

Notulen

VvE Wijk aan Duinerweg 123-169 (918)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 17 april 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 24; aantal stemmen vertegenwoordigd: 19 (79,17 procent)

Aanwezig

Mevrouw M.N. Bos, De heer S.P. Janmaat, De heer R.J.M. Kok, Mevrouw C.M. Koster, De heer J.L. Lewandowski, Pré Wonen, De heer M. Roijers en/of Mevrouw M. Koster, De heer R. Sejsener, De heer R.A.A. Sprengers, Mevrouw M. Vrielink, Mevrouw J.J. van der Zee, De heer G.A.T. van Zonneveld

Afwezig

De heer H.N. Feenstra, De heer R. Gouda, De heer D.L. Maliszewski en Mevrouw B.A. Maliszewska, De heer L. van Roijen, Mevrouw M. Wanmaker

1. Opening

De bestuursvoorzitter, de heer Ruud Sprengers, die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:33 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder, dhr. Kristian Silvius werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA) verzorgt de notulen.

Namens Pré Wonen is de heer Joris van Manen aanwezig.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 19 van de 24 stemmen (79,17%), zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Eerder verstrekte doorlopende mandaten

Hier genoemd een opsomming van eerder verstrekte en doorlopende mandaten uit eerdere vergaderingen. Deze mandaten zijn verstrekt en worden geacht van kracht te zijn tenzij de vergadering deze intrekt:

- Mandaat aan het bestuur om de goedgekeurde onderhoudswerkzaamheden namens de VvE goed te keuren en in opdracht te geven;
- Mandaat aan de beheerder om de gelden bedoeld voor in de vergadering goedgekeurde werkzaamheden namens de VvE te onttrekken aan het reservefonds, in afwijking van de regels;
- Mandaat aan het bestuur om aanvragen in het kader van de WMO namens de VvE goed te keuren;
- Mandaat aan het bestuur om zo nodig - en in overleg met Pré Wonen - over te stappen naar een andere verzekeraar;

Besluit: De eerder verstrekte mandaten worden opnieuw door de vergadering bekrachtigd.

3. Vaststellen notulen

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 27 juni 2025 door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen.

Dhr. Sprengers meldt dat hij het MJOP van het naastgelegen pand (eigendom van Pré Wonen) via dhr. Joris van Manen heeft ontvangen. N.a.v. dit document heeft dhr. Sprengers contact gezocht met Pré Wonen om samen op te kunnen trekken bij planmatig onderhoud en daarmee schaalvoordeel te behalen. Dit blijkt lastiger dan op voorhand aangenomen. Behalve dat voor de twee complexen afwijkende onderhoudscycli aanhouden, zorgen de recente politieke ontwikkelingen voor onduidelijkheid. Dhr. Van Manen licht toe dat door het besluit van de regering om huren voor twee jaar te bevriezen, van grote invloed zijn op de liquiditeit van wooncorporaties, zo ook voor Pré Wonen. Hierdoor komen ook geplande verduurzamingsprojecten en planmatig onderhoud op losse schroeven staan. Te meer omdat de kosten in de bouwsector wel blijven stijgen. Dhr. Van Manen geeft aan dat PréWonen om deze redenen een pas op de plaats moet maken en zich terughoudend moet opstellen.

Voorzitter Sprengers meldt dat voor 2026 een herinspectie van het MJOP op de agenda staat en dat dit een goed moment is om ook verduurzamingsmogelijkheden voor VvE Wijk aan Duinerweg 123-169 te onderzoeken. Opgemerkt wordt dat bij de Plantage (een soortgelijk complex in de buurt) de kozijnen worden vervangen. Dhr. Sprengers stelt voor om het resultaat van die verbouwingen af te wachten en te onderzoeken wat het rendement hiervan is geweest.

Er is nog geen gunningsadvies door VBA opgeleverd voor het planmatig onderhoud waarvoor vorig jaar

mandaat is gegeven.

Mw. Koster vraagt of dit schilderwerk wel nodig is en zou liever zien dat ook bij deze VvE de kozijnen worden vervangen. Het bestuur antwoordt dat er een verf technisch advies is opgesteld, waaruit blijkt dat het pand toe is aan een nieuwe schildercyclus (de reguliere frequentie van buitenschilderwerk is zes jaar). Niet schilderen leidt tot houtrot en daarmee ook tot hogere kosten. Dhr. Sprengers vult aan dat o.a. ook voegwerkherstel en reiniging van het trespas onderdeel uitmaken van de geplande werkzaamheden. Kozijnvervanging staat in het huidige MJOP van VvE Wijk aan Duinerweg 123-169 voor 2036 op de planning.

