

# Notulen

**VvE Van Speijkstraat 2-46, Baarsjesweg 174-184, Chasséstraat 1-27 (1255), gevestigd te Amsterdam (1255)**

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 5 februari 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 160; aantal stemmen vertegenwoordigd: 97 (60,63 procent)

---

## Aanwezig

De heer Y.B. Bousdira en/of Mevrouw R.I. Decker, De heer A. Chadha en/of Mevrouw L. Timmermans, De heer M. van Dommelen en/of Mevrouw C.C.T. Langeslag, De heer J.S. van den Eijnden en/of Mevrouw J.E. van Huizen, De heer K.H.F. Jansen en/of De heer J.H.F. Jansen, Mevrouw K. Katayama en/of De heer M.A.J. Schouren, Mevrouw V.C. Mathurin, De heer R.J.C. Middelhoff, De heer H.R. Moeskops en/of Mevrouw E.E. Schrijner, De heer S. Österlund, Mevrouw S.E. Koornstra en/of De heer C. Di Palma, Mevrouw C. Piso, De heer C.L. Rijnhout, Stichting Ymere, De heer B.T. Verdam, De heer L.A. van der Vlist en/of Mevrouw L. Mosselaar, De heer P.H. de Vries en/of Mevrouw C.H.A. Seinhorst, De heer G.I. Weijel

## Volmacht afgegeven

De heer C.P.S. Mc Donald en Mevrouw V.J. Klaasen

## Afwezig met bericht

De heer W. Alink en Mevrouw C.C.C. Franco, Mevrouw N.M.M. Bogaerts en De heer Th. Muntz, De heer Y.A. de Bruijn, De heer T. Hemrika en Mevrouw M. van den Brink, De heer D. Melessen en Mevrouw M.A. de Wit, Mevrouw I.M. Schoon-Meerdink

## Afwezig

De heer H.R. Abidi, De heer B.W. Beck en Mevrouw S. Gugina, Mevrouw V.I. Beckermann, De heer T.V.S. van Berkum, Mevrouw A.E. Bijnaar, De heer P.D.A. Blaauwhof, De heer R.A. Bootsman, De heer J. Braakman, De heer M.A. de Bruijn, De heer V. Coppejans, De heer V. Coppejans en Mevrouw M.N. Breaux, De heer R. Dias Negrini en Mevrouw T. Bittencourt Lorenzini, De heer P.A.A. van Diemen, Mevrouw A. Dukhanina, De heer J-C.L.X. Duthu en Mevrouw E.P.J. Choblet, G.B. Nederlof Beheer B.V., De heer D.W. Gerritsen, De heer C.A. Martinez Gonzalez en Mevrouw B. Lipscombe, De heer M.A.A. Hamers en Mevrouw A.C.M. van Kasteren, De heer C.B. Hawkes, De heer S.H.A. Hermens, De heer M. de Jager, Mevrouw S. Jansen, Mevrouw J. Jonker en De heer J. Barral Bello, Mevrouw S. Kuipers, Mevrouw I.A.M. ter Laak, De heer J. Martin Marti en Mevrouw C. Costa Paracolls, De heer J. Meijer en Mevrouw I. Beerlage, Mevrouw J.M. Morand, De heer R.L. Musters en Mevrouw S. Veugelers, De heer D.K.J. Osse, De heer D.M. Pastorin Galain, De heer J.L.M. van der Ploeg, De heer P.J. Pouw en Mevrouw S.H. van Schaik, De heer J.A. Prinsen, Mevrouw A. van Ravestein, De heer P.W.G. Riemer en Mevrouw W.J.E. Riemer-Pieters, Mevrouw R.L.L. de Rooy, De heer H.N. Roozkrans, De heer E.F. Ryder, De heer F. Salanitri en Mevrouw A. Loppies, De heer R. Schilder, Mevrouw I.C.J.M. Schrauwen, De heer M.H.B. Seijger en Mevrouw D.R. Vellanki, De heer F. Sertgöz, Mevrouw S. Sertkaya, De heer T.M. Soetendaal en Mevrouw S.T.S. Price, Mevrouw K.S.E. Strinnholm, De heer G. Terluin, De heer J.J. Valster en Mevrouw S. van Eijk, De heer F.A. Venhuizen en Mevrouw L. Lobo, De erven van E.W. van Vugt, VvE Ondersplitsing Chassestraat 21-2 en 21-4 te Amsterdam, De heer G.C. de Waal en Mevrouw L. Macaringue, De heer N.G. van der Wanssem en Mevrouw T.S. Pagrach, De heer R. Zine

---

## 1. Opening en vaststellen aantal stemmen

De voorzitter mw. Langeslag opent de vergadering om 19.03 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Namens Stichting Ymere is de heer E. Vogels aanwezig.

