

Notulen

Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Bentinckstraat 51, te Amsterdam.

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 13 maart 2018, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 5; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4 (80 procent)

Aanwezig

De heer V.M.L. Olvira, De heer J.I.M Rottier en/of Mevrouw M.H.B.A Rosenmoller, De heer J. Tjaden

Afwezig

Mevrouw K.M. Kupila

10 Opening en vaststellen quorum

De beheerder heet iedereen welkom en opent de vergadering om 10:00 uur.

Middels aanwezigen en volmachten, is het quorum behaald waardoor er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden tijdens de vergadering.

20. Mededelingen en ingekomen stukken

Ferdinand geeft aan per ongeluk een verkeerde offerte van Excellent doorgestuurd te hebben. Dit zal nog besproken worden bij een later agenda punt. De heer Tjaden vraagt wat de offerte van Miloo precies inhoud. De heer Rottier ligt de lekkage toe aan de heer Tjaden. Miloo Loodgieters heeft hiervoor een offerte gemaakt, ook dit is een later agendapunt.

Er zijn verder geen mededelingen en / of ingekomen stukken.

30. Goedkeuren notulen vorige vergadering

De vergadering neemt gezamenlijk de notulen van de vorige vergadering door.

Kosten nuts trappenhuis

In het verleden hebben de leden besloten om voor de nutsvoorziening trappenhuis geen aparte meter te laten installeren in verband met de kosten van aanleg. De verlichting trappenhuis verloopt via de aansluiting van de heer Tjaden. Voor wat betreft de vergoeding is er afgesproken dat de heer Tjaden de kosten voorschiet, en dat de eigenaren van 51/1 (mevrouw Kupila) en 51/2 (de heer Olvira) iedere maand €5,00 via de VvE aan de heer Tjaden verschuldigd zijn. In totaal dus €120,00 die de heer Tjaden ieder jaar van de VvE uitgekeerd zou moeten krijgen. Voor het jaar 2017 moet dit nog gebeuren. 2016 is reeds afgerond.

Onderhoud

Schoonmaak van het trappenhuis verloopt niet goed. De heer Tjaden stelt voor om te besluiten dat iedereen zijn eigen deel van het trappenhuis onderhoudt. De heer Olvira zal dit aangeven bij zijn huurders.

Besluit uitvoer schilderwerk 2017 of 2018 Zegelaar

Ferdinand geeft aan contact te hebben gehad met Zegelaar en dat zij de werkzaamheden in april/mei gepland hebben staan.

De notulen van de vorige vergadering zijn verder goedgekeurd.

Besluit: Notulen vorige vergadering zijn goedgekeurd.

Actiepunt: Kosten nuts trappenhuis 2017 uitkeren aan de heer Tjaden

40. Goedkeuren jaarcijfers voorgaande boekjaar & dechargeren 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 heer Rottier geeft aan dat het voor hem niet duidelijk is wat er in kas zit. Ferdinand geeft aan dat de kas op dit moment €9869,23 bedraagt. Dit kan volledig besteed worden aan groot onderhoud. Ferdinand geeft aan dat er veel groot onderhoud is gedaan in 2017. Ferdinand geeft aan dat er op dit moment een betalingsachterstand is van 972,- van de heer Olivera. De heer Olivera geeft aan dat hij geen achterstand heeft en gewoon bijloopt. Er wordt besloten dit na de vergadering uit te zoeken.

Nagekomen bericht: De heer Olivera heeft loopt op dit moment netjes zijn achterstand in via het incassobureau, deze had dat echter nog niet aan Vincent & Vincent doorgegeven. Actuele stand is 325 euro.

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

Besluit: De jaarcijfers van het vorige jaar zijn goedgekeurd.

41. Besluit aanpassing beheerovereenkomst

Dit punt wordt verder onder agendapunt 70 behandeld.

45. Onderhoud

Op de vergadering van 01-06-2017 is er besloten akkoord te gaan met de offerte van Zegelaar m.b.t. schilderwerkzaamheden, als het weer het zou toelaten zouden deze werkzaamheden maart 2018 starten. Status van de werkzaamheden nu: De werkzaamheden zijn gepland om mei/april te worden gestart. Ferdinand heeft contact met de leverancier.

de heer Tjaden geeft aan dat zijn kozijn aan de achterkant rot is. Ferdinand stelt voor dit te laten checken door de schilder en geeft aan dat er in de offerte een stelpost houtrot zit. Dit houdt in dat het bedrag van €9355,34 hoger uit zou kunnen vallen in het geval van houtrot.

