

Notulen

VvE De Tulp

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 6 december 2022, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 62; aantal stemmen vertegenwoordigd: 34 (54,84 procent)

Aanwezig

De heer M.R. de Bruijne en/of Mevrouw A.K. de Jongh, De heer P. van Druten, Mevrouw W. Grote, De heer P. C. Immerzeel en/of Mevrouw A.K. de Jong, De heer R.E.M. Kloosterman en/of Mevrouw N.B. Alain, De heer E. M. Knorringa en/of Mevrouw P.I. Knorringa, De heer B.K. Koopman en/of Mevrouw K.M. Munk, De heer B. van Mastrigt, Mevrouw L.C.M. Musters en/of De heer J.C.M.A. Gillis, De heer L.A. Presenaire en/of Mevrouw I.L. Samuelsson, De heer F.J. Sens en/of Mevrouw G.F.J. Vooren, De heer J. Stelwagen en/of Mevrouw M. Steenvoorden, VariaProp II C.V., De heer P.F. Waller en/of Mevrouw M.C.M. Akersloot

Volmacht afgegeven

De heer J. van den Berg, Mevrouw J.M. Ford, Mevrouw M. Kamphorst, De heer M. van Seventer

Afwezig

De heer B. Abbacina en Mevrouw A. Kuzminova, De heer C.V.M. Boelaars, De heer R.L. Bonnema, Mevrouw M.F. Bramer, De heer H-J Clevering en Mevrouw N.M. Bilderbeek, De heer R. Fraticelli en Mevrouw K.M. Fraticelli, De heer T.M.A. Kathan, De heer L.W. van Kempen en Mevrouw N. Blom, De heer C.M. Keyzers en Mevrouw V. Gazzola, Mevrouw M.A. Kloppenburg, De heer O.H. Kuitert en Mevrouw S.W. Dijk, De heer J.E. van Limbergen en Mevrouw N.L. Barcarse Soto, De heer M.A.M. Macharia en Mevrouw M.M.W. Kuipers, Mevrouw A.N. Mertens Palomares, Mevrouw M.C.A.T. van de Pas, De heer L.B. Pijnacker en Mevrouw C.E. Beugel, De heer D.F. Plesa en Mevrouw O.C. Kooi, De heer J.P. van der Putten en De heer P. M. van der Putten, De heer M. Reckers, De heer M. Scholtz, De heer en mevrouw C.A. Slagboom, De heer R. H.J. Smit, Mevrouw J.V.M. Velthuis, Mevrouw F. Vischjager, De heer R.A. Vulkers, De heer H.J.M. Wolfert

1. Opening en vaststelling aantal stemgerechtigden (quorum)

De voorzitter van de vergadering, de heer Fehrenbach (voorzitter VvE De Hyacinth), opent de vergadering om 19:40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Mevrouw Van Keulen namens Minerva Vastgoedbeheer B.V. (hierna: Minerva) verzorgt de notulen.

De vergadering betreft een gecombineerde vergadering van de vier VvE's binnen het Hilwis complex te Amsterdam. VvE De Hyacinth, VvE De Roos, VvE De Tulp en VvE De Dahlia. De notulen zullen voor alle vier de VvE's hetzelfde zijn. Voor de VvE De Dahlia is een extra agendapunt toegevoegd waarvan afzonderlijk verslag zal worden gedaan.

De voorzitter bedankt alle bestuursleden voor hun inzet in het afgelopen bewogen jaar.

Vaststelling aantal stemgerechtigden (quorum):

- **VvE De Tulp:**
De voorzitter stelt vast dat 34 van de 62 (54,84%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Roos:**
De voorzitter stelt vast dat 42 van de 80 (52,5%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Hyacinth:**
De voorzitter stelt vast dat 25 van de 62 (40,32%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering **geen** rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Dahlia:**
De voorzitter stelt vast dat 39 van de 80 (48,75%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering **geen** rechtsgelinge besluiten kunnen worden genomen.

De vergadering besluit dat bij agendapunten waarvoor een stemming wordt voorgesteld bij VvE's De Dahlia en VvE De Hyacinth een meningspeiling zal plaatsvinden.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld

De voorzitter geeft aan dat de eigenaars van VvE De Dahlia worden verzocht na de rondvraag te blijven zitten t.b.v. een extra agendapunt 14 (lekkage boekhandel Jimmink).

3. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen:

De voorzitter stelt de heer Baart en mevrouw Van Keulen voor namens Minerva. Sinds 1 april 2022 heeft Minerva het administratief en technisch beheer overgenomen van Newomij en De Lairesse Bouwmanagement (hierna: DLB).

Ingekomen stukken:

De besturen en Minerva hebben geen ingekomen stukken ontvangen. Er zijn wel vragen ingestuurd. De voorzitter/Minerva zullen deze zo goed mogelijk inbrengen voor zover vergelijkbare vragen niet ook al door andere leden zijn gesteld en door de besturen of Minerva zijn beantwoord.

4. Vaststellen notulen vorige vergadering d.d. 09-12-2021 (stemming)

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van de vereniging van eigenaars gehouden op 9 december 2021 paginagewijs door. De voorzitter geeft aan dat binnen elke VvE dezelfde notulen zijn gedeeld.

