

# Notulen

## VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 31 maart 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 252; aantal stemmen vertegenwoordigd: 130 (51,59 procent)

### 1. Opening

De heer Riemersma opent als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom.

De heer Riemersma zal als notulist van deze vergadering fungeren.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering gaat wel akkoord met de geluidsopname van de vergadering.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

### 2. Mededelingen en ingekomen stukken

#### Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

#### Ingekomen stukken

##### *Dakopbouw*

Mevrouw Bel geeft een update over de voorgenomen dakopbouw. De bouwplantoetsing is uitgevoerd door firma TiMax en is bijgevoegd aan de tekeningen. Daarnaast heeft de constructeur goedkeuring verleent voor de tekeningen van de architect en de constructie tekeningen zijn bijgevoegd in de bijlagen. De gemeentelijke omgevingsvergunning kan bijna worden aangevraagd. De initiatiefnemer meldt dat zij verwacht een aparte vergadering (waarschijnlijk in mei of juni) uit te schrijven voor de definitieve stemming en juridische afronding.

Er zijn naast mevrouw Bel ook andere eigenaren geïnteresseerd in een dakopbouw. Om een besluit te kunnen nemen wordt het gehele plan juridisch getoetst. Waarna het plan wordt voorgelegd aan de vereniging.

Mw Oudejans heeft via het volmacht formulier laten weten dat zij op voorhand tegen is omdat zij zowel financieel, juridisch, bouwkundig, bouwfysisch als verzekeringstechnisch op papier van informatie voorzien wil worden. Zij mist nu o.a een uitleg dat het dak een grondwaarde vertegenwoordigt en dat een opbouwer per m2 tussen de 800-1250 euro vergoeding dient te betalen aan de VVE. Zij wenst een onafhankelijke, correcte en gedegen informatievoorziening aan alle leden.

##### *Aankleding hoofdentree*

Een voorstel is ingediend om de hoofdentree fleuriger te maken met hergebruik van bestaand groen en aanvullende beplanting indien nodig; de tuincommissie (en enkele vrijwilligers) zal dit concreet uitwerken. Financiële dekking kan gedeeltelijk uit het tuincommissiepotje plaatsvinden.

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (bijlage 1)

Mevrouw Bel heeft voorafgaand aan de vergadering aangegeven dat zij de notulen graag gewijzigd ziet worden. Tijdens de vergadering van 17 april 2025 is namelijk tijdens de rondvraag de dakopbouw besproken. Tijdens deze vergadering heeft mevrouw Bel de aanwezige gevraagd of zij op voorhand tegen een dakopbouw zijn. Er waren geen eigenaren die hier op voorhand tegen waren. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden maar helpt wel voor de participatie voor de aanvraag van de gemeente. De vergadering gaat akkoord met de wijziging op de notulen. De heer Riemersma zal dit in orde maken.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de notulen gewijzigd vast te stellen. De vergadering mandateert de vergaderingsvoorzitter en/of de beheerder om de notulen te ondertekenen.

### 4. Financiën boekjaar 2025

#### **4.a Verslag kascommissie**

De kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

#### **4.b Jaarrekening 2025 (bijlage 2)**

De kascommissie heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden aangetroffen. De vergadering wordt geadviseerd de jaarrekening goed te keuren. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2025 vast te stellen.

#### **4.c Decharge bestuur(der)**

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

#### **4.d Bestemming exploitatieresultaat**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positieve exploitatieresultaat ad € 6.104,30 ten gunste te brengen van de onderhoudsreserve(s).

### **5. Onderhoud gebouw**

#### **5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden**

##### *Lift*

GPN heeft een aanvullend MJOP-onderdeel voor installaties gemaakt met een raming voor onderhoud en vervanging van diverse liftonderdelen. In het MJOP wordt uitgegaan van levensduur van onderdelen. De levensduur is bereikt wat maakt dat GPN adviseert om deze onderdelen te vervangen. Echter is er nu niks stuk. De heer Van Heusden geeft toelichting op het verschil tussen preventief (proactief onderdelen vervangen voordat storing optreedt) en correctief (repareren bij storing) onderhouden van een lift. De vraag wordt gesteld of er eigenaren zijn die afhankelijk zijn van de lift. Het kan namelijk zo zijn dat als er geen preventief onderhoud wordt gepleegd, onderdelen stuk gaan en de lift enkele weken stilstaat omdat er onderdelen besteld moeten worden.

