



Blad: - 1 -
D.d.: 26 augustus 2024
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

Notulen van de op 26 augustus 2024 om 19.00 uur gehouden Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" ten huize van de heer Feddema en mevrouw Lewis, Droogbak 5B 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 en mevrouw K.L. Lewis	164
5c	Mw. A.V. Ooms (volmacht aan mevrouw K.L. Lewis)	170
5d	Dhr. H.H. Frequin	184
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		1245

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 19.10 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Hij constateert dat 1245 van de 1558 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zodat vanavond rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

15

Mevrouw Lewis en de heer Feddema worden bedankt voor het ter beschikking stellen van hun appartement voor de vergadering en hun gastvrijheid.

2. Notulen Ledenvergadering van 20 april 2023

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

20

3. Goedkeuring jaarrekening 2023 en decharge van het bestuur

De kascommissie heeft de stukken over 2023 gecontroleerd en in orde bevonden. Namens de kascommissie merkt de heer Feddema op dat er voor uitgevoerde schilderwerkzaamheden dak in de jaarstukken 2023 een bedrag van € 5.185,- is opgenomen. Onderliggend zijn hiervoor twee nota's door schilder Palet gestuurd en waarschijnlijk betaald. De prangende vraag is echter of Palet het schilderwerk heeft uitgevoerd. De leden weten namelijk alleen zeker dat er wat aflakwerk en schuurwerk is verricht en er houtrot is hersteld.

25

Over hetzelfde onderwerp heeft de heer Frequin mevrouw Boer een mail gestuurd op 28 maart jl. Mevrouw Boer belooft dit uit te zoeken en de uitkomst per mail met de leden te delen.

30

Mevrouw Boer geeft vervolgens een toelichting op de jaarrekening. De reserve groot onderhoud bedraagt per 31 december 2023 € 29.227,-. 2023 is afgesloten met een positief exploitatieresultaat van € 1.866,-. Het voorstel is dit bedrag ten gunste van de reserve groot onderhoud te brengen, waarmee de aanwezigen akkoord gaan.

35

De jaarrekening 2023 wordt vervolgens goedgekeurd en het bestuur wordt gedechargeerd voor de het gevoerde beleid in 2023.



Blad: - 2 -
D.d.: 26 augustus 2024
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

De heren Frequin en Feddema worden met dank benoemd als kascommissieleden.

40 **4. MJOP / Groot onderhoud 2022 ten laste van de reserve**

Voor 2024 staan de volgende onderhoudsposten begroot:

- *Schilderwerk dak/vervangen kozijnen*

45

Morgen worden de kozijnen van de bovenste twee etages ingemeten door de firma ABK, onderaannemer van Palet. De kosten voor vervangen worden geschat op zo'n € 20.000,-. Geconstateerd wordt dat het geheel een langjarig traject is geworden. Hopelijk komt er na het inmeten wat schot in de zaak.

- *Vuilwaterpomp (contract/vervanging)*

50

Wat betreft de huidige vuilwaterpomp wordt besloten hiervoor (alsnog) een contract af te sluiten met de firma Duijvelaar pompen (contract inclusief verhelpen storingen). Het is niet terug te halen waarom de VvE hiertoe in 2013 bij aanschaf niet is overgegaan.

55

Het lijkt de aanwezigen nog iets te vroeg om tot vervanging van deze pomp over te gaan. De pomp geeft weinig storing en de storing die is geweest was verklaarbaar. Bij een volgende storing zal besloten worden of wel of niet tot vervanging wordt overgegaan. Dit ook omdat bij storing veel overlast wordt ondervonden.

Mevrouw Van Hummel is contactpersoon voor de firma Duijvelaar en zal bij eventuele storing rechtstreeks contact opnemen met de firma.

60

Rappange zal het betreffende onderhoudscontract namens de VvE laten afsluiten. In de ALV van 2025 zal dit punt wederom worden geagendeerd.

- *Rookgasafvoeren*

65

Geconstateerd wordt dat het erg lastig is een partij te vinden die een inspectie van de rookgasafvoeren voor een redelijke prijs wil uitvoeren. Rappange heeft verschillende partijen benaderd maar geen van hen was hiertoe bereid (door drukte of door de ingewikkeldheid van het pand).

70

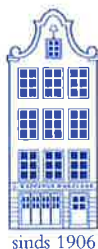
Geopperd wordt door de heer Frequin de firma Kiwa in te schakelen (die wel duurder is) of deze instantie in elk geval een partij te laten vinden die deze inspectie zou willen uitvoeren. De kosten voor een dergelijk onderzoek bedragen waarschijnlijk zo'n € 3.500,-. De heer Frequin verzoekt om wat spoed.

75

Verder stelt de heer Frequin voor een hoger bedrag in het MJOP op te nemen voor de rookgasafvoeren dan de € 1.200,- die nu begroot staat. Hij noemt een bedrag van € 15.000,-. Besloten wordt zodra de inspectie is uitgevoerd en er meer concreet is het huidige vermelde bedrag aan te passen.

