

Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 12 december 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 160; aantal stemmen vertegenwoordigd: 93 (58,13 procent)

Aanwezig

De heer W. Alink en/of Mevrouw C.C.C. Franco, Mevrouw N.M.M. Bogaerts en/of De heer Th. Muntz, De heer Y.B. Bousdira en/of Mevrouw R.I. Decker, De heer M. van Dommelen en/of Mevrouw C.C.T. Langeslag, De heer T. Hemrika en/of Mevrouw M. van den Brink, Mevrouw L.D. Kok, De heer C.P.S. Mc Donald en/of Mevrouw V.J. Klaasen, De heer D. Melessen en/of Mevrouw M.A. de Wit, De heer S. Österlund, De heer P.H. de Vries en/of Mevrouw C.H.A. Seinhorst, De heer G.I. Weijel

Volmacht afgegeven

De heer P.J. Pouw en Mevrouw S.H. van Schaik, Stichting Ymere

Afwezig

De heer B.W. Beck en Mevrouw S. Gugina, Mevrouw V.I. Beckermann, De heer J.G.H. van Berkum en Mevrouw I. Brink, Mevrouw A.E. Bijnaar, De heer P.D.A. Blaauwhof, De heer R.A. Bootsman, De heer J. Braakman, De heer Y.A. de Bruijn, 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, De heer J.S. van den Eijnden en Mevrouw J.E. van Huizen, G.B. Nederlof Beheer B.V., De heer D.W. Gerritsen, De heer S.W. Gibson, 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. Meijer en Mevrouw I. Beerlage, Mevrouw J.M. Morand, De heer R.L. Musters en Mevrouw S. Veugelers, De heer D.K.J. Osse, Mevrouw S.E. Koornstra en De heer C. Di Palma, De heer D.M. Pastorin Galain, De heer J.E.E. van Pelt, Mevrouw C. Piso, De heer J.L.M. van der Ploeg, De heer J.A. Prinsen, Mevrouw A. van Ravestein, De heer P.W.G. Riemer en Mevrouw W.J.E. Riemer-Pieters, De heer C.L. Rijnhout, De heer M.F. Roodnat, Mevrouw R.L.L. de Rooy, De heer H.N. Roozekrans, De heer B. Rubner en Mevrouw P.R. Röck, De heer E.F. Ryder, De heer F. Salanitri en Mevrouw A. Loppies, De heer R. Schilder, Mevrouw I.M. Schoon-Meerdink, 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 R.E.C. Simon Thomas, De heer T.M. Soetendaal en Mevrouw S.T.S. Price, De heer G. Terluin, Mevrouw K.B. Valinder Strinnholm, De heer J.J. Valster en Mevrouw S. van Eijk, De heer F.A. Venhuizen en Mevrouw L. Lobo, De heer B.T. Verdam, De heer L.A. van der Vlist en Mevrouw L. Mosselaar, De heer 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

Bestuurslid de heer Weijel opent de vergadering om 19.00 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

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

2. Mededelingen en ingekomen stukken

- De datum voor de vergadering van 2024 is voorlopig vastgelegd op: 10-12-2024.
- Uw VvE heeft in het verleden een incassoprocedure vastgesteld. U vindt deze procedure in het eigenarenportaal (<https://ymere.twing.nl>) onder *administratie - algemene gegevens* VvE. Het is belangrijk dat u deze goed doorleest.
- Het bestuur heeft op 16-11-2023 de splitsingsakte ontvangen van de ondersplitsing Chasséstraat 21-2 en Chasséstraat 21-4. Het bestuur is voornemens om na te gaan bij VvE belang of het nodig is om de akte te laten controleren op bijvoorbeeld tegenstrijdigheden ten opzichte van de splitsingsakte van VvE van Speijkstraat 2-46.
- De hijsbalken zijn in 2011 onklaar gemaakt. Het is verboden en vooral onveilig om deze te gebruiken.
- Een medewerker van Centraal Beheer heeft het complex bezocht en een aantal preventieadviezen gegeven over brandmelders, brandblussers en verlengsnoeren. De preventieadviezen zijn terug te vinden in het Twinq portaal bij belangrijke documenten.
- Toelichting over het verzekeren van dakterrassen en uitbouwen: In tegenstelling tot eerdere berichten is er onduidelijk over het meeverzekerd zijn van uitbouwen en dakterrassen. Mondeling is toegezegd dat het meeverzekerd is maar het is niet schriftelijk bevestigd. De onduidelijkheid wordt veroorzaakt