De heer Olvera vraagt of de balkons in de offerte zijn meegenomen. Ferdinand geeft aan dat dit niet het geval is.

Er zijn verder geen punten van onderhoud.

Actiepunt: Schilderwerk Zegelaar
Schilderwerk Zegelaar april/mei uit voeren.

46. Besluit offerte Miloo loodgieters

Miloo loodgieters heeft een offerte opgesteld met betrekking tot het balkonterras. Miloo loodgieters kan de werkzaamheden uitvoeren tegen een aanneemsom van €1.420,00,- excl 21% btw (€1.718,20,- incl). De heer Tjaden geeft aan dat er in het verleden een afspraak is gemaakt over of dit wel VvE aangelegenheden zijn. Ferdinand geeft aan dit soort regelingen goed vast te leggen. De heer Tjaden geeft aan dat dit een mondelinge afspraak was en niet in de splitsingsakte is opgenomen. Wanneer deze regeling van toepassing is zullen de kosten van de offerte voor rekening van mevrouw Kupila vallen. Ferdinand geeft aan dat mevrouw Kupila niet aanwezig is en het lastig vindt om deze beslissing zonder haar aanwezigheid te nemen. Alle leden stemmen ervoor om deze regeling toch te hanteren. Besloten wordt dat op basis van afspraken in het verleden, afwijkend van de splitsingsakte, deze kosten niet onder VvE aangelegenheden te laten vallen. De kosten van deze offerte zullen voor rekening van mevrouw Kupila zijn. De heer Rottier zal dit besluit aangeven en toelichten bij mevrouw Kupila

Ferdinand geeft aan dat het verstandig is om voor in de toekomst afspreken die buiten de splitsingsakte om gemaakt worden, goed vast te leggen. Hetzij in een wijziging splitsingsakte hetzij in een kettingbeding.

Afgesproken wordt dat er volgend jaar een besluit genomen wordt over hoe zaken vast te leggen die niet zijn vastgelegd in de splitsingsakte.

Besluit: Kosten offerte Miloo loodgieters

De kosten van de offerte van Miloo loodgieters zullen voor rekening van mevrouw Kupila vallen. Dit op basis van in het verleden gemaakt afspraken, tegen de splitsingsakte in.

Actiepunt: Besluit wijziging splitsingsakte volgend jaar opnieuw op de agenda zetten

48. Besluit zwambestrijding

De heer Rottier geeft een toelichting over het zwam probleem in zijn woning. Door vochtproblemen is er zwam ontstaan. De zwam zal moeten worden verwijderd en zodoende zijn er 2 offertes aangevraagd bij Van Lierop en Excellent.

Ferdinand geeft aan de laatste tijd minder goede ervaringen te hebben met Excellent. Tevens geeft hij aan dat de 2 offertes niet veel schelen en er bij de offerte van Van Lierop er een asbest verklaring inbegrepen zit. Dit is in de offerte van Excellent niet het geval. De offerte van Van Lierop bedraagt €2528,90 en hiervoor zal (in verband met de andere onderhoudskosten) wel een extra dotatie nodig zijn.

De heer Tjaden geeft aan een grote verbouwing achter de rug te hebben en momenteel niet over de financiële middelen te beschikken om aan een dergelijke dotatie te voldoen. De heer Rottier biedt aan om dit voor de heer Tjaden voor te schieten. Ferdinand geeft aan dat hij dit soort leningen het liefst onderling geregeld ziet worden, in plaats van via de VvE aangezien het een onderlinge afspraak betaamt en geen VvE aangelegenheid is.

Er wordt besloten de offerte van Van Lierop te accepteren en de zwam bestrijding uit te voeren. Daarna zal het schilderwerk worden uitgevoerd. De heer Rottier geeft aan dat het niet onwaarschijnlijk is dat de kosten hiervoor hoger zullen uitvallen door het houtrot. Dit zou ervoor kunnen zorgen dat er een naheffing volgt voor de VvE. Op basis van die eenmalige extra bijdrage zullen de heer Rottier en de heer Tjaden onderling kijken naar een regeling voor een eventuele financiële regeling

Besluit: Leden stemmen in om de offerte van Van Lierop te accepteren.