80

Het lijkt de aanwezigen een goed idee dat Rappange Kiwa benadert met de vraag of zij of een andere partij en tegen welke kosten deze inspectie kunnen uitvoeren. Mevrouw Boer sluit de uitkomst vervolgens kort met de heer Van den Heuvel, zodat opdracht kan worden



Blad: - 3 -
D.d.: 26 augustus 2024
Aan: VvE De Goede Haven

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

verstrekt. Mocht er na inspectie blijken dat er dringend aanpassingen noodzakelijk zijn dan zal hierover in een extra te beleggen vergadering worden besloten.

Het MJOP 2024 wordt met de aangenomen wijzigingen vastgesteld.

85

Wat betreft 2025 het schilderwerk van de achtergevel belooft de heer Feddema Palet te vragen als deze firma toch bezig is aan de straatzijde de staat even op te laten nemen achter.

Ook de intercom zal volgend jaar ter sprake komen.

90

5. Goedkeuring begroting 2024 conform pagina 7 van bijgevoegde jaarrekening 2023 en vaststellen maandelijkse servicebijdrage

Tijdens de ALV van 2023 is besloten de bijdrage niet te verhogen. Het lijkt de aanwezigen goed om in plaats van een lichte verhoging zoals voorgesteld door mevrouw Boer iets meer te gaan verhogen. Ook om in de toekomst voldoende reserve te hebben voor groot onderhoud.

95

Besloten wordt de begroting 2024 iets aan te passen en wel met een verhoging van 5% ten opzichte van die van 2023. Mevrouw Boer zal de begroting 2024 hierop aanpassen. Besloten wordt de verhoogde bijdrage 2024 te laten ingaan per 1 oktober 2024. De leden ontvangen hierover nog bericht van mevrouw Boer.

100

De aangepaste begroting 2024 wordt goedgekeurd.

6. Bespreken verhuur appartementen short stay (airb&b)

105

Mevrouw Van Hummel informeert welke eigenaren zo nu en dan verhuren via airb&b (5D en 6D) dit omdat het zo nu en dan voorkomt dat er onbekenden (geen bezoek) het pand betreden. In principe gedoogt de VvE verhuur via airb&b tot nu toe maar alleen indien dit met mate gebeurt en dient dit vooraf besproken te worden met de leden van de VvE.

110

De eigenaren van 5B geven aan interesse te hebben om volgend jaar twee maanden te verhuren als zij op huwelijksreis zijn.

Na enig overleg wordt besloten airb&b nog steeds te gedogen met wat aangescherpte regels: het gemeentelijk beleid wordt gevolgd (niet meer dan 30 dagen per jaar), een minimale periode van verhuur van 5 aaneengesloten nachten, schoonmaak en verhuur in eigen beheer, per app eigenaren op de hoogte houden van komende verhuur, geen sleutelkastjes, geen honden, niet roken/blowen, regels VvE delen met huurders en jaarlijkse evaluatie. Deze regels zullen worden vastgelegd door de heer Haverkamp die een concept zal opstellen en dit zal delen met de leden.

115

120

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

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



Blad: - 4 -
26 augustus 2024
D.d.: VvE De Goede Haven
Aan :

Vereniging van Eigenaars "De Goede Haven" te Amsterdam

125 desbetreffende lid. De maatregelen gelden ook bij in gebreke blijven van leveranciers. De aanwezigen gaan akkoord met de machtiging.

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

130 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.

135

9. Rondvraag

140 *De heer Frequin* is van plan een warmtepomp te installeren in zijn appartement en vraagt toestemming hiervoor aan de VvE, ook omdat er door een gezamenlijke muur een kabel moet worden getrokken. *Mevrouw Boer* meldt dat officieel een dergelijk verzoek vooraf gemeld moet worden aan haar zodat een en ander geagendeerd kan worden en de leden vooraf worden voorzien van informatie ook voor de vanavond niet aanwezigen eigenaren.

145 Het plan van de heer Frequin is de condensor op zijn dakterras te plaatsen. De aanwezigen vinden het belangrijk dat er geen geluidsoverlast is (zeker als deze condensor geplaatst wordt aan de relatief rustige tuinzijde). Verder is de heer Frequin verantwoordelijk voor eventuele schade aan het gebouw afkomstig van deze warmtepomp.

De aanwezigen gaan akkoord met het installeren van de warmtepomp onder bovengenoemde voorwaarden.

150 *De heer Feddema en mevrouw Lewis* zouden graag net zoals bij de meeste andere appartementen een Frans balkon laten plaatsen. De aanwezigen lijkt dit prima zolang de uitstraling maar uniform blijft.

De heer Haverkamp geeft vervolgens op verzoek van mevrouw Lewis een update over het naastgelegen bouwproject en de nog steeds niet goed werkende fontein op het plein.

10. Sluiting

155 Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 20.38 uur en dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng tijdens deze vergadering.

Actielijst Rappange intern:

- 160
- Heeft contact met Palet over reeds gefactureerde en misschien niet totaal uitgevoerde werkzaamheden en mailt de leden over de uitkomst
 - Stuurt leden bericht over verhoogde bijdrage per 1.10.2024 en past begroting 2024 aan
 - Regelt onderhoudscontract vuilwaterpomp en agendeert dit punt voor ALV 2025 alsmede airb&b
 - Neemt contact op met Kiwa voor inspectie rookgasafvoerkanalen en overlegt bedrag met de vz