



Notulen

VvE Keizersgracht 378, gevestigd te Amsterdam (411)

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden donderdag 24 november 2022, aanvang 09:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 56; aantal stemmen vertegenwoordigd: 44 (78,57 procent)

Aanwezig

De heer J. Holland, Identity Creative Communications B.V., Rules Holding B.V., De heer G.C. van Schuppen en/of Mevrouw C. Sorko, De heer C.M.J. Zegers

Afwezig

Mevrouw M. Dietz - Kooijman

1. Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Westerhof opent de vergadering om 09.30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. Mevrouw Westerhof vraagt of er bezwaar is tegen het opnemen van de vergadering. De eigenaren hebben geen bezwaar en gaan hiermee akkoord. In de vergadering is tevens de heer van der Maas aanwezig om de werkzaamheden genoemd onder punt 3. te bespreken.

Modelreglement 1992 is van toepassing. Er zijn voldoende stemmen aanwezig dan wel per volmacht vertegenwoordigd om in deze vergadering rechtsgeldige besluiten te nemen.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

3. Renoveren achtergevel voorhuis.

De heer Van der Maas geeft een toelichting op offerte 20220010000079 d.d. 24-10-2022 ad. € 231.168,75 incl. BTW en diverse stelposten van Bevotech en offerte C22.232 d.d. 17-10-2022 ad. € 240.433,55 incl. BTW en diverse stelposten van DSV. Beide aannemers zijn langsgeweest bij het pand. In de offertes zijn alle werkzaamheden opgenomen, zoals beschreven in de aanschrijving van de Gemeente Amsterdam. In het MJOP, opgesteld door de heer Van de Maas is het totaalbedrag van de werkzaamheden € 325.000,00. Dit verschil wordt veroorzaakt door het aan- en afvoeren van de steiger, in het MJOP is de uitvoering van de werkzaamheden in fases opgenomen. In de offertes van DSV en Bevotech worden de werkzaamheden in één keer uitgevoerd en dat scheelt aanzienlijk in de kosten. Er is een planning opgevraagd bij Bevotech. De uitvoeringsduur is 25 weken, de start zal in januari 2023 zijn. In de offertes van Bevotech en DSV zijn stelposten opgenomen voor het verwijderen van het asbest € 10.000,00 en de werkzaamheden aan de achtergevel van € 8.000,00. De heer Holland vraagt of de foto's zijn ontvangen van de achtergevel, deze zijn doorgestuurd door de buurman. De heer Van der Maas heeft de foto's niet ontvangen. De heer Holland zal de foto's naar de heer Van der Maas doorsturen, zodat deze werkzaamheden juist kunnen worden geoffreerd. De heer Van der Maas spreekt zijn voorkeur uit voor de offerte van Bevotech met als reden dat Bevotech een vochtweringsbedrijf en DSV is een aannemersbedrijf. Bevotech heeft meer ervaring met gevels. De offertes van DSV en Bevotech en de prijsvergelijking zijn d.d. 25-10-2022 naar alle eigenaren verstuurd.

Mevrouw Sorko meldt dat er in de offertes van wordt uitgegaan dat de materialen, steigers en het afvoer van het puin via het buurpand naar de achterzijde worden vervoerd en vraagt zich af of daar al overeenstemming over is bereikt. De heer Holland geeft aan dat daar nog geen overeenstemming over is, maar als er een besluit genomen is over welke partij de werkzaamheden gaat uitvoeren, neemt de heer Holland contact op met het buurpand. Er is nog een issue over de kosten van de mandelige muur met het buurpand, de heer Holland zal dit als onderhandelingspunt meenemen. De werklui moeten elke dag toegang tot de achterzijde hebben, het voorstel is om dit via het appartement van mevrouw Dietz te doen, het staat op dit moment leeg. De heer Holland neemt contact op met mevrouw Dietz om dit te bespreken.

De heer Van der Maas heeft een offerte gemaakt voor de bouwbegeleiding van de werkzaamheden, offerte 22.241 d.d. 22-11-2022 ad. € 7.253,95 incl. BTW. De heer van der Maas licht zijn offerte en zijn werkzaamheden toe.

indien de vergadering besluit om de bouwbegeleiding door de heer Van der Maas te laten doen, er spoedig een afspraak komt met de heer Holland en waarschijnlijk Bevotech om er voor te zorgen dat de steigers voor de kerst worden geplaatst, zodat er snel met de werkzaamheden aan de achtergevel kan worden begonnen.



De heer Holland heeft nog enkele werkzaamheden aan zijn appartement, onder andere het plaatsen van dubbel glas in enkele ramen, welke meteen meegenomen kunnen worden door Bevotech en vraagt de andere eigenaren of daar bezwaar tegen is. Deze werkzaamheden zijn voor rekening van de heer Holland en zullen worden gedeeld met de anderen eigenaren. Mevrouw Sorko heeft interesse in hetzelfde traject als de heer Holland. Mevrouw Sorko en de heer Holland zullen dit samen verder bespreken.

De heer Zegers meldt dat er een aanvraag is gedaan voor het herstel van de schoorsteen, zodat deze weer gebruikt kan gaan worden. De heer Holland neemt deze werkzaamheden ook mee in de bespreking met Bevotech.

Mevrouw Luttger vraagt of de muur waar lekkage is geweest in het appartement ook kan worden nagekeken. Deze muur en alle andere muren worden geïnspecteerd en zijn opgenomen in de offerte. Het dak bij de heer Ruhl moet ook worden nagekeken. Dit zit nog niet in de offerte, maar zal wel worden meegenomen tijdens de werkzaamheden.