Dhr. Lars van Roijen heeft nog geen alternatief aanbod voorgelegd m.b.t. de opstal - en aansprakelijkheidsverzekering voor de VvE.

Na bovenstaande op- en/of aanmerkingen worden de notulen vastgesteld.

Besluit: De notulen van de ledenvergadering d.d. 27 juni 2024 zijn vastgesteld.

4. Vaststellen jaarrekening 2024

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het boekjaar 2024. Het boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van -/- € 2.364,65.

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. Dhr. Van Zonneveld van de kascommissie meldt ook dat het advies is afgegeven om een bedrag over te boeken naar de Duitse TEN31 bank i.v.m. een gunstigere rente en garantiestelsel. Dit advies is opgevolgd door het bestuur en uitgevoerd door VBA.

Er zijn geen inhoudelijke vragen over de jaarrekening 2024 waarna deze wordt vastgesteld en het bestuur wordt gedechargeerd voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2024.

De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren. Dhr. Van Manen geeft aan dat het beleid van Pré Wonen is om zowel positieve als negatieve exploitatiesaldo's te verrekenen met het reservefonds, eventueel kan er een apart grootboek gecreëerd worden om fluctuaties op te vangen.

Na een stemronde besluit de vergadering met meerderheid van stemmen om het negatief exploitatieresultaat van -/- € 2.364,65 ten laste van de voorziening algemeen te brengen.

De beheerder vraagt de vergadering om instemming om het projectbudget voor o.a. trespas-reiniging samen te voegen met het budget voor gevel- en buitenschilderwerk. Hier wordt akkoord op gegeven.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2024 is vastgesteld. De vergadering besluit het negatief exploitatieresultaat van -/- €2.364,66 te verrekenen met het reservefonds. Er is decharge verleend aan het bestuur.

Besluit: FIN - akkoord om de bestemmingsreserve 'project gecombineerd / overig werk' van € 11.550,- toe te voegen aan het bestaande projectbudget voor gevel- en schilderwerk van € 26.631,34,-.

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies

Het spaaradvies is administratief bijgesteld. Gevraagd wordt deze vast te stellen. De vergadering gaat akkoord met vaststelling van het MJOP maar niet met het voorgestelde Spaaradvies VBA,

(Noot beheerder: later in de vergadering wordt een aangepaste begroting vastgesteld waarin de spaarbijdragen voor 2026 20% hoger zijn dan 2025. Dit is verwerkt in het aangepaste document: VvE 918 - MJOP- Besluit ALV 17 april 2025.)

Besluit: Het MJOP wordt vastgesteld het Spaaradvies VBA 2025 wordt ter kennisgeving aangenomen.

6. Mandaat reiniging dakgoten, HWA, controle pannendak door fa. AvR

Dhr. Sprengers licht toe dat hij door aannemer AvR die met een hoogwerker ter plaatse was werkzaamheden m.b.t. dakgoten en HWA en een controle van het pannendak heeft laten uitvoeren, waardoor de VvE kosten heeft kunnen besparen. Hierover is op 16 januari 2025 ook een mail gestuurd naar de eigenaars.

Besluit: De vergadering geeft met terugwerkende kracht mandaat voor de uitgevoerde werkzaamheden en een budget van € 6.350,-.

7. Planmatig Onderhoud (PO) 2024, 2025 en 2026

Het bestuur heeft op 27 maart jl. een offerte ontvangen van fa. Schoot Installatietechniek voor het vervangen van de armaturen. De offerte wordt doorgesproken. Uitgelegd wordt dat door fa. Schoot nieuwe armaturen zullen worden geplaatst met LED-verlichting. Ook wordt er garantie gegeven op de installatie. T.b.v. een betere verlichting van de portieken wordt de positie van sommige armaturen verplaatst. Bij de voordeuren wordt een armatuur met een sensor geplaatst waardoor de LED-lamp extra fel oplicht wanneer beweging wordt geregistreerd.

- Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven voor het in uitvoering geven van het vervangen van de armaturen voor reservefonds F een bedrag van €7.260,- inclusief BTW, VT en onvoorziene meerkosten. De vergadering geeft akkoord voor een budget van € 7.260,-

- Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven voor het in uitvoering geven van het planmatig onderhoud in jaar 2024 en 2025 met de volgende projectbudgetten:

- voor reservefonds F een bedrag van € 861,- inclusief BTW en VT - herinspectie MJOP. Het bestuur stelt voor een MJOP inclusief verduurzamingsmogelijkheden te laten opstellen. De beheerder adviseert het mandaatbedrag te verhogen t.b.v. een DMJOP.

De vergadering geeft akkoord voor het laten opstellen van een DMJOP met een budget van € 3.000,-. Besproken wordt dat dit een onderwerp wordt voor de duurzaamheidscommissie.

- Voorgesteld wordt goedkeuring te geven aan de projectbegeleiding (VT) door VBA.

- Voorgesteld wordt het bestuur mandaat te geven om onvoorziene meerkosten met een maximum van 10% per bovengenoemd projectbudget in opdracht te geven. Dit bedrag is nog *niet* begroot en gaat ten laste van het reservefonds.

Een algemene toelichting over het planmatig onderhoud vindt u op [Planmatig Onderhoud en besluitvorming | VvE Beheer Amsterdam](#) en [Planmatig Onderhoud en projectbudget | VvE Beheer Amsterdam](#)

Besluit: PO - het bestuur krijgt mandaat voor het in uitvoering geven van het vervangen van de armaturen/verlichting met een projectbudget van €7.260,- aan fa. Schoot

Besluit: PO - het bestuur krijgt mandaat voor het in uitvoering geven van het opstellen van een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) in samenwerking met de verduurzamingscommissie en met een projectbudget van € 3.000,-

8. Voorstel verhogen mandaatbedrag bestuur

In de software van VvE Beheer Amsterdam staat ingesteld dat het bestuur mandaat heeft om opdrachten tot een bedrag van

€ 800,- excl. BTW te accorderen. Officieel zou voor grotere uitgaven akkoord gevraagd moeten worden.

Voorgesteld wordt om het mandaatbedrag voor het bestuur te verdrievoudigen. Hiermee stemt de vergadering in.

Besluit: FIN - Het bestuur krijgt mandaat van de vergadering om buiten de begroting om uitgaven te doen tot een bedrag van € 2.400,-.

9. Vaststellen begroting

De begroting 2026 wordt toegelicht. Dhr. Sprengers geeft aan dat het begrotingsvoorstel 2026 op basis van het Spaaradvies van VBA niet haalbaar is. Het bestuur heeft daarom een alternatieve begroting laten opstellen waarin het spaarbedrag (de toevoeging aan het reservefonds) t.o.v. 2025 met 20% stijgt. (Het Spaaradvies VBA 2025 verlangt een stijging van het spaarbedrag van bijna 64%).

Dhr. Lewandoski laat weten dat hij het pertinent niet eens is met deze verhoging van de begroting.

De alternatieve begroting met een totaalbedrag van € 78.376,- wordt in stemming gebracht en met meerderheid van stemmen aangenomen.

Besluit: FIN - De begroting 2026 is vastgesteld met een totaalbedrag van € 78.376,-

10. Vaststellen nieuw 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 wij per 01-01-2025 een nieuwe werkwijze hanteren. Vorderingen worden na een eenmalig bericht door VBA uit handen gegeven aan fa. BoitenLuhrs en de eerste incassokosten worden ten laste gebracht van de VvE.

Besluit: De incassoprocedure en het incassobeleid van VBA zijn vastgesteld.

11. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

Dhr. Ruud Sprengers heeft te kennen gegeven dat hij na dertien jaar voorzitter te zijn geweest, zich niet niet langer verkiesbaar stelt als bestuurder van de VvE. Wel is hij bereid om het nieuwe bestuur als

technisch commissielid te ondersteunen.

Mw. Michelle Bos is bereid om als nieuwe bestuursvoorzitter aan te treden. De beheerder geeft aan dat ook mw. Wanmaker nog als bestuurslid staat geregistreerd en dat een oneven aantal bestuursleden de voorkeur heeft. Dhr. Sven Janmaat geeft aan ook bereid te zijn om zitting te nemen in het bestuur.

Mw. Michelle Bos wordt tot voorzitter benoemd en de heer Sven Janmaat als algemeen bestuurder.

Nieuwe bestuursleden dienen zich in te schrijven in de Kamer van Koophandel. Uittredende bestuursleden dienen zich uit te schrijven bij de Kamer van Koophandel. VBA biedt aan deze in-/uitschrijving te begeleiden voor € 121,- incl. BTW.

