VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam

Notulen voor de Algemene Ledenvergadering

Datum en tijd: woensdag 26-02-2025 om 19.30 uur
Locatie: Teams

---

1. Opening van de vergadering

Herman Valk van Valk VvE Beheer opent de vergadering om 19:30 uur, verwelkomt iedereen hartelijk en bedankt de aanwezigen voor hun tijd en deelname. Hij legt uit dat de vergadering wordt opgenomen om alles goed te documenteren, met name voor de nauwkeurigheid van de notulen en eventuele latere discussies.

Menno den Drijver wordt geïntroduceerd als de nieuwe beheermedewerker van Valk VvE Beheer. Hij zal geleidelijk meer taken van Herman Valk overnemen en eigenaars zullen in de toekomst meer met hem te maken krijgen.

2. Vaststellen aantal stemmen

907 van de 1118 stemmen zijn aanwezig, dan wel middels afgegeven volmacht vertegenwoordigd. Er kunnen dus rechtsgeldige besluiten worden genomen.

3. Ingekomen stukken / mededelingen

a. Warmtepomp op balkon: Er is een verzoek ingediend om een hybride warmtepomp op balkon te installeren. Herman Valk stelt voor dit punt onder “bestuurlijke zaken” te behandelen, aangezien het geluidsniveau van dergelijke apparaten vaak een bron van discussie is. Hij legt uit dat er specifieke regels zijn over geluidsnormen en esthetische richtlijnen die moeten worden nageleefd om overlast voor buren te voorkomen. De discussie hierover wordt uitgesteld tot later in de vergadering.

b. Balkonherstel: Er wordt gevraagd om meer aandacht voor het herstel van de balkons, aangezien dit onderwerp een terugkerend punt is dat steeds vooruit wordt geschoven. Herman Valk bevestigt dat dit onderwerp op de agenda staat onder het punt "onderhoud" en benadrukt dat het herstel van de balkons van essentieel belang is voor de duurzaamheid van het gebouw.

c. Extra agendapunten: Er wordt verzocht om de splitsing van gasaansluiting en waterkraantjes in de bergingen opnieuw op de agenda te plaatsen, aangezien er nog vragen zijn over de uitvoering hiervan. Niet in alle bergingen is dit uitgevoerd en de status hiervan is onduidelijk. Ook wordt verzocht er een update is over de toegezegde dakinspectie omdat de vergadering wil weten of de dakbedekking vernieuwing op nummer 3 noodzakelijk was vanuit onderhoudsperspectief of vanwege een geplaatst dakterras. Pas na duidelijkheid kan besloten worden of eigenaar van 3-3 hiervoor een vergoeding vanuit de VvE krijgt.

Deze verzoeken worden goedgekeurd door de vergadering en toegevoegd aan de agenda.

4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering

4. Vaststellen van de notulen van de vorige ALV

De notulen van de Algemene Ledenvergadering op 24 januari 2024 worden doorgenomen. Er worden een aantal belangrijke zaken besproken en gecorrigeerd:

• Actiepunten vorige vergadering: Er zijn enkele actiepunten blijven liggen, waarvan sommige niet tijdig zijn opgevolgd. Dit wordt besproken.

Actiepuntenlijst:

Er wordt een gedetailleerde bespreking gehouden van de actiepuntenlijst. De volgende punten worden besproken:

a. Schoorsteen: Mevrouw Munneke geeft aan dat er niet op is gereageerd en dat ze het volledig is vergeten. Ze biedt daar haar excuses voor aan en oppert dat dit bij de nog komende benodigde dakinspectie meteen kan worden meegenomen.

b. Offerte voor balkonherstel: De vraag van de vorige ALV was of er niet per individueel balkon een offerte kon komen, omdat de balkons nogal verschillen in staat van onderhoud. Herman Valk legt uit dat er een gemiddelde prijs per balkon is gegeven, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het bij het ene balkon wat meer werk is en bij het andere wat minder. Het inspecteren van elk individueel balkon zou te arbeidsintensief zijn en hoge kosten met zich meebrengen. We zullen hier verder over praten bij punt "Onderhoudszaken".