Besluit: Naar aanleiding van eventuele naheffing maken de heer Rottier en de heer Tjaden onderling een regeling voor het verstrekken van een onderlinge lening.

Allereerst zal de zwam bestrijding worden uitgevoerd. Hierna zal het schilderwerk worden uitgevoerd, en rekening houdende met de stelpost houtrot heeft de heer Rottier aangeboden een lening te verstrekken aan de heer Tjaden

Actiepunt: Van Lierop opdracht geven voor uitvoeren zwam bestrijding conform offerte

De leden gaan unaniem akkoord met de offerte van Van Lierop en deze partij zal de zwam bestrijding gaan uitvoeren.

50. Goedkeuren begroting + vaststellen maandelijkse bijdrage

De huidige maandelijkse bijdrage blijft gehanteerd.

52. Besluit extra bijdrage in geval van extra werkzaamheden zwam en Loodgieter

Zie agenda punt 48.

60. Besluit meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De overheid wil dat elke VvE een verplichte minimale reservering per jaar doet voor het onderhoud van het gebouw indien er geen MJOP aanwezig is. Deze verplichting gaat in per 1 januari 2018.

Er kan op twee manieren invulling worden gegeven aan deze verplichting.

Meerjaren onderhoudsplan (MJOP)

De beheerder geeft het belang aan van een meerjarenonderhoudsplan en vertelt aan de leden dat het vanuit de wet en regelgeving verplicht is om voor de VvE's een MJOP te hebben.

0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw

Indien er geen MJOP is opgesteld, dient de VvE jaarlijks minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw te reserveren voor onderhoud.

Op de vergadering van 01-06-2017 is er besloten dat de leden gezamenlijk een MJOP gingen opstellen op basis van het bouwkundig rapport dat de heer Rottier heeft laten opmaken.

Tijdens de vergadering hebben de leden besloten volgend jaar (2019) een MJOP op te laten stellen.

65. Opstalverzekering

Lopende contracten worden regelmatig herzien door Vincent & Vincent om te kijken of de voorwaarden en geldende prijzen nog actueel zijn. In deze lijn vraagt Ferdinand of de leden akkoord zijn om de polis te laten beoordelen door Meijers assurantiën, de partij waar V&V een samenwerkingsverband mee heeft om aan de eisen gesteld door de Autoriteit Financiële Markt, te blijven voldoen.

De leden stemmen hiermee in en geven aan, dat indien dit tegen een goedkoper tarief en minimaal dezelfde voorwaarden kan, Meijers mag optreden namens de vve als zijnde tussenpersoon.

Besluit: De leden gaan akkoord met het voorstel om, indien goedkoper en tegen minimaal dezelfde voorwaarden, Meijers assurantiën mag optreden namens de VvE als zijnde tussenpersoon

Actiepunt: Meijers Assurantiën

Polis laten beoordelen door Meijers Assurantiën

70. Omzetting v.o.f. --> B.V. VINCENT & VINCENT

De afgelopen jaren heeft Vincent & Vincent een gezonde groei doorgemaakt. Deze groei brengt veranderingen met zich mee. Om deze reden is de directie voornemens om de organisatiestructuur te wijzigen van een VOF naar een BV.

Aangezien de leden met een nieuwe rechtsonderneming de overeenkomst aangaan, dient de vve akkoord te gaan met deze wijziging.

Inhoudelijk zullen er geen wijzigingen plaatsvinden voor wat betreft de samenwerkingsovereenkomst tussen de vve en Vincent & Vincent.

De leden stemmen hiermee unaniem akkoord.

Besluit: Leden gaan akkoord met de rechtspersoon wijziging van Vincent & Vincent.

80. Mandateren van de bestuurder 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 maandelijkse 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 bestuurder/beheerder gerechtigd om voor de tweede aanmaning het nalatige lid een bedrag van tenminste €20,00 aan administratiekosten in rekening te brengen. De bestuurder/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.

Besluit: Incassomandaat wordt goedgekeurd.

