

## Notulen

### VvE Linnaeusstraat 13 (1121)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden vrijdag 2 mei 2025, aanvang 16:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 5; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5 (100 procent)

---

#### Aanwezig

De heer J.M. Gaillard en/of Mevrouw P.T. Dorhout, De heer F.G. Hoedemaker en/of De heer J.F.H. Hoedemaker, De heer Ragbet en/of Mevrouw H. Atici Ragbet

#### Volmacht afgegeven

Resman BV

---

### 1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De vergadervoorzitter, de heer W. Hoedjes (VVE NL), opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Modelreglement 1992:

Quorum: Tenminste 50% van het totaal aantal uit te brengen stemmen dient aanwezig te zijn.

Reguliere besluitvorming: Besluiten worden genomen met unanieme instemming

Er zijn voldoende stemmen aanwezig, al dan niet vertegenwoordigd, om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

### 2. Vaststellen agenda

De vergadering wordt gevraagd de agenda vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

De vergadervoorzitter deelt de leden mede dat er ingekomen stukken of mededelingen zijn:

#### - Energie

Vanaf 1 januari 2025 faciliteert VVE NL via Hezelaer Energy een mogelijkheid voor inkoop van elektra en gas, waarin VvE's die in beheer zijn van VVE NL kunnen participeren, vaak zal dit resulteren in een kostenbesparing. Meerdere VvE's hebben om die reden reeds een overstap gemaakt. Naast de VvE's die in beheer zijn bij VVE NL mogen aanvullend ook de individuele bewoners van de VvE gebruik maken van deze mogelijkheid. Het opvragen van een offerte voor de eigen aansluitingen kan worden gedaan via <https://www.hezelaer.nl/exclusief-aanbod-via-vve-nl/>. Eventuele vragen over deze mogelijkheid kunnen rechtstreeks worden gesteld aan Hezelaer, via [energiecoach@hezelaer.nl](mailto:energiecoach@hezelaer.nl)

### 4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering

De notulen van de algemene ledenvergadering van 12-04-2024 zijn redactioneel doorgenomen. Er zijn geen op- of aanmerkingen.

De vergadering wordt gevraagd de notulen vast te stellen.

Besluit: De notulen van de vergadering van 12-04-2024 worden unaniem vastgesteld.

### 5. Verslag kascommissie

De heer Hoedemaker doet verslag van zijn bevindingen inzake de kascontrole over het boekjaar 2024. Er zijn geen onregelmatigheden in de boekhouding aangetroffen. De heer Hoedemaker heeft enkele vragen aangaande de begroting, maar deze hebben geen invloed op het advies. De kascommissie geeft de leden het advies om de jaarstukken vast te stellen en het bestuur decharge te verlenen over het afgelopen boekjaar 2024.

### 6. Vaststellen jaarrekening 2024

De beheerder geeft een toelichting op de posten van de balans en de resultatenrekening over het boekjaar

2024. De vergadering wordt gevraagd om de jaarrekening 2024 vast te stellen.

Besluit: De vergadering stelt de jaarrekening 2024 unaniem vast.

## **7. Exploitatieresultaat**

Zoals uit de jaarrekening 2024 is gebleken heeft de VvE een negatief exploitatieresultaat van € 1.262,22. De vergadering wordt gevraagd om in te stemmen dit bedrag ten laste te brengen van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 1.262,22 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

## **8. Decharge verlening bestuur**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

Besluit: De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

## **9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden**

### **9.1 Benoeming bestuur en commissieleden**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur en de commissieleden opnieuw te benoemen. Mevrouw Dorhout wordt herbenoemd als bestuurder. De heer Hoedemaker wordt herbenoemd als kascommissielid.

### **9.2 Bestuurslid of commissie verduurzaming**

Mevrouw Ragbet vraagt of de beheerder hierin behulpzaam kan zijn. De vergadervoorzitter geeft aan dat doorgaans wordt verwezen naar VVE 2050, waar een Quickscan kan worden gemaakt met enkele mogelijke opties voor verduurzaming. Wellicht dat de Gemeente Amsterdam een gratis energieadvies levert. Mevrouw Atici Ragbet geeft aan deze al te hebben. De leverancier deGebouwManagers kan conform adviezen offertes aanvragen. Mevrouw Atici Ragbet geeft aan als bestuurslid verduurzaming te willen fungeren. Mevrouw Dorhout geeft aan dat zij behulpzaam kan zijn door bij haar contacten te vragen welke mogelijkheden er zijn. De vergadering stemt in met de benoeming van mevrouw Atici Ragbet als commissie verduurzaming.

Besluit: De vergadering herbenoemt mevrouw Dorhout als bestuurder, de heer Hoedemakers als kascommissieled en benoemt mevrouw Atici Ragbet als commissie verduurzaming.

