

# Notulen

**VvE Streefkerkstraat 1 t/m 91, Stoutenburggracht 28 t/m 49 en Stellendamstraat 2 t/m 92 te Amsterdam (1281), gevestigd te Amsterdam (1281)**

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 18 maart 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 2398; aantal stemmen vertegenwoordigd: 2149 (89,62 procent)

---

## Aanwezig

De heer M.B. Beekveldt, De heer M.A. Kallan en/of Mevrouw S.G. Zahoer, De heer M.L.K. Kastelein en/of Mevrouw S.T. Shaw, Stichting Ymere, Mevrouw D.M. Verdurmen, De heer T.J.R. Versteeg

## Volmacht afgegeven

Mevrouw I.C. Vijber

## Afwezig

De heer I.R. Buschman, Mevrouw M.E. Cardozo Arboleda, Mevrouw J.M. Doornkamp, De heer R. Engelsman en Mevrouw J. Staats, Mevrouw G. Ghabouj, De heer A. Güner, De heer R. Isrie, De heer K.R. Jagroe, De heer D.C. Kohlberg, De heer P.L. Sanrochman, De heer M. Sela en Mevrouw M. Sela, De heer en mevrouw D. Singh / Kaur

---

## 1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De heer Meo Gravesteijn, aanwezig namens de beheerder, Ymere afdeling VvE-beheer, opent de vergadering om 19:00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Namens Stichting Ymere is mevrouw Muriel Jongerden. aanwezig.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig of vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De leden gaan er mee akkoord dat de beheerder de rol van technisch voorzitter van de vergadering op zich neemt.

## 2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2024 is voorlopig vastgelegd op: 5 november 2024.
- Uw VvE heeft in het verleden een incassoprocedure vastgesteld. U vindt deze procedure in het eigenarenportaal (<https://ymere.twinq.nl>) onder *Administratie - Algemene gegevens VvE*. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest.

## 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 2 november 2022

De notulen van de vorige vergadering zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen.

Er zijn geen vragen of opmerkingen over de notulen van de vorige vergadering.

Na het vaststellen van de notulen wordt het document ondertekend door de technisch voorzitter van de vergadering.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van de vorige vergadering vast te stellen.

## 4. Jaarstukken 2022-2023: Verslag en advies kascommissie

Mevrouw Verdurmen, aanwezig als lid van de kascommissie, geeft aan dat de commissie nog een paar vragen heeft. De voorzitter van de vergadering geeft aan dat deze voor het volgende boekjaar beter voor de vergadering kunnen worden gesteld.

Nadat deze vragen beantwoord geeft de kascommissie het advies aan de vergadering in te stemmen met de jaarrekening en het bestuur decharge te verlenen. Na de vergadering overhandigt mevrouw Verdurmen de kasverklaring aan de beheerder.

Op verzoek van de kascommissie wordt de mogelijkheid voor het afspreken van een betalingsregeling met Ymere benadrukt. Een betalingsregeling kan afgestemd worden via mailadres [VvE-debiteuren@ymere.nl](mailto:VvE-debiteuren@ymere.nl).

Als eigenaren, i.v.m. de IB aangifte, willen weten wat hun aandeel in het reservefonds is kan dit opgezocht worden op het VvE Portaal.

U gaat dan naar:

- Mijn pagina;
- Mijn aandeel in het reservefonds.

## **5. Jaarstukken 2022-2023: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**

De beheerder geeft een toelichting op de jaarstukken van het boekjaar 2022-2023. Hierna wordt de Vergadering van Eigenaars gevraagd de jaarstukken vast te stellen en een besluit te nemen over het negatieve exploitatie tekort ad €52.774,79 exploitatieresultaat.

Volgens de regels van de splitsingsakte dient het exploitatieresultaat afgerekend te worden met de eigenaren, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders beslist. Het bestuur stelt voor het exploitatieresultaat af te rekenen met de leden.

Daarnaast dient de vergadering een besluit te nemen over de post plantmatig mandaat ad € 17.955,20

De vergadering besluit het te kort af te rekenen met de leden. Het planmatig mandaat toe te voegen aan de reservefonds planmatig onderhoud.

