

Notulen

VvE Jan Dammassestraat 1 t/m 80

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 10 september 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5174 (51,74 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Om 19:15 uur opent de heer Berkhout, hierna te noemen als 'de beheerder, namens Twinss VVE Beheer de vergadering. Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, dan wel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

1.a Benoeming voorzitter van de vergadering

Voorafgaand aan de vergadering noch vanuit de vergadering hebben zich kandidaten aangemeld. Er wordt dan ook voorgesteld om de beheerder te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

De vergadering benoemt met unanimité van de stemmen de heer Berkhout tot voorzitter van de vergadering.

1.b Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Mededeling beheerder:

- De voorzitter geeft aan dat er in de portiek en de lift op de begane grond camera's hangen. Hier zal een cameraprotocol voor opgesteld moeten worden.

2. Het vaststellen van de agenda

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 29-02-2024

De voorzitter licht de notulen toe.

De notulen worden besproken en er zijn meerdere vragen uit de vergadering over meerdere punten welke de bestuurder en de beheerder gaan uitzoeken. De vorige beheerder is niet bereikbaar en er zijn o.a. vragen over openstaande posten.

De vergadering keurt met unanieme stemming de notulen niet goed.

4. Financiën boekjaar 2024

4.a Verslag kascommissie boekjaar 2024

De kascommissie is nog niet volledig voltooid, in een volgende vergadering zal de kascommissie verslag doen.

4.b Bespreking jaarrekening 2024

De jaarrekening wordt door de voorzitter aan de vergadering toegelicht.

Het onderhoud wordt uitgebreid besproken en de achterstallige staat van sommige delen van het gebouw.

Vaststellen van de jaarrekening vindt plaats conform hetgeen besloten is onder agendapunt 4a.

4.c Bestemming exploitatiesaldo 2024

De vergadering besluit het exploitatieresultaat nog niet te bestemmen, dit conform agendapunten 4a, en b.

4.d Decharge bestuur boekjaar 2024

De vergadering besluit nog geen decharge te verlenen aan het bestuur en dit in een volgende vergadering te bespreken.

4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025

De volgende leden hebben zich kandidaat gesteld:

- Mevrouw Bras
- De heer Milat

De kandidaten worden met unanimititeit van de stemmen benoemd.

5. Bespreking onderhoud gebouw

De voorzitter legt uit waarom de offerte is bijgevoegd om een dialoog te krijgen met de vergadering om het achterstallige onderhoud van de laatste jaren te bespreken in de vergadering, waarbij de volgende punten zijn besproken/besloten door de vergadering.

- Het bestuur mag samen met de beheerder offertes uit gaan vragen voor de glazen pui, het dak en de cv-installaties.
- Een offerte opvragen voor het bellentableau/naamplaatjes en de algemene toegangsdeur.
- De galerijen.
- De deur in de portiek naar de bergingen waar veel overlast is van ongenodigde personen.

Het gehele onderhoud wordt besproken en tevens de mogelijke aansprakelijkheid t.o.v. de vorige beheerder.

De besproken punten worden met unanieme stemming goedgekeurd om te onderzoeken.

5.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

De voorzitter legt de noodzaak uit voor een MJOP/MJOB om zo met elkaar het onderhoud met elkaar aan te pakken, de vergadering geeft aan blij te zijn met de stappen welke na jaren eindelijk worden genomen.

De vergadering gaat middels unanieme stemming akkoord dat Twinss VvE Beheer het MJOP/MJOB gaat op stellen voor een post van € 3.700,- excl. btw

5.c Ontstoppingservice - Riool Reiniging Service (RRS)

Er wordt voorgesteld om een ontstoppingscontract af te sluiten bij de firma RRS.

Het voorstel tot ontstoppingscontract af te sluiten bij de firma RRS is verworpen.

6. Begroting 2025/2026, gebroken boekjaar.

6.A Goedkeuring begroting 2025/2026

De voorzitter legt de voorgestelde begroting uit aan de vergadering en waarom er een verhoging in de verschillende posten nodig zijn.

De vergadering gaat met unanieme stemming akkoord met de voorgestelde begroting 2025-2026.

7. Verzoeken om toestemming

7.a Beheerder: Schade uitkeringen

De beheerder geeft aan dat de VvE een formeel besluit dient te nemen dat schadevergoedingen die boven een bedrag van € 12.500,00 bedragen op bankrekening van de VvE gestort dient te worden.

Het voorstel wordt in stemming gebracht en met unanimititeit van de stemmen vastgesteld.

7.b Beheerder: Inzage administratie SKG-IKOB

Er wordt aan de vergadering toestemming verzocht om goedkeuring te geven aan het certificeringsbureau SKG-IKOB tot inzage van de administratie omwille de controle en certificering van Twinss VvE Beheer.

