

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

Notulen van de op 2 maart 2026 om 19.00 uur gehouden Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” ten huize van de heer Stakenburg, Droogbak 5C te Amsterdam.

App	Aanwezige/vertegenwoordigde eigenaren	Stemmen
5a	Dhr. M.G. van den Heuvel en mw. L. van Hummel	209
5b	Dhr. W.D. Feddema	164
5c	Dhr. M.W.A. Stakenburg	170
5d	Dhr. H.H. Frequin	184
6a	De heer F.J.J. Perrier	313
6b	Dhr. L.J. Haverkamp en mevrouw P.M. Wingelaar	158
6c	Mw. S.A. Bruce (volmacht aan mevrouw L. van Hummel)	172
6d	Dhr. J. ten Have	188
Aantal aanwezige stemmen		1558

5

Namens de beheerder Rappange Administratie B.V. is mevrouw I.G. de Weerd (notulist) aanwezig.

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

10 De heer Van den Heuvel opent de vergadering om 19.10 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij constateert dat alle 1558 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zodat vanavond rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden. Hij heet de heer Stakenburg en de heer Perrier hartelijk welkom bij hun eerste -vergadering van deze VvE.

15

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur

Mevrouw Boer van Rappange is wegens ziekte vanavond helaas niet aanwezig. Met de heer Kemp van Rappange is zoveel mogelijk onderhoud doorgesproken voorafgaand aan deze vergadering.

20

3. Vaststellen notulen laatste algemene ledenvergadering

De notulen van 22 september 2025 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

4. Goedkeuring jaarrekening 2025 en decharge van het bestuur

25 De kascommissie, bestaande uit de heren Feddema en Frequin, hebben de jaarstukken 2025 gecontroleerd en in orde bevonden nadat een aantal vragen naar tevredenheid door Rappange waren beantwoord. Zij adviseren de leden hun goedkeuring aan de jaarrekening 2025 te geven en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2025.

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

30 De jaarrekening 2025 wordt vervolgens goedgekeurd en het bestuur wordt gedechargeerd voor de het gevoerde beleid in 2025. Mevrouw Boer wordt bedankt voor haar inzet.

De heren Frequin en Feddema worden met dank herbenoemd als leden van de kascommissie.

35

5. MJOP en voorstel onderhoudswerkzaamheden 2026

De heer Van den Heuvel neemt het MJOP door.

Het schilderwerk uit te voeren aan de achtergevel

40 Firma Sikkens heeft op verzoek de staat van het schilderwerk van de voor- en achtergevel geïnspecteerd. Volgens Sikkens kan het schilderwerk tot 2028 worden uitgesteld onder twee voorwaarden.

45 1) Er is een horizontale houten balk halverwege de achtergevel die in slechte staat is en waarvan de loodslab los zit. Deze moet volgens firma Sikkens gerepareerd worden. De kosten die firma Hilhorst hiervoor moet maken kunnen betaald worden uit de post houtwerk herstel. Firma Hilhorst zal binnenkort aangeven wat de kosten worden;

50 2) Verder stelt firma Sikkens voor om het houtwerk aan de voorgevel te laten reinigen omdat het houtwerk hier behoorlijk vuil is en het schoonhouden de duur van het schilderwerk verlengt. Met een hoogwerker zou dit geregeld kunnen worden. De heer Kemp zal hiervoor een offerte regelen. Ook wordt geopperd bij de glazenwaser van de buurman van nummer 4 een offerte te vragen. Hierover zal mevrouw Van Hummel contact opnemen en een offerte aanvragen.

55 De aanwezigen gaan met beide voorstellen door firma Sikkens akkoord. De heer Kemp en het bestuur zullen een en ander in gang zetten.

De heer Feddema concludeert dat het schilderwerk op deze wijze twee jaar langer meegaat en dat wellicht het MJOP hierop aangepast dient te worden (eens per 8 jaar i.p.v. per 6 jaar). De aanwezigen zijn het hiermee eens. De heer Kemp gaat dit regelen.

Onderhoud CLV kanalen

60 Er is een uitgebreide inspectie naar de staat van de CLV kanalen uitgevoerd door firma Jaspers-Ebbers. Geconstateerd is dat er behoorlijk wat moet gebeuren om deze kanalen weer aan de huidige normen te laten voldoen. Firma Jaspers heeft in de offerte uitleg gegeven over de noodzakelijke werkzaamheden. Mevrouw Van Hummel zal de offerte de-

65 De uiteindelijke kosten zijn behoorlijk hoger dan is begroot in het MJOP nl. € 28.500,- incl. 2 stelposten en BTW dan eerder was ingeschat (€ 11.682,-). De heer Kemp sluit zich aan bij hetgeen firma Jaspers heeft geconstateerd en hun oplossing hiervoor: het trekken van nieuwe kanalen door de huidige. Er is wel enige haast geboden met het uitvoeren van
70 deze werkzaamheden omdat in sommige appartementen de noodzaak van het aansluiten van een nieuwe cv bestaat (onder andere 6A en 6B).