Het nieuwe bestuur zal zelf zorgdragen voor de in- en uitschrijving bij de KvK.

Er zijn geen wijzigingen in de samenstelling van de kascommissie, zowel dhr. Van Zonneveld als dhr. Mark Roijers blijven aan.

Benoemd wordt dat de duurzaamheidscommissie bestaande uit Michelle Bos, Mark Roijers, René Seijsener en Ruud Sprengers wakker moet worden. Voorgesteld wordt om regelmatig bijeen te komen en een groepsapp in het leven te roepen.

Gervraagd wordt naar de rol van Pré Wonen bij verduurzaming. Dhr. Van Manen vertelt dat de focus van Pré Wonen op de EFG labels ligt maar dat de politieke ontwikkelingen onzekerheid met zich mee brengen voor wooncorporaties. Voor deze VvE is het van belang is te onderzoeken wat de wensen van de gezamenlijke eigenaars zijn. Ook adviseert dhr. Van Manen verduurzamings-maatregelen door te voeren op de natuurlijke momenten: als de kozijnen vervangen moeten worden, zou HR ++ of HR triple+ glas geplaatst kunnen worden. Als het dak vernieuwd wordt, is het een natuurlijk moment om dakisolatie aan te brengen.

Besluit: Dhr. Ruud Sprengers treedt af als bestuursvoorzitter en zal zitting nemen in de technische commissie. Mw. Michelle Bos wordt tot nieuwe bestuursvoorzitter benoemd en de heer Sven Janmaat treedt eveneens aan als bestuurslid.

12. 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 er niet mee in om in de tweede helft van het jaar te vergaderen en geeft geen akkoord op digitaal vergaderen.

13. Sleutelkluis VBA

Besluit: Dhr. Joris van Manen geeft aan dat dit verzoek vanuit Pré Wonen is gekomen omdat in gemixte complexen waar Pré Wonen onderdeel van uitmaakt, vaak een beroep wordt gedaan op Pré Wonen om aannemers toegang te verschaffen voor werkzaamheden in de gezamenlijke ruimtes. Omdat binnen deze VvE er nog nooit beroep is gedaan op Pré Wonen, trekt dhr. Van Manen het voorstel weer in.

14. Voorstel vervangen cilinders buitendeuren

De cilinders van de buitendeuren van de entrees vertonen gebreken, bij twee deuren is al een noodoplossing toegepast. Bewoners zijn hierdoor al meer dan eens buitengesloten. Om meer problemen te voorkomen stelt dhr. Sprengers voor de cilinders van de toegangsdeuren en de entrees van de bergingsdeuren te vervangen. De kosten bedragen ca. € 150,- per portiek. Dhr. Sprengers zal de nieuwe sleutels voor de portiek- en bergingsdeuren aan de bewoners/eigenaars verstrekken. Het bestuur vraagt akkoord aan de vergadering om de cilinders te vervangen., waarmee de vergadering instemt.

Dhr. Van Manen deelt contactgegevens zodat hiervan ook melding gedaan kan worden bij de sleutelboer van Pré Wonen

Besluit: Het bestuur krijgt mandaat van de vergadering om de cilinders van de portiekdeuren en toegangsdeuren bergingen te vervangen.

15. Rondvraag en sluiting

- Mw. Koster meldt dat een raam bij een voordeur is ingeslagen/ingetrapt. Er is al een politierapport opgesteld en claim bij de verzekering is ingediend. Het raam is in bestelling. Dhr. Van Manen wordt gevraagd om na te gaan of dit proces goed loopt.

- Dhr. Sprengers meldt dat in het complex alle appartementen over een eigen (individuele) rookgasafvoer

(RGA) beschikken.

Op basis van de Gastketelwet (1 april 2023) moet bij vervanging van de CV ook meteen de RGA vervangen worden. Dit mag alleen nog door gecertificeerde installateurs worden uitgevoerd. De vervangingskosten zijn voor rekening van de eigenaar. Pré Wonen heeft via fa. Bonarius al enkele cv's vervangen waarbij een hoogwerker werd ingezet. Als er meerdere eigenaars zijn die hun CV willen vervangen kunnen kosten bespaard worden door dit gezamenlijk op te pakken. Mw. Bos geeft aan dat haar installateur zonder gebruik van een hoogwerker de RGA heeft vervangen. Zij kan de contactgegevens delen via de groepsapp.