De leden wordt gevraagd de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen. Ook met dit voorstel stemt de vergadering in.

De vergadering machtigt de beheerder de jaarrekening te ondertekenen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2022-2023 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 52.774,79 af te rekenen met de leden.

Besluit: De vergadering stemt in met de toevoeging van het planmatig mandaat aan de voorziening planmatig onderhoud ad € 17.955,20

Besluit: De vergadering machtigt de technisch voorzitter om de jaarrekening te ondertekenen.

Actiepunt: Afrekenen exploitatieresultaat

Het exploitatie tekort ad € 52.774,79 met de leden afrekenen.

Actiepunt: Planmatig Mandaat

Het restant van het planmatig mandaat ad € 17.955,20 toevoegen aan de voorziening planmatig onderhoud.

## **6. Jaarstukken 2022-2023: Verlenen decharge aan het bestuur**

Aan de Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het door haar in 2022-2023 gevoerde financiële- en overige beleid. De vergadering verleent het bestuur decharge.

Besluit: De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële- en overige beleid.

## **7. (Her)benoemen bestuur**

Aan de bestuursleden wordt gevraagd of zij in het bestuur willen blijven. Treden bestuursleden af, dan wordt aan de andere eigenaren gevraagd wie tot het bestuur wil toetreden.

De volgende personen vormen het bestuur:

Voorzitter: M. A. Kallan

Het is voor bestuurders wettelijk verplicht zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel. De VvE is verantwoordelijk voor het actueel houden van deze inschrijving. Om het de nieuwe bestuursleden makkelijk te maken ontvangen zij van de beheerder het inschrijfformulier en verzorgt de beheerder ook de verdere administratieve afhandeling van hun inschrijving.

Besluit: De vergadering stemt in met de herbenoeming van de heer Kallan.

## **8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**

Aan de kascommissieleden wordt gevraagd of zij in de kascommissie willen blijven.

De kascommissie bestaat uit:

Kascommissielid: mevrouw D. M. Verdurmen

Kascommissielid: mevrouw I. C. Vijber

Aspirant kascommissielid: de heer T.J.R. Versteeg

Besluit: De vergadering stemt in met de herbenoeming van de leden van de kascommissie. Tevens stemt vergadering in met de benoeming van de heer Versteeg als aspirant kascommissielid.

#### **9. Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhouds Planning (DMJOP).**

Uw wooncomplex is slecht tot matig geïsoleerd en het merendeel van de woningen heeft een slecht of matig label. Dat leidt tot onnodig hogere energiekosten. Om daar iets aan te doen is inzicht nodig in de verduurzamingsopties. Dit inzicht wordt verkregen door een energieadvies rapport (EAR) op te stellen door INNAX. De kosten voor het opstellen hiervan zijn € 8.393,- inclusief BTW. Dit bedrag is inclusief na ontvangst van het energierapport, in gezamenlijk overleg kiezen van duurzaamheid scenario's en deze verwerken in het duurzaamheid meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). De VvE zal de kosten, voor het laten opstellen van een EAR/DMJOP voor haar rekening moeten nemen. Uiteraard volgens de geldende verdeelsleutel. De opdrachtverstrekking wordt gedaan op tenaamstelling van de VvE ten behoeve van de subsidieaanvraag, die door de overheid wordt verstrekt voor het laten opstellen van een EAR en DMJOP. De subsidieopbrengst, circa € 6.000,- komt ten goede van de VvE. Voor het aanvragen van de subsidie heeft de VvE een E-Herkenning (betrouwbaarheid EH2+) nodig. De kosten voor het aanvragen van deze E-Herkenning zijn maximaal € 50,00 per jaar.

Het huidige MJOP is op orde (regulier planmatig onderhoud) en kan als basis fungeren om een goed Adviesrapport en DMJOP op te stellen.

