Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 20 april 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 52; aantal stemmen vertegenwoordigd: 34 (65,38 procent)

1 Opening en vaststellen stemmenaantal

De VvE Manager, de heer Dzenan Masic, opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.
Naast de voorzitter zijn de volgende bestuursleden aanwezig: Mw. M. A. Toonstra, mw. K. E. Goudsmit en dhr. B. H. H. Muller. Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door Dzenan Masic als VvE manager. De notulen worden aan de hand van een audio opname en software uitgewerkt.
Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

Van het totaal van 52 zijn 34 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vergadervoorzitter verzoekt toestemming voor het maken van een audio-opname.

De heer Van Eijl maakt bezwaar tegen de audio-opname. Er wordt afgesproken dat de audio-opname wordt gepauzeerd op het moment dat de heer Van Eijl iets wil zeggen. De heer Van Eijl voegt hieraan toe dat hij te weinig tijd heeft gehad om de documenten door te nemen. Hij merkt op dat alle leden de vanavond genomen besluiten bij de kantonrechter tot vernietiging kunnen voorleggen.

2 Benoemen voorzitter van de vergadering

De VvE manager, de heer Dzenan Masic, geeft aan beheerder van de vereniging te zijn en vraagt om benoeming tot technisch voorzitter om de agenda te leiden, met ondersteuning van het bestuur, de technische commissie en de Duurzaamheidscommissie. Er worden geen bezwaren naar voren gebracht.

De VvE manager wordt benoemd als technisch voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

3 Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en de volgende mededelingen.

Het bestuur deelt mee dat aan mevrouw Veerman toestemming is verleend om haar fiets te stallen in de gemeenschappelijke bergingsruimte. Er wordt toegelicht dat het bestuur bevoegd is dergelijke toestemming in voorkomende gevallen te verlenen.
Er worden opmerkingen gemaakt over de beschikbare ruimte in de berging, met name als er ook een bakfiets wordt gestald. Voorgesteld wordt om de ruimte op een later moment gezamenlijk te bekijken.

De heer van Eijl maakt bezwaar tegen het plaatsen van de fiets daar hij zijn fiets niet meer in de gemeenschappelijke bergingsruimte kwijt kan, dit terwijl hij in het verleden wel toestemming hiervoor heeft gekregen. Ditzelfde geldt voor de heer Keune.

Bestuurslid M. Toonstra de bergingsruimte bekijken of meneer van Eijl zijn fiets hier nog bij kan.

4 Vaststellen agenda

De heer de Boer verzoekt om toevoeging van de goedkeuring van de notulen van april 2025 aan de agenda. De vergadering stemt hiermee in, dit zal worden opgenomen in de ledenvergadering van het najaar van 2026.

De heer de Boer verzoekt daarnaast om onder punt 11 te verduidelijken dat de begroting is gebaseerd op het advies van Rijssenbeek en dit advies vooraf te bespreken. De vergadering stemt hiermee in.

Het verzoek met betrekking tot de heer Muller wordt onder punt 5 behandeld en leidt niet tot aanpassing van de agenda.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. De volgorde wordt wel aangepast. Agendapunt 11, de begroting voor 2026, zal besproken worden na het bespreken van de notulen d.d. 24 november 2025.

5 Notulen vorige vergadering

De vergadering bespreekt de notulen van de vergaderingen van 24 november 2025. Toegelicht wordt dat de opmerkingen op de notulen van april 2025 al zijn verwerkt naar aanleiding van de bespreking in november 2025. Vervolgens worden de notulen van 24 november 2025 per pagina doorgenomen.