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

De heer Haverkamp geeft aan dat we er rekening mee moeten houden dat er geen woonhuissubsidie voor monumenten op deze werkzaamheden kan worden verkregen, omdat het installatiewerk betreft.

75 Firma Jaspers-Ebbers heeft nog een tweede offerte uitgebracht voor de levering van Cv-ketels. Dit is geen zaak van de VvE. De betreffende eigenaren zullen desgewenst zelf contact opnemen met de firma Jaspers-Ebbers. Het staat eenieder vrij zelf de leverancier te kiezen.

80 Het lijkt mevrouw Van Hummel dat dit aanbod van firma Jaspers het beste is tot nu toe en gezien het feit dat de VvE al drie jaar tracht dit te regelen en de firma F.F. Kanaal Renovatie zich heeft teruggetrokken, is haar voorstel akkoord te gaan met de offerte van firma Jaspers voor het onderhoud aan de CLV kanalen. De aanwezigen sluiten zich hierbij aan. De heer Frequin zou nog wel even de offerte willen zien en met hem ook de andere leden.

85 Mevrouw Van Hummel stuurt de offerte rond.
De leden beloven voor a.s. donderdagavond de offerte van Jaspers te checken en hun eventuele opmerkingen door te geven aan het bestuur. De heer Kemp zal opdracht verstrekken.

90 *Werkzaamheden tegen het vocht bij 6A*

De injecteerwerkzaamheden hebben inmiddels plaatsgevonden. Er is echter toch nog vocht in appartement 6A. De heer Perrier verzoekt dan ook dat de aannemer Kelderwaterdicht.nl terugkomt. Volgens hem ligt de stoeplaat nog los en dient deze dichtgesmeerd te worden. Mevrouw Van Hummel merkt op dat a.s. donderdag om 14.00 uur een inspectie

95 zal plaatsvinden door de heer Kemp van Rappange, de heer Haverkamp van de Technische Commissie en de bewoner, de heer Perrier.
Mevrouw Van Hummel zal trachten de aannemer om 14.30 uur te laten komen.

100 Als tweede punt noemt de heer Van den Heuvel dat er volgens Kelderwaterdicht ook nog een injectie vanuit de hal dient plaats te vinden. Het lijkt de heer Haverkamp dan wel verstandig eerst te zorgen dat de eerder uitgevoerde werkzaamheden correct worden afgesloten. De aanwezigen zijn het hiermee eens.

105 Dat in de hal ook geïnjecteerd moet worden, is de conclusie van Kelderwaterdicht omdat hier zowel de muren als de vloeren doorweekt lijken te zijn van vocht. De halwerkzaamheden bedragen € 6.800,- incl. BTW.

De technische commissie, de heer Ten Have en de heer Haverkamp, zullen inspecteren of Kelderwaterdicht.nl de eerste werkzaamheden correct afronden. Hierna zal dan eventueel het tweede deel kunnen worden aangepakt.

110 *Schilderwerk 2028*

De heer Haverkamp stelt voor om voor 2028 alvast schilderoffertes aan te vragen. De heer Kemp zal dit in gang zetten.

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

Een aangepast MJOP zal worden rondgestuurd.

115 *Procedure betalen werkzaamheden*

Mevrouw Van Hummel zal afstemmen met de heer Kemp over deze procedure: hoe in het vervolg te zorgen dat de aannemer pas betaald wordt als werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd.

120 In de vorige vergadering is hier het volgende over opgenomen in de notulen:

“ Om te voorkomen dat betalingen plaatsvinden voordat werkzaamheden volledig en naar tevredenheid zijn afgerond, is het voorstel een vaste procedure in te voeren die zorgt voor duidelijkheid en kwaliteitscontrole door zowel Rappange als de VvE.

De aanwezigen besluiten dat deze procedure zal ingaan bij een minimumbedrag van € 5.000,-.

125 Facturen zullen in het vervolg ter beoordeling tezamen met een advies van de heer Kemp naar de voorzitter/technische commissie worden gestuurd ter controle. Pas na goedkeuring zal Rappange de factuur betalen.”

6. Concept begroting 2026

130 Zoals in de ALV van 2025 is besloten, is de bijdrage per 1 januari 2026 verhoogd met 5%.

De begroting 2026 en de bijdrage 2026 worden ongewijzigd goedgekeurd.

135 De hogere te maken kosten dit jaar voor het aanpassen van de CLV afvoeren en het laten uitvoeren van de voorgestelde suggestie door Sikkens worden ruim gecompenseerd door het uitstellen van het schilderwerk naar 2028. Een extra te betalen bijdrage dit jaar is dan ook niet nodig.

140 De heer Feddema vraagt zich af of het niet verstandig is toch wat meer te gaan sparen voor toekomstig groot onderhoud. De VvE steunt dit voorstel niet, maar leden zijn zich er van bewust dat dit kan leiden tot eenmalige extra bijdragen.