c. Schilderwerk aan de voorkant: Er is een offerte voor het schilderen van de voorgevel van het gebouw van firma Heijst. Er wordt gevraagd waarom er slechts één offerte is. Herman Valk legt uit dat er niet eindeloos offertes kunnen worden opgevraagd, omdat bedrijven dan uiteindelijk geen offerte meer willen uitbrengen. Er moet eerst op basis van één offerte worden besloten of en wanneer er opdracht kan worden gegeven, en of dit gecombineerd zal worden met het balkonherstel. Voordat de opdracht wordt verstrekt, zal er nog een tweede offerte worden opgevraagd. We zullen hier verder over praten bij punt "Onderhoudszaken".

d. Dakinspectie: De vergadering vraagt naar de status van de dakinspectie. Ze willen graag weten wat de staat van de dakbedekking is, zodat kan worden beoordeeld of het vervangen van de dakbedekking op nummer 3 noodzakelijk was vanuit onderhoudsperspectief of vanwege de plaatsing van een dakterras. Dit bepaalt of de VvE een vergoeding aan de eigenaar van 3-3 moet betalen. Er zal op korte termijn opdracht worden gegeven voor de dakinspectie.

e. Afsluiters in de bergingen en buitenkraantje: Er was nogal wat onduidelijkheid over de splitsing van de hoofdaansluitingen van gas en water. Het blijkt dat de gasaansluiting niet kan worden gesplitst naar individuele afsluiters. Om de waterafsluiters in bergingen 2, 3 en 4 te realiseren en een buitenkraantje bij nummer 2 aan te sluiten, zal er een loodgieter worden ingeschakeld.

f. Firma Schulpzand contacteren voor raamherstel: Eigenaar 1-hs merkt op dat firma Schulpzand nog niet heeft gereageerd. Dit moet opnieuw als actiepunt worden genoteerd.

g. Glasvezelinstallatie: Niet alle appartementen blijken aangesloten te zijn op glasvezel in de meterkast. Op huisnummers 1-2 en 1-3 is dit nog niet gebeurd omdat de bewoners afwezig waren toen de installateur kwam. Mevrouw Exterkate deelt de gegevens van de installateur Odido mee, zodat de eigenaren deze kunnen benaderen om de aansluiting van de meterkasten van appartementen 1-2 en 1-3 te regelen.

h. Rookmelders in de bergingen: De rookmelders in de bergingen zijn nog niet geïnstalleerd. De rookmelders in het trappenhuis op nummer 1 zijn aangesloten op elektra 1-hs. Vanuit de eigenaren zou nog worden meegedeeld hoe alles is aangesloten bij nummers 2, 3 en 4, maar daarop is geen reactie gekomen. Herman Valk stelt voor om te overwegen of rookmelders op batterijen in de bergingen een optie zijn. De vergadering wenst dat de rookmelders op elektra worden aangesloten, zodat ze gekoppeld zijn aan de rookmelders in het trappenhuis. Herman Valk zegt dat hij een elektricien zal inschakelen.

i. Offerte voor reiniging standleidingen: Er is geen offerte ontvangen van Martin Breman. Er ligt nu een offerte van firma Buunk voor het reinigen van de standleidingen. Aangezien er momenteel geen problemen zijn, wordt er nog geen opdracht voor gegeven.

j. Verbetering van opvolging van actiepunten en e-mails door Valk VvE Beheer: De vergadering verzoekt Valk VvE Beheer om beter toe te zien op de opvolging van actiepunten en sneller te reageren op e-mailverkeer. Dit wordt als prioriteit beschouwd.

k. De notulen worden, met de bovenstaande correcties, zonder verdere opmerkingen vastgesteld.

5. Financieel

a. Jaarrekening 2024

Herman Valk licht het financieel verslag van 2024 toe. Hij meldt dat de VvE een positief exploitatieresultaat heeft behaald van € 427,82. De vergadering besluit dit toe te voegen aan de reserve voor Groot onderhoud.

Vragen:

• Incassoprobleem: Mevrouw Exterkate vraagt waarom niet tijdig is opgemerkt dat haar automatische betaalopdracht voor servicekosten na september is gestopt. Herman Valk legt uit dat de ontstane achterstand nog niet heel erg hoog is en dat het voldoen aan een betalingsplicht de taak is van een eigenaar zelf. Hij erkent echter dat het niet tijdig sturen van een herinnering waarschijnlijk een administratieve fout was. Het beleid is inmiddels aangescherpt. Vanaf nu zal er een herinnering worden gestuurd zodra een lid meer dan twee maanden achterstaat in betalingen.