Mevrouw Van Eck (eigenaar VvE De Roos) verwijst naar pagina 7 waar vermeldt staat dat het plaatsen van een groendak (sedum) op een uitbouw niet verplicht is. Mevrouw Van Eck geeft aan dat de vergadering eerder heeft besloten om groene daken toe te passen bij het plaatsen van een uitbouw. Deze voorwaarden zijn niet terug te lezen in de notulen en/of het huishoudelijk reglement (hierna: HHR).

Mevrouw Groven (bestuurslid VvE De Roos) licht toe dat het plaatsen van een groendak (sedum) niet als verplichting is meegenomen in het standaard ontwerp, maar als overweging meegenomen dient te worden. Mevrouw Groven geeft aan de oude notulen hierop na te slaan en toe te voegen als naschrift aan deze notulen.

Naschrift: in de notulen van 21 april 2016 [pagina 6] staat o.a. het volgende: de kleur of het materiaal van de dakbedekking wordt niet als voorwaarde toegevoegd aan het voorstel.

Er zijn verder geen op- /of aanmerkingen op de notulen waarna de notulen van de ledenvergadering van de vereniging van eigenaars gehouden op 9 december 2021 in stemming wordt gebracht bij VvE De Tulp en VvE De Roos. Bij VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia zal er een peiling gehouden worden.

- **VvE De Tulp:**
De notulen van 09-12-2021 worden door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Roos:**
De notulen van 09-12-2021 worden door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Hyacinth:**
De notulen van 09-12-2021 worden bij acclamatie tijdens de peiling goedgekeurd en vastgesteld *[geen besluit]*.
- **VvE De Dahlia:**
De notulen van 09-12-2021 worden bij acclamatie tijdens de peiling goedgekeurd en vastgesteld *[geen besluit]*.

5. Vaststellen jaarrekening 2021 (stemming)

Verslag kascommissie

De kascommissie verklaart dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie. De kascommissie brengt een positief advies uit aan de vergadering. De voorzitter bedankt de kascommissie voor hun werkzaamheden.

Vaststellen jaarrekening 2021

De voorzitter stelt voor om de jaarrekeningen 2021 goed te keuren en vast te stellen bij VvE De Tulp en VvE De Roos. Voor VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia zal er een peiling gehouden worden.

- **VvE De Tulp:**
De jaarrekening 2021 wordt door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Roos:**
De jaarrekening 2021 wordt door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

Bestemming exploitatieresultaat

- **VvE De Tulp:**
Het afgelopen boekjaar is een negatief exploitatieresultaat van €12.605,22 gerealiseerd. De vergadering besluit bij acclamatie het negatieve exploitatieresultaat om te slaan over de leden.
- **VvE De Roos:**
Het afgelopen boekjaar is een negatief exploitatieresultaat van €34.538,58 gerealiseerd. De vergadering besluit bij acclamatie het negatieve exploitatieresultaat om te slaan over de leden.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat over de leden om te slaan kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat over de leden om te slaan kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

6. Decharge bestuur (stemming)

De voorzitter vraagt de vergadering het bestuur in functie sinds de laatste decharge, decharge te verlenen over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021.

- **VvE De Tulp:**
De vergadering verleent het bestuur bij acclamatie decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021.
- **VvE De Roos:**
De vergadering verleent het bestuur bij acclamatie decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel tot verlening van decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021, kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel tot verlening van decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021, kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

7. Ontstoppingscontract firma RRS

Mevrouw van Keulen (Minerva) licht toe dat er momenteel geen ontstoppingscontract is afgesloten binnen de VvE's voor het (acuut) verhelpen van verstoppingsproblemen. Samen met het bestuur heeft mevrouw van Keulen gekeken naar een partij waar eigenaren, middels een postcode, direct contact kunnen opnemen zodat het probleem verholpen kan worden. Mevrouw Van Keulen geeft de aanwezigen de ruimte voor het stellen van vragen.

De heer Vos (eigenaar VvE De Dahlia) vraagt mevrouw Van Keulen waarom het gewenst is om een ontstoppingscontract binnen de VvE's af te sluiten, zijn er zoveel meldingen?

De heer Baart (Minerva) geeft aan dat bij het hebben van een ontstoppingscontract er sneller hulp geboden kan worden aan de eigenaren. De eigenaar kan zonder het inschakelen van Minerva een afspraak inplannen met een loodgieter.

De heer Sens (eigenaar VvE De Tulp) vraagt wat het contract inhoud, stelt dat er geen prijs benoemd staat in de offerte en vraagt zich af of dit contract opportuun is binnen de VvE's.

De heer Baart vermeldt dat de kosten uitkomen op ongeveer €1,20 per appartementsrecht (prijs staat op de offerte) per maand, de VvE's lopen een verhoogd risico doordat er nog oude originele standleidingen zijn.

De heer Verschuur (eigenaar VvE De Dahlia) sluit zich aan bij de heer Baart en geeft aan dat sommige standleidingen binnen de VvE inderdaad verouderd zijn, er veel drab/vuil in opgestapeld is en dit op de langere duur voor grotere problemen kan zorgen.