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

## Toelichting:

Deze notulen zijn later verstuurd dan volgens de statuten had gemoeten, dit komt doordat Gonneke Boer langdurig ziek was en uiteindelijk ontslag heeft genomen bij Ymere VvE Beheer.

## 2. Mededelingen en ingekomen stukken

De mededelingen worden niet voorgelezen, deze worden als bekend verondersteld. Alleen bij het punt van de LED verlichting volgt een korte toelichting.

- De ALV heeft niet plaatsgevonden op 10-12-2024 zoals gepland omdat de accountmanager niet reageerde op contact-verzoeken van het bestuur, Masira Veldhuis bleek per 14-11-2024 ontslag te hebben genomen. En de nieuwe accountmanager Gonneke Boer is per 01-12-2024 in dienst getreden.
- De datum voor de vergadering van 2025 is voorlopig vastgelegd op: 17 december 2025.

- 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.
- De hijsbalken zijn in 2011 onklaar gemaakt. Het is verboden en vooral onveilig om deze te gebruiken.
- Zoals toegelicht in de e-mail d.d. 30 november 2023; roosters van de ramen worden niet meer gerepareerd, herstelverzoeken die toch worden ingediend, zullen worden doorberekend aan desbetreffende eigenaar.
- Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van toestemming (eventueel met terugwerkende kracht) voor het wijzigen van algemene delen. Ook als de wijzigingen door voorgaande eigenaren zijn uitgevoerd is de huidige eigenaar verantwoordelijk voor het hebben van toestemming. Indien het bestuur constateert dat wijzigingen zijn uitgevoerd zonder toestemming van de vergadering kan zij u een boete opleggen.
- Het bestuur zal vaker aan eigenaren vragen om zelf werkzaamheden uit te voeren i.v.m. hoge uitgaven DOV
- N.a.v. onze oproep tijdens de ALV 12-12-2023 is een bewonersborrel georganiseerd en daarna zijn drie commissie ingesteld;
  - Communicatiecommissie; deze bestaat uit 2 personen en ondersteunt het bestuur op verzoek
  - Klein dagelijks onderhoud, deze commissie bestaat op dit moment uit 1 persoon en vervangt vnl kapotte lampen
  - Grote Projecten / verduurzaming; deze bestaat uit 5 personen en zullen hopelijk in april-2025 eindelijk kunnen starten met werkzaamheden.
- Heb je ergens interesse of werkervaring in meld je dan aan, we kunnen alle ondersteuning gebruiken
- De meerwerk-werkzaamheden aan de kozijnen door DOIJ zijn bijna afgerond. In Twinq kun je terugvinden op welk adres wat is uitgevoerd. Aan de eigenaren die een herstelverzoek indienen voor werkzaamheden aan de kozijnen en die destijds DOIJ geen toegang hebben verleend voor het laten uitvoeren van de PO werkzaamheden zal de factuur doorbelast worden. Indien het meerwerk nog niet is uitgevoerd bij uw appartement, verzoekt het bestuur u dit aan hen te melden vóór 15 februari 2025.
- Op de vorige ALV heeft het bestuur mandaat gekregen om een tweede offerte op te vragen en om vervolgens een van beide offertes te accorderen. De offerte van Hacar is goedgekeurd. Note! De verlichting in de trappenhuizen en in de "voorportieken" zijn inmiddels vervangen voor led-verlichting. De lampen branden 24/7 op 20% en door een bewegingssensor wordt dit verhoogd naar 80% bij beweging. Na een melding van kapotte verlichting in een trappenhuis wordt de lamp vervangen voor een led-lamp door de commissie Klein Onderhoud.