De vergadering stemt in met het opvragen van een energie advies rapport. Vanuit de vergadering komt de vraag dit uit te besteden aan het bureau Laan 35. Het aanvragen van een E-Herkenning is nu nog niet nodig. Dit kan ook als het EAR binnen is.

Als het EAR en DMJOP binnen zijn zal gekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor het verduurzamen van het gebouw. Het staat nu al vast dat, als de vergadering besluit te gaan verduurzamen, er geld geleend zal moet worden bij het Warmtefonds. Een gemiddeld verduurzamingstraject van een appartementen complex ligt tussen € 25.000 en € 35.000 per appartement. Met een kleine € 700.000 in het reservefonds heeft de VVE dus te weinig geld.

Besluit: De vergadering stemt in met het verstrekken van de opdracht voor het opstellen van Energie Advies Rapport en de opmaak van een DMJOP.

Actiepunt: Opvragen Energie Advies Rapport

De beheerder zal een EAR en DMJOP opvragen bij Laan 35.

#### **10. Vaststellen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het spaarbedrag**

Het MJOP is eerder voor drie jaar vastgesteld en wordt op deze vergadering niet inhoudelijk besproken. Wel is het ter informatie meegestuurd in de bijlage.

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd een besluit te nemen over het spaarbedrag voor het planmatig onderhoud bepaald.

Aangezien de VvE aan het begin staat van het verduurzamingstraject is niet verstandig de geplande werkzaamheden in zijn geheel uit te voeren. Wel wordt een volledig mandaat gevraagd om samen met het bestuur en projectmanager van Ymere te kunnen bepalen welke werkzaamheden kunnen worden opgepakt. De vergadering besluit het MJOP niet vast te stellen. Het spaarbedrag blijft conform de later te behandelen begroting.

De eigenaren maken zich zorgen over de staat van het onderhoud van de VVE. Er worden jaarlijks veel kosten gemaakt voor dagelijks onderhoud die eigenlijk tot het planmatig onderhoud behoort. Voorbeeld is de recente vervanging van een kozijn voor € 15.000,-.

Besluit: De vergadering stelt het MJOP niet vast. Er wordt wel conform de begroting gespaard.

#### **11. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

In het MJOP staan werkzaamheden voor 2024. De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur te mandateren om het planmatig onderhoud voor 2024 te laten uitvoeren en daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds € 552.821,- en de voorzitter en de heer M.A. Kallan te machtigen om daartoe te beschikken over de gelden van het reservefonds. Het bedrag waarvoor mandaat gevraagd wordt is € 632.000,-. Dit bedrag is inclusief BTW, 10% onvoorzien en 4% projectbegeleiding (voorbereiding & toezicht op de werkzaamheden).

De kosten komen ten laste van het reservefonds voor planmatig onderhoud, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders besluit. De voorbereiding & toezicht wordt door Ymere conform de voorwaarden uit de

beheerovereenkomst verzorgd.

De vergadering wil het onderhoud uitstellen in afwachting van de uitkomst uit het DMJOP.

Besluit: De vergadering besluit het onderhoud uit te stellen in afwachting van de uitkomst van het DMJOP.

## **12. Begroting 2024-2025 en vaststellen maandelijks bijdrage**

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2024-2025 vast te stellen. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten.

De begroting voor 2024-2025 heeft een totale hoogte van € 261.749,-. Ten opzichte van de begroting van 2023-2024 is dit circa € 45.437,- hoger. Dit verschil wordt veroorzaakt door de posten dagelijks onderhoud en energie kosten.

## **13. Keuring hijsbalken op advies eigenaar Stichting Ymere**

De vergadering stemt niet in met dit besluit tot keuring van de hijsbalken.

Besluit: De vergadering stemt niet met dit besluit.

## **14. Alternatief voor hijsbalkkeuring bij reeds onklaar gemaakte hijsbalken of bij afwijzing van hijsbalkkeuring door ALV**

Als de VvE besluit de hijsbalk(en) niet te laten keuren of de hijsbalken zijn in het verleden onklaar gemaakt, vindt Ymere het belangrijk om in de portiek(en) en op de hijsbalk(en) een markering aan te brengen, waarop staat dat de hijsbalk(en) niet gebruikt mag worden. De VvE is namelijk aansprakelijk voor schade of letsel die veroorzaakt is door onrechtmatig gebruik van de hijsbalk(en), als deze niet gekeurd zijn of onklaar gemaakt zijn en toch gebruikt worden.