door het feit dat deze onderdelen niet zijn vastgelegd in het kadaster (omdat het niet is gewijzigd in de splitsingsakte) en dus niet mee-getaxeerd wordt. Daarom het advies om zelf te zorgen voor een verzekering. Woningverbeteringen (denk aan; keukens, badkamers, vloeren) zijn wel meeverzekerd.

- Toelichting op het melden van reparatieverzoeken: Het bestuur verzoekt de eigenaars om zelf contact op te nemen met een leverancier als reactie op een herstelverzoek uitblijft of te lang duurt. Ook vragen wij om na gereedmelding te controleren of de factuur lijkt te kloppen (via Twinq > financiën >>inkoopfacturen) Facturen blijken namelijk vaak niet te kloppen (meer uren gefactureerd dan dat er gewerkt is) of offertes blijken echt veel te hoog te zijn opgesteld. Het is ook goed dat eigenaars zich bewuster worden van de hoge kosten op de post DOV. Het bestuur verzoekt eigenaars dan ook om kleine reparaties zoals een lamp vervangen of een klemmende deur eerst zelf (proberen) uit te voeren ipv een herstelverzoek aan te maken in het portaal. Materiaalkosten kunnen in overleg gedeclareerd worden bij de VvE. Een kapotte lamp laten repareren kost bijv. €117,41 terwijl de lamp als we dat zelf vervangen €3,- kost.
- Het bestuur heeft al eens voorgesteld om een huismeester/ kwaliteitscontroleur aan te stellen die het bestuur eerder heeft ondersteund maar dit wilde stichting Ymere niet omdat de kwaliteitscontroleur van Ymere zelf was. De eigenaars worden opgeroepen dat als zij iemand weten voor zo'n functie voor ongeveer 4 uur per week om dit dan te melden bij het bestuur.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 29-11-2022

De notulen van de vorige vergadering zijn beoordeeld waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen. De eigenaars hebben geen vragen of opmerkingen op de notulen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 29-11-2022 vast.

4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-01-2023

De notulen van de vorige vergadering worden beoordeeld, waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen. De eigenaars hebben geen vragen of opmerkingen op de notulen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 09-01-2023 vast.

5. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 21-06-2023

De notulen van de vorige vergadering worden beoordeeld, waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen. Het bestuur geeft aan dat in de agenda die is verstuurd een stukje staat over de verantwoordelijkheid van Ymere VvE Beheer;

De beheerder is niet verantwoordelijk en aansprakelijk voor de controle op juistheid van de bouwtekeningen, constructieberekeningen, bouwvergunningen, vaststellingsovereenkomst en overige documenten.

Indien de VvE dit wil laten toetsen kan een externe bouwkundige en-/of jurist worden ingeschakeld.

De vergadering kan aan een eventuele toestemming voorwaarden stellen zoals het ondertekenen van een overeenkomst waarin o.a. de aansprakelijkheid met schade en gevolgschade is geregeld. De kosten voor het opstellen van deze overeenkomst is voor rekening van de eigenaar.

Dit is zonder overleg met het bestuur geplaatst op de agenda en had niet geplaatst moeten worden op de agenda omdat Ymere VvE beheer hier ook nooit verantwoordelijk voor was. Verder zijn er geen opmerkingen of vragen over de notulen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 21-06-2023 met bovengenoemde opmerking vast.

6. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 25-09-2023

De notulen van de vorige vergadering worden beoordeeld, waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen. De eigenaars van Chasséstraat 21-2 en 32-huis hebben nog niet voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld door de vergadering, de vergadering heeft de aanvragen dus ook nog niet goedgekeurd. Er zijn verder geen op- of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 25-09-2023 met bovengenoemde opmerking vast.

7. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-10-2023

De notulen van de vorige vergadering worden beoordeeld, waarna aan de eigenaars wordt gevraagd om deze vast te stellen. De eigenaar van van Speijkstraat 22-3 heeft nog niet aan alle voorwaarden voldaan en dus is deze aanvraag nog niet goedgekeurd. Er zijn verder geen op of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van 09-10-2023 met bovengenoemde opmerking vast.

8. Jaarstukken 2022-2023: Verslag en advies kascommissie

De kascommissie informeert de leden over haar bevindingen inzake de controle van de jaarstukken en adviseert de vergadering om de jaarstukken goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen over het gevoerde beleid in het boekjaar 2022-2023. De kascommissie vraagt zich af of de 20.000 euro die is begroot voor het dagelijks onderhoud wel genoeg is omdat het een oud pand is en er steeds vaker lekkages etc. zijn.

Daarnaast is er in het boekjaar 2022 en 2023 veel geld uitgegeven aan het planmatig onderhoud licht de kascommissie toe op de vergadering.

9. Jaarstukken 2022-2023: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat

De Vergadering van Eigenaars wordt gevraagd de jaarstukken inzake het boekjaar 2022-2023 vast te stellen en een besluit te nemen over het negatieve exploitatieresultaat van €19.327,61.

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.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2022-2023 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van €19.327,61 af te rekenen met de eigenaars volgens de geldende verdeelsleutels.

10. 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.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2022-2023 gevoerde financiële- en overige beleid.

11. (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.

Het bestuur geeft aan dat zij echt hulp nodig hebben van de overige eigenaars, dit kan door meer mensen in het bestuur of door het instellen van commissies. Het bestuur is bijna dagelijks veel tijd kwijt aan de VvE, bijvoorbeeld door een project als het relinen van alle standleidingen en alle problemen rondom het planmatig onderhoud. Dagelijks onderhoud functioneert volgens het bestuur niet goed en daar komen ook veel klachten over binnen. Daarnaast geeft het bestuur aan dat Ymere VvE beheer ook niet goed functioneert. Een eigenaar vraagt of het dan niet mogelijk is om een andere beheerder te zoeken. Het bestuur geeft aan dat zij denken dat dit op dit moment niet gaat helpen en alleen zal zorgen voor nog meer extra werk, wel houdt het bestuur dit in overweging. De vergadering vraagt het bestuur een lijst op te stellen met taken waarop de eigenaars dan kunnen reageren om het bestuur te ontlasten. De aanwezige eigenaars geven aan weinig gevoel te hebben bij de VvE omdat alles redelijk formeel is en stellen voor een commissie in te stellen die zorgt voor een meer aansprekende en duidelijkere communicatie naar de eigenaren. In het belang van de VvE is het noodzakelijk dat alle eigenaren meer betrokken worden bij de VvE.

De vergadering stelt voor om voor de volgende ALV de uitnodiging per brief te versturen (én een digitale reminder een dag ervoor) in de hoop op een hogere opkomst. Voor meer betrokkenheid van de eigenaren is het van belang dat de vergaderingen beter bezocht gaan worden. Het kan tevens bijdragen aan een betere verdeling van de taken die uitgevoerd moeten worden. Het alternatief is een betaald bestuur, de huidige situatie is onhoudbaar.

Het huidige bestuur bestaat uit:

Voorzitter:

Bestuurslid: C.C.T. Langeslag (sinds 30-11-2020)

Bestuurslid: G.I. Weijel (sinds 13-05-2022)

Bestuurslid: W. Alink (sinds 29-11-2022)

Secretaris:

Penningmeester:

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

12. (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)

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

13. 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.

14. Update DMJOP

Stichting Ymere heeft in maart 2023 aangegeven bij de VvE dat zij in een versnellingsstraject zaten om te verduurzamen. Ondanks meerdere verzoeken, heeft het bestuur hier verder niets meer over gehoord. Het bestuur heeft deze informatie wel nodig om bepaalde besluiten te kunnen nemen, bijvoorbeeld over vervanging van de kozijnen. De beheerder geeft aan dat de volgende planmatig onderhoud cyclus in 2029 gepland staat en dat de bedoeling is dat Stichting Ymere met het oog op die cyclus een Energie Advies rapport op laat stellen op kosten van stichting Ymere om zo inzicht te krijgen in welke verduurzamingsmaatregelen genomen kunnen worden. Er is een verduurzamingsteam binnen stichting Ymere opgesteld en zij zullen inderdaad contact leggen met het bestuur met betrekking tot de verduurzaming. Dit zal uiterlijk in 2024 gedaan worden maar wanneer is niet precies bekend. Opmerking: Op 11 jan '24 is een scan gemaakt door een medewerker van Innax, het bestuur wacht nu op een rapport van dat bezoek.