Mevrouw Groven (bestuurslid VvE De Roos) geeft aan dat niet alle kosten direct voor de VvE zijn. Mocht blijken dat de oorzaak een individuele kwestie betreft dan zullen de kosten worden doorbelast aan de betreffende eigenaar.

De voorzitter brengt de ontstoppingscontracten firma RRS bij VvE De Tulp en VvE De Roos in stemming. Bij VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia zal een peiling gehouden worden.

- **VvE De Tulp:**
Tegen: 19 stemmen.
Voor: 15 stemmen.
Dit houdt in dat het voorstel afsluiten ontstopingscontract firma RRS met meerderheid van stemmen **is afgewezen.**
- **VvE De Roos:**
Tegen: 16 stemmen.
Voor: 26 stemmen.
Dit houdt in dat het voorstel afsluiten ontstopingscontract firma RRS met meerderheid van stemmen **is aangenomen.**
Naschrift: gezien de vele vragen tijdens de vergadering beraadt het bestuur van de VvE De Roos zich nog verder op het afsluiten van dit contract.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat 10 leden tegen het voorstel stemmen en de overige leden ermee instemmen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat 16 leden tegenstemmen en de overige leden kunnen instemmen met het voorstel. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten.

8. Vaststellen begroting 2023 (stemming)

De voorzitter stelt voor om de begroting 2023 in stemming te brengen na het gezamenlijk bespreken van agendapunt 8 en agendapunt 9. De vergadering gaat hiermee akkoord.

Begroting 2023:

De voorzitter van VvE De Tulp, de heer Stelwagen, krijgt het woord en licht de opbouw van de begroting toe. In het verleden is gekozen voor de uitvoering van het MJOP light versie. De eerste fases zijn uitgevoerd en de uitvoering is begeleid door DLB, waarna (tijdelijk) waargenomen door het bestuur, en later overgenomen door Minerva. Doordat het bestuur nauw betrokken is geweest bij de uitvoering heeft het bestuur het pand goed kunnen beoordelen. Het gehele complex heeft te maken met achterstallig onderhoud. De achterstand kan niet worden ingehaald met de huidige wijze van sparen en de kosten van dagelijks onderhoud (verwachting is dat er ook in boekjaar 2022 een negatief exploitatieresultaat volgt).

Het bestuur heeft meerdere klachten ontvangen van eigenaren over de uitvoering van het groot-onderhoud, het bestuur geeft aan deze klachten te herkennen. Om het onderhoud naar een hoger niveau te tillen is het nodig om meer geld in kas te krijgen en te zorgen voor een financieel gezondere VvE. Op dit moment moet bij verzoeken vanuit eigenaren ook steeds worden gekeken of uitvoering wel echt (hoog) nodig is / prioriteit heeft of nog kan wachten in verband met de financiële middelen van de VvEs.

De heer Baart (Minerva) heeft samen met het bestuur gekeken naar een manier om te zorgen dat de VvE financieel gezonder wordt en het achterstallige onderhoud wordt ingehaald. Na het opstellen van een (nieuw) duurzaam meerjaren onderhoudsplan (hierna: (D)MJOP) [wij verwijzen u naar agendapunt 9 voor de extra toelichting] zal opnieuw gekeken worden of de VvE voldoende spaart.

De heer Tolsma geeft hierbij aan dat de begroting is verhoogd op basis van reële gegevens (reparatieverzoeken e.v.) van afgelopen jaar/jaren. De kosten stijgen aanzienlijk en dit houdt in dat de VvE steeds minder geld in kas zal hebben om de kosten te kunnen dekken. Het vermoeden is dat deze kosten nog verder zullen stijgen.

De heer Van Noorden (eigenaar VvE De Roos) vindt het goed dat er geïnvesteerd wordt in het pand en vraagt de voorzitter welke kosten er uit springen.

De voorzitter geeft aan dat dit meerdere punten zijn, kosten die er uit springen en zich herhalen zijn de reparaties aan het dak. De staat van het dak is zorgwekkend.

Opbrengsten verkoop vlieringen:

De heer Rappange geeft aan dat de verkoop van de vlieringen meegenomen kan worden binnen de inkomsten van de verschillende VvE's, wat zorgt voor een hoge opbrengst. De heer Rappange vraagt het bestuur waarom deze inkomsten niet meegenomen zijn in de begroting.

De voorzitter licht toe dat er destijds een voorstel is ingebracht om de vlieringen te verkopen. Het idee was om de vlieringen op te delen in (los) overdraagbare appartementsrechten welke vervolgens door de VvE's aan de eigenaars van de direct onder de vlieringen gelegen appartementen konden worden verkocht (uitgangspunt gelijk aan ondergelegen vloerplan). Later is gebleken dat de gemeente Amsterdam niet wilde meewerken aan het creëren van deze nieuwe appartementsrechten. De betrokken notaris heeft een alternatief bedacht om de vlieringen bij de ondergelegen appartementen te betrekken dat juridisch erg ingewikkeld is. Dit maakt het wijzigen van de splitsingsakte van de VvE's nog complexer en brengt naar verwachting hoge kosten met zich.

