

Agenda

VvE 1653 IJburglaan Blok 35 vrije sector (OS), gevestigd te Amsterdam

Algemene ledenvergadering

Datum: dinsdag 1 juli 2025, aanvang 19:00 uur

Locatie: Ontmoetingsruimte, Lumièrestraat 63, Amsterdam

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator van de Alliantie VvE diensten (VvE diensten) opent de vergadering en bepaalt het quorum (aanwezige stemmen). De VvE coördinator geeft aan welke volmachten wel zijn ontvangen en benadrukt welke volmachten niet zijn ontvangen.

De vergadering neemt een besluit over:

- *Het door de VvE coördinator laten voorzitten van de vergadering als technisch voorzitter.*
- *Het door de VvE coördinator laten tekenen van de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE.*

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

De vergadering neemt een besluit over:

- *Het vaststellen van de agenda.*

3. Terugblik - Ter informatie

Het bestuur geeft een korte toelichting over wat er gebeurd is sinds de vorige ALV (20 juni 2024).

1. Afwikkeling brand parkeergarage
2. Aansprakelijkstelling bouwbedrijf
3. Noodreparaties aan de gevels van 1651 + 1652
4. 24/7 Sportschool in de bedrijfsruimte aan de IJburglaan (vh. politiebureau)
5. Archief bouwtekeningen

4. Ingekomen stukken en mededelingen - Ter informatie

De ingekomen stukken en mededelingen worden behandeld:

- Het (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan ((D)MJOP) is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming en is de basis voor de begroting. De splitsingsakte stelt dat het (D)MJOP regelmatig moet worden geactualiseerd, om de 5 jaar. Het huidige plan is opgesteld in 2023.

- Het gebouw moet regelmatig worden getaxeerd. Het taxatierapport is 10 jaar geldig. Verzekeraars bieden soms voor 10 jaar garantie tegen onderverzekering. Het pand is getaxeerd in 2022.

- VvE diensten heeft een doorlopende machtiging voor incassomaatregelen. De machtiging staat op het VvE Portaal.

- Vakantieverhuur of shortstay is zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan als een appartementsrecht de bestemming wonen heeft. Als in het splitsingsreglement een verbodsbepaling is opgenomen, mag de woning sowieso niet kortdurend worden verhuurd.

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over flora en fauna ([link naar natuurbescherming](#)) en de QR-codes ([link naar reparaties](#)).

Op de website van VvE diensten staat ook de door eigenaars die verhuren in te vullen gebruikersverklaring ([link naar gebruikersverklaring](#)).

- Privé intercoms:

- i. In Modelreglement 1992, sectie F, art. 9, lid a + b staat o.a. omschreven dat, citaat: "Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden gerekend ...de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken."

- ii. Hieruit vloeit voort dat de apparaten (deuropeners) die zich IN de privé appartementen bevinden, waarmee de (centrale) toegang kan worden ontsloten, privé goederen zijn.
- iii. Schade aan, of vervanging van deze apparaten, betreft kosten die door de individuele eigenaren gedragen moeten worden, en niet ten laste kunnen komen van VvE 1650, of diens subsplitsingen.
- iv. Vervanging van deze apparaten valt onder eigen smaak en voorkeur van de individuele eigenaar, echter het vervangende apparaat moet wél voldoen aan de aansluitvoorwaarden van Deurintercom B.V., service provider van VvE 1650 voor de intercomsystemen.
- v. Tót de ALV van 2022 zijn door opeenvolgende besturen kosten ter reparatie of vervanging van individuele deuropeners per abuis vergoed uit de gemeenschappelijke exploitaties van VvE 1650 of diens subsplitsingen.
- vi. Vanaf de ALV van 2022 handhaaft het bestuur het in sub i. gestelde uitgangspunt onverkort, waarvan akte.

5. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming

De concept notulen van de vorige ALV worden doorgenomen.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

- *Het vaststellen van de notulen van de ALV van 20-06-2025.*

6. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming

De jaarrekening wordt besproken.

Het jaar wordt afgesloten met een **negatief** exploitatieresultaat van € 3.175,30.

Dit komt voornamelijk door de post beheerkosten wat hoger is dan begroot.

De kascommissie licht haar advies toe.

De vergadering neemt een besluit over:

- *De jaarrekening 2024 van VvE 1653 met een balanstotaal van € 33.978,74 en een **negatief** exploitatieresultaat van € 3.175,30.*

- *Het verlenen van décharge van het bestuur.*

- *Het exploitatieresultaat: per kostenverdeelsleutel verrekenen met het betreffende reservefonds of met de eigenaars.*

7. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over bestuur en commissies: [link naar bestuur en commissies](#).

Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal personen en is voor onbepaalde tijd benoemd.