### **3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 12-12-2023**

De notulen van de vorige vergadering d.d. 12-12-2023 zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen.

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

Besluit: De voorzitter licht toe:

Punt 6.

- De voorgaande eigenaren van Chasséstraat 21-2 hebben nog niet aan de door de vergadering gestelde voorwaarden voldaan. Dit betekent dat de vergadering nog geen goedkeuring heeft verleend voor agendapunt 6, destijds ingediend door de heer Hagesteijn. Het appartement is inmiddels (gesplitst) verkocht. De nieuwe eigenaren zijn geïnformeerd over het feit dat er nog geen goedkeuring van de vergadering is voor de reeds aangebrachte wijzigingen.

- Chasséstraat 32-huis heeft inmiddels aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

Punt 7.

- Van Speijkstraat 22-3 inmiddels aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 12-12-2023 vast.

### **4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 28-02-2024**

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

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

Besluit: Baarsjesweg 179-huis heeft aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 28-02-2024 vast.

## **5. Jaarstukken 2023-2024: Verslag en advies kascommissie**

De kascommissie, de heren Y. de Bruijn en D. Melessen zijn afwezig, Er is wel een kasverklaring afgegeven:

"De kascommissie van: Vereniging van Eigenaars Van Speijkstraat 2-46 (even nummers), Baarsjesweg 174-184 en Chasséstraat 1-27 (oneven nummers) te Amsterdam verklaart dat zij de jaarrekening 2023-2024 heeft gecontroleerd. De kascommissie adviseert de vergadering van eigenaars om in te stemmen met de jaarrekening 2023-2024."

## **6. Jaarstukken 2023-2024: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast te stellen en een besluit te nemen over het negatieve exploitatieresultaat van € 12.661,55.

Dit negatieve exploitatieresultaat is ontstaan doordat er ten opzichte van de begroting meer kosten zijn gemaakt voor de begrotingsposten dagelijks onderhoud en de verzekering.

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 ten laste te brengen van de eigenaars en af te rekenen volgens de geldende verdeelsleutels.

De leden wordt gevraagd de voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

De voorzitter geeft de leden mee: let op met het uitzetten van opdrachten, wellicht is het zelf op te lossen? Of samen met de burens als het een gemeenschappelijke zaak betreft samen één opdracht geven.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 12.661,55 af te rekenen met de eigenaars volgens de geldende verdeelsleutels.

De Vergadering van Eigenaars besluit de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

## **7. Jaarstukken 2023-2024: Verlenen decharge aan het bestuur**

Aan de Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd het bestuur decharge te verlenen over het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

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

Aan de bestuursleden wordt gevraagd of zij in het bestuur willen blijven. De heer Alink treedt af en is niet herkiesbaar. Mevrouw Langeslag en de heer Weijel geven aan nog een jaar in het bestuur te willen blijven. Vervolgens wordt aan de eigenaren gevraagd wie tot het bestuur wil toetreden.

Het huidige bestuur bestaat uit:

- Voorzitter: C.C.T. Langeslag (sinds 30-11-2020)
- Bestuurslid: G.I. Weijel (sinds 13-05-2022)

De vergadering is akkoord met toetreding tot het bestuur van de kandidaat bestuursleden. Echter met de volgende opschortende voorwaarde; na een informatieve bijeenkomst met de huidige bestuursleden zullen de kandidaat bestuursleden besluiten of zij definitief willen toetreden tot het bestuur.

Kandidaat bestuursleden:

- De heer C.L. Rijnhout
- De heren K.H.F. Jansen / Jansen (kiezen mogelijk voor een duo-functie, slechts een van beide heren zal mogelijk officieel toetreden tot het bestuur)
- Mevrouw V.C. Mathurin

De vergadering gaat akkoord met een bestuursvergoeding van €2.100,- per jaar per bestuurslid.

De heer Vogels geeft aan dat als het bestuur het minder druk krijgt, na de verduurzaming, Ymere een agenda-voorstel zal indienen om de bijdrage weer te verlagen.

Deze bijdrage zal gelden voor 3, 4 of 5 bestuursleden.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.

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

Aan de kascommissieleden wordt gevraagd of zij in de kascommissie willen blijven. Aanwezigen worden gevraagd of zij toe willen treden tot de kascommissie.