Voor het wijzigen van de splitsingsakte zal een tekenaar in kaart brengen welke wijzigingen doorgevoerd dienen te worden. Dit project is door verschillende omstandigheden stil komen te liggen, waaronder het opzeggen / wijzigen van de beheerder(s) en de vele andere prioriteiten binnen de VvE's, waarvan meerdere reeds zijn genoemd. Het bestuur geeft aan te willen afwegen of de baten opwegen tegen de kosten die dit project met zich brengt.

De heer Rappange stelt voor om het huidige plan toch weer te laten oppakken door een commissie, zonde voor de VvE's om deze inkomsten te laten liggen.

De heer Weenink (eigenaar VvE De Hyacinth) heeft deze kwestie in het verleden meegemaakt en geeft aan zelf een vliering te hebben. Deze ruimte hoort bij het appartementsrecht en vraagt zich af waarom dit wordt afgewezen door de gemeente?

Mevrouw Vooren vindt het onacceptabel dat het bestuur aangeeft dat de vlieringen niet te koop gesteld worden.

De voorzitter geeft aan dat het bestuur deze kwestie (opnieuw) oppakt en met nieuwe informatie bij de eigenaren terugkomt. Het besluit is in 2018 genomen en ook het bestuur had graag voortgang gezien binnen dit project. Echter lijkt het voorstel uit 2018 niet zo simpel door te voeren als gedacht.

De heer Lomberts (eigenaar VvE De Dahlia) begrijpt uit de stukken dat het plaatsen van een dakraam niet is toegestaan en vraagt de voorzitter wat er gebeurt als er al dakramen zijn geplaatst. Kan een appartementsrecht dan uitgesloten worden van onderhoud?

De voorzitter antwoordt dat de VvE verantwoordelijk is voor de gemeenschappelijke delen/zaken, hier valt het dak onder. Het maken van aanpassingen aan gemeenschappelijke delen/zaken zoals het plaatsen van dakramen is niet toegestaan. Voor eventuele (extra) kosten in verband hiermee kan de betreffende eigenaar aansprakelijk gesteld worden.

Er zijn verder geen vragen waarna de begroting 2023 in stemming wordt gebracht bij VvE De Tulp en VvE De Roos. Voor VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia zal een peiling gehouden worden.

- **VvE De Tulp:**
De begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023, wordt bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Roos:**
Tegen: 1 stem.
De begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023, wordt met de meerderheid van stemmen goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat de begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023 kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat de begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023, kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

9. Reparatieonderhoud & Planmatig onderhoud

9.1 (D)MJOP + EPA-maatwerkadvies:

De heer Baart krijgt het woord en geeft aan dat sinds de start van Minerva bij de 4 VvE's extreem veel reparatieverzoeken zijn binnengekomen. Het aantal reparatieverzoeken is dermate groot, dat het advies is om de algehele onderhoudsstaat van het gebouw te evalueren. Er zijn ongeveer 100 meldingen binnengekomen, waar Minerva er 30 had verwacht. Jaarlijks wordt er rekening gehouden met een x aantal reparatieverzoeken. Reparatieverzoeken zijn vervelend voor de eigenaars, zijn kostbaar voor de gezamenlijke pot van de VvE en zullen leiden tot extra beheerskosten. Dit zijn voornamelijk meldingen die betrekking hebben op het dak (o.a. lekkages). De schil van het gebouw is een belangrijk onderdeel van het gebouw.

De VvE heeft momenteel een MJOP (light versie), het advies is om dit plan te vernieuwen naar een (D)MJOP waar een uiteenzetting gegeven wordt van de conditie van de onderhoudsgevoelige (gebouw)elementen en welke kosten er op termijn aankomen voor het onderhoud. Het bestuur zal in samenwerking met Minerva tot een (geprioriteerd en eventueel gefaseerd) voorstel komen m.b.t. het planmatig onderhoud, wat uiteindelijk het reparatieonderhoud zal moeten verminderen.

De voorzitter brengt het besluit 9.1 opstellen MJOP + EPA-maatwerk adviesrapport in stemming bij VvE De Tulp en VvE De Roos. Bij VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia wordt een peiling gehouden.

- **VvE De Tulp:**

- De offerte is reeds geaccordeerd [*geen besluit*].
- **VvE De Roos:**
Onthouding: 1 stem.
De vergadering stemt met de meerderheid van stemmen in met het voorstel opstellen MJOP + EPA-maatwerk adviesrapport.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel opstellen MJOP + EPA-maatwerk adviesrapport kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel opstellen MJOP + EPA-maatwerk adviesrapport kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

Toelichting 9.2 BDA Dakadvies:

De heer Baart geeft aan dat binnen het (D)MJOP niet apart gekeken wordt naar het dak. Minerva adviseert om de expertise van BDA Dakadvies (gecertificeerde instelling) en de rapportgegevens toe te voegen aan het (D) MJOP. Er zal onderzoek uitgevoerd worden met een hoogwerker en diverse dakpannen zullen worden onderzocht.

