



Notulen

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 11 april 2024, aanvang 16:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 14; aantal stemmen vertegenwoordigd: 5 (35,71 procent)

Aanwezig

De heer P. van Eenennaam en/of Mevrouw E. Westerweele, De heer S.J. Komen en/of Mevrouw V.T.M. Komen-Adriaanse, De heer D.H. Schweitzer en/of Mevrouw M.J. Danielson, Mevrouw M.C.P. Stallaert

Volmacht afgegeven

De heer V. Degoyan

Afwezig met bericht

Mevrouw M.W. Opbroek

Afwezig

De heer M. Brath en Mevrouw D. Brath, De heer J.P.S. Cardeira, De heer J.B.H.G. Erkelens en Mevrouw W.C. van Veen, De heer B.E. Evans en Mevrouw E.L. Parziale, De heer J.J. Komen en Mevrouw A.K. de Groot, Mevrouw O. Ozkara, Mevrouw J.A. Sarembok, De heer M. Siniscalchi

1. Opening, vaststellen stemmen / agenda

Mevrouw Schoonderwoert opent de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

De vergadering voor VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h) én VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o) vindt tezamen plaats met gelijke agenda en bijbehorende documenten.

Modelreglement 2006 is van toepassing. Derhalve is er geen quorum vereist en zijn er voldoende stemmen aanwezig, dan wel via volmacht vertegenwoordigd, om voor de geagendeerde punten (buiten het groot onderhoud of uitgaven uit het reservefonds) besluiten te kunnen nemen. Mocht er tijdens de vergadering een besluit genomen worden inzake het onttrekken van middelen uit de onderhoudsreserve, dan is er een quorum vereist van twee derde van de uit te brengen stemmen en dient twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen akkoord te gaan. Aangezien voor een dergelijk besluit onvoldoende quorum is, dient er dan een tweede vergadering gearrangeerd te worden. Na de vergadering bleek dit echter niet nodig te zijn.

Aanwezige/vertegenwoordigde stemmen:

- VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h); 1 (zijnde de vertegenwoordiging van VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o))
- VvE woningen Sarphatistraat 85-87 (633-o); 5 (35,71%)

Het bestuur heeft een aantal aanvullende mededelingen, deze worden besproken bij agendapunt 2. De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Velzel VVE Diensten:

- Wij vragen u bij (email)berichten aan Velzel VVE Diensten altijd te vermelden om welk adres of welke Vereniging van Eigenaars het gaat.
- Gebruikersverklaring: wanneer een appartement wordt verhuurd, dient de betreffende eigenaar een gebruikersverklaring, die door de verhuurder en huurder(s) is ingevuld en ondertekend, te verstrekken aan Velzel VVE Diensten. U vindt een Engelse en Nederlandse versie van deze gebruikersverklaring in het VvE-portaal.
- Voorgaande jaren is reeds besloten dat alle correspondentie door Velzel VVE Diensten per e-mail wordt verzonden. Mochten (nieuwe) eigenaars het hier niet mee eens zijn, dan dienen zij dat specifiek te melden aan Velzel VVE Diensten.
- Er is één volmacht ontvangen; de heer Goesslinghoff is aanwezig namens de heer Degoyan.

Bestuur:

- Het bestuur benadrukt dat de VvE al eerder géén toestemming heeft verleend voor de zogenaamde short stay/korte verhuur van een privé-appartement.
In de splitsingsakte van de VvE is de bestemming van het privégedeelte 'woonruimte'. Uit rechtspraak blijkt dat het bij deze bestemming niet is toegestaan om, *zonder* toestemming van de vergadering, het appartement voor korte tijd tegen betaling in gebruik te geven aan derden. Het tegen betaling voor korte tijd in gebruik geven van een appartement aan toeristen wordt aangemerkt als bedrijfsmatige exploitatie en in strijd met de bestemming woonruimte. Daarnaast is geoordeeld dat toeristen niet 'wonen', maar slechts 'verblijven' in een door hun geleende ruimte. De vergadering herbevestigt het besluit dat short stay/korte verhuur van een privé-appartement *niet* is toegestaan.
Mevrouw Schoonderwoert verwijst verder naar de Procedure bij verhuur van een appartement, welke bij deze notulen is bijgesloten.
(Redactioneel: Onder 'voor korte tijd' moet in ieder geval worden verstaan alle verhuur korter dan één maand. Op basis van de bepalingen in o.a. de Huisvestingswet is bij verhuur van een woning tussen 7 nachten en 6 maanden sprake van short stay. Voor deze short stay is, naast de toestemming van de VvE, ook een vergunning nodig van de gemeente.)
- De heer Komen praat de aanwezige eigenaars kort bij over de ontwikkelingen m.bt. de coffeeshop (87-G).
De eigenaar van de coffeeshop (de heer Erkelens) heeft medio 2023 een vergunning aangevraagd voor hernieuwde exploitatie van de coffeeshop met het gebruik van soft drugs. Deze aanvraag is door de gemeente afgewezen op grond van nadelige gevolgen voor de leefomgeving. Betreffende eigenaar heeft daarop een bezwaar ingediend, de uitspraak wordt binnenkort verwacht. Mocht het bezwaar worden afgewezen dan heeft de eigenaar nog de mogelijkheid om in beroep en vervolgens hoger beroep te gaan. De vergadering uit de hoop dat de coffeeshop nooit meer open gaat maar de VvE kan verder niets doen op dit moment.
- Bij de inspectie van de staat van het schilderwerk achterzijde pand bleek het vochtpercentage aan de onderzijde van de achtergevel (ter hoogte van huisnummer 85) te hoog te zijn. Volgens de inspecteur duidt dit op optrekkend vocht, de oorzaak dient eerst hersteld te worden voordat er geschilderd kan worden.
De achtergevel was echter moeilijk toegankelijk voor verder onderzoek door de overwoekerde tuin van huisnummer 87. Het duurde een tijd voordat de tuin was opgeruimd door betreffende eigenaar. Bouwbedrijf Terluin BV heeft vervolgens verder onderzoek gedaan en een voorstel uitgebracht voor het herstel van de waterafvoeren en het beschadigde deel van het fundament. Het bestuur heeft reeds akkoord gegeven op het voorstel (ad € 5.468,20 incl. BTW) om verdere schade aan het pand te voorkomen.
Het feit dat een deel van het fundament was beschadigd (verrot) duidt mogelijk op een fout tijdens de bouw (beton niet juist gemengd). De heer Komen heeft al eerder benoemd dat de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen in het pand niet al te best lijkt te zijn. De eigenaars overleggen over een mogelijke aansprakelijkstelling van de aannemer/projectontwikkelaar maar dat lijkt een lastig traject.
Aan Bouwbedrijf Terluin BV is gevraagd om bij de uitvoer te kijken of er verdere aantastingen van de fundering zichtbaar zijn.
- De heer Komen legt uit dat op de centrale ventilatiekast (op het dak) een hangslot met code zit, destijds aangebracht door Fris Ventilatie-techniek. Weet Velzel VVE Diensten de code van dit slot? Verder is de vraag hoe vaak het ventilatiesysteem onderhoud nodig heeft? Velzel VVE Diensten vraagt dit na bij Fris Ventilatie-techniek en geeft de terugkoppeling aan het bestuur.

3. Goedkeuren notulen van de algemene ledenvergadering gehouden d.d. 13.04.2023

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen d.d. 13.04.2023, waarmee deze worden vastgesteld.

4. Verslag kascommissie / verkiezing kascommissie boekjaar 2024

Verslag kascommissie

De heer Van Eenennaam neemt namens de kascommissie het woord en benoemt onderstaande punten:

- Het jaaroverzicht van de bank ontbreekt; Velzel VVE Diensten vraagt dit alsnog op en voegt het toe aan de VvE documenten.
- Op factuur 2023-0008 staat niet duidelijk vermeld welk adres/appartement het betreft. Mevrouw Schoonderwoert licht toe dat de factuur gekoppeld is aan een opdracht waar de omschrijving wel duidelijk zou moeten zijn.