15. Besluiten over planmatig onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Er staan geen werkzaamheden in het MJOP voor 2024.

16. Begroting 2024-2025 en vaststellen maandelijkse 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 €384.128. Ten opzichte van de begroting van 2023-2024 is dit 36.399 euro hoger. Dit verschil wordt veroorzaakt door indexatie en een hogere dotatie voor het dagelijks onderhoud en contracten.

Een eigenaar kaart aan dat de bijdrage wel erg omhoog is gegaan, zij moesten vorig boekjaar ook al 150 euro per maand meer betalen en daar komt nu nog een keer 20 euro per maand bij en vragen een toelichting voor de extra verhoging. Het bestuur licht toe dat de begroting is gebaseerd op de kosten van het MJOP en de indexatie van alle kosten. In totaal is de begroting ongeveer 10% verhoogd. Eigenaars geven aan dat zij vinden dat zij nu sparen voor een toekomstig plan om bijvoorbeeld nieuwe kozijnen te plaatsen en zouden dit misschien dan liever nu uitvoeren zodat zij zelf ook nog profijt hebben van de nieuwe kozijnen. De vergadering geeft aan behoefte te hebben aan een commissie die het vervangen van de kozijnen onderzoekt. (offertes opvragen en mogelijkheden voor financiering onderzoeken). Ook wordt besproken dat een hoog bedrag in het reservefonds niet wenselijk is omdat het niet 'bovenop' de koopsom komt. Maar bijvoorbeeld kozijnen vervangen zonder ervoor te sparen lijkt ook niet wenselijk omdat niet iedere eigenaar het benodigde geld op dat moment beschikbaar heeft. Omdat stichting Ymere niet aanwezig is op de vergadering en zij al voor de begroting heeft gestemd missen de eigenaren een gesprek/discussie hierover of een toelichting waarom Stichting Ymere voor heeft gestemd.

De eigenaars worden gevraagd te stemmen op de begroting. 3 eigenaars stemmen tegen de begroting en 3 eigenaars onthouden zich van stemming. De overige eigenaars stemmen voor.

Besluit: De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024-2025 met een totaal bedrag van €384.128 vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage gaat in per 1 juli 2024

17. Update PO werkzaamheden

Het bestuur licht toe dat er steigers stonden aan een deel van de achterzijde van het pand om de kozijnen te reinigen en de balkons te schilderen toen bleek dat de balkons niet van beton zijn maar van kunststof wat betekent dat het niet geschilderd kon worden. PVM heeft aangegeven in het MJOP dat de balkons van beton zijn, Etro (de aannemer) heeft ook beton opgenomen in de offerte en de projectleider van Ymere is het ook niet opgevallen dat het geen beton was. Het bestuur heeft de rechtsbijstand ingeschakeld om de onnodig geoffreerde steigerkosten op deze 3 partijen te verhalen, dit is grotendeels gelukt. Daarnaast is het bestuur zeer ontevreden over het resultaat van; de schilderwerkzaamheden en de schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd door Etro en over de projectbegeleiding van Ymere.

18. Update meerwerk PO werkzaamheden aan kozijnen door DOIJ

Aannemer DOIJ heeft de kozijnen beoordeeld tijdens het planmatig onderhoud en bij sommige kozijnen bleek er meerwerk nodig te zijn. De kozijnen van het pand zijn aan het einde van de levensduur dus het advies is om

te sparen voor nieuwe kozijnen en niet te veel herstelwerkzaamheden meer uit te voeren aan de kozijnen, alleen indien noodzakelijk. Alles wat niet noodzakelijk is zal dus ook niet meer uitgevoerd worden en blijft on hold. Deskundigen geven aan dat ventilatieroosters in principe altijd open moeten blijven staan en dat het zonde van het geld is om te investeren in reparatie van ventilatieroosters.