7. Mandaat bestuur en beheerder

145 De heer Van den Heuvel stelt voor dit punt te laten voor wat het is. Een volgende keer kan mevrouw Boer dit punt toelichten.

8. Machtiging incassoprocedure conform punt 6 uit de notulen van de ALV uit 2021

150 Dit standaardpunt staat jaarlijks op de agenda. Indien leden, ook na een drietal aanmaningen, hun voorschotbijdrage niet betalen, dan kan Rappange met deze machtiging een deurwaarder inschakelen zonder hiervoor eerst een vergadering bijeen te roepen. Uiteraard wordt eerst contact gezocht met de voorzitter van de vereniging. Alle hierbij komende kosten worden verhaald op het desbetreffende lid. De maatregelen gelden ook bij in gebreke blijven van leveranciers. De aanwezigen gaan akkoord met de machtiging.

155

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

9. Betalingsinstructie assuradeuren conform punt 7 uit de notulen van de ALV 2021

160 Krachtens het bepaalde in artikel 8 lid 4 van het reglement van splitsing is op de t.n.v. de VvE lopende verzekeringsovereenkomst de zogenaamde appartementen-clausule van toepassing. Ter voorkoming van onnodige vertraging bij de uitbetaling van schades wordt de vergadering voorgesteld het navolgende besluit te nemen. De vergadering besluit, dat schade-uitkeringen op een t.n.v. de VvE De Goede Haven staande bankrekening worden overgemaakt, dat op aanwijzing van het bestuur van de VvE.

10. Rondvraag

165 *De heer Stakenburg* informeert wat de procedure is voor klein onderhoud, zoals de niet goed sluitende voordeur en kapotte lampen. *Mevrouw Van Hummel* merkt op dat leden in principe klein onderhoud zelf regelen of Rappange inschakelen. Kosten kunnen gedeclareerd worden bij de VVE. Er is geen klusjesman.

170 Wat betreft de niet goed sluitende voordeur zal de heer Kemp gevraagd worden een timmerman te sturen. De heer Frequin en de heer Stakenburg gaan de lampjes vervangen.

175 *De heer Perrier* vraagt zich af of via de opstalverzekeraar van de VvE extra onderhoud dat noodzakelijk was in zijn appartement wegens vochtproblemen geclaimd kan worden. De heer Kemp heeft eerder al laten weten dat geen enkele verzekeraar dit gaat doen. Volgens *mevrouw Van Hummel* is het om te claimen ook belangrijk eerst melding te maken aan de verzekeraar alvorens de werkzaamheden te gaan uitvoeren.

180 Verder informeert de heer Perrier wie het stucwerk/gips in zijn appartement gaat betalen, nu eerst - om de vochtproblemen te traceren - er van alles is gesloopt in zijn appartement. *Mevrouw Van Hummel* meent dat dit de binnenzijde van het appartement betreft en dit voor rekening van de eigenaar is. De aanwezigen zijn het hiermee eens.

185 *Mevrouw Van Hummel* merkt op naar aanleiding van een vraag van *de heer Feddema* dat leden aanvraag subsidie kunnen doen tussen 1 maart en 30 april a.s. *Mevrouw Boer* heeft hiervoor een overzicht gestuurd per lid van gemaakte kosten, waarvan 38% onderhoud woonhuis subsidie per individueel lid kan worden geclaimd. Zij zal ten behoeve van deze aanvraag nog wat foto's en documenten aan de leden sturen, inclusief het aangepaste overzicht met de verdeelsleutel.

190 Wat betreft de rattenoverlast heeft *mevrouw Van Hummel* melding gedaan bij het NWWA over de crêperie Le Berger in de Haarlemmerstraat, die grenst aan de VvE tuinen. Wordt vervolgd.

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

11. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 20.45 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng tijdens deze vergadering.

195

Actielijst:

Punt	Onderwerp	Actie
5.	Schilderwerk aanpassen in MJOP	Rappange
5.	Opvolging geven aan de door Sikkens voorgestelde acties	Bestuur/Rappange
5.	Opdracht geven aan firma Jaspers voor aanpakken CLV.	Bestuur/Rappange
5.	Opvragen offerte reinigen voorgevel bij de glazenwasser van Droogbak 4	Van Hummel
5.	Kelderwaterdicht.nl vragen hun werkzaamheden af te maken en tc checkt of dit inderdaad gebeurt. A.s. donderdag afspraak voor inspectie van de situatie 6A	Bestuur/Rappange/Ten Have/Haverkamp
5.	Na voltooiing werkzaamheden op 6A naar tevredenheid pas opdracht geven voor injecteren hal aan Kelderwaterdicht.nl	Bestuur/Rappange
5.	Schilderoffertes aanvragen	Rappange
5.	Procedure betalen werkzaamheden	Bestuur/Rappange
10.	Timmerman regelen voor goed sluitend maken voordeur	Rappange
10.	Documenten en foto's sturen ten behoeve van aanvraag woonhuissubsidie voor monumenten	Van Hummel