De kascommissie bestaat uit:

Kascommissielid: Y.A. de Bruijn (sinds 03-10-2011)

Kascommissielid: D. Melessen (sinds 10-01-2017)

Zij zijn niet aanwezig, maar het bestuur heeft geen afmelding ontvangen en gaat ervan uit dat zij het nog een jaar willen doen.

#### **Communicatiecommissie**

V. Klaassen

N. Bogaerts

#### **Commissie Klein Onderhoud (in Twinq: onderhoudscommissie)**

D. Melessen

#### **Grote Projecten / verduurzaming vanaf 04-2025 (in Twinq: Duurzaamheidscommissie)**

~~Libseombe~~—(teruggetrokken)

~~J. Valster~~—(teruggetrokken)

P. de Vries

M. Schouren

C. Hawkes

M. Jonker

#### **Tuinevenementen (in Twinq: tuincommissie)**

C. Franco

Y. Bousdira

C. Arts (huurster)

C. Piso

Leden kunnen zich altijd aanmelden voor bestaande of nieuwe commissies oprichten. Iedere ondersteuning is nodig en wordt gewaardeerd.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van bovengenoemde commissies.

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

Het MJOP is in 2022 voor drie jaar vastgesteld en wordt op deze vergadering niet inhoudelijk besproken. Wel is het ter informatie toegevoegd aan de vergaderstukken in Twinq.

#### **11. Update DMJOP**

Erwin Vogels, de Vertegenwoordiger Grooteigenaar team verduurzaming, geeft een update over de plannen van

Ymere met betrekking tot het verduurzamen van het complex.

Er zijn 12 appartementen van Ymere in ons complex met een E/F/G energielabel. Vanaf 2028 betekent dit dat Ymere verplicht is deze huurders een huurkorting te geven als ze op dat moment nog een energielabel E, F of G hebben. Ook voor eigenaren die willen verkopen is het energielabel van belang.

Ymere heeft Innax opdracht gegeven een Energieadvies rapport uit te brengen. Innax heeft 12 januari 2024 een inspectie uitgevoerd in het bijzijn van G. Weijel en heeft op 1 maart een Energieadvies rapport opgestuurd naar Ymere en in januari 2025 heeft het bestuur dit rapport mogen ontvangen.

In dit rapport staan kortweg drie scenario's:

1. Kozijnen en bodemisolatie 2. Kozijnen, bodemisolatie en CO-2 gestuurde ventilatie 3. Kozijnen, CO-2 gestuurde ventilatie, bodem/dak isolatie en warmtenet.

Ymere gaat hierover vanaf april 2025 in gesprek met het bestuur en onze Duurzaamheidscommissie, uiteindelijk zullen er vier opties gecalculeerd worden en dit zal voorgelegd worden aan de leden in een speciaal daarvoor uit te roepen ALV.

Een van de taken van de VvE is het laten uitvoeren van onderhoud dus als de vergadering besluit om niet te willen verduurzamen dan zullen er in ieder geval PO-werkzaamheden uitgevoerd moeten worden.

Gevelonderhoud staat nu voor 2029 en de kozijnen staan voor 2041 gepland in het MJOP.

Uit het gevelonderzoek op Van Speijkstraat 4-3 uitgevoerd door GeelRonitz is gebleken dat de lateien van de kozijnen te kort zijn aangebracht, waardoor de gevel steunt op het kozijn waardoor deze gaat verzakken met scheuren in de gevel en lekkage als gevolg. Daar waar lekkage is, worden in ieder geval herstelwerkzaamheden uitgevoerd. De eigenaar van Baarsjesweg 184-1 geeft aan veel last te hebben van schimmel door vochtdoorslag via de gevel (dit is op meer adressen een probleem, ook bij schoorstenen). De vraag is of dit kan wachten tot de verduurzamingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Afgesproken wordt dat we ons hierbij laten adviseren door GeelRonitz.

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

Er staan geen werkzaamheden gepland in het MJOP voor 2025.

## **13. Begroting 2025-2026 en vaststellen maandelijks bijdrage**

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de begroting voor het boekjaar 2025-2026 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 2025-2026 heeft een totale hoogte van € 404.131,-. Ten opzichte van de begroting van 2024-2025 is dit circa 20.000 euro hoger. Dit verschil wordt veroorzaakt door indexaties van het bedrag voor dagelijks onderhoud.