Het bestuur bestaat uit dhr. H. B. Bausch, dhr. A. J. M. Steens, dhr. D. A. Terpstra (assistent lid) en mw. C. N. van der Wouw.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd. De jaarrekening moet worden gecontroleerd door een kascommissie. Bestuursleden mogen niet in de kascommissie. Als een complete kascommissie ontbreekt, is het advies om deze extern uit te besteden.

De kascommissie bestaat uit dhr. M.G.T. Peek en dhr. T. Jonker..

De technische commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de dhr. W. E. R. Dielen, dhr. D. A. Terpstra, mevr. S. D. Reijme, dhr. Y. W. Ho en dhr. A. J. M. Steens.

De camera's commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit dhr. Y. W. Ho en dhr. W. E. R. Dielen.

De offertecommissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit dhr. A. J. M. Steens, dhr. P. R. Groenewoud, mevr. C. N. Van der Wouw en dhr. D. A. Terpstra.

De parkeercommissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit mevr. A. Schimmel en mevr. S. D. Reijme.

De welkomstcommissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit dhr. D. A. Terpstra.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

- *De benoeming van bestuurs-, kas- en overige commissieleden.*

De contactgegevens van de bestuurs- en commissieleden staan op het VvE Portaal.

8. Outsourcen van bestuurstaken - Ter besluitvorming

Extern Bestuur: wenselijkheid en kosten.

1. Kostenlijstje van Robbert Koopman (financiële afdeling de Alliantie VvE diensten) bij outsourcen van bestuurstaken t.h.v. € 40.000 en t.h.v. € 100.000 en de gevolgen voor de maandelijkse bijdragen van de eigenaren van VvE 1650.
2. Per bestuurslid is een vergoeding van € 2.100 mogelijk, maar het huidige bestuur werkt zonder vergoeding en wenst dat ook zo te houden.
3. Maar er zijn wel meer bestuursleden nodig, want het huidige bestuur is overbelast.
4. Bespreking van de pro's en con's van het outsourcen van bestuurstaken. Het bestuur maakt een uitgewerkt plan voor het outsourcen van bestuurstaken. De vraag is: hoeveel gaan we uitbesteden?

De vergadering neemt een besluit over:

- Outsourcen t.h.v. € 40.000,- of t.h.v. € 100.000,-
- Oproep tot ontstaan van nieuwe bestuursleden.

9. Niet planmatig onderhoud - Ter besluitvorming

Het bestuur heeft gebreken ontdekt die werkelijk niet voorzien waren. Het betreft de bouwkundige staat van zowel de erkers aan het Torentje, als die aan het Poortgebouw. Onderhoud aan de houten zonneschermen aan balkons IJburglaan en herstel van minimaal één balkonballustrade in het Torentje.

Twee spoedeisende gevelreparaties die in 2025 (!) nog moeten worden uitgevoerd:

Offerte 25-00335 van Van Bladeren voor erkerherstel van 1651 ad € 35.505,43

1. Lekkage aan de erkers aan de zuidoostgevel van 1651 worden al gemeld sinds 2006. Tussentijdse reparaties helpen niet. In augustus 2024 wordt door Main Plus met de nieuwste technieken integraal onderzoek gedaan naar de lekkages aan de bovenste 4 verdiepingen. Op basis van de daaruit voortvloeiende rapportage wordt in de herfst van 2025 het herstel ter hand genomen door de firma Van Bladeren.
2. Wel is nog een quickscan (ecologisch onderzoek) vereist. Dit zal zo snel als mogelijk worden uitgevoerd.
3. Dit erkerherstel is vanaf 2024 al door het bestuur aangemerkt als spoedeisend.

Offerte 2025191 van Luitjes Projectbouw voor voegherstel op maaiveldniveau rondom blok 35 ad € 27.467,00

1. Tijdens de gevelinspecties door bovengenoemde twee bedrijven is schade geconstateerd aan de eerste 3 voegrijen van het metselwerk vanaf maaiveldniveau.
2. De firma Luitjes heeft herstel hiervan aangemerkt als spoedeisend, omdat de fundering van blok 35 door de schade kan worden aangetast.