Mevrouw Munster (eigenaar VvE De Dahlia) vraagt het bestuur of de erkers onderdeel zijn van de VvE? De heer Baart verwijst naar de splitsingsakte waar het onderhoud van de ramen/kozijnen en erkers voor de betreffende eigenaar vallen en hierdoor geen onderdeel uitmaken van de onderhoudsverplichting. De voorzitter sluit zich hierbij aan en geeft aan dat dit een lastige kwestie betreft.

De voorzitter brengt het besluit 9.2 uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies (totaal €10.036,95 incl. BTW) in stemming bij VvE De Tulp en VvE De Roos. Bij VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia wordt er een peiling gehouden.

- **VvE De Tulp:**
De vergadering stemt bij acclamatie in met het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies.
- **VvE De Roos:**
Onthouding: 1 stem.
De vergadering stemt met de meerderheid van stemmen in met het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies.
- **VvE De Hyacinth:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.
- **VvE De Dahlia:**
Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

10. (Her)verkiezing bestuur en kascommissie

- **VvE De Tulp:**
De heer van den Berg heeft zijn bestuursfunctie neergelegd. De voorzitter bedankt hem voor zijn inzet. De heer Stelwagen heeft aangegeven aan te willen blijven als bestuur. De heer Kloosterman heeft zich aangemeld als bestuurslid. De vergadering wordt gevraagd de heer Kloosterman te benoemen en de heer Stelwagen te herbenoemen als bestuurslid.

Tot bestuur wordt benoemd:

Voorzitter: De heer J. Stelwagen

Bestuurslid: De heer R. Kloosterman

De kascommissie moet jaarlijks worden (her)benoemd. Variaprop stelt zich opnieuw beschikbaar. Tot kascommissie wordt benoemd: Variaprop II C.V.

- **VvE De Roos:**
De heer E. Kuiper heeft zich aangemeld als bestuurslid. De vergadering wordt gevraagd de heer Kuiper te benoemen en de heer Pasmooij en mevrouw Groven te herbenoemen als bestuurslid. De heer Kuiper stapt hiermee uit de kascommissie.

Tot bestuur wordt benoemd:
Voorzitter: De heer K. Pasmooij
Voorzitter: Mevrouw L.H.G. Groven
Bestuurslid: De heer E. Kuiper

De kascommissie moet jaarlijks worden (her)benoemd. Variaprop stelt zich opnieuw beschikbaar en De heer de Weerd stelt zich kiesbaar.

Tot kascommissie wordt benoemd: Variaprop II C.V en de heer De Weerd.

- **VvE De Hyacinth:**

Het huidige bestuur blijft aan. Het bestuur is opzoek naar extra bestuursleden. Er vindt - in verband met het niet behaalde quorum - tijdens deze vergadering geen benoeming plaats van nieuwe bestuurs- en kascommissieleden.

Het bestuur van VvE De Hyacinth bestaat op dit moment uit:

Voorzitter: G. Fehrenbach

- **VvE De Dahlia:**

Het huidige bestuur blijft aan. Het bestuur is opzoek naar een derde bestuurslid. Er vindt - in verband met het niet behaalde quorum - tijdens deze vergadering geen (her)benoeming plaats van een nieuwe bestuurs- en kascommissieleden.

Het bestuur van VvE De Dahlia bestaat op dit moment uit:

Voorzitter: H.J. Tolsma

Bestuurslid: N.P. Levenkamp

11. Mandaten (stemming)

De voorzitter brengt de incassoprocedure/gerechtelijke procedure in stemming bij VvE De Tulp en VvE De Roos voor VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia betreft het een peiling.

- **VvE De Tulp:**

De vergadering stemt bij acclamatie in met de incassoprocedure/gerechtelijke procedure.

- **VvE De Roos:**

De vergadering stemt bij acclamatie in met de incassoprocedure/gerechtelijke procedure.

- **VvE De Hyacinth:**

Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel voor de incassoprocedure/gerechtelijke procedure kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

- **VvE De Dahlia:**

Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel voor de incassoprocedure/gerechtelijke procedure kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

De voorzitter brengt de uitkering schade procedure in stemming bij VvE De Tulp en VvE De Roos voor VvE De Hyacinth en VvE De Dahlia betreft het een peiling.

- **VvE De Tulp:**

De vergadering stemt bij acclamatie in met de uitkering schade procedure.

- **VvE De Roos:**

De vergadering stemt bij acclamatie in met de uitkering schade procedure.

- **VvE De Hyacinth:**

Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel voor de incassoprocedure/gerechtelijke procedure kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

- **VvE De Dahlia:**

Tijdens de peiling blijkt dat het voorstel voor de incassoprocedure/gerechtelijke procedure kan rekenen op de instemming van de meerderheid van de aanwezigen. Vanwege de te lage opkomst (quorum) kan in deze ALV echter geen rechtsgeldig stemming worden gehouden om te besluiten, anders was dit voorstel goedgekeurd en vastgesteld.