Op grond van het onderzoek is de kascommissie verder van mening, dat de jaarstukken een juist beeld geven van de grootte en samenstelling van de vorderingen en schulden van de vereniging per 31 december 2023 en de exploitatiekosten over de periode van 1 januari tot en met 31 december 2023. De kascommissie stelt voor de stukken goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur over het



boekjaar 2023.

(Her-)verkiezing kascommissie 2024

De heer Van Eenennaam stelt zich (wederom) beschikbaar als lid van de kascommissie.

Velzel VVE Diensten vraagt na aan mevrouw Opbroek of zij ook weer beschikbaar is.

Mocht dat niet het geval zijn dan stelt mevrouw Stallaert zich in haar plaats beschikbaar.

De vergadering gaat akkoord met de benoeming van de heer Van Eenennaam, mevrouw Opbroek of mevrouw Stallaert, als kascommissie voor het lopende boekjaar 2024.

5. Goedkeuren jaarrekeningen 2023-decharge bestuur

Mevrouw Schoonderwoert neemt de jaarrekeningen 2023 door met de aanwezigen.

Algemene toelichting inzake het overzicht debiteuren: eigenaars met een - (min) teken voor het bedrag hebben een voorstand en eigenaars zonder - (min) teken voor het bedrag hebben een achterstand aan de VvE. Eigenaars met een nulstand staan niet vermeld in het overzicht.

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de jaarrekeningen 2023, waarmee deze wordt goedgekeurd en decharge wordt verleend aan het bestuur voor het genoten boekjaar. Er wordt besloten dat het exploitatieresultaat mag worden toegevoegd aan de (algemene) reserve.

6. (Her) - verkiezing bestuur

Huidig bestuur in zowel VvE Gebouw Sarphatistraat 85-87 (633-h) als VvE Woningen Sarphatistraat 85-57 (633-o):

- de heer Komen (Voorzitter VvE Bestuur)
- mevrouw Danielson (Penningmeester)

Mevrouw Danielson stelt zich herkiesbaar voor de rol van bestuurder.

De heer Komen is in verband met de (voorgenomen) verkoop van zijn appartementen niet meer herkiesbaar. Daar er echter geen andere kandidaten zijn is hij bereid aan te blijven als bestuurder tot de datum van overdracht.

Na het vertrek van de heer Komen wordt mevrouw Danielson enig bestuurder van 633-h en 633-o.

De vergadering gaat daarmee akkoord en herbenoemt het bestuur.

7. Algemeen Onderhoud

Vaststellen onderhoudszaken (zie ook het bijgevoegde Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)) waaronder:

- Het onderhoud ramen; mevrouw Stallaert (huisnummer 85-D) maakt melding van een raam dat niet meer sluit, het raam lijkt wat verzakt, hebben meer eigenaars gelijksoortige klachten? De eigenaars overleggen kort over mogelijke oorzaken zoals de uitgevoerde werkzaamheden aan de trambaan. De heer Koomen geeft aan dat in 2020 al het hang- en sluitwerk is gecontroleerd en hersteld. Tijdens de inspectieronde werd wel duidelijk dat de kwaliteit van het hang- en sluitwerk gewoon slecht is. De ramen lijken ook te zwaar voor de constructie van het pand. De vergadering besluit nu niet opnieuw een inspectieronde te laten uitvoeren, voor incidentele meldingen kan Velzel VVE Diensten een opdracht uitzetten.
- Voor verder onderzoek naar de lekkage in het appartement van de heer Degoyan (huisnummer 87-C) heeft Mantel Direct aangegeven dat een steiger geplaatst dient te worden in de tuin van het buurpand Sarphatistraat 89. Dit huisnummer maakt echter geen onderdeel van de VvE. De vergadering vraagt aan de heer Goesslinghoff (gevolmachtigde) om daarover zelf contact op te nemen met de eigenaars van huisnummer 89 en de gemaakte afspraken terug te koppelen aan Velzel VVE Diensten. Volgens de heer Goesslinghoff heeft ook appartement 87-E last van vocht en schimmel, wellicht komt dit door dezelfde oorzaak en kan dit ook worden meegenomen in het onderzoek door Mantel Direct? Het bestuur stemt dit verder af met Velzel VVE Diensten.
- Het schilderwerk aan de achterzijde van het pand is in het MJOP doorgeschoven naar 2026; de vergadering besluit de voorbereiding van het schilderwerk te agenderen voor de algemene ledenvergadering 2025.
- De heer Van Eenennaam geeft aan dat in 2026 ook nog onderhoud aan dakvlak 1 dient plaats te vinden. Dit betreft het dak waarbij de dakterrassen van huisnummer 85-G en 85-E betrokken zijn. In de algemene ledenvergadering d.d. 13.04.2023 is reeds gesproken over het feit dat de splitsingsakte geen duidelijk uitsluitel lijkt te geven voor wiens rekening de kosten van het opbouwen en afbreken van de terrassen komt. Mevrouw Schoonderwoert bood aan deze casus voor te leggen aan Rijssenbeek Advocaten op het zogenaamde (gratis) juridische spreekuur voor VvE-beheerders. Zij meldt dat aan dit concrete advies echter wel kosten verbonden blijken zijn. De vergadering wil graag dat er duidelijkheid komt vóórdat onderhoud aan het betreffende dakdeel nodig is en vraagt aan