• Rekening tochtstrips (€1.611,35): Er ontstaat enige verwarring over de betaling van een rekening voor tochtstrips. Volgens de vorige vergadering was afgesproken dat tochtstrips voor rekening van de eigenaar zouden zijn, maar de factuur is door de VvE betaald. Herman Valk zal proberen dit nog uit te zoeken maar het is een storingsmelding uit 2022 en werkzaamheden uitgevoerd in 2022 wat lastig zal worden wat er toe precies is afgesproken bij de opdracht. Dit punt wordt in de volgende vergadering verder besproken.

b. Verslag kascommissie

De kascommissie meldt dat alle gestelde vragen zijn beantwoord en adviseert de vergadering decharge te verlenen aan het bestuur.

c. Dechargeverlening aan bestuurder

De vergadering stemt unaniem in met de goedkeuring van de jaarrekening en verleent decharge aan het bestuur over het gevoerde beleid in 2024.

d. Benoemen kascommissie 2025

Er wordt gestemd over de benoeming van de kascommissie voor 2025. Mevrouw Munneke deelt mee niet meer beschikbaar te zijn voor de kascommissie. Mevrouw Exterkate geeft aan het nog wel een jaar te kunnen doen. De heren Molthoff en Van Rootselaar stellen zich

beschikbaar. De kascommissie bestaat daarmee uit:
• Anna Exterkate (herbenoemd)
• Jordy Molthoff (nieuw lid)
• Ewout van Rootselaar (nieuw lid)
De vergadering stemt unaniem in met hun benoeming.

6. Bestuurlijke zaken

a. Incassomandaat:
De vergadering heeft besloten om de bestuurder te mandateren voor het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht voor het innen van achterstallige bedragen van wanbetalende leden. Deze maatregelen omvatten onder andere het overdragen van de vordering aan een incassobureau of gerechtsdeurwaarder, het starten van gerechtelijke procedures en het uitvoeren van executiemaatregelen. Tevens is besloten dat alle kosten die voortvloeien uit het uit handen geven van een vordering, zoals buitengerechtelijke kosten, gerechtelijke kosten en executiekosten, voor rekening zullen zijn van het nalatige lid.
Onder de gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hierbij wordt specifiek verwezen naar procedures tegen derden zoals werkgevers die weigeren mee te werken aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die niet overgaan tot executie wanneer zij deze overnemen. Deze lijst is niet uitputtend en betreft procedures die nodig zijn om (indirect) tot inning van achterstallige bedragen te komen. Indien vertegenwoordiging door een advocaat verplicht is volgens de wet in een gerechtelijke procedure, heeft de vergadering het bestuur gemachtigd om een advocaat naar keuze in te schakelen.

b. Verkiesbaarheid bestuursleden
Er heeft zich niemand kandidaat gesteld voor een bestuursfunctie. De vergadering heeft besloten om Valk VvE Beheer te handhaven als bestuurder voor het komende jaar.

c. Warmtepomp:
Het voorstel om een hybride warmtepomp op een balkon te plaatsen is besproken. Er zijn zorgen geuit over het geluidsniveau van dergelijke apparaten. Er is opgemerkt dat de wettelijke vereisten stellen dat het geluidsniveau niet hoger mag zijn dan 40 dB. Leonore Munneke zal onderzoek doen naar manieren om het geluidsniveau verder te verlagen, bijvoorbeeld door het installeren van een geluidskast. Herman Valk heeft toegezegd een link naar de informatiepagina van de rijksoverheid over dit onderwerp mee te sturen met de notulen. De vergadering zal per e-mail op de hoogte worden gehouden van de bevindingen en er zal in een aankomende extra vergadering definitief over worden gestemd.

7. Onderhoudszaken

- Trappenhuis schilderen: Eerder is al vastgesteld dat het budget ontbreekt om het trappenhuis te schilderen. Er wordt gevraagd waarom het weer op de agenda staat. Herman Valk legt uit dat wanneer eigenaars dit als agendapunt inbrengen, het weer op de agenda komt, tenzij de vergadering nu besluit dat het er niet meer op komt. De vergadering besluit dat het schilderen van het trappenhuis niet meer op de agenda moet staan, tenzij er een gezamenlijke aanvraag is om dit alsnog via de VvE te laten uitvoeren. Dit besluit wordt zonder bezwaar aangenomen.

