

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars Nieuwe Kerkstraat 36-h, 36-l, 36-ll, 36-lll/38-h, 38-l, 38-ll, en 38-lll te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden vrijdag 24 november 2023, aanvang 18:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 8; aantal stemmen vertegenwoordigd: 7 (87,5 procent)

---

#### Aanwezig

De heer W. Gasman  
Mevrouw M. J. van Hartingsveldt  
Mevrouw M. van der Meulen  
De heer W.M. Olieman en/of Mevrouw S. Toes  
De heer A.K. Patel  
De heer W. Westera

#### Volmacht afgegeven

De heer T. Beke

#### Afwezig

Beheer en exploitati Winterstad

---

#### 1. Opening en vaststellen quorum

Liesbeth Deckers heet, namens de beheerder, iedereen welkom en opent de vergadering om 18:00 uur. Er zijn 7 van de 8 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

#### 2. Mededelingen en ingezonden stukken

De overeenkomst tussen de VvE en Vincent & Vincent is per 1 oktober 2023 gewijzigd naar een overeenkomst met RVG VvE Beheer. De voorwaarden blijven ongewijzigd. Zowel Liesbeth Deckers (vaste contactpersoon) als Jerry Groen zullen namens RVG VvE Beheer het contact onderhouden. De beheerder is bereikbaar per e-mail op: [info@rvg-vvebeheer.nl](mailto:info@rvg-vvebeheer.nl). Tevens telefonisch op 085-0805822. Dit telefoonnummer kan ook gebruikt worden om ons te bereiken via Whatsapp. De beheerder zal proberen zo spoedig mogelijk te reageren op eventuele verzoeken.

#### 3. Vorming bestuur / contactpersoon namens VvE

De heer Gasman heeft aangegeven als bestuurder/contactpersoon namens de VvE te willen optreden. De overige leden zijn hiermee akkoord.

#### 4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De notulen van de vorige vergadering zijn goedgekeurd. Wel met de kanttekening dat in de notulen van 8 september 2022 bij punt 10 een onjuistheid is opgenomen. Hier staat 'Tijdens de vergadering is de begroting niet goedgekeurd.'. Deze is echter wel goedgekeurd. Daarnaast staan er in de notulen van 8 september 2022 en 19 januari 2023 nog een aantal openstaande onderhoudspunten welke bij punt 5 zullen worden besproken.

#### 5. MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden

##### Kelderbak plaatsten 38-HS

De heer Olieman geeft aan inmiddels twee bouwkundige onderzoeken te hebben, een bodemonderzoek en een solderingsonderzoek om inzicht te krijgen in de fundatie. Deze rapporten zijn opgestuurd naar de gemeente zodat deze een besluit kunnen nemen op de ingediende omgevingsvergunning. De beslissing komt naar alle waarschijnlijkheid eind maart/begin april 2024. De heer Olieberg zal deze rapporten opsturen naar de beheerder, zodat deze kunnen worden toegevoegd aan Twinq. Er kan op dit moment nog niets worden gezegd over de fundatiepalen en of dit zijn weerslag heeft op nr. 36. De beheerder zal ervoor zorgen dat de ALV 2024 wordt gepland zodra hier meer duidelijkheid over is. De heer Olieman houdt de andere leden en de beheerder op de hoogte van de voortgang.

##### Lekkage dak (tussen dak (bekleding) en schoorsteen)

Al enige tijd geleden heeft er een lekkage plaatsgevonden bij 36-3 (later ook bij 36-2). Hier is een loodgieter naar wezen kijken en deze lekkage is naar alle waarschijnlijkheid afkomstig om en nabij de

schorsteen. In 2020/2021 hebben er groot onderhoud werkzaamheden plaatsgevonden aan het dak door GE-Amsterdam. Mogelijk dat hier nog een beroep kan worden gedaan op de garantie en dat zij het probleem tussen het dak en de schoorsteen kunnen verhelpen. De beheerder zal hiervoor een verzoek indienen bij GE-Amsterdam. De heer Westera geeft aan als contactpersoon vanuit de VvE hiervoor te willen optreden.