De verhoging gaat in per 1 juli 2025.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2025-2026 met een totaal bedrag van € 404.131,- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijks bijdrage gaat in per 1 juli 2025.

## **14. Vaststellen mandaten**

Vaak blijkt dat een offerte boven het mandaat van het bestuur komt, dan moet er achteraf toestemming aan de vergadering gevraagd worden voor de reeds uitgevoerde werkzaamheden. Dit komt omdat de prijzen gestegen zijn maar ook omdat de mandaat bedragen sinds 2016 niet geïndexeerd zijn. Het bestuur stelt daarom voor om de mandaat bedragen te verhogen. Het bestuur adviseert om het mandaat van de beheerder niet te verhogen. De beheerder stuurt een leverancier een opdrachtbrief en daarin wordt dit bedrag als maximum bedrag voor de uit te voeren werkzaamheden genoemd. Het blijkt dat sommige leveranciers dit maximum bedrag dan ook maar gebruiken als 'richtlijn' voor hun factuur.

Het bestuur stelt voor om voor bestedingen ten behoeve van werkzaamheden aan het complex de volgende mandaten vast te stellen:

- € 1.500,- : door de beheerder zonder nadere machtiging
- €1.500,- tot €6.000,- : met machtiging van het bestuur
- €6.000,- tot €60.000,- : met goedkeuring van meerderheid van de vergadering
- vanaf €60.000,- : met goedkeuring van twee derde meerderheid van de vergadering, waarin 51% van de uit te brengen stemmen vertegenwoordigd zijn.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de voorgestelde 'doorlopende' mandaten.

## **15. Het bestuur vraagt toestemming om een gerechtelijke procedure te starten tegen de voorgaande eigenaren van Chasséstraat 21-2**

Het bestuur vraagt de vergadering om haar te machtigen om met behulp van de advocaat die via de rechtsbijstandsverzekeraar van de VvE aan de VvE is toegewezen een procedure te starten tegen de voormalig eigenaren van appartement Chasséstraat 21-2, voor zover dit juridisch haalbaar en opportuun wordt geacht.

Mevrouw Langeslag geeft aan dat eigenaren (ME makelaars) het appartement hadden gekocht en gemeenschappelijke delen hebben gewijzigd zonder toestemming van de ALV, boven op de reeds gedane wijzigingen zonder toestemming van de ALV door vorige eigenaren. Vervolgens hebben zij het appartement gesplitst en verkocht en daarbij vermeld dat de ALV toestemming heeft verleend voor de aangebrachte wijzigingen aan gemeenschappelijke delen. De voorgaande eigenaren hebben de gebruikersovereenkomst niet doorgegeven aan de nieuwe eigenaren terwijl zij hiertoe door het kettingbeding wel verplicht zijn. Ook hier staat een boete op.

De vergadering geeft aan dat de huidige eigenaren hierin niet mogen worden betrokken, waarop het bestuur aangeeft dat dit inderdaad niet de bedoeling is.

De heer Verdam, Baarsjesweg 184-2, geeft aan dat hij bereid is om mee te lezen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met het verzoek van het bestuur om haar te machtigen om met behulp van de advocaat die via de rechtsbijstandsverzekeraar van de VvE aan de VvE is toegewezen een procedure te starten tegen de voormalig eigenaren van appartement Chasséstraat 21-2, voor zover dit juridisch haalbaar en opportuun wordt geacht.

#### **16. Toestemming gevraagd voor kort vakantieverhuur**

Korte vakantieverhuur is niet toegestaan volgens artikel 8 uit ons HHR (Huishoudelijk Reglement). Om het HHR te wijzigen is een gekwalificeerde meerderheid nodig.

Verzoekende eigenaren lichten toe waarom zij vinden dat het nu wel toegestaan zou moeten worden; Amsterdam heeft na het toevoegen van artikel 8 aan ons HHR in 2016 beperkende maatregelen getroffen (max 30 dagen korte vakantieverhuur is toegestaan). Daarnaast hebben we te maken met multiculturele bewoners dus toeristen vallen niet op en bg appartementen hebben eigen opgang dus niemand heeft er last van

Ymere heeft aangegeven nooit met het voorstel in te zullen stemmen. De impact op de leefbaarheid in de stad is groot wanneer alle corporaties de voorwaarden los zouden laten m.b.t. Airbnb en korte vakantieverhuur. Er worden daarom ook geen uitzonderingen gemaakt. Ymere stemt tegen waarmee het voorstel is verworpen.