- Sleutelkluis: Vanuit de vergadering wordt gevraagd waarom dit op de agenda staat en wat ermee bedoeld wordt. Het blijkt een idee te zijn van een elektricien die in september 2024 voor een stroomstoring ter plaatse kwam en geen directe toegang kon krijgen tot de CVT-meter, die zich in berging 4 bevindt. De eigenaar was niet thuis. Er is nu besloten dat de eigenaars zelf een sleutelkluis plaatsen voor de sleutel van berging nr. 4, zodat monteurs snel toegang hebben bij storingen.

- Intercominstallatie: Er zijn al eens twee offertes gepresenteerd voor het vervangen van het intercomsysteem. De kosten variëren tussen €18.000 en €20.000. De vergadering vraagt of er een goedkopere optie is, bijvoorbeeld een systeem zonder schermpje. Herman Valk bevestigt dat dit een kleine besparing oplevert, maar dat de kosten voornamelijk bestaan uit het vervangen van de bedrading, ongeacht welk systeem. De vergadering besluit een offerte te verkrijgen voor alleen een deurbel met een automatische opener voor trappenhuis 3. Bij de andere trappenhuizen werk het systeem.

- Balkonherstel: De offertes voor het herstel van de balkons aan de voorzijde van het gebouw variëren tussen €18.000 en €21.000. Er ligt nu een offerte van Improve voor 8 balkons. De vergadering besluit dat als de balkons worden hersteld, ze alle 12 tegelijk moeten worden gedaan. Er wordt besproken of het schilderwerk ook tegelijkertijd kan worden uitgevoerd, aangezien dit een significant kostenvoordeel biedt.

- Schilderwerk voorzijde: Er is een offerte ontvangen van Heijst voor €41.000 voor het schilderen van de voorgevel. De vergadering besluit om een tweede offerte aan te vragen bij Goudsbloem om ervoor te zorgen dat de kosten competitief blijven. Besloten wordt het balkonherstel en het schilderwerk samen te voegen. Het totaalbedrag komt dan op ongeveer € 64.000. Er zal dan circa € 30.000 aan eigen bijdrage moeten worden opgebracht. Gedeeld door 16 is dat ongeveer € 2.000 per eigenaar. Er wordt een tweede vergadering belegd voor technische zaken waarin zal worden besloten welke werkzaamheden wanneer en door wie zullen worden uitgevoerd. De doelstelling van de uitvoering van de werkzaamheden is op korte termijn, dus in het 3e of 4e kwartaal van 2025.

- Elektra bergingen: Dit punt wordt meegenomen in de werkzaamheden van de elektricien die ook de rookmelders installeert. Hij zal worden verzocht te kijken naar de brandveiligheid en de noodzakelijke aanpassingen aan de elektrische installaties in de bergingen.

- Dakbedekking: Na de dakinspectie wordt besloten of er een bijdrage vanuit de VvE zal worden verstrekt voor de dakbedekking van appartement 3.

8. (Concept)begroting

De conceptbegroting voor 2025 is gepresenteerd. De belangrijkste stijging zit in de reservering voor groot onderhoud, waar volgens het MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) €26.000 gereserveerd zou moeten worden. Dit is een stijging van €12.000 vergeleken met vorig jaar. Na discussie heeft de vergadering verzocht om de reservering voor onderhoud te verhogen naar €20.000 en heeft unaniem ingestemd met de verhoging van de servicekosten per 1 januari 2025.

9. Rondvraag

- Slotcodes achterdeuren veranderen: Dit valt niet onder de verantwoordelijkheid van de VvE en dient door de individuele bewoners te worden aangepakt.

- Tuinen: De eigenaren van de benedenwoningen zullen onderling overleg plegen betreffende de tuinen. Voorheen fungeerde het binnenterrein als één grote gezamenlijke tuin, maar door de verkoop van woningen zijn de tuinen nu individueel eigendom. Veel voormalige bewoners en huurders zijn niet op de hoogte van de verdeling van de tuinen, waardoor de eigenaren regelmatig worden aangesproken op vermeende onrechtmatige toe-eigening.

