Notulen jaarvergadering VvE Frederik Hendrikplantsoen 102

Datum: 10 maart 2026
Tijd: 20.00–22.00 uur

Aanwezig

- Jessica — begane grond
- Anne Myrthe — 1e verdieping
- Nicolás — 2e verdieping
- Jennifer — 3e verdieping
- Els — 4e verdieping
- Marjon — bestuurder

Alle appartementsrechten waren vertegenwoordigd.

---

1. Opening en vaststelling agenda

Marjon opent de vergadering. De aanwezigen stellen zich voor aan de nieuwe bewoner, Nicolás.

De agenda wordt vastgesteld. Op verzoek van Jessica worden enkele aanvullende onderwerpen behandeld onder de rondvraag.

---

2. Notulen vergadering van 27 februari 2025

Jennifer kondigt een correctie aan bij punt 5 van de notulen. Niet Jennifer en Els, maar Lucas zou de mogelijkheden voor een glasvezelaansluiting onderzoeken. Dit hangt samen met de ontvangen voorstellen van ODF en KPN.

ODF is verantwoordelijk voor de aanleg van de kabels. Voor het punt waar de aansluiting van buitenaf het pand binnenkomt, is toestemming van de VvE nodig. Daarna staat het iedere eigenaar vrij om zelf een internetprovider te kiezen.

Besluit: De notulen van 27 februari 2025 worden, met deze correctie, vastgesteld.

Actie: Jessica stemt met Lucas af over het onderzoek naar de glasvezelaansluiting.

---

3. Financieel overzicht 2025

Marjon licht het financieel overzicht over 2025 toe.

Lidmaatschap Vereniging Eigen Huis

De VvE is, conform het besluit van 27 februari 2025, lid van Vereniging Eigen Huis. De jaarlijkse kosten van € 75 zijn opgenomen in het financieel overzicht 2025.

Bestuur en bankrekening

Marjon is momenteel de enige bestuurder en de enige persoon met toegang tot de VvE-rekening. Zij stelt voor om een tweede bestuurder te benoemen, zodat de continuïteit en toegang tot de bankrekening beter zijn geborgd. Hiervoor is inschrijving bij de Kamer van Koophandel en een bankmachtiging nodig.

Els stelt zich beschikbaar als tweede bestuurder.

Besluit: Els wordt benoemd tot tweede bestuurder van de VvE.

Actie: Marjon en Els regelen gezamenlijk de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en de machtiging voor de VvE-rekening.

Onderhoud, vermogen en bijdragen

In 2025 is omvangrijk onderhoud uitgevoerd, waaronder herstelwerkzaamheden aan de balkons. Deze werkzaamheden waren noodzakelijk en zijn naar tevredenheid uitgevoerd. De uiteindelijke kosten voor het balkonherstel bedroegen € 47.348. Voor de financiering is deels gebruikgemaakt van het aanwezige VvE-vermogen en zijn aanvullende stortingen gedaan, in totaal € 28.290.

Het vermogen is hierdoor gedaald van € 17.470 aan het begin van 2024 naar € 2.691. Eind 2025 bedroeg het beschikbare vermogen volgens de toelichting circa € 4.750. Ondanks de grote uitgaven is daarmee weer een eerste herstel van de reserve bereikt.

Voor werkzaamheden aan het trappenhuis is eveneens circa € 4.000 uitgegeven. De 1e, 2e, 3e en 4e verdieping hebben hiervoor extra bijdragen gedaan. BG heeft drie maanden geen bijdrage betaald en de 2e verdieping zes maanden geen bijdrage betaald, overeenkomstig de geldende kostenverdeling.

Jessica en Lucas hebben al bij de vorige vergadering opgemerkt dat de begane grond voor verbetering van het trappenhuis niet via de VvE aansprakelijk is voor kosten. Na raadpleging van de splitsingsakte wordt vastgesteld dat dit juist is.

De aanwezigen spreken uit de systematiek van aanvullende stortingen te willen blijven toepassen, omdat de voorkeur niet uitgaat naar een forse verhoging van de reguliere maandelijkse bijdrage.

Lekkages

Er zijn meldingen van incidentele lekkage gedaan:

- op de 4e verdieping is eerder lekkage hersteld;
- de 1e verdieping ervaart af en toe lekkage in het toilet, met name bij regen;
- op de begane grond is bij hevige regen lekkage geconstateerd nabij de uitbouw.

Afgesproken is om ervaringen en meldingen over lekkages via de appgroep te inventariseren en onderling contact te houden. Dit wordt meegenomen bij de beoordeling van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Besluit: De vergadering verleent decharge voor het gevoerde financiële beheer over 2025 en accordeert het financieel overzicht 2025.

4. Voorstel maandelijkse VvE-bijdrage

Marjon heeft de Nederlandse inflatiegegevens geraadpleegd en stelt voor om de maandelijkse VvE-bijdrage met 3% te verhogen. Het doel is om de vermogenspositie op termijn weer richting € 10.000 te brengen.