Besluit: De vergadering geeft geen toestemming voor het toestaan van korte vakantieverhuur en artikel 8 van het Huishoudelijk Reglement hoeft dan ook niet gewijzigd te worden.

#### **17. Vaststellen Huishoudelijk Reglement**

Het bestuur heeft in samenwerking met VvE Belang een nieuw HuisHoudelijk Reglement opgesteld. Volgens ons ModelReglement 2006 zijn wij verplicht om het HHR in te laten schrijven in het register bij een notaris. Dat is de reden dat het een uitgebreid HHR is geworden, zodat we niet voor iedere aanvulling/wijziging terug hoeven naar de notaris.

De heer Vogels geeft aan:

- HHR van de huurders mag niet strijdig zijn met HHR van de VvE.
- Er zou een artikel toegevoegd moeten worden dat de Nederlandse wet van toepassing is.

Op de eerstvolgende vergadering zal het HHR opnieuw ter vaststelling aan de ALV worden voorgelegd (eventueel met voorgestelde wijzigingen van Ymere).

#### **18. Vaststellen boetebesluit**

Het bestuur heeft in samenwerking met VvE Belang een boeteregeling opgesteld en ter vaststelling voorgelegd aan de vergadering.

De heer Vogels wil dit nog laten goedkeuren door de juridische afdeling van Stichting Ymere, helaas heeft hij verzuimd dit voor de ALV te laten doen. Dit betekent dat er nu niet over gestemd kan worden en dus zal op de eerstvolgende vergadering het (gewijzigde) boetebesluit opnieuw ter vaststelling voorgelegd worden aan de vergadering.

#### **19. Akkoord gevraagd op offerte onderzoek gevel Van Speijkstraat 4-3 en offerte herstel gevel Van Speijkstraat 4-3 en 10-3**

Het bestuur vraagt met terugwerkende kracht goedkeuring aan de vergadering voor het laten uitvoeren van gevelonderzoek op Van Speijkstraat 4-3 in verband met jarenlange lekkage problemen, offerte van GeelRonitz á € 6.022,17 en voor het laten uitvoeren van de herstelwerkzaamheden door GeelRonitz conform Offerte á € 9.606,80

Beide offertes zijn als bijlage toegevoegd.

Leden zijn akkoord.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord, met terugwerkende kracht, voor het laten uitvoeren van gevelonderzoek op Van Speijkstraat 4-3 en voor het laten uitvoeren van de herstelwerkzaamheden door GeelRonitz.

#### **20. Eigenaar van Chasséstraat 21-3 vraagt met terugwerkende kracht toestemming om een gashaard te installeren.**

Agendapunt komt te vervallen. Eigenaren hebben geen gebruikersovereenkomst aangeleverd.

Besluit: Agendapunt komt te vervallen. Geen gebruikersovereenkomst.

#### **21. Aanvraag Van Speijkstraat 38-3 voor terugwerkende goedkeuring voor eerder aangebrachte wijzigingen aan gemeenschappelijke delen**

De eigenaar heeft al wijzigingen aangebracht en wil dit met terugwerkende kracht in orde maken. Het betreft het openen van de vloeren om geluidsisolatie toe te voegen met een ondervloer en OSB-constructieplaten, het verplaatsen van leidingen voor de radiatoren naar de vloer in plaats van het plafond, het verplaatsen van de keuken inclusief de benodigde leiding aanpassingen.

De gebruikersovereenkomst is ondertekend door de eigenaar.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de gevraagde goedkeuring Van Speijkstraat 38-3, met terugwerkende kracht, voor eerder aangebrachte wijziging aan gemeenschappelijke delen. Mits wordt voldaan aan de bepalingen gesteld in de gebruikersovereenkomst.

## **22. Aanvraag Van Speijkstraat 38-3 voor toestemming voor aanpassingen op 4e verdieping**

De eigenaar vraagt toestemming voor water toe- en afvoer op 4e verdieping.

