



Blad: - 1 -
D.d.: 22 september 2025
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” te Amsterdam

Notulen van de op 22 september 2025 om 19.00 uur gehouden Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars “De Goede Haven” ten huize van mevrouw Van Hummel en de heer Van den Heuvel, Droogbak 5A te Amsterdam.

5

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

Namens de beheerder Rappange Administratie B.V. zijn mevrouw G. Boer (accountmanager) en mevrouw I.G. de Weerd (notulist) aanwezig.

10

1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De heer Van den Heuvel opent de vergadering om 19.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom in het bijzonder mevrouw Boer die weer terug is bij Rappange. Hij constateert dat alle 1558 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zodat vanavond rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

15

2. Notulen Ledenvergadering van 26 augustus 2024 en 25 november 2024

Wat betref de notulen van 26 augustus 2024, de heer Frequin heeft een aantal aanvullingen/opmerkingen voorgesteld waar de aanwezigen mee akkoord gaan. De notulen van 26 augustus 2024 worden met deze aanvullingen goedgekeurd. De aangepaste notulen zullen door Rappange aan de leden worden verstuurd.

20

De notulen van de ledenvergadering van 25 november 2024 worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

25

3. Goedkeuring jaarrekening 2024 en decharge van het bestuur

De kascommissie, bestaande uit de heren Feddema en Frequin, hebben de jaarstukken 2024 gecontroleerd en in orde bevonden. Zij adviseren de leden hun goedkeuring aan de jaarrekening 2024 te geven en het bestuur te dechargeren voor het gevoerde beleid in 2024.

30

Mevrouw Boer legt uit dat de fluctuatie in het premiebedrag opstalverzekering in 2024 het gevolg is van een boekhoudkundige verschuiving. De bedragen zijn in principe hetzelfde gebleven. In 2025 is het bedrag dan ook weer ca. € 1.700,-.



Blad: - 2 -
D.d.: 22 september 2025
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

35 Mevrouw Boer geeft vervolgens een toelichting op de jaarrekening. De reserve groot onderhoud bedraagt per 31 december 2024 € 45.794,-. 2024 is afgesloten met een positief exploitatieresultaat van € 1.104,-. Het voorstel is dit bedrag ten gunste van de reserve groot onderhoud te brengen, waarmee de aanwezigen akkoord gaan.

40 De jaarrekening 2024 wordt vervolgens goedgekeurd en het bestuur wordt gedechargeerd voor de het gevoerde beleid in 2024.

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

4. MJOP / Groot onderhoud 2025 ten laste van de reserve

45 De heer Van den Heuvel geeft aan dat behalve de geagendeerde punten bespreken MJOP en rookgasafvoeren, ook het vochtprobleem in de muren van het VvE-pand aan de orde zal komen en de vraag in hoeverre de reserve van de VvE hierop is voorbereid.

MJOP

50 Voor 2026 staat begroot het uitvoeren van het schilderwerk van de voor- en achtergevel. Bij uitvoering hiervan als ook nog wat andere zaken (houtwerk herstel, gevel herstel en wat zinkwerk/dak), zou dit resulteren in een negatief resultaat van € 10.000,- in 2026.

55 De vraag is wat de precieze staat is van het schilderwerk. Dit is niet bekend. Mocht het schilderwerk nog redelijk zijn dan kan besloten worden of (een deel hiervan) te verschuiven naar 2027. De heer Van den Heuvel geeft aan dat de vorige keer ook het schilderwerk is uitgesteld met als gevolg hogere kosten (meer houtrot). Dit is niet aan te raden. De aanwezigen zijn het hiermee eens.

60 Besloten wordt dan ook de heer Kemp de situatie van het schilderwerk goed komt inspecteren en op basis hiervan de VvE besluit of er in 2026 al geschilderd moet worden. Wordt vervolgd.

Update rookgasafvoeren/besluitvorming offerte

65 Met dank aan Rappange is er offerte ontvangen van de firma F.F. Kanaal Renovatie voor het renoveren van de rookgaskanalen ad € 9.982,- incl. BTW. Dit betreft een richtprijs die is opgesteld op basis van het inspectierapport dat eerder is uitgebracht door Berger Installatietechniek.

Mocht de VvE besluiten met deze firma in zee te gaan dan zal de F.F. Kanaal Renovatie nog langskomen op locatie om te beoordelen of de installatie van het door hen voorgestelde systeem technisch mogelijk is en of de door hen afgegeven richtprijs stand houdt.

70 Het liefst hebben de leden twee offertes maar het is het duidelijk dat gezien de huidige markt dit lastig wordt.

75 Mevrouw Boer deelt namens de heer Kemp mee dat nog niet in de prijsopgave is opgenomen het bedrag van zo'n € 1.700,- voor een geschiktheidsverklaring/keuring. Dit bedrag zou er nog bijkomen.



Blad: - 3 -
D.d.: 22 september 2025
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

De aanwezigen besluiten dat de firma F.F. Kanaal Renovatie zo snel mogelijk langskomt voor een definitieve offerte. Er wordt een mandaat afgegeven aan het bestuur/technische commissie om tot een bedrag van maximaal € 15.000,- de benodigde actie te ondernemen.

80 De heer Haverkamp is contactpersoon voor de firma F.F. Kanaal Renovatie. De heer Kemp zal op korte termijn een afspraak op locatie regelen.

Vochtprobleem muren

Dit probleem speelt al langer: optrekkend vocht in de hal tussen de panden 5 en 6.