## **10. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/onderhoud**

### **10.1 Bespreking/besluitvorming (vernieuwen) MJOP en het actuele uit te voeren planmatig onderhoud.**

Ter vergadering wordt het MJOP doorgenomen. De heer Hoedemaker geeft aan dat hij overleg heeft gehad met USHI Kenniscentrum Bouwen om enkele zaken in het MJOP aan te laten passen. Zo staat er in dat er een gresbuis is, maar deze is er niet en de leden hebben onderling afgesproken om het trappenhuis zoveel mogelijk zelf op te knappen. Hierdoor zal het spaarbedrag in de komende 30 jaar aanzienlijk minder worden. De vergadervoorzitter ziet graag het aangepaste plan tegemoet om op de volgende vergadering ter vaststelling voor te leggen.

In het MJOP staan diverse werkzaamheden geadviseerd om uit te voeren. Zo staat het schilderwerk aan de achtergevel geadviseerd en een stelpost voor voegwerkherstel. De vergadering besluit volgens het advies de werkzaamheden uit te voeren, maar verwacht niet dat het dit jaar nog lukt met goed weer en stelt voor om de werkzaamheden over de winter heen te tillen. Mevrouw Atici Ragbet geeft aan dat het wellicht mogelijk is om de muur te impregneren, waardoor de isolatie zou verbeteren. De vergadervoorzitter geeft aan dat hij hier niet van op de hoogte is en dat dit nader onderzocht zou moeten worden. De beheerder geeft aan door te geven aan deGebouwManagers dat deze optie nog onderzocht zal worden.

### **10.2 Begeleiding en coördinatie van werkzaamheden**

De vergadervoorzitter geeft aan dat deGebouwMaangers de werkzaamheden kan begeleiden. De vergadering stemt in met begeleiding door deGebouwManagers. De vergadervoorzitter zal een offerte van hen ter ondertekening naar het bestuur toezenden.

Besluit: De vergadering besluit de schilderwerkzaamheden aan de achtergevel uit te voeren en een controle op het voegwerk inclusief noodzakelijke werkzaamheden.

Besluit: De vergadering besluit de werkzaamheden aan de achtergevel te laten begeleiden door deGebouwManagers.

Actiepunt: De heer Hoedemaker zal een aangepast MJOP opvragen bij USHI en voorleggen aan de vergadering ter vastlegging.

Actiepunt: Eigenaren zullen mogelijkheden onderzoeken voor verbeteren isolatiewaarde gevel, zonder een dikke plak isolatie aan te brengen.

Actiepunt: Offerte opvragen voor begeleiding project bij deGebouwManagers.

## **11. Begroting 2026**

### **11.1 Bespreken en vaststellen begroting 2026**

De vergadervoorzitter geeft een korte toelichting op de begroting van 2026. De vergadering wordt gevraagd de begroting van € 15.202,- en de daaruit voortvloeiende periodieke VvE bijdrage vast te stellen. Naar aanleiding van de aanpassing van het MJOP is de verwachting van de vergadering dat de begroting niet verhoogd hoeft te worden. Daarbij vraagt de heer Hoedemaker of de glasverzekering wel nodig is. Hiervoor wordt nu ca. € 500,- per jaar betaald. De vergadering besluit na overleg om deze dekking op te zeggen, onder de toezegging dat als er glasschade is, dat deze in de toekomst gezamenlijk wordt bekostigd. De vergadering besluit de begroting gelijk te houden aan de begroting van 2025 met een bedrag van € 11.521,-.

### **11.2 Begrotingspost sparen voor verduurzaming VvE**

De vergadervoorzitter geeft aan eerst de beoordeling af te wachten om vast te stellen wat mogelijk is, alsmede het aangepaste MJOP, om aansluitend vast te stellen of een spaarbedrag voor verduurzaming gewenst is. De vergadering stemt hiermee in.

Besluit: De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2026 gelijk aan boekjaar 2025 met een bedrag van € 11.521,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2026.

Besluit: De vergadering besluit de glasverzekering op te zeggen, onder voorwaarde dat glasschade vanuit gemeenschappelijke middelen zal worden hersteld.

Actiepunt: Glasverzekering opzeggen.

Actiepunt: Begroting 2026 aanpassen, glasverzekering € 500,- minder. Totaal gelijk aan 2025.

## **12. Verzekeringen**

De vergadervoorzitter geeft aan wat de huidige verzekeringen van de VvE zijn en stelt vast dat de herbouwwaarde op 9 januari 2026 zes jaar oud is en geactualiseerd moet worden. Hij vraagt toestemming op de opdracht in het najaar van 2025 te mogen verstrekken om de taxatie naar de herbouwwaarde te actualiseren. De vergadering stemt hiermee in.

Actiepunt: Taxatie herbouwwaarde actualiseren in najaar.

## **13. Incassoprocedure**

Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten

Procedure en maatregelen

De betaling van de periodieke VvE bijdrage dient voor de eerste van de maand plaats te vinden. Bij niet tijdige betaling van de periodieke VvE bijdrage zal 10 dagen na de vervaldatum een eerste herinneringsmail/brief verstuurd worden aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste herinneringsmail/brief geen volledige betaling volgt dan wordt 10 dagen na de vervaldatum een eerste aanmaningsmail/brief verstuurd aan het in gebreke zijnde lid.

Indien naar aanleiding van de eerste twee mails/brieven geen volledige betaling volgt zal de vordering 5 dagen na de vervaldatum verhoogd worden met de wettelijke incassokosten van de openstaande vordering, minimaal € 40,-, en zal de nalatige een laatste aanmaningsbrief ontvangen.

