Agenda

VvE Selde Rust 25-1 t/m 27-34, gevestigd te Amstelveen

Vergadering van eigenaars
Datum: maandag 20 april 2026, aanvang 19:30 uur
Locatie: Woonzorgcentrum Nieuw Vredeveld, Rembrandtweg 428, Amstelveen

---

1. Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering wordt gevraagd zichzelf en, indien van toepassing, aanwezige bestuursleden en de VvE manager aan de vergadering voor te stellen. Daarnaast is het van belang dat aanwezigen duidelijk hun naam en huisnummer noemen bij het stellen van een vraag of het maken van een opmerking, dit in verband met de audio opname voor de notulen en de uitwerking daarvan na de vergadering. Deze audio opname wordt verwijderd zodra de notulen aan de leden zijn verzonden. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

Betreffende het stemmenaantal: om in zijn algemeenheid rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen dienen minimaal 27 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn van de 52 stemmen. Indien onvoldoende stemmen aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te nemen, kunnen conform het Modelreglement 1983 besluiten in een tweede vergadering bekrachtigd worden, ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

Aan de vergadering wordt verzocht toestemming te verlenen voor het maken van een audio opname. Indien één of meerdere eigenaren hier bezwaar tegen hebben, zal de audio opname vanzelfsprekend tijdelijk worden gepauzeerd.

2. Benoemen voorzitter van de vergadering

De vergadering wordt gevraagd om de VvE manager te benoemen als technisch voorzitter van de vergadering om de vergadering door de agenda te leiden.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Mededeling bestuur:

Het bestuur wenst de vergadering te informeren dat aan mevrouw Veerman toestemming is verleend om haar fiets te stallen in de gemeenschappelijke bergingsruimte.

4. Vaststellen agenda

Voorgesteld wordt de agenda ongewijzigd vast te stellen.

5. Notulen vorige vergadering

Dit betreft het vaststellen van de notulen van de vergadering d.d. 24 november 2025.
De notulen zijn via het VvE Portaal van Twinq (te benaderen via de website van VvE Metea) te downloaden.

6. Doorlopen actielijst

- **Beschikbaar stellen van papieren exemplaren van de bouwkundige rapporten voor leden zonder TwinQ-toegang.**
  Status: Afgehandeld
- **Doorvoeren van tekstuele aanpassingen in de notulen.**
  Status: Afgehandeld
- **Inplannen en uitvoeren van cameraonderzoek standleidingen in november, na afstemming valbeveiliging en aansprakelijkheid.**
  Status: De afstemming over de valbeveiliging en de aansprakelijkheid moet nog gaan plaatsvinden.
- **Plaatsen van het brandveiligheidsrapport van 7 november op TwinQ.**
  Status: Afgehandeld

7. Organisatie vereniging

7.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de incassoprocedure. *Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.*

7.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen
De vergadering wordt gevraagd schade-uitkeringen (die het bedrag in de reglementen te boven gaan) door de verzekeringsmaatschappij uit te laten keren op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de VvE bijdrage door de leden worden overgemaakt.

7.c Taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering
De VvE heeft een polis van verzekeraar Meijers Assurantiën BV, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van 10 jaar. De taxatie is daarmee geldig tot 2033 en één jaar hieraan voorafgaand wordt de vergadering gevraagd een besluit te nemen omtrent de hertaxatie. *Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.*

7.d Besluit inzake verzekeringen
De vergadering wordt verzocht het bestuur te mandateren om, als er aanleiding toe is, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen. *Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.*

Eigenarenbelang is meegenomen in de polis voor 10% van de herbouwwaarde. Dit gaat wel per breukdeel, en niet per appartement. Hier wordt dan ook het eigen risico nog aan onttrokken per gebeurtenis. Voor het restant van het eigenaarsbelang adviseert VvE Metea dit mee te verzeken met uw eigen inboedelverzekering.

VvE Metea adviseert de leden om het eigenaarsbelang altijd mee te verzekeren op de polis van de eigen inboedelverzekering.

