

## Notulen

### 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

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden donderdag 8 september 2022, aanvang 18:00 uur.

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

---

#### Aanwezig

De heer T Dhr. T.Beke  
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 W. Westera

#### Volmacht afgegeven

De heer A.K. Patel

#### Afwezig

Beheer en exploitati Winterstad

---

#### 1. Opening en vaststellen quorum

De beheerder Rob van der Veen heet iedereen welkom en opent de vergadering om 18:00 uur. Middels aanwezigen en volmachten, is het quorum behaald waardoor er rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden tijdens de vergadering.

#### 2. Vaststellen agenda

Dhr. Westera heeft van dhr. Patel vernomen dat hij tegen het verhuur van AirBnB is. Een gedeelte van de VvE heeft geen problemen met het verhuur via AirBnB en een gedeelte staat hier neutraal tegenover. Op dit moment zijn er geen afspraken vastgelegd omtrent AirBnB binnen de VvE. Dhr. Westera geeft aan dat het wellicht enkele jaren geleden is besproken en in de notulen staat, de beheerder zal dit nakijken. De VvE besluit dat er op dit moment AirBnB is toegestaan en indien er overlast is de eigenaar hierop wordt aangesproken.

*\*nagekomen bericht: In de notulen van 2016 tot en met 2021 zijn geen afspraken gemaakt omtrent AirBnB verhuur.*

#### 3. Mededelingen en ingekomen stukken

- De VvE en rookmelders

Sinds 2003 zijn rookmelders verplicht voor nieuwbouwwoningen. Vanaf 1 juli 2022 zullen niet alleen bij nieuwbouw, maar ook in bestaande bouw rookmelders verplicht zijn. Deze verplichting is sinds kort opgenomen in artikel 6.21 lid 6 van het Bouwbesluit 2012. De eigenaars en gebruikers zijn verantwoordelijk voor hun privégedeelte. Het aanbrengen van rookmelders is vanaf 1 juli 2022 een verplichting voor bestaande bouw met een woonfunctie. Hieruit kan worden afgeleid dat in elk appartement –dat ieder afzonderlijk een woonfunctie heeft- een rookmelder moet hangen. De VvE zal er voor zorgen dat er een rookmelder in de trappenhuis wordt opgehangen

#### 4. Kelderbak plaatsen 38-H

Dhr. & mevr. Olieman hadden een plan ingediend voor het plaatsen van een kelderbak. Voor de vergadering is hierover binnen de VvE communicatie over geweest waardoor de situatie voor meerdere partijen niet geheel duidelijk bleek te zijn en er vier eigenaren bij voorbaat tegen het plan waren waardoor er werd afgezien van het plaatsen van de kelderbak. Tijdens de vergadering komt naar voren dat er verschillende voor- en nadelen aan het plaatsen van de kelderbak zijn verbonden (bijv.: waarde vermeerdering van het appartement of het vervangen van de gehele fundering), maar dat de VvE in principe positief tegen het plan aankijkt van het plaatsen van een kelderbak, mits dat alle kosten en baten goed in kaart worden gebracht. Dhr. & mevr. Olieman geven aan dat er dan eerst een constructeur zou komen kijken of het allemaal überhaupt wel mogelijk is.

Dhr. & mevr. Olieman zullen erover nadenken of zij het plaatsen van de kelderbak weer willen opstarten.

#### **5. Separatie VvE in VvE Nieuwe Kerkstraat 36 en VvE Nieuwe Kerkstraat 38**

Agenda punt is komen te vervallen n.a.v. het bovenstaande agendapunt 4. Kelderbak plaatsen 38-H.

#### **6. Offerte VSE n.a.v. achterstallig onderhoud dak**

Mevr. Van Hartingsveldt heeft vervolgschade gehad naar aanleiding van een lekkage bij het dak. Er is een offerte opgevraagd bij VSE schilders voor het herstelwerkzaamheden. Deze schade met offerte voor herstel is voorgelegd aan de opstalverzekering, maar deze wordt niet vergoed met als reden: 'achterstallig onderhoud van het dak'.

#### **7. Goedkeuren notulen vorige vergadering**

De notulen van de vorige vergadering zijn goedgekeurd.