Argumenten voor en tegen preventief vervangen:

- Voor preventief vervangen: behoud van continuïteit en vermijden van langdurige uitschakeling van de lift.
- Tegen preventief vervangen: onderdelen kunnen langer meegaan (soms 15–20 jaar) en preventief vervangen kan onnodig hoge kosten tot gevolg hebben.

De totale raming voor uitvoering (uitvoeringskosten) is in de toelichting genoemd als circa € 34.000. Voor begeleiding van het traject (offert opvragen, gunningsadvies, oplevering) heeft GPN een begeleidingsofferte ingediend van € 3.400,10 incl. btw.

In de meegestuurde kapitalisatie wordt aangegeven dat de huidige jaarlijkse dotatie voor de lift circa € 3.475 is en dat deze bij ongewijzigd beleid ontoereikend blijkt te zijn. De adviseur illustreert dat bij ongewijzigd beleid in 2031 een tekort optreedt waarvoor gezamenlijk circa € 40.000 moet worden bijgedragen. Het advies is dus om in ieder geval meer te gaan sparen voor de lift per 01-01-2026 met terugwerkende kracht. Bij agendapunt zes zal hier een besluit over genomen worden.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om nu geen opdracht te geven voor het vervangen van de onderdelen van de lift. Het punt zal op de volgende vergadering opnieuw besproken worden.

##### *Voordeur mevrouw Kemps*

De heer Kallendorf (zoon van mevrouw Kemps) geeft aan dat zijn moeder langdurige problemen heeft met haar voordeur (wind en regen binnendringend, schimmelvorming). Meerdere eerdere reparaties hebben geen duurzame oplossing opgeleverd. Een offerte voor vervanging van de voordeur is ingediend.

Kosten: de gepresenteerde offerte voor vervanging bedraagt € 6.067, - inclusief btw (exact bedrag uit de toelichting). De offerte is toegelicht: materiaalkeuze, uitvoering en afronding, en visuele overeenkomst met bestaande deuren (er werd gewezen op kleur- en materiaal verschillen die niet altijd 1-op-1 zijn te krijgen). Het aanzicht zal wel hetzelfde zijn maar de deur zal niet 100% overeenkomen met de oude deur.

Er is begrip en sympathie voor de situatie van mevr. Kemps; discussies gingen over of reparatie (nogmaals proberen) of vervanging de juiste aanpak is en over de vraag of eerdere partijen niet de juiste werkzaamheden hebben uitgevoerd.

De vergadering besluit akkoord te gaan met de opdracht tot vervanging van de voordeur van mevr. Kemps conform de ingediende offerte van € 6.067, - inclusief btw. De beheerder zal de opdracht namens de VvE verstrekken en de communicatie richting mevr. Kemps coördineren.

#### *Schilderwerk balkonhekken*

Tijdens de vorige vergadering is dit onderwerp reeds besproken. Op basis van zichtbare gebreken zal het schilderwerk hersteld worden. Dit gaat om een bijwerkbeurt voor de balkonhekken op de galerij en op de balkons. Hierbij is het van belang dat de schilder toegang krijgt tot de balkons van de eigenaren. Dit zal via de woning moeten. Zodra er uitvoerdata bekend is, zal dit toegezonden worden naar de eigenaren. Eigenaren worden verzocht medewerking te verlenen aan de schilders op de dan bekende dagen. De vergadering gaat akkoord met het mandaat van € 3.000, - exclusief btw voor het bijwerken van de balkonhekken.

#### *Updaten MJOP*

Het huidige MJOP dateert uit 2021 en bevat verouderde eenheidsprijzen en inschattingen; advies is uitvoering van actualisatie.