Het voorstel wordt in stemming gebracht en met unanimititeit van de stemmen goedgekeurd.

7.c Beheerder: Beheren gelden VVE

Er wordt aan de vergadering voorgesteld om goedkeuring te geven aan Twinss VvE Beheer om de gelden te mogen beheren en betalen te mogen beheren.

Het voorstel wordt in stemming gebracht en met unanimititeit van de stemmen goedgekeurd.

7.d Voorstel: 's Middags vergaderen

De voorzitter licht het agendapunt toe.

Het voorstel om in het vervolg in de middag te vergaderen wordt in stemming gebracht.

Het voorstel wordt vooralsnog met unanimititeit van de stemmen verworpen.

8. Verzoeken eigenaren

8.a Overlast Duiven

De overlast van het voeren van de duiven door eigenaren wordt besproken, het geeft zoveel overlast en volgens de opgave van de gemeente mag het niet. De vergadering besluit dat dit in het huishoudelijk reglement wordt opgenomen en wanneer het voeren van duiven wordt waargenomen volgen er waarschuwingen en eventuele boetes welke via de beheerder kunnen worden opgelegd.

De vergadering besluit een duivencommissie in te stellen waar twee leden in plaats gaan nemen.

De heer Titt en mevrouw Redan worden unaniem benoemd tot commissieleden.

8.b Individuele verbruik meters Ista

De voorzitter legt het voorstel van individuele meters welke zijn uit te lezen voor aan de vergadering.

De vergadering wijst middels unanieme stemming het voorstel af.

8.c Voorschotten stookkosten

De voorzitter geeft aan dat er veel meer individueel gas wordt verbruikt over het algemeen dan wat er aan voorschotten worden betaald. Het voorstel om collectief het voorschot te verhogen wordt afgewezen door de vergadering.

Na de vergadering heeft de beheerder een brief verstuurd met een link dat elke eigenaar individueel zijn voorschot stookkosten kan aanpassen via de website.

9. Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)

Het debiteurenbeleid wordt door de beheerder toegelicht conform hetgeen in de toelichting bij het agendapunt staat vermeld.

De vergadering verleent met unanimititeit van de stemmen haar goedkeuring aan Twinss VvE Beheer om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en gerechtsdeurwaardersbureau.

10. Debiteuren VvE Bijdrage.

De voorzitter geeft aan dat de debiteurenstand bijzonder hoog is binnen de VvE. Graag het verzoek van iedere eigenaar om zijn status te bekijken en waar nodig de achterstanden te verhelpen.

De vergadering besluit de achterstanden van oud eigenaren vooralsnog niet af te boeken. Er wordt aan de beheerder gevraagd om te trachten de oud eigenaren te achterhalen.

11. Benoeming bestuur- en commissieleden

11.a Benoeming/samenstelling bestuur

De voorzitter geeft aan dat er al een aantal maanden gesprekken zijn met leden om het bestuur te versterken naar de toekomst aan. De volgende leden hebben zich kandidaat gesteld.

- De heer Larbi
- De heer Ermin
- De heer Houtman
- Mevrouw Redan
- Mevrouw van Hattum

De bestuursleden worden met unanieme stemming benoemd.

11.b Benoeming commissies

De technische commissie bestaat uit:

- De heer van Rij
- De heer kraaijo

De verduurzamingscommissie bestaat uit:

- De heer van Rij
- De heer Houtman

De kandidaten worden met unanimititeit van de stemmen benoemd.

11.c Benoeming reservefondsbeheerders

In het reglement van splitsing is opgenomen, dat er twee reservefondsbeheerders door de vergadering dienen te worden aangesteld, welke over de gelden van het reservefonds beschikken. Van de reservefondsbeheerders dient één de voorzitter van de vergadering en de ander een eigenaar te betreffen. Deze functie houdt in dat hij/zij de online de controle en goedkeuring op facturen ten laste van het reservefonds behandelt.

Twinss VvE Beheer stelt zich namens voorzitter van de vergadering en de heer Goktas als eigenaar beschikbaar als kandidaat reservefondsbeheerders.

De kandidaten worden met unanieme stemming benoemd tot reservefondsbeheerders.

12. Deponeren Huishoudelijk Reglement (HHR) (5 min)

De vergadering besluit in samenspraak met de beheerder en het bestuur het HHR eerst samen te actualiseren alvorens deze te deponeren.