Wasmachine plaatsen, wat enige verplaatsing van leidingen en het openen van de vloer vereist.

De gebruikersovereenkomst is door de eigenaar ondertekend.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de gevraagde goedkeuring Van Speijkstraat 38-3 voor aanpassingen op de 4e verdieping.

## **23. Eigenaar van Van Speijkstraat 22-3 verzoekt toestemming voor het plaatsen van dubbel glas op 4e verdieping**

Eigenaar van Van Speijkstraat 22-3 verzoekt toestemming voor het plaatsen van dubbel glas op 4e verdieping.

Besluit: Voor dit agendapunt is geen documentatie aangeleverd, dit punt kan dus niet behandeld worden op deze ALV.

## **24. Rondvraag en sluiting**

De eigenaar van Van Speijkstraat 30-1 vraagt naar de procedure voor mutaties aan gemeenschappelijke delen: er zal eventueel achteraf toestemming moeten worden gevraagd: stappenplan op Twinq volgen en gebruikersovereenkomst opstellen en ondertekenen.

De eigenaren van Chasséstraat 22-3: vragen naar de stroomstoring in meerdere trappenhuizen op de Van Speijkstraat.

Mevrouw Langeslag vertelt dat er zaterdag 18 januari 2025 brand is geweest in portiek Van Speijkstraat 40. Gelukkig zonder persoonlijk letsel maar met veel schade, het is nog onduidelijk wanneer de bewoners terug kunnen naar hun woning. Het bestuur heeft namens de VvE (op kosten van de verzekeraar) een expert ingehuurd om de belangen van de VvE / bewoners te behartigen, deze expert overlegde over de herstellkosten met de expert van de verzekeraar. Het zou kunnen dat de brand oorzaak is voor het uitvallen van de elektra (verlichting, bel, deuropener) in een aantal portieken in de Van Speijkstraat, dit moet verder uitgezocht worden. De oorzaak van de brand is vermoedelijk kortsluiting geweest, de verzekeraar gaat waarschijnlijk geen onderzoek naar de oorzaak instellen. Afhankelijk van het rapport dat het bestuur binnenkort ontvangt van de ingehuurde expert, neemt het bestuur een besluit of het nodig is om de elektra in alle trappenhuizen te laten beoordelen.

De eigenaren van Chasséstraat 13-3 vragen naar de voorwaarden bij het plaatsen van een warmtepomp, heeft dit raakvlakken met de duurzaamheidsplannen? In ieder geval toestemming nodig van VvE. Er zullen voorwaarden gesteld moeten worden.

De heer Weijel geeft aan dat de Gemeente Amsterdam wil dat VvE op het warmtenet zal worden aangesloten, maar daar is nog veel onduidelijkheid over. Kijk voor een overzicht per wijk op [maps.amsterdam.nl/aardgasvrij/](https://maps.amsterdam.nl/aardgasvrij/).

De eigenaar van Baarsjesweg 184-1 meldt dat de notaris haar had aangegeven dat verhuur via airbnb mogelijk problemen zou kunnen opleveren met de opstalverzekering.

Note: hierbij de reactie van de verzekeraar dd 13-02-2025: *De stelling dat verhuur als vakantiewoning zou leiden tot geen uitkering is niet juist. De appartementenclausule is hier al sowieso van toepassing en het verhuur van de woning is voor de verzekering toegestaan.*

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst.

De vergadering wordt gesloten om 21.17 uur.

## **25. 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 Centraal Beheer, telefoonnummer 0800 0229955
- Rioolverstopping kunt u melden bij RRS: 088 030 13 13.
- Voor uw vragen over de verzekering kunt u contact opnemen met de firma Kok, 010-2884506 / [schade@onroerendgoedverzekerd.nl](mailto:schade@onroerendgoedverzekerd.nl).
- [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.
- Controleer of je gegevens (correct) in Twinq staan, zodat het bestuur indien nodig contact kan opnemen.
- 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 Van Speijkstraat 2-46, Baarsjesweg 174-184, Chasséstraat 1-27 (1255), gevestigd te Amsterdam (1255)

## 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 12-12-2023

### 3.1 De voorzitter licht toe:

Punt 6.