Tijdens de bespreking wordt vanuit de heer de Boer opgemerkt dat een eerdere toevoeging over de stemverklaring van de heer Muller niet duidelijk genoeg is verwoord. Daarbij wordt aangegeven dat het niet zozeer gaat om het toevoegen van nieuwe informatie achteraf, maar om een juiste weergave van hetgeen tijdens de vergadering is gezegd. Ook wordt besproken dat een passage over het al dan niet volgen van het advies van Rijssenbeek volgens sommigen te stellig is geformuleerd. De heer Muller geeft aan dat hij akkoord is met het weglaten van het tweede gedeelte van de passage te weten "*en dat het tijdens de vergadering genomen besluit om het advies van Rijssenbeek niet op te volgen een nietig besluit is, in strijd met de Akte van Splitsing*".

Daarnaast wordt vanuit de vergadering een toelichting gegeven op een eerder besproken offerte voor werkzaamheden aan de spouwankers. Daarbij wordt aangegeven dat deze offerte destijds is aangepast op basis van een nader onderzoek, waaruit bleek dat niet alle voorgestelde werkzaamheden noodzakelijk waren. Verder wordt opgemerkt dat op een andere plaats in de notulen duidelijker moet worden gemaakt dat slechts een deel van de ramen is aangepakt en niet alle ramen.

De heer van Eijl meldt dat hij heeft gevraagd om inzage van de afgewezen offertes met betrekking tot de spouwankers uitgebracht door Bestendig. De heer van Eijl wil dit graag in de notulen terugzien, en meldt tevens ook dat hij de offertes nog niet heeft mogen ontvangen ter inzage.

Naar aanleiding van de verschillende tekstuele opmerkingen wordt voorgesteld de notulen nog niet direct vast te stellen, maar de besproken wijzigingen eerst te verwerken. De vergadering stemt daarmee in, waarna de besluitvorming over de notulen wordt aangehouden tot een volgende vergadering.

6 Doorlopen actielijst

Het inplannen en uitvoeren van het cameraonderzoek van de standleidingen in november vereist vooraf afstemming over valbeveiliging en aansprakelijkheid. Deze afstemming moet nog plaatsvinden en hiermee wordt nog gewerkt.

De overige lopende acties zijn uitgevoerd en worden van de actielijst afgevoerd.

7 Organisatie vereniging

De vergadering neemt kennis van de toelichting dat in de organisatieafspraken alle afwijkingen van de akte zijn opgenomen om de werkzaamheden voor het bestuur en de beheerder te vereenvoudigen.

7.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering stemt in met de incassoprocedure.
Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal hier elk jaar dienen te worden vastgesteld. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

De heer van Eijl stelt voor om de incassoprocedure niet goed te keuren, want dit is zinloos.

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.

Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de VvE bijdrage worden overgemaakt.

7.c Taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De VvE heeft een polis van verzekeraar Meijers Assurantiën, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van 10 jaar. Dat betekent dat de VvE in 2032 een besluit dient te nemen omtrent de hertaxatie in

2033. De VvE heeft een taxatierapport, dat geldig is tot 2033. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

7.d Besluit inzake verzekeringen

VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE`s. Indien er aanleiding is tot het opvragen van offertes verzoeken wij de vergadering om het bestuur te mandateren de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.
VvE Metea adviseert de leden altijd een inboedelverzekering te sluiten en het eigenaarsbelang op deze polis mee te verzekeren. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

Toegelicht wordt dat het eigenaarsbelang in de VvE-polis is meeverzekerd tot 10% van de herbouwwaarde, op basis van het breukdeel. Per gebeurtenis wordt het eigen risico ingehouden. Voor het resterende eigenaarsbelang wordt geadviseerd dit mee te verzekeren op de eigen inboedelverzekering.

Toelichting eigenaarsbelang, welke is opgevraagd door de heer van Eijl:

De VvE heeft een opstalverzekering afgesloten voor het gebouw. Hieronder is ook gevolgschade verzekerd aan privéaangelegenheden op het moment dat deze ontstaat vanuit een gemeenschappelijk deel.

De vergadering besluit het bestuur te mandateren om, indien nodig, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

7.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea wordt gemandateerd tot € 1.000,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan. Zie voor een toelichting op dit punt: www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda.