13. Rondvraag (10 min)

De volgende vragen zijn aan bod gekomen tijdens de rondvraag:

- Er liggen veel spullen in het portiek zonder een aanwijsbare eigenaar.
- Er staat een motorfiets in het portiek van een oud eigenaar.
- De deuren in het portiek/kelder na laten kijken i.v.m. overlast.
- Het aanleggen van glasvezel.
- Als een radiator het niet goed doet hoe zit dat.
- Er staat al een paar maanden een grijze Seat stil, de eigenaar is al even niet gezien.

De beheerder en het bestuur zal aan de besproken punten haar aandacht geven.

14. Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging om 21:45 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Jan Dammassestraat 1 t/m 80

- 1. Opening en vaststelling aantal stemmen**
 - 1.1 Er zijn genoeg stemmen om besluiten te kunnen nemen.
- 1.a Benoeming voorzitter van de vergadering**
 - 1.a.1 Twinnss is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 2. Het vaststellen van de agenda**
 - 2.1 De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.
- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 29-02-2024**
 - 3.1 De notulen zijn nog niet vastgesteld.
- 4.a Verslag kascommissie boekjaar 2024**
 - 4.a.1 De goedkeuring is nog niet voltooid.
- 4.b Bespreking jaarrekening 2024**
 - 4.b.1 Goedkeuring heeft nog niet plaatsgevonden.
- 4.c Bestemming exploitatiesaldo 2024**
 - 4.c.1 De bestemming heeft nog niet plaatsgevonden.
- 4.d Decharge bestuur boekjaar 2024**
 - 4.d.1 Decharge heeft nog niet plaatsgevonden.
- 4.e Benoeming kascommissie boekjaar 2025**
 - 4.e.1 De volgende kandidaat/kandidaten is/zijn benoemd tot kascommissielid/kascommissieleden.:
 - .
 - .
- 5.a Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)**
 - 5.a.1 Het MJOP/MJOB zal opgesteld worden door Twinnss.
- 5.c Ontstoppingservice - Riool Reiniging Service (RRS)**
 - 5.c.1 Het voorstel tot ontstoppingscontract af te sluiten bij de firma RRS is verworpen.
- 6.A Goedkeuring begroting 2025/2026**
 - 6.A.1 De begroting is goedgekeurd.
- 7.a Beheerder: Schade uitkeringen**
 - 7.a.1 De vergadering gaat akkoord dat schadevergoedingen die boven een bedrag van € 12.500,00 bedragen op bankrekening van de VvE gestort mogen worden.
- 7.b Beheerder: Inzage administratie SKG-IKOB**
 - 7.b.1 Het voorstel om goedkeuring te geven aan het certificeringsbureau SKG-IKOB tot inzage van de administratie omwille de controle en certificering van Twinnss VvE Beheer is aangenomen.
- 7.c Beheerder: Beheren gelden VVE**
 - 7.c.1 Het voorstel om goedkeuring te geven aan Twinnss VvE Beheer om de gelden te mogen beheren en betalen te mogen beheren wordt goedgekeurd.
- 7.d Voorstel: 's Middags vergaderen**
 - 7.d.1 De vergadering worden, vooralsnog, in de toekomst 's avonds gehouden.
- 9. Beheerder: debiteurenbeleid (2 min)**
 - 9.1 Er is besloten Twinnss VvE Beheer toestemming te verlenen om vorderingen conform haar debiteurenbeleid bij wanbetaling uit handen te geven aan een incasso- en

gerechtsdeurwaardersbureau.

11.a Benoeming/samenstelling bestuur

11.a.1 Het bestuur is benoemd.

11.b Benoeming commissies

11.b.1 Er zijn meerdere commissies benoemd door de vergadering.

11.c Benoeming reservefondsbeheerders

11.c.1 De reservefondsbeheerders zijn benoemd.

12. Deponeren Huishoudelijk Reglement (HHR) (5 min)

12.1 Er is besloten eerst het HHR van een update te voorzien en dan pas te deponeren.

Actiepuntenlijst

VvE Jan Dammassestraat 1 t/m 80

11 benoemingen bestuur en commissies

Het verwerken van de nieuwe bestuursleden en commissies.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 6 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)

3 Goedkeuring notulen.

De notulen verwerken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)

7 verzoeken Twinnss

De verzoeken verwerken in de beheerskenmerken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)

9. Debiteurenbeleid

Verwerken in de beheerkenmerken.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 30 oktober 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)

5.a MJOB

Het laten opstellen van een nieuw MJOP/MJOB

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 31 december 2025

Behandeld door: Stefan Hendriks - Afdeling Bouwkunde (medewerker kantoor)

8.a Overlast Duiven

Er is een commissie ingesteld om de duiven overlast op zich te nemen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuurder

6. Doorvoeren begroting

De begroting doorvoeren

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 september 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)

8.c Voorschot stookkosten

Eigenaren per brief informeren.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 15 september 2025

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Richard Berkhout)