90. Rondvraag

De heer Rottier geeft aan dat er een loodgieter bij hem is komen kijken. Deze heeft geconstateerd dat er schade kan ontstaan door de zware objecten die op het dak zijn geplaatst. De leden geven aan dat deze spullen van mevrouw Kupila afkomstig zijn. De heer Rottier zal dit aangeven bij mevrouw Kupila. De heer Rottier kan altijd contact opnemen met Ferdinand om dit op te lossen, wanneer dit onderling niet lukt.

De heer Rottier begint over de status van de cv ketels. Ferdinand geeft aan dat dit geen VvE aangelegenheid is. De leden overleggen wel onderling even aangezien ze nu allen bij elkaar zijn.

De heer Olvira vraagt naar de status van het onderhoud van zijn dak (lekkage). Ferdinand geeft aan dat de heer Olvira een factuur zal moeten toesturen en dat hiermee de verzekering de zaak opnieuw in behandeling zal gaan nemen, aangezien het dossier nu gesloten is. De heer Olvira geeft aan dat hij dit snel zal oppakken.

De heer Tjaden geeft aan dat hij graag om het jaar aan de Bentinckstraat wil vergaderen. Ferdinand geeft aan dat de tarieven van Vincent&Vincent gebaseerd zijn op vergaderen bij V&V op kantoor, zodat de huidige tarieven gehandhaaft kunnen worden. De overige leden geven aan het ook prettig vinden bij Vincent & Vincent te vergaderen.

De heer Tjaden vraagt of brand onder opstal verzekering valt. Ferdinand geeft verdere toelichting over wat er allemaal onder opstal valt.

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag.

95 Sluiting

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

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Bentinckstraat 51, te Amsterdam.

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 13 maart 2018, aanvang 10:00 uur.

30. Goedkeuren notulen vorige vergadering

30.1 Notulen vorige vergadering zijn goedgekeurd.

40. Goedkeuren jaarcijfers voorgaande boekjaar & dechargeren bestuur

40.1 De jaarcijfers van het vorige jaar zijn goedgekeurd.

46. Besluit offerte Miloo loodgieters

46.1 Kosten offerte Miloo loodgieters

De kosten van de offerte van Miloo loodgieters zullen voor rekening van mevrouw Kupila vallen. Dit op basis van in het verleden gemaakt afspraken, tegen de splitsingsakte in.

48. Besluit zwambestrijding

48.1 Leden stemmen in om de offerte van Van Lierop te accepteren.

48.2 Naar aanleiding van eventuele naheffing maken de heer Rottier en de heer Tjaden onderling een regeling voor het verstrekken van een onderlinge lening.

Allereerst zal de zwam bestrijding worden uitgevoerd. Hierna zal het schilderwerk worden uitgevoerd, en rekening houdende met de stelpost houtrot heeft de heer Rottier aangeboden een lening te verstrekken aan de heer Tjaden

65. Opstalverzekering

65.1 De leden gaan akkoord met het voorstel om, indien goedkoper en tegen minimaal dezelfde voorwaarden, Meijers assurantien mag optreden namens de VvE als zijnde tussenpersoon

70. Omzetting v.o.f. --> B.V. VINCENT & VINCENT

70.1 Leden gaan akkoord met de rechtspersoon wijziging van Vincent & Vincent.

80. Mandateren van de bestuurder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen

80.1 Incassomandaat wordt goedgekeurd.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Bentinckstraat 51, te Amsterdam.

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 13 maart 2018, aanvang 10:00 uur.

Besluit wijziging splitsingsakte volgend jaar opnieuw op de agenda zetten

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Ferdinand Rossen)

Kosten nuts trappenhuis 2017 uitkeren aan de heer Tjaden

Status: Vastgelegd

Meijers Assurantiën

Polis laten beoordelen door Meijers Assurantiën

Status: Vastgelegd

Schilderwerk Zegelaar

Schilderwerk Zegelaar april/mei uit voeren.

Status: Vastgelegd

Van Lierop opdracht geven voor uitvoeren zwam bestrijding conform offerte

De leden gaan unaniem akkoord met de offerte van Van Lierop en deze partij zal de zwam bestrijding gaan uitvoeren.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Ferdinand Rossen)