Velzel VVE Diensten bij Rijssenbeek Advocaten na te vragen hoe hoog de kosten zullen zijn. De vergadering verleent alvast het financiële mandaat aan het bestuur tot € 1.000,00 (excl. BTW) om de vraag daadwerkelijk neer te leggen bij Rijssenbeek Advocaten. De verdere bespreking vindt plaats in de algemene ledenvergadering 2025.

(Redactioneel; deze kosten komen niet ten laste van het reservefonds groot onderhoud, zie de toelichting bij agendapunt 1.)

- Algemeen; reparatieverzoeken kunnen gestuurd worden naar info@velzelvvediensten.nl, met duidelijke vermelding van adres en bij voorkeur met foto.

8. Goedkeuren begroting 2024 en servicebijdrage per 1 januari 2024

Mevrouw Schoonderwoert neemt de begrotingen 2024 en de servicebijdrage per 1 januari 2024 door met de aanwezige leden.

Zie de begroting 2024 met separate toelichting daarop, die Velzel VVE Diensten met de uitnodiging voor de vergadering aan alle eigenaars heeft toegestuurd met onderstaande toelichting:

"In de begroting zijn de kosten zoveel mogelijk aangepast aan de reeds bekende werkelijke kosten van 2024 en/of 2023 verhoogd met een index. De dotatie aan het reservefonds groot onderhoud (in 633-h) is verhoogd naar € 14.000,00 zoals besproken in de algemene ledenvergadering 2023. De dotatie trappenhuis (in 633-o) is gehandhaafd. Tijdens de algemene ledenvergadering zal besloten worden of een verhoging van de dotaties dit jaar gewenst is."

De heer Koomen waarschuwt dat de VvE geconfronteerd blijft worden met extra kosten als gevolg van (onvoorzien) onderhoud. (Zie het onderhoud besproken bij agendapunt 2 en 7.) Naar verwachting is het financiële saldo van de VvE (hoofd- en ondervereninging tezamen) nog voldoende om deze kosten te kunnen voldoen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan is financiële aanvulling door de leden noodzakelijk.

In ieder geval zal in de algemene ledenvergadering 2025 opnieuw kritisch gekeken worden of een verdere verhoging van de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud nodig is.

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de voorgelegde begrotingen 2024 en de servicebijdrage per 1 januari 2024 waarmee deze worden goedgekeurd.

Het nieuwe maandbedrag staat in de brief (met in de bijlage de goedgekeurde begrotingen 2024) vermeld, die Velzel VVE Diensten na de vergadering aan de eigenaars stuurt. De verrekening in dit bericht, betreft het verschil tussen de vorige goedgekeurde begroting en deze goedgekeurde begroting. Hierin is geen rekening gehouden met een eventuele voor- of achterstand. De eigenaars kunnen hun debiteurenstanden in Twinq vinden. Bij vragen kunt u contact opnemen met Velzel VVE Diensten.