De vergadering stemt in met actualisatie van het MJOP. Beheerder krijgt opdracht om een geactualiseerde offerte en planning te laten opstellen.

#### *Vervangen Hydrofoor*

Duijvelaar heeft een offerte voor vervanging van de hydrofoor ingediend. De hydrofoor heeft volgens de voorgestelde analyse de technische levensduur bereikt en vervanging is raadzaam; wateruitval is direct voor bewoners voelbaar en ernstiger dan tijdelijke liftuitval.

Vergelijkbaar afwegingsvraagstuk als bij de lift: preventief vervangen versus correctief reageren op storing. Uit de besproken cijfers blijkt dat preventieve vervanging praktisch gezien ook maanden aan levering kan vergen.

De beheerder zal in de opdracht aan Duijvelaar vragen expliciet advies op te nemen over de toereikendheid van de hydrofoor bij mogelijke toekomstige dakopbouwen. Als een dakopbouw substantieel extra tappunten vereist, kan een upgrade noodzakelijk zijn; dat zal financieel en technisch worden meegenomen in vervolgsbesluit.

De vergadering besluit Duijvelaar opdracht te geven tot het vervangen van de hydrofoor (preventieve vervanging). De beheerder zal de uitvoeringsplanning en communicatie (inclusief moment van tijdelijke wateronderbreking) coördineren.

### **5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds**

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen wel akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

## **6. Begroting 2026 (bijlage 7)**

De heer Riemersma presenteert de begroting 2026 ad € 73.478,44, inclusief bijgestelde dotaties voor de verdeelsleutel Lift. De belangrijkste wijziging is een verhoging van de dotatie voor de lift voor de woningen die de liftgemeenschap vormen (woningen boven begane grond). De verhoging is nodig om te sturen naar structurele dekking van toekomstige onderhoudskosten (met name om eenknip naar die kapitalisatie die mogelijk leidt tot een gezamenlijke bijbetaling van circa € 40.000 indien niet wordt bijgestuurd).

Scenario's: in de bijlagen zijn kapitalisaties per woonunit en per scenario opgenomen. De huidige dotatie voor de lift bedraagt € 3.475 per jaar; advies is om de dotatie te verhogen naar € 10.000 per jaar.

De vergadering stemt in met de begroting 2026 en met de voorgestelde verhogingen in de reserveringen

voor liftonderhoud, met terugwerkende kracht per 01-01-2026. Details per appartement zijn opgenomen in bijlage 7. De eigenaren zullen voor de gemiste maanden een nacalculatie ontvangen.

## **7. Assurantien**

.

### **7.a Mandaat voor overstap verzekeringen**

De beheerder vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden. De beheerder vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VvE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

## **8. Benoeming bestuur- en commissieleden**

.

### **8.a Herbenoemen bestuur**

De heer Ruesen wordt herbenoemd als bestuurslid.

Daarnaast wordt Jaap ten Katen (Emmy Andriessestraat 359) benoemd als bestuurslid. MVGM zal de inschrijving in de KVK verder verzorgen.

### **8.b Herbenoemen kascommissie**

De kascommissie bestaande uit de heer Van Hagen en mevrouw Lo-Kim Lin worden herbenoemd.

## **9. Formaliteiten**

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

*"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."*

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen. De vergadering besluit dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

## **10. Rondvraag**

### **Schoonmaak / spinnenbestrijding**

Er is melding gemaakt dat de spinnenbestrijder gepland staat op 29 april en dat bewoners zich kunnen aanmelden voor privébalcons tot circa 18 april bij Barbara Bel.

Daarnaast wordt gevraagd of het schoonmaken van de houten panelen op de derde verdieping geïntegreerd kan worden in het schoonmaakcontract. De beheerder zal dit oppakken met Diamond Clean.