Na het uitblijven van een betaling zullen wij na 14 dagen de openstaande vordering uit handen geven aan een incassobureau/deurwaarder. De kosten verbonden aan deze incassoprocedure komen voor rekening van het in gebreke zijnde lid en zullen conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten worden berekend.

De vergadering wordt gevraagd de procedure vast te stellen en het bestuur de machtiging te geven de incasso verder ter hand te nemen en al datgene te doen wat het bestuur nuttig en nodig acht om de gelden te incasseren. Het voeren van gerechtelijke (incasso)procedures, het optreden in rechte en het aangaan van een minnelijke regeling, daar uitdrukkelijk onder begrepen.

De vergadervoorzitter ligt kort toe dat toekomstige berichten ten aanzien van de incassoprocedure zullen worden verstuurd door VvE-Services in verband met nieuwe wetgeving en dat hier kosten aan verbonden zitten voor de VvE per verstuurd herinnering of aanmaning, welke niet kunnen worden doorbelast aan de in gebreke zijnde debiteur.

Besluit: De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

#### **14. Rondvraag**

##### **14.1 Gelegenheid voor het stellen van vragen welke nog niet zijn behandeld**

De vergadervoorzitter geeft de leden de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Geen van de leden heeft nog vragen.

##### **14.2 Datum ALV 2026**

De vergadervoorzitter stelt voor om de volgende jaarvergadering te plannen op vrijdag 1 mei 2026 om 16.00 uur. De vergadering stemt hiermee in.

Besluit: De vergadering besluit de volgende jaarvergadering te houden op vrijdag 01-05-2026 om 16.00 uur.

Actiepunt: volgende fysieke vergadering plannen op 01-05-2026 om 16.00 uur.

#### **15. Sluiting van de vergadering**

De vergadervoorzitter bedankt alle aanwezigen en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Linnaeusstraat 13 (1121)

### 2. Vaststellen agenda

2.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.

### 4. Vaststellen notulen van de vorige algemene ledenvergadering

4.1 De notulen van de vergadering van 12-04-2024 worden unaniem vastgesteld.

### 6. Vaststellen jaarrekening 2024

6.1 De vergadering stelt de jaarrekening 2024 unaniem vast.

### 7. Exploitatieresultaat

7.1 De vergadering stemt unaniem in met het ten laste brengen van het exploitatieresultaat van € 1.262,22 van het reservefonds voor planmatig onderhoud.

### 8. Decharge verlening bestuur

8.1 De vergadering verleent het bestuur unaniem decharge over het gevoerde beleid in het boekjaar 2024.

### 9. Ontslag en (her) benoeming bestuur/commissieleden

9.1 De vergadering herbenoemt mevrouw Dorhout als bestuurder, de heer Hoedemakers als kascommissieled en benoemt mevrouw Atici Ragbet als commissie verduurzaming.

### 10. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)/onderhoud

10.1 De vergadering besluit de schilderwerkzaamheden aan de achtergevel uit te voeren en een controle op het voegwerk inclusief noodzakelijke werkzaamheden.

10.2 De vergadering besluit de werkzaamheden aan de achtergevel te laten begeleiden door deGebouwManagers.

### 11. Begroting 2026

11.1 De vergadering stelt de begroting voor het boekjaar 2026 gelijk aan boekjaar 2025 met een bedrag van € 11.521,- en de daaruit voortvloeiende maandelijkse bijdrage unaniem vast. De begroting gaat in per 1-1-2026.

11.2 De vergadering besluit de glasverzekering op te zeggen, onder voorwaarde dat glasschade vanuit gemeenschappelijke middelen zal worden hersteld.

### 13. Incassoprocedure

13.1 De vergadering stemt unaniem in met de incassoprocedure.

### 14. Rondvraag

14.1 De vergadering besluit de volgende jaarvergadering te houden op vrijdag 01-05-2026 om 16.00 uur.

## Actiepuntenlijst

VvE Linnaeusstraat 13 (1121)

**De heer Hoedemaker zal een aangepast MJOP opvragen bij USHI en voorleggen aan de vergadering ter vastlegging.**

*Status: Vastgelegd*

**Eigenaren zullen mogelijkheden onderzoeken voor verbeteren isolatiewaarde gevel, zonder een dikke plak isolatie aan te brengen.**

*Status: Vastgelegd*

**Glasverzekering opzeggen.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 mei 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wouter Hoedjes)*

**Taxatie herbouwwaarde actualiseren in najaar.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 31 oktober 2025*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wouter Hoedjes)*

**Begroting 2026 aanpassen, glasverzekering € 500,- minder. Totaal gelijk aan 2025.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 29 oktober 2025*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Gerloff Harte)*

**volgende fysieke vergadering plannen op 01-05-2026 om 16.00 uur.**

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 23 september 2025*

*Behandeld door: Mirjam Spekkers (medewerker kantoor)*

**Offerte opvragen voor begeleiding project bij deGebouwManagers.**

*Status: Afgehandeld*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Wouter Hoedjes)*