- De voorgaande eigenaren van Chasséstraat 21-2 hebben nog niet aan de door de vergadering gestelde voorwaarden voldaan. Dit betekent dat de vergadering nog geen goedkeuring heeft verleend voor agendapunt 6, destijds ingediend door de heer Hagesteijn. Het appartement is inmiddels (gesplitst) verkocht. De nieuwe eigenaren zijn geïnformeerd over het feit dat er nog geen goedkeuring van de vergadering is voor de reeds aangebrachte wijzigingen.
- Chasséstraat 32-huis heeft inmiddels aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

Punt 7.

- Van Speijkstraat 22-3 inmiddels aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 12-12-2023 vast.

## 4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 28-02-2024

### 4.1 Baarsjesweg 179-huis heeft aan voorwaarden voldaan, goedkeuring ALV is akkoord.

De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 28-02-2024 vast.

## 6. Jaarstukken 2023-2024: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

### 6.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2023-2024 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van € 12.661,55 af te rekenen met de eigenaars volgens de geldende verdeelsleutels.

De Vergadering van Eigenaars besluit de technisch voorzitter van de vergadering te machtigen om de jaarrekening na afloop van de vergadering te ondertekenen.

## 7. Jaarstukken 2023-2024: Verlenen decharge aan het bestuur

### 7.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2023-2024 gevoerde financiële- en overige beleid.

## 8. (Her)benoemen bestuur

### 8.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur.

## 9. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies

### 9.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van bovengenoemde commissies.

## 13. Begroting 2025-2026 en vaststellen maandelijks bijdrage

### 13.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2025-2026 met een totaal bedrag van € 404.131,- vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijks bijdrage gaat in per 1 juli 2025.

## 14. Vaststellen mandaten

### 14.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de voorgestelde 'doorlopende' mandaten.

## 15. Het bestuur vraagt toestemming om een gerechtelijke procedure te starten tegen de voorgaande eigenaren van Chasséstraat 21-2

### 15.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met het verzoek van het bestuur om haar te machtigen om met behulp van de advocaat die via de rechtsbijstandsverzekeraar van de VvE aan de VvE is toegewezen een procedure te starten tegen de voormalig eigenaren van appartement Chasséstraat 21-2, voor zover dit juridisch haalbaar en opportuun wordt geacht.

## 16. Toestemming gevraagd voor kort vakantieverhuur

### 16.1 De vergadering geeft geen toestemming voor het toestaan van korte vakantieverhuur en artikel 8 van het Huishoudelijk Reglement hoeft dan ook niet gewijzigd te worden.

- 19. Akkoord gevraagd op offerte onderzoek gevel Van Speijkstraat 4-3 en offerte herstel gevel Van Speijkstraat 4-3 en 10-3**
- 19.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord, met terugwerkende kracht, voor het laten uitvoeren van gevelonderzoek op Van Speijkstraat 4-3 en voor het laten uitvoeren van de herstelwerkzaamheden door GeelRonitz.
- 20. Eigenaar van Chasséstraat 21-3 vraagt met terugwerkende kracht toestemming om een gashaard te installeren.**
- 20.1 Agendapunt komt te vervallen. Geen gebruikersovereenkomst.
- 21. Aanvraag Van Speijkstraat 38-3 voor terugwerkende goedkeuring voor eerder aangebrachte wijzigingen aan gemeenschappelijke delen**
- 21.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de gevraagde goedkeuring Van Speijkstraat 38-3, met terugwerkende kracht, voor eerder aangebrachte wijziging aan gemeenschappelijke delen. Mits wordt voldaan aan de bepalingen gesteld in de gebruikersovereenkomst.
- 22. Aanvraag Van Speijkstraat 38-3 voor toestemming voor aanpassingen op 4e verdieping**
- 22.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de gevraagde goedkeuring Van Speijkstraat 38-3 voor aanpassingen op de 4e verdieping.
- 23. Eigenaar van Van Speijkstraat 22-3 verzoekt toestemming voor het plaatsen van dubbel glas op 4e verdieping**
- 23.1 Voor dit agendapunt is geen documentatie aangeleverd, dit punt kan dus niet behandeld worden op deze ALV.