Er worden geen bezwaren ingebracht. Daarbij wordt benadrukt dat het mandaat uitsluitend bij spoed wordt gebruikt.

7.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw (zoals WMO)

De vergadering machtigt het bestuur 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 (zoals WMO). 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

De vergadering bespreekt de afwijking op de Akte van Splitsing voor de dagelijkse liftkosten. De VvE past een gelijke verdeling toe voor het onderhoudscontract en incidenteel onderhoud van de lift over de appartementsrechten A-11 t/m A-52. Volgens de Akte van Splitsing geldt een verdeling naar breukdeel. Een eigenaar vraagt of deze afwijking ook voor groot onderhoud geldt, de vergadering verduidelijkt dat groot onderhoud conform breukdelen wordt verrekend onder alle eigenaren en dat hiervan niet wordt afgeweken.

De vergadering besluit een gelijke verdeling toe te passen voor de dagelijkse liftkosten.

De vergadering behandelt de afwijking voor de mechanische ventilatie. Sinds de oprichting beschouwt de VvE de box voor mechanische ventilatie in de woning als privé. In de Akte van Splitsing staat dat het volledige systeem gemeenschappelijk is, hetgeen door Rijssenbeek Advocaten en de juridische afdeling van VvE Belang is bevestigd. Er ligt een besluit van 30 oktober 2019 waarin is vastgelegd dat de box als privédeel geldt en het onderhoud individueel wordt georganiseerd.

De vergadering besluit dat het onderhoud van de box van de mechanische ventilatie als privé wordt beschouwd.

8 Financiële zaken

8.a Toelichting Jaarrekening 2025

De penningmeester licht de jaarrekening toe. Er zijn geen vragen vanuit de vergadering over de jaarrekening.

Toegelicht wordt dat 2025 een positief resultaat laat zien. Er is minder uitgegeven dan begroot en dit leidt op alle verdeelsleutels tot een positief resultaat. De jaarrekening 2025 is voorafgaand toegezonden met de vergaderstukken.

De heer van Eijl licht toe dat de verdeling voor de kosten van elektra en schoonmaak niet conform akte is bepaald, hiermee is het besluit dus nietig. De verdeling voor respectievelijke kosten wordt gedaan op basis van: 50%, 30% en 20% en adviseert de vereniging om tegen de jaarrekening te stemmen.

8.b Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit de heren de Boer en van Eijl hebben de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.

De kascommissie adviseert de jaarrekening 2025 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

De heer van Eijl benadrukt dat hij als lid van de kascommissie geen afwijkingen in de bankrekeningen of onjuiste facturen heeft geconstateerd. Er bestaat een discussie omtrent de rol van de kascommissie. Voor de kascontrole over 2026 zal de handleiding met de kascommissie worden overlegd.

8.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

Naar aanleiding van het advies van de kascommissie wordt de jaarrekening 2025 ter stemming voorgelegd. Machtigingen worden meegeteld. De uitslag is 24 voor, 2 tegen en 5 blanco.

De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2025.

8.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering stelt vast dat de exploitatieresultaten over 2025 per verdeelsleutel positief zijn: Algemeen € 10.861,-, Trappen € 367,-, Gelijk € 499,-, Lift € 637,-. Vervolgens licht het bestuur toe dat toevoeging van het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel algemeen aan de algemene reserve wenselijk is gezien verwachte uitgaven voor gevelonderhoud aan de oost- en westzijde en mogelijk aanvullend onderzoek aan de balkons, conform de liquiditeitsprognose. Het streven is om voldoende buffer aan te houden om toekomstige kosten op te vangen.

De heer van Eijl stelt voor het exploitatieresultaat Algemeen niet toe te voegen aan de reserve, maar uit te keren onder de leden. In dit exploitatieresultaat zitten namelijk zaken die nietig zijn. Omwille van dit feit is zijn voorstel om dit uit te keren aan de leden, dit om eventuele procedures te voorkomen.