### **Riolering / ontluchting standleidingen**

Meerdere bewoners melden problemen met afvoer en geluid (trage doorloop, borrelende geluiden). Mogelijke oorzaak is een gebrek aan of verstopping van ontluchting op de standleiding of een lokale verstopping. Afspraak: de beheerder laat een inspectie / doorspoeling uitvoeren om te bepalen of het een

gemeenschappelijk probleem (standleiding) is; als dat zo is, dan pakt de VvE dit op als gezamenlijk onderhoud; als het een interne afvoer betreft, dan is dat een individuele verantwoordelijkheid. De uitkomst wordt teruggekoppeld.

#### **Bankrekeningen / depositogarantiestelsel**

De heer Ruesen informeert over het saldo en het depositogarantiestelsel (max. € 100.000 dekking per rekeninghouder per bank). Er staat in totaal circa € 180.000 op rekeningen. De beheerder gaat onderzoeken of spreiding over meerdere banken gewenst is en brengt een voorstel terug, waarbij rekening wordt gehouden met bankkosten en administratieve lasten. Dit valt binnen mandaat van het bestuur om uit te zoeken; concrete uitvoering volgt na advies.

#### **Gedrag / schade / deuren**

Er is een oproep gedaan aan bewoners om rekening te houden met anderen (deuren niet hard dichtgooien), en om schade en overlast structureel te melden bij de beheerder zodat opvolging kan plaatsvinden.

#### **11. Sluiting**

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

### 1. Opening

- 1.1 De heer Riemersma wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.

De vergadering gaat wel akkoord met de geluidsopname van de vergadering.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

### 3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars (bijlage 1)

- 3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 17-04-2025 en stelt deze definitief vast.

### 4.b Jaarrekening 2025 (bijlage 2)

- 4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de jaarrekening 2025 en stelt deze definitief vast.

### 4.c Decharge bestuur(der)

- 4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2025.

### 4.d Bestemming exploitatieresultaat

- 4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).

### 5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 5.a.1 De vergadering besluit om niet akkoord te gaan met het voorstel van GPN inzake het preventief onderhouden van de lift. Volgend jaar zal het punt opnieuw worden geagendeerd.
- 5.a.2 De vergadering gaat akkoord met de offerte inzake het vervangen van de voordeur van mevrouw Kemps.
- 5.a.3 De vergadering besluit de balkonhekken op basis van een bijwerkbeurt te onderhouden conform tekst notulen.
- 5.a.4 De vergadering besluit het MJOP te updaten.
- 5.a.5 De vergadering besluit de hydrofoor te vervangen op basis van de uitgebrachte offerte van Duijvenlaar.

### 5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

- 5.c.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

### 6. Begroting 2026 (bijlage 7)

- 6.1 Begroting 2026 vastgesteld op € 73.478,44 ingaande per 01-01-2026.

### 7.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 7.a.1 De vergadering gaat ermee wel mee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

### 8.a Herbenoemen bestuur

- 8.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her) benoeming van het bestuur.

### 8.b Herbenoemen kascommissie

- 8.b.1 De vergadering gaat akkoord met de herbenoeming van de kascommissie.

### 9. Formaliteiten

- 9.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.

## Actiepuntenlijst

VvE Toren 2 Blok 61-B IJburg, gevestigd te Amsterdam (NW94007-OS-PL)

### **Begroting 2026 doorvoeren**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Begroting 2026 ondertekenen en op het portaal plaatsen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Bestuurslid toevoegen in Tinq en KVK**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Exploitatieresultaat verrekenen conform tekst notulen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Extra bankrekening openen (bespreken met het bestuur)**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Jaarrekening 2025 ondertekenen en opslaan op het portaal**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Notulen 17-04-2025 wijzigen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Martijn Riemersma)

### **Offerte voordeur mevrouw Kemps in opdracht geven.**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)

### **Opdracht verstrekken bijwerkbeurt balkonhekken**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)

### **Opdracht verstrekken Hydrofoor**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)

### **Opdracht verstrekken loodgieter op basis van ongelijk**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)

### **Opdracht verstrekken updaten MJOP**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)

### **Schoonmaak contract uitbreiden houten panelen**

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Christiaan van Heusden)