7.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten
Aan de vergadering wordt voorgesteld dat VvE Metea een mandaat krijgt om in geval van spoedeisende opdrachten t.b.v. de vereniging opdrachten tot een maximum van € 1.000,- inclusief btw te verstrekken. *Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.*

7.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw (zoals WMO)
De vergadering wordt gevraagd het bestuur te machtigen om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel. *Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.*

7.g Afwijkingen ten opzichte van de Akte van Splitsing

- *Dagelijkse liftkosten*
  De VvE past een afwijkende kostenverdeling toe voor de dagelijkse liftkosten (het onderhoudscontract en het incidentele onderhoud). Er is besloten om deze kosten in gelijke delen toe te rekenen aan de appartementsrechten A-11 t/m A-52. Uit de Akte van Splitsing volgt evenwel een verdeling van kosten naar breukdeel.

  De vergadering wordt gevraagd het eerder ingenomen standpunt te bevestigen.
- *Mechanische ventilatie*
  De VvE beschouwt de box voor mechanische ventilatie in de woning sinds de oprichting van de VvE als privé. In de Akte van Splitsing staat dat het gehele systeem voor mechanische ventilatie gemeenschappelijk is. Dit is bevestigd door Rijssenbeek Advocaten en de juridische afdeling van VvE Belang. Op de algemene ledenvergadering van 30 oktober 2019 heeft de vergadering besloten om de box voor mechanische ventilatie te beschouwen als privédeel in de splitsing en het onderhoud daaraan op individuele basis te organiseren.

  De vergadering wordt gevraagd het eerder ingenomen standpunt te bevestigen.

8. Financiële zaken

8.a Toelichting Jaarrekening 2025
De Jaarrekening 2025 is u toegezonden met de vergaderstukken.

8.b Verslag kascommissie
De kascommissie, bestaande uit de heren De Boer en Van Eijl, wordt gevraagd advies uit te brengen aan de vergadering.

8.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur
De vergadering wordt gevraagd de Jaarrekening 2025 vast te stellen en het bestuur te dechargeren voor het door hen gevoerde beleid in 2025.

8.d Bestemming exploitatieresultaat
Exploitatieresultaten van 2025 per verdeelsleutel:

- **Verdeelsleutel Algemeen heeft een positief exploitatieresultaat van € 10.861,49**
- **Verdeelsleutel Trappen heeft een positief exploitatieresultaat van € 366,57**
- **Verdeelsleutel Gelijk heeft een positief exploitatieresultaat van € 498,76**
- **Verdeelsleutel Lift heeft een positief exploitatieresultaat van € 636,62**

Het bestuur stelt voor het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel Algemeen toe te voegen aan de algemene reserve van de vereniging.

Het bestuur stelt voor om de positieve exploitatieresultaten Trappen, Gelijk en Lift uit te keren aan de leden.

8.e (Her)benoeming kascommissie
De vergadering wordt gevraagd om de kascommissie te benoemen.

9. Onderhoud

9.a Onderhoud 2026
Voor 2026 zijn er diverse werkzaamheden voor Groot Onderhoud opgenomen in de MJOP.

- *Gevelwerkzaamheden ZW (conform MJOP/Liquiditeitsprognose € 74.528 (geïndexeerd); inclusief staartkosten (12%) € 83.471)*

  De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 84.000, incl. btw voor het lokaal aanhelen van het uitgespoeld voegwerk en het plaatsen van renovatie spouwankers waar nodig aan de Zuid-West-gevel. Zie bijgaande offerte, voor zowel ZW als ZO-gevel.
- *Renovatie Lift 25 (Conform MJOP/Liquiditeitsprognose €27.214 (geïndexeerd))*

  Hier is door de vergadering al reeds akkoord op gegeven. De opdracht moet worden verstrekt.

9.b Onderhoud 2027

- *Gevelwerkzaamheden ZO (conform MJOP/Liquiditeitsprognose € 161.572 (geïndexeerd); inclusief staartkosten (12%) € 180.961)*

  De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 181.000 , incl. btw voor het lokaal aanhelen van het uitgespoeld voegwerk en het plaatsen van renovatie spouwankers waar nodig aan de Zuid-Oost-gevel. Zie bijgaande offerte, voor zowel ZW als ZO-gevel.
- *Buitenschilderwerk (conform de MJOP/Liquiditeitsprognose € 34.062 (geïndexeerd))*

  Dit betreft de kozijnen en ramen terug liggend, betonconstructie plafond en de hout dekkende en terug liggende deuren. Het bestuur stelt voor dit schilderwerk pas uit te voeren indien er een besluit is genomen over de verduurzaming.