- Dhr. Sprengers meldt dat een aantal jaren gelende sprake was van vochtdoorslag bij de slaapkamers van de appartementen.

fa. Huipen heeft geconstateerd dat de afdichtband bij de kozijnen onvoldoende is en dat dit mogelijk verholpen kan worden door deze dicht te kitten. Als dat niet helpt zouden de muren geïmpregneerd moeten worden. Het bestuur heeft een offerte ontvangen van een schilder (met eigen hoogwerker) die het kitwerk bij alle portieken kan verzorgen voor een totaalbedrag van € 800,- De vergadering gaat akkoord met deze werkzaamheden.

De voorzitter sluit om 21:06 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

Dhr. Ruud Sprengers wordt bijzonder bedankt voor zijn inspanningen als bestuursvoorzitter de afgelopen dertien jaar.

De heer Sprengers bedankt alle aanwezige eigenaars voor het vertrouwen.

** 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 via de portal <https://vba.twinq.nl/> doen.*

** 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 ontstopingscontract heeft. Hiermee bespaart u uzelf kosten.*

** 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 Wijk aan Duinerweg 123-169 (918)

2. Eerder verstrekte doorlopende mandaten

- 2.1 De eerder verstrekte mandaten worden opnieuw door de vergadering bekrachtigd.

3. Vaststellen notulen

- 3.1 De notulen van de ledenvergadering d.d. 27 juni 2024 zijn vastgesteld.

4. Vaststellen jaarrekening 2024

- 4.1 FIN - De jaarrekening 2024 is vastgesteld. De vergadering besluit het negatief exploitatieresultaat van -/- €2.364,66 te verrekenen met het reservefonds. Er is decharge verleend aan het bestuur.
- 4.2 FIN - akkoord om de bestemmingsreserve 'project gecombineerd / overig werk' van € 11.550,- toe te voegen aan het bestaande projectbudget voor gevel- en schilderwerk van € 26.631,34,-.

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies

- 5.1 Het MJOP wordt vastgesteld het Spaaradvies VBA 2025 wordt ter kennisgeving aangenomen .

6. Mandaat reiniging dakgoten, HWA, controle pannendak door fa. AvR

- 6.1 De vergadering geeft met terugwerkende kracht mandaat voor de uitgevoerde werkzaamheden en een budget van € 6.350,-.

7. Planmatig Onderhoud (PO) 2024, 2025 en 2026

- 7.1 PO - het bestuur krijgt mandaat voor het in uitvoering geven van het vervangen van de armaturen/verlichting met een projectbudget van €7.260,- aan fa. Schoot
- 7.2 PO - het bestuur krijgt mandaat voor het in uitvoering geven van het opstellen van een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) in samenwerking met de verduurzamingscommissie en met een projectbudget van € 3.000,-

8. Voorstel verhogen mandaatbedrag bestuur

- 8.1 FIN - Het bestuur krijgt mandaat van de vergadering om buiten de begroting om uitgaven te doen tot een bedrag van € 2.400,-.

9. Vaststellen begroting

- 9.1 FIN - De begroting 2026 is vastgesteld met een totaalbedrag van € 78.376,-

10. Vaststellen nieuw incassobeleid

- 10.1 De incassoprocedure en het incassobeleid van VBA zijn vastgesteld.

11. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

- 11.1 Dhr. Ruud Sprengers treedt af als bestuursvoorzitter en zal zitting nemen in de technische commissie. Mw. Michelle Bos wordt tot nieuwe bestuursvoorzitter benoemd en de heer Sven Janmaat treedt eveneens aan als bestuurslid.

12. Vorm en periode vergadering van eigenaars

- 12.1 De vergadering stemt er niet mee in om in de tweede helft van het jaar te vergaderen en geeft geen akkoord op digitaal vergaderen.

13. Sleutelkluis VBA

- 13.1 Dhr. Joris van Manen geeft aan dat dit verzoek vanuit Pré Wonen is gekomen omdat in gemixte complexen waar Pré Wonen onderdeel van uitmaakt, vaak een beroep wordt gedaan op Pré Wonen om aannemers toegang te verschaffen voor werkzaamheden in de gezamenlijke ruimtes. Omdat binnen deze VvE er nog nooit beroep is gedaan op Pré Wonen, trekt dhr. Van Manen het voorstel weer in.

14. Voorstel vervangen cilinders buitendeuren

- 14.1 Het bestuur krijgt mandaat van de vergadering om de cilinders van de portiekdeuren en toegangsdeuren bergingen te vervangen.