De stemming over het toevoegen van het resultaat Algemeen aan de algemene reserve resulteert in 29 stemmen voor en 4 tegen.

Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel algemeen ad € 10.861,- euro wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

De vergadering besluit de positieve exploitatieresultaten Trappen, Gelijk en Lift uit te keren aan de betreffende eigenaars met 23 stemmen voor, 2 tegen en 5 blanco.

Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel trappen ad € 367,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel gelijk ad € 499,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel lift ad € 637,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

8.e (Her)benoeming kascommissie

Er worden geen nieuwe gegadigden voorgesteld. De huidige leden worden verzocht zich opnieuw

beschikbaar te stellen.

De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer de Boer en de heer van Eijl.

9 Onderhoud

9.a Onderhoud 2026

Technisch commissielid, de heer De Boer, licht het plan toe voor herstel van de ZW-gevel voor 2026 en de ZO-gevel voor 2027. Conform de prognose is er een bedrag van € 84.000,- incl. btw benodigd om het lokale voegwerk te herstellen en spouwankers te plaatsen. Met de stukken is een offerte van Ravesteyn meegestuurd. Deze behelst een bedrag van € 115.000 excl. BTW voor de zuidwest en de zuidoost gevel. Beide gevels worden dan in één werk gedaan.

Er wordt aangegeven dat voor de uitvoering deels steigers nodig zijn die op balkons van de begane grond, eerste en tweede etage worden geplaatst. De betreffende balkonzones moeten tijdelijk vrij worden gehouden. Zonneschermen belemmeren de werkzaamheden; inpakken is mogelijk, maar zonder volledige garantie op schadevrij blijven. Over het verwijderen en terugplaatsen van zonneschermen wordt geen besluit genomen. Bij eventuele weigering tot plaatsing van steigers kan juridische medewerking afgedwongen zijn. Er bestaat het voornemen om tijdens de uitvoering een bouwkundig technisch adviseur te betrekken. Er wordt toegelicht dat in de offerte wordt gewerkt met eenheidsprijzen per vierkante meter voegwerk en per scheur. De exacte hoeveelheden zijn nog onbekend, waardoor de uiteindelijke kosten afhankelijk zijn van de werkelijke aantallen. Vergunnings-, precario- en overige gemeentelijke kosten zijn niet in de offerte opgenomen en moeten separaat worden aangevraagd en begroot, dit gaat om een bedrag van minstens € 15.000. Verder wordt aangegeven dat de aannemer een prijsstijgingsclausule hanteert waarbij kostenstijgingen boven 5% worden doorberekend. Ook zijn de in de offerte genoemde posten met betrekking tot het lood door en onder de balkons nog niet zeker. Dit hangt samen met de vraag hoe het balkonwerk uitgevoerd gaat worden. Besproken wordt het een optie is om te wachten gezien de huidige onrust in de wereld. In het algemeen verwacht de vergadering niet dat eenmaal gestegen prijzen daarna weer zullen dalen.

De heer van Eijl vraagt zich hardop af wat er moeten gebeuren met de kasten etc. die zich op de balkons vinden. Er wordt gesuggereerd om een bedrijf in te huren om dit weg te halen. Verder wordt door de heer van Eijl toegelicht dat zonneschermen eerder zijn weggehaald door leverancier Hubo. De risico op beschadiging blijft er natuurlijk altijd, en zal voor rekening komen van de privéeigenaar.

De vergadering besluit het bestuur een mandaat te verlenen tot € 84.000,- inclusief btw om de bovengenoemde werkzaamheden aan de ZW-gevel uit te laten voeren. Dit besluit wordt aangenomen met 30 stemmen voor.

Renovatie lift
De renovatie van de lift is eerder door de vergadering goedgekeurd. De vergadering neemt kennis van het feit dat de opdracht nog moet worden verstrekt.

9.b Onderhoud 2027

Op basis van de door de heer De Boer gegeven presentatie wordt de vergadering gevraagd het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 181.000,- incl. btw voor het lokaal aanhelen van het voegwerk en het plaatsen van de spouwankers aan de ZO-gevel.