Deze markering bestaat uit:

- Aanbrengen van metalen bordje(s) in de hal direct achter de entree deur van de portiek(en) met daarop duidelijk vermeld de hijsbalk(en) niet te gebruiken;
- Het leveren van rode afkeursticker(s) voor op de hijsbalk(en);
- Het leveren van rode label(s) voor in de hijsbalk(en).

Bijgaand vindt u een offerte voor het aanbrengen van markering. Aan de Vergadering wordt gevraagd om in te stemmen met het plaatsen van de genoemde markering in de portiek(en), het leveren van rode afkeuringsticker(s) en label(s) volgens de offerte van Concept ingenieurs om deze werkzaamheden uit te voeren voor een bedrag van maximaal € 45,- x 20 hijsbalken is € 900,- excl. btw.

De kosten komen ten laste van het reservefonds voor planmatig onderhoud, tenzij de Vergadering van Eigenaars anders besluit.

De vergadering stemt in met dit voorstel.

Besluit: De vergadering stemt in met dit voorstel tot afkeur van de hijsbalken en geeft de beheerder opdracht dit te laten uitvoeren door Concept Ingenieurs.

Actiepunt: Opdracht voor afkeur hijsbalken uitzetten.

Opdracht voor afkeur hijsbalken uitzetten bij Concept Ingenieurs.

## **15. Rondvraag en sluiting**

De heer Kallan maakt een opmerking over de lampen in de portieken en bergingen. Enige tijd geleden is besloten, wanneer de armaturen stuk gaan, deze worden vervangen door een led armatuur. In de praktijk gebeurt dit niet. De voorzitter van der vergadering geeft aan dat dit sowieso niet slim is dit op deze wijze te doen. Er wordt dan iedere keer voorrijdkosten berekend. Voorstel is dit te inventariseren alle armaturen te vervangen. Voor de berging kan worden gekozen voor een armatuur met een bewegingssensor. Het mandaat dat hierdoor wordt afgegeven door de vergadering is € 18.000,-

Er zijn verder geen vragen voor de rondvraag

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten om 20:20 uur.

## **16. Belangrijke contactgegevens**

Ymere, afdeling VvE-beheer  
Postbus 23787

1100 EG Amsterdam Zuidoost  
Telefoon: 088 - 000 89 00

eigenarenpagina Twinq: <https://ymere.twinq.nl>.

- U kunt uw reparatieverzoek melden via ons telefoonnummer 088-0008900 (optie 2) of via het eigenarenportaal <https://ymere.twinq.nl>.
- Glasschade (ook inbraakpogingen) kunt u 24u melden bij de Glaslijn (AON): 0800-0205090 / Allianz: 088-8640042.
- Rioolverstopping kunt u melden bij RRS: 088 030 13 13.
- Voor al uw vragen over de voorwaarden van de verzekering kunt u contact opnemen met de heer Geerlings van AON via 020 4305651 of [peter.geerlings@aon.nl](mailto:peter.geerlings@aon.nl). / de heer Douma van Havelaar & van Stolk via 088-650 11 74 of [rinze.douma@havelaar.com](mailto:rinze.douma@havelaar.com).
- [vve-debiteuren@ymere.nl](mailto:vve-debiteuren@ymere.nl) voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden.
- [vve-info@ymere.nl](mailto:vve-info@ymere.nl) voor alle algemene en overige vragen.
- webpagina: [www.ymere.nl/vve](http://www.ymere.nl/vve).
- Voor een goede afhandeling van de maandelijkse bijdragen en overige bedragen is het prettig als eigenaren een machtiging afgeven voor een automatische incasso. Formulieren kunnen worden opgevraagd via [vve-debiteuren@ymere.nl](mailto:vve-debiteuren@ymere.nl).
- Heeft u punten voor op de agenda van een volgende vergadering van eigenaars laat dat uw accountmanager zes weken voor de vergadering weten. Mocht u twijfels hebben of iets besproken moet worden of heeft u vragen neem dan contact op met uw accountmanager.
- Om onze dienstverlening te verbeteren, meten we door middel van een enquête hoe u naar onze dienstverlening kijkt. Na het ontvangen van de notulen van de vergadering van eigenaars wordt u per mail uitgenodigd om deel te nemen aan deze enquête. Uw mening is belangrijk voor ons.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

