontbreken van een kascommissie wordt aan de vergadering de keuze voorgelegd om een externe controle van de jaarrekening uit te voeren of daarover zelf beslissingen te nemen tijdens de vergadering.

De vergadering geeft aan een externe controle onnodig te vinden.

Besluit: De vergadering besluit om de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen.

Besluit: De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2023.

Besluit: De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 5.718,61 toe te voegen aan het Reservefonds A - Groot onderhoud (A).

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

De huidige bestuurssamenstelling blijft onveranderd. Er melden zich geen nieuwe gegadigden.

Er melden zich geen gegadigden voor de kascommissie.

Alle leden van het bestuur of van een commissie stemmen in met de vermelding van hun contactgegevens op de eigenaarspagina van Twinq, zodat eigenaren hen kunnen bereiken.

Besluit: De vergadering (her)benoemt het bestuur in de volgende samenstelling: Woningstichting Eigen Haard, Arlandaweg 88, 1043 EX Amsterdam Gemeente Amsterdam

6.a Terugblik Planmatig Onderhoud - ter informatie

- Vanuit het verleden zijn diverse onderzoeken naar liften gedaan en het onderhoud hieromtrent. Er zal gekeken worden of het onderhoud noodzakelijk is. Indien onderhoud kan worden uitgesteld omdat dit niet noodzakelijk is zullen deze werkzaamheden worden doorgeschoven.
- In 2021 is er mandaat gegeven om werkzaamheden aan de gevels uit te voeren. Het gaat hier voornamelijk om reinigingswerkzaamheden. Omdat er een nieuw MJOP is opgesteld wil de Projectleider Planmatig Onderhoud deze werkzaamheden komen te laten vervallen zodat alle werkzaamheden in een keer kunnen worden uitgevoerd.
- In 2022 is er mandaat gegeven om een nieuwe MJOP op te laten stellen met verduurzamingsopties. Hier zal een verhoogd mandaat voor op moeten worden genomen in verband met een te laag bedrag.
- In 2023 is er goedkeuring gegeven op het Flora en Fauna onderzoek wat in 2024 zal worden uitgevoerd.
- In 2023 is er goedkeuring gegeven tijdens de ALV voor een sleutelbuis. Er is echter nog geen akkoord gegeven op de offerte waardoor deze werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

6.b Planmatig onderhoud 2024 - besluit

Voor 2024 staan de volgende werkzaamheden op de planning;

- | | |
|---|---------------------------------|
| • MJOP met verduurzaming | € 12.000,- inclusief BTW |
| • Herstellen dak conform offerte v.d. Leij | € 21.000,- inclusief BTW |

Er wordt besloten over het voorgestelde planmatig onderhoud **voor 2024**. Arlanda VvE Beheer zal een planning vaststellen en benoemt een projectleider. In overleg met (een afvaardiging van) het bestuur maakt deze projectleider een (verkorte) werkschrijving en selecteert een aannemer.

De VvE heeft voor de voorgestelde werkzaamheden voldoende gespaard om de geplande werkzaamheden uit te voeren.

Het bestuur stelt voor om in 2024 de genoemde (onderhouds)werkzaamheden uit te laten voeren en Arlanda VvE-beheer de opdracht te geven tegen het in de Algemene Voorwaarden overeengekomen tarief. Het gevraagde mandaat is hoger dan wat in de MJOP is begroot. Dit heeft als reden dat rekening is gehouden met 25% onvoorziene kosten.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 12.000,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 960,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor de MJOP met verduurzaming en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 21.000,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 1.750,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor herstellen dak conform offerte v.d. Leij en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.

6.c Planmatig onderhoud 2025 - besluit

Voor 2025 staan de volgende werkzaamheden op de planning:

- Onderhoud lift Buikslotermeerplein 27-59 € 40.831,- (inclusief btw)
- Onderhoud lift Buikslotermeerplein 65-99 € 40.831,- (inclusief btw)

Note: bovenstaande bedragen komen uit een lift MJOP. Als advies wil Arlanda VvE Beheer geven om het mandaat af te geven, echter vooruitlopend op de uitvoering van de werkzaamheden zal er door een onafhankelijke liftadviseur (binnen het mandaat) een opname uitgevoerd worden ten behoeve van het liftonderhoud. Wanneer het groot onderhoud aan de liften niet noodzakelijk is, dan wel op een andere manier kan worden uitgevoerd zal dit binnen het mandaat worden opgepakt na goedkeuring van het bestuur.

Er wordt besloten over het voorgestelde planmatig onderhoud **voor 2025**. Arlanda VvE Beheer zal een planning vast stellen en benoemt een projectleider. In overleg met (een afvaardiging van) het bestuur maakt deze projectleider een (verkorte) werkschrijving en selecteert een aannemer.

De VvE heeft voor de voorgestelde werkzaamheden voldoende gespaard om de geplande werkzaamheden uit te voeren.

