Notulen

VvE Van Hogendorpstraat 56-60 en 64-72 te Amsterdam (1489)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 29 januari 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 29; aantal stemmen vertegenwoordigd: 17 (58,62 procent)

Aanwezig

Mevrouw S.L. Bakema, De heer S. Berveling en/of De heer L.R. Boström, Mevrouw M. Katryk, De heer N. Mengedoht, Mevrouw J. Wilgenkamp, De heer R. Reijnen, De heer M.J. Sprokkereef, De heer T.M. Hoogenstrijd en/of Mevrouw C.F.W, Hermans, Mevrouw C.N. Nosworthy

Volmacht afgegeven

Woningstichting Rochdale, Mevrouw A. Solovjova, Mevrouw A. Kuijpers

Afwezig

De heer H. Ayachi, De heer C.D.M.D. Debaty, De heer A.F. Espina, Mevrouw M. ten Heggeler, De heer V.C. Hellingwerf en Mevrouw L. Rodenburg, De heer R. van Schaik, De heer M. Meneghinello, De heer D. Morel, De heer W.B. Poelmann, Mevrouw C.S. Raatz en E. van Gent, Mevrouw C.I. Veenstra-Fonkert, Mevrouw S. Heuvelman

1. Opening

De beheerder, de heer Sander Tromp werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 20:05 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder verzorgt de notulen.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 17 van de 29 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Vaststellen notulen

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van woensdag 10 maart 2025 door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen. Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. woensdag 10 maart 2025 zijn vastgesteld.

Besluit: De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de technisch voorzitter de goedgekeurde jaarrekening en notulen te laten ondertekenen indien dit niet door het bestuur gebeurt, dit in afwijking van de regels. Dit geldt tot wederopzegging.

3. Vaststellen jaarrekening 2024-2025

De kascommissie brengt verslag uit en geeft aan dat de jaarrekening is gecontroleerd op aansluiting met het voorgaande boekjaar, de juistheid van de saldi en de verwerking van inkomsten en uitgaven. Tevens is een steekproef uitgevoerd op diverse facturen. De kascommissie geeft aan geen onregelmatigheden te hebben geconstateerd en adviseert de jaarrekening goed te keuren. De beheerder licht toe dat sprake is van een negatief resultaat van € 826,50, voornamelijk veroorzaakt door hogere kosten voor dagelijks onderhoud, terwijl op andere posten zoals verenigingskosten en verzekeringen meevallers zijn gerealiseerd.

De kascommissie verklaart dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren.

Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2024-2025.

De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren.
De vergadering besluit het negatief exploitatieresultaat van € 826,50 te verrekenen met de eigenaren.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2024-2025 is vastgesteld. Het negatieve exploitatieresultaat van € 826,50 wordt verrekend met de eigenaren. Er is decharge verleend.

4. Vaststellen begroting

De begroting 2026-2027 wordt toegelicht.

De beheerder licht de conceptbegroting 2026-2027 toe en geeft aan dat sprake is van een gebroken boekjaar, ingaande per 1 juli 2026. De begroting laat een stijging zien, voornamelijk veroorzaakt door hogere reserveringen en verzekeringspremies. Besproken wordt dat een mogelijke overstap naar een andere verzekering nog niet in de begroting is verwerkt, omdat dit voorstel later in de vergadering aan de orde komt. Naar aanleiding van vragen wordt toegelicht dat de maandelijkse bijdragen hierdoor stijgen en dat dit per eigenaar varieert. De vergadering bespreekt uitvoerig of het wenselijk is de begroting alvast aan te passen aan een lagere verzekeringspremie. Daarbij wordt stilgestaan bij het feit dat bestaande verzekeringscontracten nog doorlopen en dat eventuele verschillen later via de jaarrekening worden verrekend. De vergadering besluit de begroting vast te stellen onder de voorwaarde dat de verzekeringspremies nog worden herberekend op basis van de uiteindelijke verzekeringskeuze en dat deze aanpassing administratief wordt verwerkt.

De begroting wordt met meerderheid van stemmen, per 1 juli 2026 met een totale VvE-bijdrage van € 37.710 ,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Besluit: FIN - De begroting is met ingang per 1 juli 2026 met een totale VvE-bijdrage van € 37.710,- vastgesteld.