19. Update project standleidingen re-linen door Tubus

Het project "het re-linen van de standleidingen" uitgevoerd door Tubus is volledig afgerond. De uitvoering van het re-linen is goed verlopen, de financiële afwikkeling met Tubus en de doorbelasting van kosten aan eigenaren is helaas zeer moeizaam verlopen.

20. Gebruiksovereenkomst

Een (nieuwe) eigenaar is in principe zelf verantwoordelijk voor het hebben van een, mede door het bestuur, ondertekende gebruikersovereenkomst voor wijzigingen die aangebracht zijn in zijn/haar appartement. Iedere goedkeuring voor een verbouwing / aanpassing wordt gegeven onder voorbehoud dat er een gebruikersovereenkomst getekend is. Het is voor het bestuur onmogelijk om alle "illegale" verbouwingen te signaleren, het bestuur komt niet in de appartementen en ook niet in alle trappenhuizen. Ymere is, in samenwerking met een advocatenkantoor, bezig om de gebruikersovereenkomsten aan te passen zodat verbouwingen juridisch beter vastgesteld zijn voor de VvE. Het bestuur houdt hierover contact met Ymere. Daarnaast streeft het bestuur naar een duidelijke en eenduidige procedure die doorlopen moet worden bij een verbouwingsaanvraag.

21. Werkzaamheden van Speijkstraat 32 huis

Het bestuur vraagt met terugwerkende kracht toestemming voor het laten behandelen van de vochtproblematiek in het appartement Van Speijkstraat 32-h. Dit is een voorbeeld van een nieuwe eigenaar, bij nieuwe eigenaars op de begane grond wil het bestuur preventief de leidingen etc. laten controleren in de kruipruimte (was advies uit PVM rapport). Hier waren lekkende leidingen etc. dus er was voor 10.000 euro aan kosten voor de VvE. Het voordeel is dat er in de toekomst geen herstelwerkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden. Het bestuur wenst dit ook bij toekomstige nieuwe eigenaars te laten doen en hier zal voor gestemd worden bij agendapunt 23.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de uitgaven met betrekking tot de reeds uitgevoerde werkzaamheden bij van Speijkstraat 32-huis.

22. Werkzaamheden Chasséstraat 19 huis

Het bestuur vraagt met terugwerkende kracht toestemming voor het laten vervangen van de waterleidingen en het laten oplossen van lekkende rioolleidingen onder het appartement Chasséstraat 19h.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de uitgaven met betrekking tot de reeds uitgevoerde werkzaamheden bij van Speijkstraat 19-huis.

23. Vocht-problematiek begane grond woningen

Tijdens de ALV 29-11-2022 is besproken dat het goed zou zijn om bij verkoop van een bg-woning de muren indien nodig te laten injecteren door Dryworks en dat de leidingen (+ophangbeugels) in de kruipruimte gecontroleerd en indien nodig gerepareerd of vervangen zouden worden door een gerenoveerd bedrijf. Daar kon toen geen besluit over genomen worden omdat het geen agendapunt was. Daarom vraagt het bestuur bij deze toestemming om na verkoop van een bg-appartement, in overleg met de nieuwe eigenaar, de benodigde werkzaamheden uit te laten voeren om vochtproblematiek te verhelpen of te voorkomen.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord om na verkoop van een bg-appartement, in overleg met de nieuwe eigenaar, de benodigde werkzaamheden uit te laten voeren om vochtproblematiek te verhelpen of te voorkomen.

24. Led verlichting

Het bestuur vraagt toestemming om de lampen in de trappenhuizen en portieken te vervangen voor led-verlichting.

Zie offerte in de bijlagen.

Daarnaast de aanbieding voor aanpassing per trap en twee interne trapopgangen/zolder

10x LED-module 4Watt (incl. magneetset)

1x LED-Tube 4 Watt

1x Daglicht sensor.

Incl montage en autokosten

Totaal € 590.00 excl. BTW per opgang, exclusief parkeerkosten.

Er zal in ieder geval nog een tweede offerte (ter vergelijking) opgevraagd worden voordat de opdracht uitgezet wordt.