De maandelijkse bijdrage wordt per 1 april 2026:

Appartement	**Maandelijkse bijdrage**
Begane grond	€ 152,00
1e, 2e en 3e verdieping	€ 130,00
4e verdieping	€ 126,50

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met de verhoging van 3% per 1 april 2026.

---

5. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

De vergadering bespreekt de voortgang en prioritering van de punten uit het MJOP. Marjon vraagt of iemand de voortgang van het MJOP wil bewaken en tijdig kan signaleren welke werkzaamheden prioriteit hebben.

Stand van zaken MJOP

Punt	**Stand van zaken/ afspraak**
1	Afgerond
2	Afgerond – de regenkappen zijn geplaatst
3	Betreft een los onderdeel bij de buren. Het aangrenzende pand is van Ymere. Eerdere contacten hierover waren moeizaam
4	Status onbekend; Pieter zal het controleren
5	Volgens Els is deze keuring niet nodig
6	Moet in 2026 worden uitgevoerd
7	Jessica en Lucas pakken dit in de zomer op
8	Afgerond – achterbalkons zijn vernieuwd
9	Afgerond – achterbalkons zijn vernieuwd
10	Een bouwtechnische keuring eeft prioriteit. Jessica heeft een contact voor een spoedkeuring, mogelijk binnen drie dagen.
11	Afgerond
12	Nog niet uitgevoerd. De windveer en het bijbehorende houtwerk moeten worden beoordeeld en zo nodig geschilderd om houtrot te voorkomen. Dit wordt meegenomen in de bouwtechnische keuring
13	Kan mogelijk in eigen beheer worden uitgevoerd. De prioriteit wordt nader bepaald
14	Wordt meegenomen in de bouwtechnische keuring
15	Verantwoordelijkheid van iedere afzonderlijke etage
16	Afgerond
17	Afgerond
18	Voorlopig voldoende; opnieuw beoordelen in 2028
19	Dit wordt meegenomen in de bouwtechnische keuring
20	Begane grond, 3e en 4e verdieping onderzoeken of gezamenlijk een vakpersoon kan worden ingeschakeld. ACTIE: Els vraagt het aan Rob de Handyman

21 en 22	Bij een glazenwasser navragen. Wie een geschikte glazenwasser treft, deelt dit in de appgroep
23	Moet worden uitgevoerd
24	Jessica kijkt hiernaar via de tuin
25	De exacte locatie en conditie zijn onbekend. Dit punt wordt meegenomen in de bouwtechnische keuring. Jessica vraagt Emma of zij weet waar deze balk zich bevindt

Prioriteiten en vervolg

De bouwtechnische keuring krijgt prioriteit, in het bijzonder voor de voorbalkons en de balk in de fundering. Anne Myrthe en Jessica nemen gezamenlijk contact op met Perfect Keur of een vergelijkbare partij om de keuring en prioriteiten te laten beoordelen.

Tijdens de keuring wordt in ieder geval aandacht gevraagd voor:

- de voorbalkons;
- de balk in de fundering;
- de windveer en het schilderwerk op de 4e verdieping;
- overige schilderwerkzaamheden;
- de punten 19 en 25 uit het MJOP.

De actualisatietermijn van het MJOP wordt bij Perfect Keur nagevraagd. In de vergadering is genoemd dat dit mogelijk eens per drie jaar is; dit wordt nog geverifieerd.

---

6. Overige zaken en rondvraag

Kozijnen en voordeuren

Jessica brengt het vervangen van de kozijnen ter sprake. De vergadering besluit dit onderwerp voorlopig te parkeren, mede in afwachting van de beoordeling van het hang- en sluitwerk. De voorgevel is ongeveer 15 tot 20 jaar geleden gerenoveerd; het minder gunstige energielabel hangt mogelijk mede samen met de kozijnen.

Bij Jessica en Lucas heeft vervanging van de voordeur prioriteit. Zij laten de mogelijkheden onderzoeken. Ook wordt onderzocht of een deurdemper of andere voorziening een structurele oplossing kan bieden voor het hard dichtvallen van de voordeur. De indicatieve kosten bedragen circa € 1.500. Voor eventuele aanpassingen aan de voordeur kan een vergunning van de gemeente Amsterdam nodig zijn.

Tuinhuisje

Jessica meldt dat er een gat in het hout van het tuinhuisje zit. Zij en Lucas pakken dit in de zomer op en houden de VvE op de hoogte.

Verlichting gang eerste verdieping

Nicolás verzoekt om vervanging van de lamp in de gang bij de 1e verdieping.

Overige vragen

Afgesproken wordt om halverwege mei 2026 bijeen te komen om de voortgang en resultaten van de acties te bespreken.

Sluiting

De aanwezigen bedanken Marjon voor de heldere toelichting op de financiën. De vergadering wordt om 22.00 uur gesloten.