5. Planmatig Onderhoud (PO) Schilderwerk voorzijde

De vergadering constateert dat het schilderwerk aan de voorzijde van het gebouw in slechte staat verkeert en dat verder uitstel ongewenst is, de laatste schilderbeurt heeft 10 jaar gelden plaats gevonden. Hoewel deze werkzaamheden in het MJOP op een later moment zijn voorzien, besluit de vergadering deze naar voren te halen.

Na bespreking van de ontvangen offertes kiest de vergadering voor de offerte van Tom Steur, mede op basis van eerdere positieve ervaringen en de gehanteerde werkwijze.

De vergadering besluit het bestuur te mandateren om het schilderwerk in opdracht te geven met een projectbudget van € 63.000,- vanwege mogelijke onvoorziene kosten, dit bedrag is hoger dan de gekozen offerte. De vergadering machtigt de beheerder om de benodigde gelden te onttrekken aan het betreffende reservefonds, zo nodig in afwijking van de bepalingen in de splitsingsakte. VBA begeleid de werkzaamheden niet.

Besluit: De vergadering mandateert het bestuur om het schilderwerk in opdracht te geven met een projectbudget van € 63.000,- en machtigt de beheerder om de benodigde gelden aan het reservefonds te onttrekken. VBA begeleidt de werkzaamheden niet.

6. Vaststellen incassobeleid

Op 1 april 2024 is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) van kracht geworden, de overgangsperiode geldt tot 1 april 2025. VBA heeft de besturen geïnformeerd dat er per 1-1-2025 een nieuwe werkwijze wordt gehanteerd.

Besluit: Het procedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

7. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

De vergadering bespreekt de samenstelling van het bestuur. De zittende bestuursleden R. Reijnen en N. Mengedoht geven aan bereid te zijn hun taken voort te zetten.

Aansluitend bespreekt de vergadering de kascommissie. De huidige leden T.M. Hoogenstrijd / Hermans stellen zich opnieuw beschikbaar en geven aan hun werkzaamheden gezamenlijk te hebben uitgevoerd. De vergadering besluit de kascommissie opnieuw te benoemen voor de duur van één jaar.

Besluit: Het huidige bestuur blijft aan.

Besluit: De kascommissie is herkozen

8. Vorm en periode vergadering van eigenaars

In de akte van splitsing staat opgenomen dat binnen een bepaalde periode (veelal zes maanden) na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden en dat in deze vergadering het bestuur de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering voorlegt. Om flexibel te zijn wordt voorgesteld om hier in voorkomende gevallen van af te wijken. Voorts wordt voorgesteld de vergadering in overleg met het bestuur en de beheerder digitaal te houden.

Besluit: De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar.

9. Overstap verzekering

De beheerder licht toe dat een nieuwe verzekeringsopzet is aangevraagd die naar verwachting een besparing van circa € 2.000 per jaar oplevert. Daarbij wordt aangegeven dat een taxatie noodzakelijk is om te bepalen of de huidige verzekerde waarde nog toereikend is. De vergadering bespreekt de mogelijke gevolgen hiervan en acht het van belang dat het gebouw correct verzekerd blijft. De vergadering besluit het bestuur te machtigen om, na afronding van de taxatie, over te stappen naar de nieuwe verzekering.

Besluit: Het bestuur wordt gemachtigd om, na afronding van de taxatie, over te stappen naar de voorgestelde nieuwe verzekering.

10. Exploitatie van 68C (short stay/airbnb)

De vergadering bespreekt de exploitatie van een woning voor short stay. Vastgesteld wordt dat dit in strijd is met de splitsingsakte en de bestemming van het gebouw. Toegelicht wordt dat reeds meerdere waarschuwingen zijn verstuurd en dat de situatie ondanks eerdere toezeggingen niet is beëindigd. De vergadering bespreekt de overlast, de handhaafbaarheid en de juridische mogelijkheden. Daarbij wordt vastgesteld dat de vereniging beschikt over rechtsbijstand en dat verdere interne gesprekken geen resultaat hebben opgeleverd. De vergadering besluit het bestuur te machtigen om juridische stappen te ondernemen indien de exploitatie wordt voortgezet via de rechtsbijstand.

Eén van de leden vraagt of het incidenteel ruilen van een woning via een website, bijvoorbeeld ten behoeve van een vakantie, is toegestaan. De vergadering beoordeelt dat hierbij geen sprake is van een commercieel oogmerk en geeft aan dat dit gebruik wordt toegestaan en gedoogd.

Besluit: Het bestuur wordt gemachtigd om juridische stappen te ondernemen indien de exploitatie van de woning voor short stay wordt voortgezet.