De vergadering besluit met 24 stemmen voor om het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 181.000,- incl. btw voor het lokaal aanhelen van het voegwerk en het plaatsen van spouwankers aan de ZO-gevel.

Buitenschilderwerk
Dit betreft de kozijnen en terugliggend glaswerk, de betonconstructie van het plafond en de houtdekkende en terugliggende deuren. Het bestuur stelt voor dit schilderwerk pas uit te voeren nadat een besluit is genomen over de verduurzaming.

9.c Overig

De vergadering bespreekt het disfunctioneren van cilinders van de toegangen tot algemene ruimten.

Het bestuur licht het voorstel toe om alle cilinders van de algemene deuren gelijktijdig te vervangen,

inclusief het invoeren van gecertificeerde sleutels in verband met de duurzaamheid van de cilinders en de beheersing van het sleutelbeheer.

Het voorstel wordt toegelicht om alle cilinders gelijktijdig te vervangen, met drie sleutels per eigenaar en de mogelijkheid om extra sleutels tegen betaling bij te bestellen. De vergadering behandelt dat er veel sleutels in omloop zijn, dat er geen sluitplan beschikbaar is en dat vervanging van losse cilinders lastig en foutgevoelig blijkt. Er wordt een keuze besproken tussen cilinders met certificaat en zonder certificaat.

De heer van Eijl geeft aan dat wanneer sleutels moeilijk doen dit ligt aan de sleutel zelf, en niet aan de cilinder. Het betreft namelijk dan een slechte kopie. Dit wordt door technisch commissielid, de heer de Boer, ontkracht.

De voorkeur gaat uit naar cilinders met certificaat vanwege beter sleutelbeheer en centrale uitgifte. De geraamde kosten bedragen circa € 6.000,- inclusief btw; in de toelichting wordt tevens een raming van € 6.500,- inclusief btw genoemd. De vergadering stemt in met 27 stemmen voor.

De vergadering besluit het bestuur te mandateren tot € 6.500,- incl. btw voor vervanging cilinders algemene deuren met certificaat en drie sleutels per eigenaar.

10 Verduurzaming

Er wordt kort teruggeblikt op de informatieavond over verduurzaming. Er zijn drie pakketten toegelicht met globale kosteninschattingen, gebaseerd op algemene VvE-subsidies. Individuele subsidieregelingen worden niet in de berekeningen verwerkt en dienen eigenaars zelf aan te vragen. Offertes zijn nodig om exacte bedragen te bepalen.

De opties worden verduidelijkt. Pakket A betreft het afronden van dakisolatie en het vervangen van resterende ramen door HR++ glas, zonder vervanging van terrasdeuren. Pakket B omvat pakket A plus vervanging van de terrasdeuren zodat daar HR++ glas wordt geplaatst. Pakket C voegt vervanging van voordeuren toe, maar de getoonde isolatiewaarde van de bestaande voordeuren is volgens de toelichting goed, waardoor pakket C niet wordt aanbevolen. Bij dakonderhoud wordt extra isolatie meegenomen.

Financiering wordt besproken. Een lening via het Warmtefonds heeft een looptijd van twintig jaar en wordt aangegaan op het appartementsrecht. De lasten staan gedurende de looptijd vast op basis van een annuïteit. Voor het aangaan van de lening is een aparte vergadering vereist met quorum- en meerderheidseisen. Ten minste twee derde van de stemmen moet aanwezig zijn en daarvan moet drie kwart voor stemmen. De actuele rente van het Warmtefonds dient kort voor de besluitvorming te worden gecontroleerd en in de berekeningen te worden verwerkt.

Er wordt een technische verduidelijking gegeven over een balkondeur op de tweede etage. De deurhoogte blijft ongewijzigd. Er wordt een ventilatierooster in het glas toegepast. De bestaande isolatielaag in verband met de bovenliggende woning blijft gehandhaafd.