## Besluitenlijst

VvE Streefkerkstraat 1 t/m 91, Stoutenburggracht 28 t/m 49 en Stellendamstraat 2 t/m 92 te Amsterdam (1281), gevestigd te Amsterdam (1281)

- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 2 november 2022**
  - 3.1 De Vergadering van Eigenaars besluit de notulen van de vorige vergadering vast te stellen.
- 5. Jaarstukken 2022-2023: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**
  - 5.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2022-2023 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 52.774,79 af te rekenen met de leden.
  - 5.2 De vergadering stemt in met de toevoeging van het planmatig mandaat aan de voorziening planmatig onderhoud ad € 17.955,20
  - 5.3 De vergadering machtigt de technisch voorzitter om de jaarrekening te ondertekenen.
- 6. Jaarstukken 2022-2023: Verlenen decharge aan het bestuur**
  - 6.1 De vergadering besluit het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële- en overige beleid.
- 7. (Her)benoemen bestuur**
  - 7.1 De vergadering stemt in met de herbenoeming van de heer Kallan.
- 8. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**
  - 8.1 De vergadering stemt in met de herbenoeming van de leden van de kascommissie. Tevens stemt vergadering in met de benoeming van de heer Versteeg als aspirant kascommissielid.
- 9. Energie Advies Rapport (EAR) en Duurzaam Meerjaren Onderhouds Planning (DMJOP).**
  - 9.1 De vergadering stemt in met het verstrekken van de opdracht voor het opstellen van Energie Advies Rapport en de opmaak van een DMJOP.
- 10. Vaststellen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en het spaarbedrag**
  - 10.1 De vergadering stelt het MJOP niet vast. Er wordt wel conform de begroting gespaard.
- 11. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
  - 11.1 De vergadering besluit het onderhoud uit te stellen in afwachting van de uitkomst van het DMJOP.
- 13. Keuring hijsbalken op advies eigenaar Stichting Ymere**
  - 13.1 De vergadering stemt niet met dit besluit.
- 14. Alternatief voor hijsbalkkeuring bij reeds onklaar gemaakte hijsbalken of bij afwijzing van hijsbalkkeuring door ALV**
  - 14.1 De vergadering stemt in met dit voorstel tot afkeur van de hijsbalken en geeft de beheerder opdracht dit te laten uitvoeren door Concept Ingenieurs.

## Actiepuntenlijst

**VvE Streefkerkstraat 1 t/m 91, Stoutenburggracht 28 t/m 49 en Stellendamstraat 2 t/m 92 te Amsterdam (1281), gevestigd te Amsterdam (1281)**

### **Afrekenen exploitatieresultaat**

Het exploitatie tekort ad € 52.774,79 met de leden afrekenen.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 19 maart 2024*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Angelo Blackman)*

### **Planmatig Mandaat**

Het restant van het planmatig mandaat ad € 17.955,20 toevoegen aan de voorziening planmatig onderhoud.

*Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 19 maart 2024*

*Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Angelo Blackman)*

### **Opdracht voor afkeur hijsbalken uitzetten.**

Opdracht voor afkeur hijsbalken uitzetten bij Concept Ingenieurs.

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 maart 2024*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Meo Gravesteijn)*

### **Opvragen Energie Advies Rapport**

De beheerder zal een EAR en DMJOP opvragen bij Laan 35.

*Status: Afgehandeld Afgehandeld op: 19 maart 2024*

*Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Meo Gravesteijn)*