#### Schilderwerk achtergevel - herstelwerkzaamheden 36-2 en 36-3

Tijdens de vorige vergadering is er besloten met schildersbedrijf T. Steur in zee te willen gaan voor de schilderwerkzaamheden van de achtergevel. De beheerder zal contact opnemen om te bekijken of de offerte van de heer T. Steur nog van kracht is, maar ook om te checken of hierin niet de woning van 38-HS in is meegenomen. Tevens wensen de leden gelijk de herstelwerkzaamheden bij de woningen 36-2 en 36-3 te laten uitvoeren. De heer Westera geeft aan als contactpersoon vanuit de VvE hiervoor te willen optreden.

#### Vervanging elektra trappenhuis 36

De heer Gasman geeft aan dat de sensor van het licht al een langere tijd kapot is. Doordat het licht in de nacht overlast veroorzaakt bij de heer Westera de lamp er tijdelijk uitgedraaid, dit is echter geen veilige situatie. Wil graag dat de sensor wordt nagekeken, mogelijk dat er ergens kortsluiting zit. Mogelijk dat bij verlichting ook gelijk kan worden gekeken naar duurzame verlichting. Ook doet de elektronische deuropener van 36-2 het al enige tijd niet ook deze moet worden hersteld. De beheerder zal hiervoor een offerte laten opmaken.

Mevrouw Van der Meulen vraagt zich af of niet de afspraak was gemaakt dat dit voor eigen rekening van de VvE zou komen. De heer Gasman dacht dat dit alleen bedoeld was voor het schilder- en stucwerk. Afgesproken met alle leden dat herstel/vervanging van technische installaties, niet zijnde verfraaiingen hiervan voor rekening van de VvE zullen komen. Daar waar de kosten voor de cosmetische kant voor rekening van de leden van het appartementencomplex zullen zijn.

### **6. Goedkeuren jaarcijfers 2022 & dechargeren bestuur**

Vincent & Vincent heeft de jaarcijfers opgesteld. De beheerder geeft een korte toelichting op de jaarcijfers. De beheerder vraagt of er vragen zijn naar aanleiding van de jaarcijfers. Mevrouw van der Meulen geeft wel aan dat er nog een aantal zaken in het jaarverslag staan die door Vincent & Vincent zouden worden afgewikkeld maar wat, gelet op het jaarverslag 2022, nog niet is gebeurd. Zo zou:

1. De debiteurenstand positief saldo van € 16,33 zal aan de oud eigenaar M.E. van der Stouwe worden uitbetaald. Zodat deze debiteurenstand niet jaarlijks terugkomt in de jaarrekening.
2. Het bedrag van € 407,17 open onder de noemer 'overlopende posten' door Vincent & Vincent worden terugbetaald. Vincent & Vincent zou op 03-07-2019 reeds een bedrag van € 407,17 teveel hebben geïncasseerd, dit bedrag is toegezegd dat dit zou worden terugbetaald, dit echter zover bekend nog niet gedaan.

Ook was er nog een vraag met betrekking tot de factuur klein onderhoud ad € 243,21. Deze factuur is afkomstig van de firma Artet voor het aanbrengen van een noodvoorziening bij de woning van de heer Westera (36-HS).

De vergadering heeft de jaarcijfers van het voorgaande jaar goedgekeurd en verleent het bestuur decharge.

#### **6.1 Bestemmen van het exploitatieresultaat**

Er is besloten om het negatief exploitatiebedrag ter waarde van € 28,37 in mindering te brengen op de onderhoudsreserve.

#### **6.2 Vorming kascommissie**

De heer Westera en mevrouw van der Meulen hebben aangegeven ook voor het aankomend jaar de kascontrole 2023 (kascommissie) voor hun rekening te willen nemen. De overige leden zijn hiermee akkoord.