85 Appartement 6a is volledig gestript zodat het probleem in dat appartement nu zichtbaar is. De aannemer van de betreffende eigenaar geeft als oplossing extra beton storten onder de stoeplaat en de trap. Langs de achtergevel is het voorstel een rooster te plaatsen om het regenwater te laten weglopen.

90 Mevrouw Van Hummel stelt voor naast dit voorstel van de aannemer van appartement 6A nog een second opinion te leggen. De aanwezigen vinden dit een goed idee.

De vraag aan de heer Kemp is om als hij de staat van het schilderwerk komt inspecteren meteen de situatie van het vocht in de muren komt beoordelen.

Op basis van beide beoordelingen kan besloten worden wat te doen.

95 De VvE geeft een mandaat aan het bestuur/technische om tot een bedrag van maximaal € 5.000,- actie te laten ondernemen. Mocht het bedrag hoger uitvallen dan zal dat in een ledenvergadering moeten worden besloten.

100 Mevrouw Boer stelt voor in het kader van voorgaande punten de ALV van 2026 wat vroeger in het jaar te plannen. De aanwezigen lijkt dit een prima idee (de ALV 2026 zal plaats vinden op maandag 2 maart 2026 om 19.00 uur zo mogelijk in het appartement van de heer de Stakenburg). Het bestuur/technische commissie en Rappange zullen contact houden om de gang er in te houden.

Procedure bij oplevering van werkzaamheden

105 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,-.

110 De heer Kemp heeft laten weten dat tot nu toe het zo gaat dat de laatste werk bon dient te worden afgetekend door een bewoner. 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.

Subsidiemogelijkheden

115 Voor het vervangen van oud dubbelglas door nieuw dubbelglas kan mogelijk subsidie worden aangevraagd. Deze lijkt gunstiger qua regeling dan de reguliere monumentensubsidie.

Het voorstel is om na te gaan welke subsidie(s) van toepassing zijn en na te gaan wat de beste manier is om dit op te pakken.

120 Mevrouw Boer geeft aan dat Rappange hierin geen rol speelt. Het is aan de leden om dit eventueel samen op te pakken.



Blad: - 4 -
D.d.: 22 september 2025
Aan : VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

Overig onderhoud

- 125 De heer Ten Have geeft aan dat er nog steeds lekkage is in zijn appartement vanaf het dak. Mevrouw Boer zal dit doorgeven aan de heer Kemp.

5. Goedkeuring begroting 2025 en 2026 en vaststellen maandelijks servicebijdrage

- 130 Besloten wordt de begroting 2025 goed te keuren en de bijdrage 2025 te laten conform het niveau van 2024.

Om toch wat meer te gaan sparen voor groot onderhoud besluiten de leden per 1 januari 2026 5% meer te gaan sparen. Mevrouw Boer belooft de begroting 2026 op basis hiervan alvast op te stellen en mee te sturen met de notulen van deze vergadering.

135

De verhoogde bijdrage 2026 met 5% wordt vastgesteld en zal zoals eerder vermeld ingaan per 1 januari 2026. Mevrouw Boer zal de leden hier te zijner tijd nog over berichten.

6. Evaluatie Huishoudelijk Reglement inzake tijdelijk verhuur/AirB&B

- 140 Besloten wordt het huidige reglement met twee jaar te verlengen (dus voor 2026 en 2027) met dien verstande dat de beschreven termijn van maximaal 30 dagen per kalenderjaar voor tijdelijke verhuur via Airbnb en andere platformen wordt aangepast naar 15 kalenderdagen per jaar (zijnde de huidige gemeentelijke norm).

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

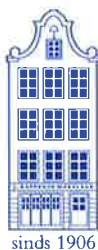
- 145 Dit standaardpunt staat jaarlijks op de agenda. Indien leden, ook na een drietal aanmaningen, hun voorschotbijdrage niet betalen, dan kan Rappange met deze machtiging een deurwaarder inschakelen zonder hiervoor eerst een vergadering bijeen te roepen. Uiteraard wordt eerst contact gezocht met de 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.

150

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

- 155 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.

160



Blad: - 5 -
D.d.: 22 september 2025
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

9. Rondvraag

165 *De heer Haverkamp* benadrukt dat de leden vanavond hebben besloten de bijdrage niet verder te verhogen dan met 5% per 1 januari 2026 wat mogelijk inhoudt dat een extra bijdrage indien gevraagd noodzakelijk kan zijn. De aanwezigen geven aan dit zich te realiseren.

Namens *de heer Stakenburg* wordt de vraag gesteld of een ieder in zijn appartement een goed werkende rookmelder heeft en dit anders alsnog te regelen. Elk appartement is verplicht een rookmelder te hebben en de leden zullen dit waar nodig in orde maken.

De volgende ALV wordt vastgesteld om 2 maart 2026 om 19.00 uur.

170 10. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 20.20 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng tijdens deze vergadering.

175

Actielijst Rappange intern:

- Regelt afspraak op locatie met FF Kanaal renovatie
- Checkt staat schilderwerk voor- en achtergevel en vocht in de muren en geeft voor dit laatste een second opinion naast het advies van de aannemer van 6A.
- Laat kijken naar lekkage dak bij appartement 6D
- Maakt alvast begroting 2026 met een verhoging van 5% en stuurt deze met de notulen
- Past notulen 26 augustus 2024 aan met opmerkingen van de heer Frequin en stuurt deze met deze notulen
- 185 - Informeert de leden tzt over de verhoogde bijdrage per 1 januari 2026.