De vergadering geeft richting aan het vervolg. Er wordt gevraagd om een voorkeur voor de uit te werken variant, zodat offertes en doorrekeningen per appartementsrecht kunnen worden opgesteld. De voorkeur gaat uit naar pakket B. De resultaten worden in ieder geval bij de volgende vergadering gedeeld. De definitieve besluitvorming vindt plaats in een extra vergadering conform de Warmtefonds-eisen.

De heer van Eijl geeft aan dat gelet op de grote verschillen in breukdelen binnen de VvE het van belang is om per appartement de bijkomende kosten van een eventuele verduurzaming inzichtelijk te krijgen. Door meneer van Eijl wordt aangegeven dat een indicatie al mogelijk is op basis van de huidige rente van het Warmtefonds.

11 Begroting 2026

11.a Bespreking Herziene Begroting 2026

Bestuurslid mevrouw K. E. Goudsmit licht de begroting toe.

De vergadering bespreekt uitvoerig de impact van het advies van Rijssenbeek over de toerekening van kosten groot onderhoud lift en de juridische interpretatie van de akte van splitsing.

De financiële consequentie van het advies (circa € 15.000,- per jaar, met circa € 30,- per maand minder voor benedenbewoners en circa € 10,- meer voor bovenbewoners) wordt toegelicht.

Er is verdeeldheid over de juridische en principiële uitgangspunten; er wordt consensus gezocht tussen juridisch kader en draagvlak. De vergadering kiest voor heldere besluitvorming in stappen.

Tevens wordt besproken dat, indien de herziene begroting niet wordt vastgesteld en een eigenaar niet betaalt conform de in november van 2025 vastgestelde begroting 2026, een incassoprocedure nodig is.

De heer van Eijl geeft aan dat hij in jurisprudentie een soortgelijke casus is tegengekomen waarin ook Rijssenbeek Advocaten de VvE vertegenwoordigde. Rijssenbeek Advocaten had destijds de zaak verloren op grond van redelijkheid en billijkheid. Verder benadrukt de heer van Eijl dat er al 35 jaar lang op deze wijze wordt betaald. Niet betalen mag niet, want men heeft geen recht op eigenrichting.

Er wordt vervolgens een afzonderlijk besluit voorbereid over het opvangen van een hierdoor ontstaan begrotingstekort.

11.b Vaststellen Herziene Begroting 2026

De herziene begroting 2026, waarbij 42 appartementsrechten bijdragen aan het groot onderhoud van de lift conform het advies van Rijssenbeek, wordt in stemming gebracht. De voorgestelde herziene begroting voor 2026 wordt niet vastgesteld.

27 eigenaren stemmen tegen de conceptbegroting, 5 stemmen er voor en mevrouw Kaneko stemt blanco.

Vervolgens besluit de vergadering over de tijdelijke oplossing voor het ontstane begrotingstekort als gevolg van een eigenaar die (conform de in november vastgestelde begroting) niet volledig betaalt.

De meegezonden conceptbegroting, conform het advies van Rijssenbeek wordt ter stemming gebracht.

Ter besluitvorming wordt het opstarten van de incassoprocedure tegen betreffende debiteur voorgelegd.

Mevrouw Toonstra en mevrouw Goudsmit stemmen voor het starten van een incassoprocedure. De heer Muller en mevrouw Kaneko stemmen blanco en de overige 29 leden stemmen tegen.

Op voorstel van de heer De Rosa wordt het tekort verdeeld over de overige leden naar rato van breukdeel, specifiek gekoppeld aan de debiteur (persoon) en niet aan het appartementsrecht. Dit betekent dat op het moment dat de betreffende eigenaar het appartement besluit te verkopen, dit voorstel zal komen te vervallen. Een aantal van de mensen op deze bijeenkomst reageert meteen positief op dit voorstel. Er is een pauze van ruim 10 minuten door de voorzitter ingelast om een adempauze in te lassen. Na de pauze wordt het voorstel van de heer de Rosa aangenomen als besluit,

Dit voorstel wordt aangenomen, met 29 stemmen voor. De heer Muller stemt tegen. De heer Rodenburg, mevrouw Toonstra en mevrouw Goudsmit stemmen blanco. Het tekort bedraagt naar inschatting ongeveer € 30,- per maand in totaal, neerslaand op circa € 0,60 per maand per appartement, afhankelijk van het breukdeel.