Het bestuur stelt voor om in 2025 de genoemde (onderhouds)werkzaamheden uit te laten voeren en Arlanda VvE-beheer de opdracht te geven tegen het in de Algemene Voorwaarden overeengekomen tarief. Het gevraagde mandaat is hoger dan wat in de MJOP is begroot. Dit heeft als reden dat rekening is gehouden met 25% onvoorziene kosten.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 93.911,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 7.904,88,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor de liftwerkzaamheden en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - (bijlage)

De accountmanager geeft een toelichting op het voorgelegde meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Het MJOP biedt een overzicht van het benodigde onderhoud in de toekomst en een indicatie van de kosten. De begroting is gebaseerd op de eenheidsprijzen van het moment van opstellen. Er zijn de laatste jaren nieuwe wettelijke onderhoudseisen gesteld en er heeft aanscherping van regelgeving plaatsgevonden.

Besluit: De vergadering besluit het MJOP 2024 vast te stellen.

8. Begroting 2025 - besluit (bijlage)

De accountmanager geeft een toelichting op de voorgestelde begroting en VvE-bijdragen voor 2025.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2025 met een totaalstelling van € 99.987,00 vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2025.

9. 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 Twinq.

10. 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 2025 zal zo mogelijk worden gepland op 15-04-2025 om 17:00.

De voorzitter sluit de vergadering om 17:20 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.

2. Binnengekomen stukken en bestuursmededelingen - besluit

- 2.1 De vergadering gaat akkoord met het realiseren van de wensmuur conform het plan van aanpak van de gemeente Amsterdam.

3. Vaststellen notulen 03-07-2023 - besluit

- 3.1 De vergadering stelt de notulen van 03-07-2023 ongewijzigd vast.

4. Jaarrekening 2023 - besluit (bijlage)

- 4.1 De vergadering besluit om de jaarrekening 2023 goed te keuren en vast te stellen.
- 4.2 De vergadering besluit om het bestuur decharge te verlenen voor het door hen gevoerde beleid in 2023.
- 4.3 De vergadering besluit om het positieve exploitatieresultaat van € 5.718,61 toe te voegen aan het Reservefonds A - Groot onderhoud (A).

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

- 5.1 De vergadering (her)benoemt het bestuur in de volgende samenstelling: Woningstichting Eigen Haard, Arlandaweg 88, 1043 EX Amsterdam Gemeente Amsterdam

6.b Planmatig onderhoud 2024 - besluit

- 6.b.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 12.000,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 960,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor de MJOP met verduurzaming en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.
- 6.b.2 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 21.000,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 1.750,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor herstellen dak conform offerte v.d. Leij en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.

6.c Planmatig onderhoud 2025 - besluit

- 6.c.1 De vergadering besluit het bestuur mandaat te verlenen om tot een bedrag van € 93.911,- (incl. btw en incl. 15% onvoorzien) en € 7.904,88,- V&T (incl. btw), opdrachten te verstrekken voor de liftwerkzaamheden en Arlanda VvE Beheer opdracht te geven de voorbereiding, begeleiding en toezicht te organiseren conform de afspraken in de Algemene Voorwaarden d.d. 1-1-2023. De kosten komen ten laste van het Reservefonds groot onderhoud.

7. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies - (bijlage)

- 7.1 De vergadering besluit het MJOP 2024 vast te stellen.

8. Begroting 2025 - besluit (bijlage)

- 8.1 De vergadering stelt de voorgestelde begroting 2025 met een totaalstelling van € 99.987,00 vast. De nieuwe VvE-bijdrage gaat in per 01-01-2025.

9. Formaliteiten - besluit

- 9.1 De vergadering gaat akkoord met het digitaal versturen van vergaderstukken.
- 9.2 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.
- 9.3 De vergadering gaat akkoord met de incassoprocedure van Arlanda VvE Beheer. Deze kunt u terugvinden op uw eigenaarspagina van Twinq.

Actiepuntenlijst

41800 VvE HS 't Warderschip, gevestigd te Amsterdam

6.b.1. Opdrachten verstrekken voor opstellen MJOP met verduurzamingsopties en Voorbereiding & Toezicht, opdrachtnummer: 41800-97201

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 mei 2024

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Tim van Huizen)

6.b.2. V&T in een keer innnen, opdracht is weggezet via DO! Voorbereiding & Toezicht, opdrachtnummer: 41800-97202

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 mei 2024

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Tim van Huizen)

6.c.1. Opdrachten verstrekken voor liftwerkzaamheden en Voorbereiding & Toezicht, opdrachtnummer: 41800-94873

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 16 mei 2024

Behandeld door: Projectleider planmatig onderhoud (Tim van Huizen)

10.1. De nieuwe vergadering aanmaken in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 april 2024

Behandeld door: Accountmanager (Gino Terlien)

3.1. Notulen vastleggen in Twinq.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 april 2024

Behandeld door: Accountmanager (Gino Terlien)

7.1. MJOP vastleggen in Twinq

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 18 april 2024

Behandeld door: Accountmanager (Gino Terlien)

4.1. Boekjaar 2023 afsluiten.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 april 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

4.3. Het positieve exploitatieresultaat van € 5.718,61 toevoegen aan het Reservefonds A - Groot onderhoud (A).

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 april 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)

8.1. De begroting 2025 met een totaalstelling van € 99.987,00 activeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 april 2024

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Peter Vingerhoed)