9.c Overig

- *Cilinders (2026)*

  Gebleken is dat de cilinders van de toegang tot alle algemene ruimten bij tijd en wijle niet meer naar behoren functioneren. Het bestuur stelt voor om alle cilinders tegelijkertijd te laten vervangen. Dit betekent dat er ook nieuwe sleutels moeten komen. Er is een offerte aangevraagd met drie sleutels per eigenaar. Eventuele extra sleutels kunnen tegen betaling worden bijbesteld. De kosten worden geraamd op ongeveer € 6.000,- incl. btw.

De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 6500,- incl. btw voor het laten vervangen van alle cilinders in combinatie met het bestellen van drie bijbehorende sleutels.

10. Verduurzaming

Op 18 maart 2026 is voor de leden een informatieavond georganiseerd ter ondersteuning van het verduurzamingstraject. Tijdens deze bijeenkomst zijn drie verduurzamingsscenario's gepresenteerd en is informatie verstrekt over de beschikbare financierings- en subsidiemogelijkheden. De presentaties heeft u al ontvangen.

Tijdens deze vergadering is er kort gelegenheid om te reflecteren op de informatieavond en om het vervolgtraject te bespreken.

11. Begroting 2026

Tijdens de afgelopen ledenvergaderingen is aangegeven dat de huidige manier van reserveren voor het groot onderhoud van de liften niet overeenkomt met de Akte van Splitsing. Volgens de akte moet hiervoor een aparte reserve worden gevormd, waaraan alleen de eigenaren van appartementsindexen A-11 t/m A-52 bijdragen (de appartementen op de bovenverdiepingen). Maar er is besloten dat ook eigenaren van A-01 t/m A-10 (de appartementen op de begane grond) moeten meebetalen. Dit is niet in lijn met de akte. Eén van deze eigenaren betaalt daarom dit deel van de bijdrage niet.

Omdat het besluit om alle eigenaren mee te laten betalen aan deze reservering nietig is, stelt het bestuur voor de Begroting 2026 te herzien.

11.a Bespreking Herziene Begroting 2026

De Herziene Begroting 2026 volgens Akte van Splitsing is meegestuurd met de vergaderstukken.

11.b Vaststellen Herziene Begroting 2026

De vergadering wordt gevraagd de Herziene Begroting 2026 en de bijbehorende VvE bijdragen vast te stellen, inclusief de verrekening voor de reeds verstreken maanden.

Als deze begroting niet wordt vastgesteld, is er sprake van een betalingsachterstand bij één eigenaar. Om dit bedrag te innen is een incassoprocedure nodig. Het is de vraag of deze procedure tot succes leidt. Bij verlies komen de kosten van deze procedure voor rekening van de VvE. Verder is het zo dat toekomstige eigenaren van appartementen op de begane grond ook kunnen besluiten om niet mee te betalen aan de reservering voor het groot onderhoud voor de liften. De vergadering wordt daarom met klem gevraagd om volgens de Akte van Splitsing te handelen en deze begroting goed te keuren.

12. (Her)benoemingen bestuursleden

Momenteel hebben zitting in het bestuur: Mw. M.A. Toonstra, dhr. B.H.H. Muller en mw. K.E. Goudsmit. **Het bestuur stelt voor om deze bestuursleden te herbenoemen.**

12.a Besluit inzake tekenbevoegdheid

De gelden van de reservefondsen zijn op een aparte bankrekeningen geplaatst. Het advies is om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen om VvE Metea toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant. In de algemene ledenvergadering moeten jaarlijks de tekenbevoegden voor deze rekening worden benoemd. Momenteel zijn tekenbevoegd: **Mw. M.A. Toonstra (25-4), dhr. B.H.H. Muller (25-3) en mw. K.E. Goudsmit (25-11) en dhr. M.C. Rodenburg (25-2) en bestuur stelt voor om deze leden te herbenoemen.**

12.b Update commissies

- Bewonerscommissie
- Duurzaamheidscommissie
- Financiële commissie

Het bestuur verzoekt de leden zich aan te melden voor de commissies. In het bijzonder wordt gevraagd om aanmeldingen voor de Duurzaamheidscommissie en de Financiële commissie.

13. Vaststellen datum volgende vergadering

Het bestuur stelt voor om de volgende ledenvergadering op maandag 23 november 2026 te houden.

14. Rondvraag en sluiting