### **7. Goedkeuren begroting 2024 + vaststellen maandelijkse bijdrage**

De beheerder geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor volgend boekjaar. De beheerder adviseert om de VvE-bijdrage per 1 januari 2024 aan te passen. De leden zijn akkoord met de voorgestelde begroting 2024.

**8. Opstalverzekering**

De leden gaan akkoord met een vrijblijvende marktverkenning.

**9. Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen**

De leden keuren het incassomandaat goed voor het treffen van incasso- en zo nodig rechtsmaatregelen ingeval sprake is van achterstallige bijdragen. De beheerder zal zicht tot het uiterste inspannen om de kosten te verhalen op de betreffende eigenaar. Echter, in voorkomende gevallen kunnen additionele incassokosten ten laste van de VvE komen.

**10. Rondvraag**

Er zijn geen vragen/punten voor de rondvraag.

**11. Sluiting**

Liesbeth Deckers bedankt, namens de beheerder, de leden voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering.

## Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Nieuwe Kerkstraat 36-h, 36-I, 36-II, 36-III/38-h, 38-I, 38-II, en 38-III te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam

- 3. Vorming bestuur / contactpersoon namens VvE**
  - 3.1 De leden zijn ermee akkoord dat de heer Gasman als bestuurder/contactpersoon namens de Vve zal optreden.
- 4. Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**
  - 4.1 De notulen van de vorige vergadering zijn goedgekeurd.
- 6. Goedkeuren jaarcijfers 2022 & dechargeren bestuur**
  - 6.1 De vergadering heeft de jaarcijfers van het voorgaande jaar goedgekeurd en verleent het bestuur decharge.
- 6.1 Bestemmen van het exploitatieresultaat**
  - 6.1.1 Bestemming van het exploitatieresultaat wordt verrekend met de onderhoudsreserve.
- 6.2 Vorming kascommissie**
  - 6.2.1 De leden zijn ermee akkoord dat de heer Westra en mevrouw Van der Meulen voor het jaar 2023 wederom in de kascommissie van de VvE zullen plaatsnemen.
- 7. Goedkeuren begroting 2024 + vaststellen maandelijkse bijdrage**
  - 7.1 Tijdens de vergadering is de begroting 2024 door de leden goedgekeurd. Er is besloten om per 1 januari 2024 te starten met het betalen van de nieuwe maandelijkse bijdrage.
- 8. Opstalverzekering**
  - 8.1 De beheerder krijgt akkoord voor het vrijblijvende doen van een marktverkenning.
- 9. Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen**
  - 9.1 De beheerder krijgt het mandaat voor het treffen van incassomaatregelen.

## Actiepuntenlijst

**Vereniging van Eigenaars Nieuwe Kerkstraat 36-h, 36-I, 36-II, 36-III/38-h, 38-I, 38-II, en 38-III te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam**

### **Benaderen GE-Amsterdam mbt dakwerkzaamheden**

De beheerder benaderd GE-Amsterdam met betrekking tot de eerder door hun verrichte dak werkzaamheden. Mogelijk dat zij op basis van garantie nog de lekkage kunnen verhelpen tussen dak en schoorsteen.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Team VvE Beheer)*

### **Benaderen T. Steur mbt offerte schilderwerkzaamheden**

De beheerder benaderd de heer T. Steur met betrekking tot zijn offerte voor de schilderwerkzaamheden.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Team VvE Beheer)*

### **Financiële afwikkeling van tweetal posten**

De beheerder zal zorgdragen dat punt 1 en 2 worden verwerkt.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Team VvE Beheer)*

### **Inschrijving bestuurder in KVK**

De beheerder zal er voor zorgen dat de heer Gasman als bestuurder in de KVK wordt ingeschreven.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Team VvE Beheer)*

### **Offerte opvragen elektra trappenhuis**

De beheerder vraagt een offerte op voor het herstel/vervanging van de elektra van het trappenhuis, specifiek met betrekking tot de lichtsensor en de elektronische deuropener van 36-2.

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Team VvE Beheer)*