12. Groot-onderhoud

De voorzitter geeft de heer Pasmooij het woord. De heer Pasmooij geeft aan dat het groot onderhoud nagenoeg is afgerond. De steigers worden afgebouwd en het opruimen/ de herstelwerkzaamheden volgen hierna spoedig. Het bestuur geeft aan dat het complex er nu beter voor staat, echter is e.e.a. niet vlekkeloos

verlopen. De besturen realiseren/betreurden de situatie en vragen de aanwezigen begrip voor de situatie waar de besturen in beland zijn.

Het groot-onderhoud heeft veel werk met zich gebracht. Het voorbereidend werk is onder regie uitgevoerd van De Lairesse Bouwmanagement en Newomij, toen de offerte van Koers destijds is getekend heeft Newomij opgezegd. Het bestuur heeft samen met Minerva het groot-onderhoud verder begeleid.

De offerte waar de VvE uiteindelijk akkoord mee is gegaan is opgebouwd vanuit het MJOP (light). Doordat er minder geld in kas bleek te zitten (voor het werk dat nodig is) zijn er andere afspraken (mondeling) gemaakt. Het bestuur heeft andere keuzes tijdens de werkzaamheden moeten maken m.b.t. het plaatsen van het duivengaas (uitgevoerd door een andere partij, is meerwerk) en het onderhoud van de balkonkasten. Alle balkonkasten zijn behandeld met trespa platen, waar de afspraak volgens het bestuur is geweest om alleen de balkonkasten die houtrot hadden te behandelen.

De besturen kijken of eventuele schade, niet uitgevoerd werk en overige punten nog in behandeling genomen kunnen worden door firma Koers. De laatste facturen worden door het bestuur tegengehouden.

De voorzitter geeft de aanwezigen de ruimte voor het stellen van vragen.

De heer Van Mastrigt (eigenaar VvE De Tulp) geeft aan dat in de offerte - balkonkasten aangegeven staat dat de balkonkasten hersteld zouden worden van houtrot. Het plaatsen van trespa platen is niet meegenomen en kan zorgen voor een snelle (door)ontwikkeling van het houtrot.

De heer Tolsma (bestuurslid VvE De Dahlia) geeft aan dat het voorstel vanuit het bestuur was om de kasten te behandelen met nieuw hout i.p.v. trespa. Firma Koers heeft het advies gegeven om trespa platen te plaatsen (kostenbesparend).

Er volgt een na evaluatie samen met het bestuur en firma Koers. Het bestuur zal hieruit lering trekken voor toekomstige projecten.

13. Projecten

Loden (stijg)leidingen:

Mevrouw van Keulen geeft aan dat Minerva een lopend project heeft overgenomen m.b.t. de loden leidingen waarbij de eerste onderzoeksfase d.m.v. watertesten door DLB is uitgevoerd en de uitkomsten zijn geïnventariseerd. De huidige status van het project is dat firma Root B.V. de opdracht heeft om visueel onderzoek te doen bij de appartementen waar in de eerdere onderzoeksfase een loodwaarde is gemeten welke hoger ligt dan is toegestaan (op dit moment 10 ug, dit zal in de toekomst 5ug worden) om de benodigde werkzaamheden te inventariseren. Hierbij wordt waar nodig de hele streng gecontroleerd.

De volgende stap is dat Minerva samen met firma Root B.V. en het betreffende bestuur om de tafel gaat om de uitkomsten te bespreken en een (verder) plan van aanpak op te stellen m.b.t. het waar nodig saneren van gemeenschappelijke loden leidingen. Er is ten aanzien van de uit te voeren werkzaamheden een pilot aan de gang bij Rooseveltlaan 55/56-I/56-II/56-III, die tijdens deze afspraak geëvalueerd zal worden.

De voorzitter geeft aan dat de VvE verantwoordelijk is voor de (loden) stijgleidingen binnen de VvE. Na de laatste vergadering zijn watermonsters genomen en op basis van de uitkomsten is gekeken waar mogelijk loden leidingen aanwezig zijn. De oorzaak van een hogere ug waarde kan worden gevonden in (verticale) stijgleidingen of de (horizontale) leidingen in het appartementsrecht zelf). Door middel van het visuele onderzoek door firma Root B.V. wordt verder onderzocht welke leidingen aanleiding geven voor een te hoge ug waarde.

De heer Rappange geeft aan dat hij door de rechter gedwongen wordt door de rechter om de loodwaarde in de door hem verhuurde appartementen op een aanvaardbaar niveau te brengen en benoemd de urgentie binnen deze zaak.

De voorzitter geeft aan dat de VvE door de gemeente Amsterdam is gevraagd ten aanzien van gemeenschappelijke loden leidingen een bijdrage te leveren aan het op een aanvaardbaar niveau brengen van de loodwaarden.

De heer Mastrigt (eigenaar VvE De Tulp) geeft aan dat er gemeten is bij 1 stijgleiding i.p.v. 2 stijgleidingen. De heer Mastrigt heeft zeven appartementsrechten binnen VvE De Tulp onderzocht en geeft aan dat er anders gemeten is. Het is mogelijk dat er verbouwingen hebben plaatsgevonden binnen appartementsrechten waardoor de leidingen verwisseld zijn.