- Graffiti verwijderen: Herman Valk merkt op dat de gemeente mogelijk kan assisteren bij het verwijderen van graffiti op de buitenmuren van het gebouw. De voorwaarden voor eventuele steun vanuit de gemeente zullen verder worden onderzocht.

- Loszittend raam: Munneke informeert of een loszittend raam als een defect gemeld moet worden. Herman Valk bevestigt dit en raadt bewoners aan om defecten altijd te melden.

10. Sluiting

Herman Valk bedankt iedereen voor hun actieve deelname en sluit de vergadering om 21:27 uur.

Actiepunten VvE

- Odido contacten voor doortrekken glasvezelverbinding naar meterkast 1-2 en 1-3 (J. Molthoff)	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- schriftelijk verzoek indienen met gedetailleerde informatie over: o Technische specificaties van de airco. o Geluidsproductie en trillinghinder. o Voorstel voor visueel maskeren van buitenunit, bijvoorbeeld middels (geluiddempende) omkasting of plaatsen van planten. (L. Munneke)	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Sleutelkluis plaatsen voor sleutel berging nr. 4 (CVT-meterkast)	*Datum opvolging: 30-06-2025*
- slotcode zijdeur aanpassen	*Datum opvolging: 30-06-2025*

Actiepunten Valk VvE Beheer

- Aanvragen offerte schilderwerk bij Goudsbloem	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Aanvragen offerte Improve balkonherstel voor 12 balkons	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Inspectie dakbedekking en schoorsteen laten uitvoeren	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Loodgieter opdracht verstrekken om individuele waterafsluiters in bergingen 2,3 en 4 en buitenkraan bij 2 te installeren.	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Firma Schulpzand verzoeken raamherstel uit te voeren (dicht geschilderd)	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Electricien opdracht verstrekken tot plaatsing van rookmelders in bergingen (220V en geschakeld met trappenhuis). Tevens vragen om advies bedrading met oog op (brand)veiligheid.	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Toelichting verstrekken op factuur tochtstrips	*Datum opvolging: 30-06-2025*
- Toezenden informatie over plaatsing airco's/warmtepompen aan VvE leden	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Aanvragen offerte Deurbel/automatische opener (meest simpele systeem)	*Datum opvolging: 31-03-2025*
- Voorwaarden graffiti verwijdering door Gemeente opzoeken	*Datum opvolging: 30-06-2025*

PRESENTIELIJST

Vergadering VvE Elegaststraat 1-4 Amsterdam
Datum en tijd: woensdag 26-02-2025 om 19.30 uur
Locatie: Teams

Huisnr.	Index	Naam eigena(a)r(es)	Breukdeel	Aantal stemmen	Aanwezigheid
1 - HS	13	R . Doggers en L. Munneke	80 / 1118	80.00	Aanwezig
1 - I	14	F.H.N. Salacroup	75 / 1118	75.00	Aanwezig
1 - II	15	L.M. Dekker	73 / 1118	73.00	Niet aanwezig
1 - III	13	J. Molthoff en M. Janszen	77 / 1118	77.00	Aanwezig
2 - HS	9	A. Exterkate	64 / 1118	64.00	Aanwezig
2 - I	10	Van der Zwan	65 / 1118	65.00	Volmacht
2 - II	11	Van der Zwan	62 / 1118	62.00	Volmacht
2 - III	12	S. Moelker	66 / 1118	66.00	Niet aanwezig
3 - HS	5	E.P. van Rootselaar	78 / 1118	78.00	Aanwezig
3 - I	6	V.A. Ananin en A.N. Ananina	72 / 1118	72.00	Niet aanwezig
3 - II	7	J. ter Veer	71 / 1118	71.00	Aanwezig
3 - III	8	N.C.M. Simons	78 / 1118	78.00	Aanwezig
4 - HS	1	I. Vink	61 / 1118	61.00	Aanwezig
4 - I	2	C. Yagmur	63 / 1118	63.00	Aanwezig
4 - II	3	K.A. Parada-Diaz	62 / 1118	62.00	Aanwezig
4 - III	4	K. Prokhorova	71 / 1118	71.00	Aanwezig
				1118	