De vergadering besluit dat het tekort verdeeld over de overige leden naar rato van breukdeel, specifiek gekoppeld aan de debiteur (persoon) en niet aan het appartementsrecht. Dit betekent dat op het moment dat de betreffende eigenaar het appartement besluit te verkopen, dit voorstel zal komen te vervallen.

12 (Her)benoemingen bestuursleden

De huidige bestuursleden mevrouw Toonstra, de heer Muller en mevrouw Goudsmit stellen zich herkiesbaar. De vergadering stemt in met herbenoeming van het voltallige bestuur. Er wordt 1 blanco stem uitgebracht en er zijn geen tegenstemmen.

12.a Besluit inzake tekenbevoegdheid

De gelden van de Onderhoudsreserve/Reservefonds zijn op een aparte bankrekening geplaatst. VvE Metea adviseert 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 van de vereniging.

Mevrouw Toonstra (25-4), de heer Muller (25-3), mevrouw Goudsmit (25-11) en de heer Rodenburg (25-2) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

12.b Update commissies

De vergadervoorzitter verzoekt om een update vanuit de bewonerscommissie over het afgelopen half jaar. Mevrouw Stuyt geeft aan dat er weinig activiteiten hebben plaatsgevonden en dat de werkzaamheden weer worden opgepakt. Er worden geen concrete punten of resultaten genoemd. De jaarlijkse borrel wordt georganiseerd op 20 juni. De aankondiging hangt al langere tijd in de twee toegangshallen.

Voor de financiële commissie wordt de heer Rodenburg om een toelichting gevraagd. De heer Rodenburg geeft aan dat extra ondersteuning binnen de commissie gewenst is. De vergadering wordt gevraagd of iemand hem wil assisteren. Er volgen geen aanmeldingen.

De vergadering wordt gevraagd of leden de Duurzaamheidscommissie willen ondersteunen. Mevrouw Luijcx meldt zich aan om toe te treden tot de Duurzaamheidscommissie.

De heer Schoemaker wordt verzocht namens de technische commissie het woord te voeren. De heer Schoemaker geeft aan dat zijn collega de heer de Boer de toelichting al heeft gegeven tijdens het bespreken van het onderhoud.

13 Vaststellen datum volgende vergadering

De vergadering neemt kennis van het voorstel van het bestuur om de volgende reguliere ledenvergadering, waarin de begroting wordt behandeld, op maandag 23 november 2026 te houden. Indien ontwikkelingen rond de verduurzaming dit vereisen, volgt nader bericht.

De datum van de volgende vergadering wordt vastgesteld op: maandag 23 november 2026.

14 Rondvraag en sluiting

Er worden verder geen vragen of opmerkingen naar voren gebracht.

Een eigenaar spreekt waardering richting het bestuur uit voor het geleverde werk.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22:30 uur.De heer Schoemaker brengt de herinrichting van Selde Rust door de gemeente ter sprake. Ook is er een opmerking dat dit formeel geen VvE-onderwerp is, maar het wordt kort benoemd. Er wordt aangegeven dat vandaag de deadline is voor het indienen van reacties aan de gemeente. Er zijn formulieren beschikbaar bij de ingang. Eigenaars kunnen volstaan met de zin: Ik onderschrijf de reactie van de heer Schoemaker aan de commissie.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

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

2 Benoemen voorzitter van de vergadering

2.1 De VvE manager wordt benoemd als technisch voorzitter van de vergadering en zal de vergadering door de agenda leiden.