De voorzitter geeft aan dat het Loden Leidingen Project een ingewikkeld en (praktisch) lastig uit te voeren project is.

Vochtproblematiek:

De heer Tolsma (bestuurslid VvE De Dahlia) geeft aan dat de vochtproblematiek binnen de VvE's een lastige casus is. Samen met Minerva is de afgelopen maanden nader onderzoek uitgevoerd om versneld tot een conclusie te komen m.b.t. de vochtproblemen bij (met name) de begane grond appartementen. Minerva heeft

Ingenieursbedrijf Bouwonderhoud opdracht gegeven om dit project verder te onderzoeken. In het verleden zijn door bewoners, maar ook door de VvE, verschillende acties ondernomen tegen de vochtproblemen. Dit heeft niet altijd tot een oplossing van de vochtproblematiek geleid. Het bestuur hoopt dat er duidelijkheid komt over de oorzaak van de vochtproblemen. De heer Tolsma geeft aan dat nog nader onderzoek door de firma Bouwonderhoud nodig is, De uitkomsten van het onderzoek zullen te zijner tijd gedeeld worden met de eigenaars.

Vlieringen:

[in behandeling genomen bij agendapunt 8].

Stucwerk trapportalen:

De heer Stelwagen (bestuurder VvE De Tulp) geeft aan dat bij een aantal portieken het stucwerk loshangt. Ingenieursbedrijf Bouwonderhoud heeft onderzoek gedaan naar het herstel/ de vernieuwing van de plafonds. De portiek-plafonds zijn tot aan de voorrand opgebouwd uit vloerbalken, daaronder tengels, riet en daaronder stuc. Uit een rapport van Ingenieursbedrijf Bouwonderhoud blijkt dat reparatie mogelijk is, echter is deze reparatie zeer kostbaar. Het bestuur stelt daarom voor dit onderdeel te laten zijn van het nieuwe MJOP en nu bij alleen dreigend gevaar de loshangende delen te verwijderen. Helaas heeft het verwijderen van loshangende delen bij een portiek op de Rooseveltlaan te lang geduurd.

14. Rondvraag en sluiting

De heer Jurgens (eigenaar VvE De Hyacinth) stelt het bestuur de vraag hoe binnen de VvE's kosten bespaard kunnen worden. De VvE heeft een contract met Rentokil maar vraagt zich af of dit onderhoud nog nodig is. De ongediertebestrijding komt onaangekondigd langs en de werkzaamheden helpen niet echt. De voorzitter geeft aan dat dit een goed punt is en verwijst naar de nieuwsbrief. In de nieuwsbrief worden de eigenaren gewezen op de rattenoverlast. De lopende contracten worden momenteel door Minerva gecontroleerd en er wordt gekeken waar de VvE's kosten kunnen besparen.

Het valt de besturen op dat er reparatieverzoeken geplaatst worden voor bv. de vervanging van lampen van de portiekverlichting. De voorzitter stelt voor dit soort klein onderhoud in eigen hand te houden om op deze manier kosten te besparen. Eigenaren kunnen bijvoorbeeld zelf een lamp vervangen in plaats van een monteur die hiervoor speciaal moet langskomen.

De heer [onbekend bij notulist] vraagt waar vermeld staat dat het onderhoud van de kozijnen ten laste komt van de individuele eigenaar.

De voorzitter verwijst naar de splitsingsakte. In de splitsingsakte staat dat het onderhoud van de kozijnen de verantwoordelijkheid is van de betreffende individuele eigenaar is. De wens binnen de VvE/de leden is om dit onderhoud onder te brengen bij de VvE's. Echter zal hier de splitsingsakte voor aangepast moeten worden.

Mevrouw Groven (bestuurslid VvE De Roos) geeft aan dat er eerder een 0-meting is uitgevoerd op de Waalstraat om te kijken of het mogelijk was om alle kozijnen qua onderhoudsniveau gelijk te trekken en op basis hiervan het onderhoud collectief uit te voeren. Dat bleek in de praktijk heel lastig. Tijdens de 0-meting is naar voren gekomen dat er grote verschillen zijn in onderhoudsniveau en dat op veel plaatsen sprake was van houtrot, waarvan het herstel erg prijzig zou zijn. Het voorstel was om de herstelwerkzaamheden door één partij te laten uitvoeren om op gelijk onderhoudsniveau te komen, met bijbehorende kosten voor de betreffende individuele eigenaren. Deze kosten waren voor verschillende eigenaren niet op te brengen, waarbij voorstellen werden gedaan om het herstelwerk bv. zelf uit te voeren (waardoor opnieuw een verschil in onderhoudsniveau zou (kunnen) ontstaan). Het is hiermee praktisch lastig gebleken om dit plan in één keer door te voeren. Het bestuur wil de eigenaren meegeven dat er schade kan ontstaan aan de gevel e.v. door het slecht onderhouden van de kozijnen, zowel aan de voor- als achterzijde waaronder de zolderverdiepingen. Het bestuur is tijdens het groot-onderhoud vaker op de steigers geweest en tijdens deze rondes is het opgevallen dat er veel kozijnen (erg) slecht onderhouden zijn. Het bestuur roept de eigenaren op om goed onderhoud uit te voeren om schade en extra kosten in de toekomst te voorkomen.