Andere, minder spoedeisende gevelreparaties (uit te voeren vanaf 2026 en later, liefst in combinatie met andere grote werkzaamheden zoals het grote schilderwerk):

1. Reparatie van de verzakte latei boven het brede rooster van de parkeergarage aan de zuidoostgevel van het Poortgebouw, VvE 1653
2. Reparatie aan de ballustrade van Maria Austriastraat 726, VvE 1651
3. Gevelherstel aan de zuidwestgevel van VvE 1651 (gebouw Het Torentje)
 - i. Kitvoegen vernieuwen
 - ii. Plafondplaten vervangen
 - iii. Voegschade herstellen aan de zuidwestgevel
4. Borstwering van de balkons aan de achterzijde van Willy Mullenskade 15 t/m 29 + Maria Austriastraat 704, VvE 1652
 - i. Lichten van de borstwering-afdekplaat
 - ii. Reparatie van de steunplank onder de afdekplaat
 - iii. Aanbrengen kitvoegen
 - iv. Voeg- en metselwerkherstel
5. Herstel voeg- en metselwerk aan de noordwestgevel van gebouw Het Torentje, VvE 1651:
 - i. Daar waar de hoekpunt van deze gevel het dak van 1653 raakt, zijn loodslabben, en voeg- en metselwerk beschadigd

De vergadering neemt een besluit over:

- *De uitvoering van het niet planmatig onderhoud 2025 voor € 62.972,43 incl. btw.*
- *Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE coördinator om de opdracht te verstrekken.*
- *Het betalen van de kosten uit het reservefonds en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.*
- *Wie willen helpen.*

10. Planmatig onderhoud (PO) Liftwerkzaamheden Poortgebouw lift 3011 - Ter besluitvorming
Liftwerkzaamheden Poortgebouw lift F3011.

1. Staat gepland voor 2029, wordt ook voor gespaard.
2. Maar de liftmotor moet, bij defect, wellicht eerder vervangen worden.

Penningmeester licht toe:

1. Bedrag ter vervanging liftmotor lift 3011 ad € 5.000,00 incl. BTW moet gereserveerd worden vanaf 2025, om ten laatste uitgegeven te worden bij uitvoering PO in 2029, maar eerder bij defect.

De vergadering neemt een besluit over:

- *Het reserveren van €5.000,- incl. BTW ter vervanging van liftmotor lift 3011.*
- *Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE coördinator om de opdracht te verstrekken.*
- *Het betalen van de kosten uit het reservefonds en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.*
- *Wie willen helpen.*

11. Planmatig onderhoud 2026 - Ter besluitvorming

Tijdens de vorige ALV is besloten om planmatig onderhoud (herinspectie van het MJOP) te laten uitvoeren, zie ook de notulen van 20 juni 2024. Omwille van een misopvatting betreft de inspectiedatum, wordt de vergadering gevraagd om de besluitvorming voor een herinspectie van het MJOP door te schuiven naar 2027 en de uitvoering hiervan naar 2028.

Er is in 2023 een herinspectie gedaan. De splitsingsakte stelt dat het MJOP regelmatig geactualiseerd moet worden, om de 5 jaar. Waardoor een nieuw MJOP opgesteld dient te worden in 2028.

De vergadering neemt een besluit over:

- *Het laten doorschuiven van het geplande planmatig onderhoud 2026 en het bijbehorende budget van € 1.832,- incl. btw, naar 2028.*
- *Het opnieuw agenderen van de herinspectie van het MJOP in 2027.*

12. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming

De liquiditeitsprognose en begroting worden toegelicht.

Afwijkende kostenverdeling

Elk jaar neemt de vergadering een besluit over de kostenverdeling van de verschillende kosten waar de VvE mee te maken heeft. In de akte is een aantal zaken vastgelegd. Het bestuur en de beheerder zijn van mening dat niet alles volgens de praktijksituatie in de akte beschreven staat. Daarom wordt er elk jaar een uitzondering op gemaakt. Daarnaast maakt deze kostenverdeling goed inzichtelijk welke appartementsrechten op welke manier (naar breukdeel, gelijk deel of ander aandeel) aan welke gemeenschappelijke zaken meebetalen. De kostenverdeling is toegevoegd als bijlage.

De vergadering neemt een besluit over de liquiditeitsprognose en begroting 2026 en de maandelijkse bijdrage.

13. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

Dhr. Bausch, eigenaar van Maria Austriastraat 724 te Amsterdam, appartementsindex A-014 wil toestemming voor het aanbrengen van insectenhorren en heeft hiervoor documentatie aangeleverd.

Dhr. H. Bausch zal het ingebrachte agendapunt toelichten.

De vergadering neemt een besluit over:

- *het verzoek tot toestemming aanbrengen van insectenhorren.*

14. Agenda hoofdsplitsing VvE 1650 Blok 35 Amsterdam - Ter besluitvorming

De vergadering bespreekt de agenda van de hoofdsplitsing (VvE 1650 Blok 35 Amsterdam) en neemt

per agendapunt een standpunt in. Conform artikel 127 lid 3 van het BW is het bestuur gemandateerd om de ondersplitsing te vertegenwoordigen in de vergadering van de hoofdsplitsing.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:
- *De agenda van de ALV van de hoofdsplitsing VvE.*

15. Sluiting

De vergadering wordt gesloten.