Een eigenaar geeft aan dat ze de kosten erg hoog vindt voor het vervangen van de verlichting en of de eigenaars dit niet zelf kunnen vervangen. Het bestuur geeft aan dat er ook een aantal armaturen vervangen moeten worden en dit moet dus wel door een professionele partij uitgevoerd worden. In de trappenhuizen kunnen de eigenaars de lampen zelf vervangen door ledlampen. Er zijn nu ook TL lampen bovenaan de trappen welke door ledlampen vervangen zullen worden die alleen aangaan bij beweging. De gemeente heeft aan de VvE gevraagd ons complex extra te verlichten ivm met veiligheid maar de deskundigen geven aan dat extra lampen niet zorgen voor meer licht op straat.

Besluit: De vergadering van eigenaars gaat akkoord met het laten vervangen van de TL lampen. De lampen in de trappenhuizen zullen door de eigenaars zelf vervangen worden.

25. Rondvraag en sluiting

Er zijn geen punten voor de rondvraag.

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst. De vergadering wordt gesloten om 21.30 uur.

26. 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 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 Douma van Havelaar & van Stolk via 088-650 11 74 of rinze.douma@havelaar.com.
- vve-debiteuren@ymere.nl voor al uw vragen over betalingen en/of achterstanden.
- vve-info@ymere.nl voor alle algemene en overige vragen.
- webpagina: 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.
- 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 Van Speijkstraat 2-46, Baarsjesweg 174-184, Chasséstraat 1-27 (1255), gevestigd te Amsterdam (1255)

- 3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 29-11-2022**
 - 3.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 29-11-2022 vast.
- 4. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-01-2023**
 - 4.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 09-01-2023 vast.
- 5. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 21-06-2023**
 - 5.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 21-06-2023 met bovengenoemde opmerking vast.
- 6. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 25-09-2023**
 - 6.1 De vergadering van Eigenaars stelt de notulen van de vergadering van 25-09-2023 met bovengenoemde opmerking vast.
- 7. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars 09-10-2023**
 - 7.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de notulen van 09-10-2023 met bovengenoemde opmerking vast.
- 9. Jaarstukken 2022-2023: Vaststellen jaarstukken en bestemmen exploitatieresultaat**
 - 9.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de jaarstukken inzake het boekjaar 2022-2023 vast en besluit het negatieve exploitatieresultaat van €19.327,61 af te rekenen met de eigenaars volgens de geldende verdeelsleutels.
- 10. Jaarstukken 2022-2023: Verlenen decharge aan het bestuur**
 - 10.1 De Vergadering van Eigenaars besluit het bestuur decharge te verlenen voor het door haar in 2022-2023 gevoerde financiële- en overige beleid.
- 11. (Her)benoemen bestuur**
 - 11.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van het bestuur en het instellen van commissies.
- 12. (Her)benoemen kascommissie en overige commissies**
 - 12.1 De Vergadering van Eigenaars gaat akkoord met de samenstelling van de kascommissie.
- 16. Begroting 2024-2025 en vaststellen maandelijkse bijdrage**
 - 16.1 De Vergadering van Eigenaars stelt de begroting voor 2024-2025 met een totaal bedrag van €384.128 vast. Daarmee gaat zij ook akkoord met de VvE bijdrage die iedere eigenaar betaalt en met de in de begroting opgenomen contracten. De (nieuwe) maandelijkse bijdrage gaat in per 1 juli 2024
- 21. Werkzaamheden van Speijkstraat 32 huis**
 - 21.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de uitgaven met betrekking tot de reeds uitgevoerde werkzaamheden bij van Speijkstraat 32-huis.
- 22. Werkzaamheden Chasséstraat 19 huis**
 - 22.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de uitgaven met betrekking tot de reeds uitgevoerde werkzaamheden bij van Speijkstraat 19-huis.
- 23. Vocht-problematiek begane grond woningen**
 - 23.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord om na verkoop van een bg-appartement, in overleg met de nieuwe eigenaar, de benodigde werkzaamheden uit te laten voeren om vochtproblematiek te verhelpen of te voorkomen.
- 24. Led verlichting**
 - 24.1 De vergadering van eigenaars gaat akkoord met het laten vervangen van de TL lampen. De lampen in de trappenhuizen zullen door de eigenaars zelf vervangen worden.