Er zijn verder geen vragen.

De voorzitter sluit om 21:58 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Mevrouw Groven stapt naar voren en bedankt de heer Fehrenbach namens de aanwezigen en bestuursleden voor de inzet binnen de VvE's en het voorbereiden/voorzitten van deze ALV.

Besluitenlijst

VvE De Tulp

- 4. Vaststellen notulen vorige vergadering d.d. 09-12-2021 (stemming)**
 - 4.1 VvE De Roos: De notulen van 09-12-2021 worden door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
 - 4.2 VvE De Tulp: De notulen van 09-12-2021 worden door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- 5. Vaststellen jaarrekening 2021 (stemming)**
 - 5.1 VvE De Tulp: De jaarrekening 2021 wordt door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
 - 5.1 VvE De Roos: De vergadering besluit bij acclamatie het negatieve exploitatieresultaat van €34.538,58 om te slaan over de leden.
 - 5.1 VvE De Roos: De jaarrekening 2021 wordt door de vergadering bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
 - 5.1 VvE De Tulp: De vergadering besluit bij acclamatie het negatieve exploitatieresultaat van €12.605,22 om te slaan over de leden.
- 6. Decharge bestuur (stemming)**
 - 6.1 VvE De Roos: De vergadering verleent het bestuur bij acclamatie decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021.
 - 6.1 VvE De Tulp: De vergadering verleent het bestuur bij acclamatie decharge over al het gevoerde (financiële) beleid over het boekjaar 2021.
- 7. Ontstoppingscontract firma RRS**
 - 7.1 VvE De Roos: Het voorstel afsluiten ontstoppingscontract firma RRS is aangenomen.
- 8. Vaststellen begroting 2023 (stemming)**
 - 8.1 VvE De Roos: De begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023, wordt bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
 - 8.2 VvE De Tulp: De begroting 2023, ingangsdatum 01-01-2023, wordt bij acclamatie goedgekeurd en vastgesteld.
- 9. Reparatieonderhoud & Planmatig onderhoud**
 - 9.1 VvE De Tulp: De vergadering stemt bij acclamatie in met het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies.
 - 9.1 VvE De Roos: De vergadering stemt met de meerderheid van stemmen in met het voorstel uitvoeren dakonderzoek BDA Dakadvies.
 - 9.1 VvE De Roos: De vergadering stemt met de meerderheid van stemmen in met het voorstel opstellen MJOP + EPA-maatwerk adviesrapport.
- 10. (Her)verkiezing bestuur en kascommissie**
 - 10.1 VvE De Roos: Mevrouw Groven wordt door de vergadering bij acclamatie herkozen als bestuurslid. De heer Kuiper wordt door de vergadering bij acclamatie gekozen als bestuurslid.
 - 10.1 VvE De Tulp: Variaprop II C.V. wordt door de vergadering bij acclamatie gekozen als kascommissie.
 - 10.1 VvE De Roos: Variaprop II C.V. en de heer De Weerd worden door de vergadering bij acclamatie gekozen als kascommissie.
 - 10.2 VvE De Tulp: De heer Stelwagen wordt door de vergadering bij acclamatie herkozen als bestuurslid. De heer Kloosterman wordt door de vergadering bij acclamatie gekozen als bestuurslid.
- 11. Mandaten (stemming)**
 - 11.1 VvE De Roos: De vergadering stemt bij acclamatie in met de incassoprocedure/gerechtelijke procedure.
 - 11.1 VvE De Roos: De vergadering stemt bij acclamatie in met de uitkering schade procedure.
 - 11.1 VvE De Tulp: De vergadering stemt bij acclamatie in met de uitkering schade procedure.
 - 11.2 VvE De Tulp: De vergadering stemt bij acclamatie in met de incassoprocedure/gerechtelijke procedure.

Actiepuntenlijst

VvE De Tulp

Het bestuur deelt na de na evaluatie met firma Koers een verslag hierover met de eigenaren.

Status: Vastgelegd

Minerva voegt de nieuwe bestuursleden/kascommissieleden toe aan Twinq.

Status: Vastgelegd

VvE De Roos: Minerva geeft firma Keurhuis de opdracht voor het opstellen van een (D)MJOP

Status: Vastgelegd

VvE De Roos: Minerva informeert de eigenaren over de begroting 2023 per 01-01-2023.

Status: Vastgelegd

VvE De Roos: Minerva slaat het negatief exploitatieresultaat om over de leden en informeert de eigenaars over de factuur.

Status: Vastgelegd

VvE De Roos: Minerva sluit het ontstoppingscontract tussen de VvE en firma RRS af.

Status: Vastgelegd

VvE De Tulp: Minerva informeert de eigenaren over de begroting 2023 per 01-01-2023.

Status: Vastgelegd

VvE De Tulp: Minerva slaat het negatief exploitatieresultaat om over de leden en informeert de eigenaars over de factuur.

Status: Vastgelegd