#### **8. MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden**

Schilderwerkzaamheden achtergevel

De VvE besluit om verder te gaan met de offerte van Tom Steur, maar wilt nog het volgende weten:

De offerte is van januari, is deze nog geldig of kan deze worden geüpdatet? (begane grond 38 hoeft niet, 36 wellicht ook niet)

In het verleden heeft Tom Steur de voorkant van de VvE geschilderd, er is hier nog wat houtrot geconstateerd (sowieso bij 36-3), zou je kunnen kijken of dit en ander schilderwerk aan de voorkant eventueel kan worden hersteld (wellicht zonder steiger, vanuit de binnenkant) en dat hier voor een offerte wordt opgesteld.

De VvE vindt het belangrijk dat bij de achterkant alle houtrot wordt verholpen en dat er op wordt gezien dat alle houtrot wordt meegenomen.

De beheerder zal dit voorleggen aan Tom Steur.

#### **9. Goedkeuren jaarcijfers 2021 & 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.

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

##### **9.1 Besluit bestemming exploitatiebedrag**

Er is besloten om het positieve exploitatiebedrag ter waarde van € 340,59 toe te voegen aan de onderhoudsreserve.

#### **10. Goedkeuren begroting 2023 + vaststellen maandelijks bijdrage**

Ongeveer de helft van de VvE's spaart te weinig. Dat kan leiden tot achterstallig onderhoud. Daarom moet elke VvE jaarlijks een bedrag reserveren voor het groot onderhoud van het gebouw. De hoogte van deze reservering is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De VvE kan ook jaarlijks 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw reserveren.

Vincent & Vincent heeft aan de hand van indexaties + de Wet Verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars een concept begroting gemaakt, waarin de te verwachten kosten voor het komende jaar zijn meegenomen. Tijdens de vergadering is de begroting niet goedgekeurd.

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

Met algemene stemmen wordt het volgende incassomandaat goedgekeurd voor het treffen van incasso- en zo nodig rechtsmaatregelen ingeval sprake is van achterstallige bijdragen:

Ieder VvE lid is gehouden de maandelijks en/of eenmalige bijdragen en de jaarlijkse afrekening stipt vóór of uiterlijk op de vervaldag te voldoen. Indien, ondanks aanmaning, enig lid van de VvE met zijn financiële verplichtingen jegens de VvE in gebreke blijft, is de bestuurder/beheerder gerechtigd om voor de tweede aanmaning het nalatige lid een bedrag van tenminste € 20,00 aan administratiekosten in rekening te brengen. De bestuurder/beheerder is voorts gemachtigd de openstaande vordering ter incasso uit handen te geven. Alle kosten die ter incasso van de vordering worden gemaakt komen te allen tijde voor rekening

van het nalatige lid. De buitengerechtelijke (incasso-)kosten bedragen (tenminste) 15% van het verschuldigde bedrag, met een minimum van € 100,00, te vermeerderen met de btw daarover. Over de verschuldigde bijdrage(n) is het lid vanaf de vervaldag een rente verschuldigd van 1% per maand, met een minimum van € 10,00, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een hele maand. De bestuurder / beheerder zal zich 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.

## **12. Rondvraag**

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

## **13. Sluiting**

De beheerder bedankt 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

**7. Goedkeuren notulen vorige vergadering**

7.1 **Besluit:** De notulen van de vorige vergadering zijn goedgekeurd.

**9. Goedkeuren jaarcijfers 2021 & dechargeren bestuur**

9.1 **Besluit:** De vergadering heeft de jaarcijfers van het voorgaande jaar goedgekeurd en verleent het bestuur decharge.

**9.1 Besluit bestemming exploitatiebedrag**

9.1.1 **Besluit: Bestemming van het exploitatieresultaat wordt verrekend met de onderhoudsreserve.**

**10. Goedkeuren begroting 2023 + vaststellen maandelijkse bijdrage**

10.1 Tijdens de vergadering is besloten om de begroting niet goed te keuren.

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

11.1 **Besluit:** De beheerder krijgt het mandaat voor het treffen van incassomaatregelen