11. Rondvraag en sluiting

Er wordt een toelichting gegeven op een eerder ingediende melding richting Rochdale, waarbij wordt aangegeven dat de situatie inmiddels deels is verbeterd, maar dat nog niet alle aandachtspunten volledig zijn opgelost. Het betreft een huurder die verzamelaar is waarvan "verzamelingen" tegen de gevel worden geplaatst of in tuin. Dit geeft overlast en trekt ratten aan. Er wordt aangegeven dat er op dit moment geen verder meldingen worden gemaakt vanwege de goede onderlinge relatie te waarborgen. De vergadering spreekt uit dat het wenselijk is hierover alert te blijven als er ontwikkelingen plaatsvinden.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het gebruik van gemeenschappelijke delen door Rochdale, waaronder het zonder toestemming aanbrengen van sleutel kluisjes. De vergadering geeft aan dit onwenselijk te vinden en verzoekt de beheerder hierover contact op te nemen met de betreffende partij en te onderzoeken welke passende oplossing mogelijk is, zodat verdere aantasting van het gebouw wordt voorkomen. De beheerder heeft hierover de vertegenwoordiger van Rochdale geïnformeerd.

De voorzitter sluit om 20:00 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

** Bij gaslucht sluit u de gaskraan, opent u ramen en deuren, vermijd u vuur en zet u niets elektrisch aan (ook niet verlichting) en belt u altijd het Nationaal Storingsnummer 0800-9009.*
** Nieuwe technische niet urgente meldingen kunt u het beste via S1mone melden. Gebruikt u hiervoor de QR-code die u is toegezonden*
Of eventueel via *de portal https://vba.twinq.nl/*
** Voor technische spoedmeldingen dient u altijd te bellen met 020-5209099.*
** Statusvragen over reeds eerder gedane meldingen kunt u stellen via: 020-5209099, keuze 2.*
** Heeft u last van een verstopping in een afvoerleiding, raadpleegt u dan eerst de portal om na te gaan of uw VvE een ontstoppingscontract heeft. Hiermee bespaart u uzelf kosten.*
** Heeft u glasschade, raadpleegt u dan de verzekering via https://vba.twinq.nl/, er kan een glasverzekering zijn waar u dit direct kunt melden.*
** Technische meldingen via de e-mail worden niet in behandeling genomen.*
** Kijkt u ook eens op onze website: https://vvebeheer-amsterdam.nl/ , hier worden veel vragen al beantwoord.*

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Van Hogendorpstraat 56-60 en 64-72 te Amsterdam (1489)

2. Vaststellen notulen

2.1 De notulen van vergadering d.d. woensdag 10 maart 2025 zijn vastgesteld.

2.2 De vergadering gaat akkoord met het voorstel om de technisch voorzitter de goedgekeurde jaarrekening en notulen te laten ondertekenen indien dit niet door het bestuur gebeurt, dit in afwijking van de regels. Dit geldt tot wederopzegging.

3. Vaststellen jaarrekening 2024-2025

3.1 FIN - De jaarrekening 2024-2025 is vastgesteld. Het negatieve exploitatieresultaat van € 826,50 wordt verrekend met de eigenaren. Er is decharge verleend.

4. Vaststellen begroting

4.1 FIN - De begroting is met ingang per 1 juli 2026 met een totale VvE-bijdrage van € 37.710,- vastgesteld.

5. Planmatig Onderhoud (PO) Schilderwerk voorzijde

5.1 De vergadering mandateert het bestuur om het schilderwerk in opdracht te geven met een projectbudget van € 63.000,- en machtigt de beheerder om de benodigde gelden aan het reservefonds te onttrekken. VBA begeleidt de werkzaamheden niet.

6. Vaststellen incassobeleid

6.1 Het procedure en het incassobeleid zijn vastgesteld.

7. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

7.1 Het huidige bestuur blijft aan.

7.2 De kascommissie is herkozen

8. Vorm en periode vergadering van eigenaars

8.1 De vergadering stemt in om de ledenvergadering in voorkomende gevallen te laten plaatsvinden in het tweede halfjaar.

9. Overstap verzekering

9.1 Het bestuur wordt gemachtigd om, na afronding van de taxatie, over te stappen naar de voorgestelde nieuwe verzekering.

10. Exploitatie van 68C (short stay/airbnb)

10.1 Het bestuur wordt gemachtigd om juridische stappen te ondernemen indien de exploitatie van de woning voor short stay wordt voortgezet.