4 Vaststellen agenda

4.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. De volgorde wordt wel aangepast. Agendapunt 11, de begroting voor 2026, zal besproken worden na het bespreken van de notulen d.d. 24 november 2025.

7.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

7.a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure.

7.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

7.b.1 De vergadering besluit schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan te laten storten op het rekeningnummer t.n.v. de VvE waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

7.d Besluit inzake verzekeringen

7.d.1 De vergadering besluit het bestuur te mandateren om, indien nodig, offertes op te vragen en de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

7.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

7.e.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 1.000,- inclusief btw om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan.

7.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw (zoals WMO)

7.f.1 De vergadering machtigt het bestuur 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 (zoals WMO).

7.g Afwijkingen ten opzichte van de Akte van Splitsing

7.g.1 De vergadering besluit een gelijke verdeling toe te passen voor de dagelijkse liftkosten.

7.g.2 De vergadering besluit dat het onderhoud van de box van de mechanische ventilatie als privé wordt beschouwd.

8.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

8.c.1 De jaarrekening 2025 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

8.c.2 Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door hen gevoerde beleid in 2025.

8.d Bestemming exploitatieresultaat

8.d.1 Het positieve exploitatieresultaat van € 10.861,- euro van de verdeelsleutel algemeen wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

8.d.2 Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel trappen ad € 367,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

8.d.3 Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel gelijk ad € 499,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

8.d.4 Het positieve exploitatieresultaat van de verdeelsleutel lift ad € 637,- euro wordt met instemming van de vergadering verrekend onder de leden.

8.e (Her)benoeming kascommissie

8.e.1 De kascommissie bestaat uit de volgende personen: de heer de Boer en de heer van Eijl.

9.a Onderhoud 2026

9.a.1 De vergadering besluit het bestuur een mandaat te verlenen tot € 84.000,- inclusief btw om de bovengenoemde werkzaamheden aan de ZW-gevel uit te laten voeren. Dit besluit wordt aangenomen met 30 stemmen voor.

9.b Onderhoud 2027

9.b.1 De vergadering besluit met 24 stemmen voor om het bestuur te mandateren tot een bedrag van € 181.000,- incl. btw voor het lokaal aanhelen van het voegwerk en het plaatsen van spouwankers aan de ZO-gevel.

9.c Overig

9.c.1 De vergadering besluit het bestuur te mandateren tot € 6.500,- incl. btw voor vervanging cilinders algemene deuren met certificaat en drie sleutels per eigenaar.

11.b Vaststellen Herziene Begroting 2026

11.b.1 De voorgestelde begroting voor 2026 wordt niet vastgesteld.

11.b.2 De vergadering besluit dat het tekort verdeeld over de overige leden naar rato van breukdeel, specifiek gekoppeld aan de debiteur (persoon) en niet aan het appartementsrecht. Dit betekent dat op het moment dat de betreffende eigenaar het appartement besluit te verkopen, dit voorstel zal komen te vervallen.

12 (Her)benoemingen bestuursleden

12.1 De huidige bestuursleden mevrouw Toonstra, de heer Muller en mevrouw Goudsmit stellen zich herkiesbaar. De vergadering stemt in met herbenoeming van het voltallige bestuur.

12.a Besluit inzake tekenbevoegdheid

12.a.1 Mevrouw Toonstra (25-4), de heer Muller (25-3), mevrouw Goudsmit (25-11) en de heer Rodenburg (25-2) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

Actiepuntenlijst

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

Afronden afstemming valbeveiliging en aansprakelijkheid voor cameraonderzoek standleidingen.
Status: Vastgelegd

Inplannen volgende vergadering op 23-11-2026.
Status: Vastgelegd

Plannen van extra vergadering voor definitieve besluitvorming over maatregelen en financiering via Warmtefonds.
Status: Vastgelegd

Tekstuele wijzigingen notulen d.d. 25 november 2025 doorvoeren.
Status: Vastgelegd