9. Het machtigen van de administrateur tot het instellen van rechtsmaatregelen en goedkeuren invorderingsprocedure

De vergadering gaat akkoord met de machtiging over te gaan tot instellen van rechtsmaatregelen tegen eigenaars die een achterstand hebben in de betalingen aan de vereniging.

Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de invorderingsprocedure voorschot- en éénmalige bijdragen, versie 2024, waarmee deze wordt goedgekeurd.

10. Rondvraag

De datum van de algemene ledenvergadering 2025 wordt vastgesteld in april en vindt plaats op kantoor Velzel VVE Diensten.

11. Sluiting

Mevrouw Schoonderwoert sluit de vergadering en bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.



Actiepuntenlijst

VvE woningen Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam (633 - O)

Vragen over ventilatiesysteem

De heer Komen legt uit dat op de centrale ventilatiekast (op het dak) een hangslot met code zit, destijds aangebracht door Fris Ventilatietechniek. Weet Velzel VVE Diensten de code van dit slot? Verder is de vraag hoe vaak het ventilatiesysteem onderhoud nodig heeft? Velzel VVE Diensten vraagt dit na bij Fris Ventilatietechniek en geeft de terugkoppeling aan het bestuur.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 28 mei 2024

Behandeld door: Pascale Weberink (medewerker kantoor)

Advies Rijssenbeek over kosten dakterrass

De heer Van Eenennaam geeft aan dat in 2026 ook nog onderhoud aan dakvlak 1 dient plaats te vinden. Dit betreft het dak waarbij de dakterrassen van huisnummer 85-G en 85-E betrokken zijn. In de algemene ledenvergadering d.d. 13.04.2023 is reeds gesproken over het feit dat de splitsingsakte geen duidelijk uitsluitsel lijkt te geven voor wiens rekening de kosten de kosten van het opbouwen en afbreken van de terrassen komen. Mevrouw Schoonderwoert bood aan deze casus voor te leggen aan Rijssenbeek Advocaten op het zogenaamde (gratis) juridische spreekuur voor VvE-beheerders. Zij meldt dat aan dit concrete advies echter wel kosten verbonden blijken zijn. De vergadering wil graag dat er duidelijkheid komt voordat onderhoud aan het betreffende dakdeel nodig is en vraagt aan Velzel VVE Diensten, bij Rijssenbeek Advocaten na te vragen hoe hoog te kosten zullen zijn. De vergadering verleent alvast het mandaat aan het bestuur tot € 1.000,00 (excl. BTW) om de vraag daadwerkelijk neer te leggen bij Rijssenbeek Advocaten. De verdere bespreking vindt plaats in de algemene ledenvergadering 2025.

(Redactioneel; deze kosten komen niet ten laste van het reservefonds groot onderhoud, zie de toelichting bij agendapunt 1.)

23.09.2024: Voorstel Rijssenbeek ontvangen,

03.10.2024: akkoord op voorstel verstuurd aan Rijssenbeek

27.11.2024 gevraagd aan Rijssenbeek wanneer advies komt?

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 1 mei 2025

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)

Checken of Opbroek weer beschikbaar is als kascommissie

Opbroek gaat verkopen per december 2024, sowieso geen kascommissie meer.

De heer Van Eenennaam stelt zich (wederom) beschikbaar als lid van de kascommissie.

Velzel VVE Diensten vraagt na aan mevrouw Opbroek of zij ook weer beschikbaar is.

Mocht dat niet het geval zijn dan stelt mevrouw Stallaert zich in haar plaats beschikbaar.

De vergadering gaat akkoord met de benoeming van, de heer Van Eenennaam, mevrouw Opbroek of mevrouw Stallaert, als kascommissie voor het lopende boekjaar 2024.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 27 november 2024

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)

ALV 2025

Het schilderwerk aan de achterzijde van het pand is in het MJOP doorgeschoven naar 2026; de vergadering besluit de voorbereiding van het schilderwerk te agenderen voor de algemene ledenvergadering 2025.

Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 20 maart 2025

Behandeld door: Marjo Schoonderwoert (medewerker kantoor)