De heer Van der Maas verlaat de vergadering en wordt hartelijk bedankt voor zijn aanwezigheid en toelichtingen.

De vergadering besluit om de offerte van Bevotech 20220010000079 d.d. 24-10-2022 ad. € 231.168,75 incl. BTW en diverse stelposten en offerte 22.241 d.d. 22-11-2022 ad. € 7.253,95 incl. BTW van Van der Maas Vastgoed Advies goed te keuren.

* Besluitvorming financiering werkzaamheden.

Mevrouw Westerhof zet de eenmalige begroting ad. € 240.000,00 op het scherm. De vergadering besluit om de eenmalige begroting ad. € 240.000,00 goed te keuren met als betaaldatum 01-01-2023.

4. Rondvraag

* Afrekening funderingsherstel.

Mevrouw Sorko stelt voor om de afrekening van de fundering ook af te handelen. Er is een overzicht van de kosten en de reeds betaalde bijdragen van de eigenaren. De vergadering besluit om de afrekening van de fundering te factureren en af te handelen. Mevrouw Westerhof mailt het overzicht naar alle eigenaren en de daarbij behorende factuur zal separaat worden toegestuurd.

* Afrekening Youwee.

De heer Holland vraagt of Youwee iets van zich heeft laten horen over de nog openstaande facturen inzake het funderingsherstel. Mevrouw Luttger heeft hem laatst gesproken en hij zou contact opnemen met de heer Holland. Dit is nog niet gebeurd.

De heer Holland vraagt naar de verjaring van de facturen. Mevrouw Westerhof meldt dat dit een aantal jaar is. *NB. De verjaringstermijn van de facturen is in principe vijf jaar. De facturen die nog openstaan zijn gedateerd d.d. 14-12-2018, totaalbedrag € 57.508,25.*

* Subsidie woonhuismonumenten.

Voor deze werkzaamheden uitgevoerd in 2023 kan er subsidie worden aangevraagd van 1 april 2024 tot 30 april 2024. Dit kunnen de eigenaren zelf doen of gezamenlijk. Mevrouw Westerhof zal hier informatie over doorsturen naar alle eigenaren.

* Dakterras mevrouw Dietz.

De heer Holland meldt dat het appartement van mevrouw Dietz op Funda staat en dat er wordt vermeld dat er gebruik kan worden gemaakt van het dakterras en vraagt zich af of dat in de splitsingakte staat. De heer Zegers meldt dat er de laatste twintig jaar geen gebruik gemaakt is van het dakterras, er is weinig ruimte tussen het dakterras en het appartement van de heer Zegers. Mevrouw Sorko meldt dat er in het verleden meerdere rechtszaken zijn geweest over het gebruik van het dakterras. Mevrouw Sorko zal kijken of zij de correspondentie nog kan vinden. De kosten van dat dak vallen onder de verantwoording en kosten van mevrouw Dietz.

* Aangepaste dakramen.

De heer Holland vertelt ook dat de dakramen bij mevrouw Dietz in de aanschrijving van de Gemeente Amsterdam staan en dat deze moeten worden aangepast in verband met de brandveiligheid.. Dit valt onder de verantwoording van mevrouw Dietz, de aanpassing is gebeurd tijdens de verbouwing van het appartement. Mevrouw Westerhof schrijft mevrouw Dietz aan met het verzoek om dit te regelen voor verkoop van het appartement of met de koper van het appartement. Deze kosten vallen niet onder de vereniging en zijn voor rekening van mevrouw Dietz.

NB. Mevrouw Westerhof heeft d.d. 24-11-2022 een mail gestuurd aan mevrouw Dietz.

* Aanschrijvingenlijst gemeente Amsterdam.



De heer Holland stelt voor om de aanschrijvingenlijst te laten controleren door Jan van der Maas om te kijken of alle punten worden opgelost. De gemeente Amsterdam zal ongetwijfeld een keer een inspectie komen uitvoeren. De vergadering gaat hiermee akkoord.

* Dakje tussen achterhuis en voorhuis.

De heer Zegers vraagt of het met lood beklede dakje tussen het voor- en achterhuis, waar het al drie jaar lekt, ook meegenomen is in de offerte van Bevotech. De heer Holland denkt het niet, maar zal dit vragen als er een ronde wordt gemaakt met Bevotech en Jan van der Maas.

* Contact met mevrouw Dietz.

De heer Holland neemt contact op met mevrouw Dietz om deze vergadering en alle punten aangaande haar appartement met haar door te nemen.

* Diverse punten hal.

Mevrouw Luttger meldt dat de trapleuning nog steeds niets is vastgezet, er is wel iemand langsgeweest, maar het is niet verholpen.

Er zijn een aantal draaiknoppen aan de binnenkant van de voordeur, die geen functie hebben, maar er wel voor zorgen dat de deur van buiten niet kan worden geopend als deze knoppen worden omgedraaid. Deze knoppen kunnen worden verwijderd.

De voordeur knalt heel hard dicht, kan er iets worden geplaatst dat het geluid wordt gedempt. En is het mogelijk dat er een bewegingssensor in de hal wordt geplaatst om het licht aan te laten springen als er iemand binnenkomt.

Mevrouw Westerhof geeft dit door aan mevrouw Stommel van de afdeling Onderhoud.

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag.

5. Sluiting

Mevrouw Westerhof sluit de vergadering en dankt de aanwezigen hartelijk voor hun inbreng en aanwezigheid.