

# Notulen

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

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden dinsdag 1 juli 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 220; aantal stemmen vertegenwoordigd: 180 (81,82 procent)

---

### 1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator, Aimée Bollebakker van de Alliantie VvE diensten opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De eigenaarvertegenwoordiger Pim Kwaaitaal is namens de Alliantie is aanwezig en op verzoek is ook Jeroen Heijman, Senior VvE coördinator aanwezig. De VvE coördinator geeft aan welke volmachten wel zijn ontvangen en benadrukt welke volmachten niet zijn ontvangen.

Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te nemen over alle agendapunten.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- De VvE coördinator de vergadering als technisch voorzitter voor te laten zitten.
- De VvE coördinator te mandateren de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te ondertekenen.

### 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal.

De VvE coördinator meldt dat er een extra agendapunt is aangeleverd/ingebracht door Mevrouw Mesman, en stelt voor dit te behandelen tussen agendapunt 12 en 13. Vanuit de leden zijn daar geen bezwaren en de agenda wordt vastgesteld.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- De agenda vast te stellen.

### 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

De afwikkeling van de brand in de parkeergarage is grotendeels afgerond. De politie heeft de verdachten opgepakt en de schade aan de garage, is erkend en vergoed door de verzekering. Alle voorgesloten bedragen zijn inmiddels terugbetaald, wat zichtbaar zal zijn in de financiële boeken van volgend jaar (2025). Er zijn nog enkele rekeningen van bewoners voor het schoonmaken van auto's die nog moeten worden afgehandeld.

#### 2. Aansprakelijkheid bouwbedrijf

Wat betreft de aansprakelijkheid van het bouwbedrijf, is er een mandaat van 15.000 euro gegeven voor juridische bijstand. Het onderzoek heeft echter uitgewezen dat de contractpartij, failliet is gegaan. Dit was een turbo faillissement, waardoor er geen aansprakelijkheid meer kan worden verhaald. Het traject is daarmee afgesloten.

#### 3. Noodreparaties aan de gevels van 1651 + 1652

Er zijn noodreparaties uitgevoerd aan de gevels van 1651 en 1652. Bij 1651 zijn losgeraakte metselstenen op 25 meter hoogte ontdekt, waarvoor een noodreparatie van €16.000,- is uitgevoerd. De kosten zijn uiteindelijk met €4.000,- verlaagd door oplettendheid van het bestuur. Bij 1652 is een probleem met klimopgeleiders geconstateerd, waarbij de gevel naar voren werd gedrukt. De klimopbeugels zijn verwijderd. De kosten hiervoor bedroegen ca. €3.500,-.

#### 4. 24/7 Sportschool in de bedrijfsruimte aan de IJburglaan (vh. politiebureau)

In het voormalige politiebureau aan de IJburglaan is een sportschool gevestigd. Het oorspronkelijke plan voor een 24/7 sportschool zonder personeel is aangepast na overleg met de Alliantie. De sportschool is nu geopend van 7:00 tot 23:00 uur op weekdays en van 7:00 tot 17:00 uur in het weekend. Er zijn afspraken gemaakt over geluidsisolatie en camera toezicht. Eventuele overlast kan worden gemeld.

#### 5. Archief bouwtekeningen

Het archief van bouwtekeningen is geordend en gearchiveerd. De inhoudsopgave wordt op TwinQ geplaatst, zodat eigenaren toegang kunnen vragen tot het archief. De tekeningen mogen gefotografeerd worden, maar

niet uit het archief worden verwijderd. Het eerste gedeelte van het archief is klaar, het tweede gedeelte met documenten en afspraken is nog in ontwikkeling.

#### **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:

1. 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."
2. Hieruit vloeit voort dat de apparaten (deuropeners) die zich IN de privé appartementen bevinden, waarmee de (centrale) toegang kan worden ontsloten, privé goederen zijn.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Vanaf de ALV van 2022 handhaaft het bestuur het in sub 1. gestelde uitgangspunt onverkort, waarvan akte.

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

De notulen van de vorige ALV zijn na akkoord van het bestuur verstuurd naar de eigenaars en staan op het VvE Portaal. De notulen worden doorgenomen. De actiepunten zijn afgehandeld of staan op de agenda.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- *De notulen van de ALV van 20 juni 2024 vast te stellen.*

#### **6. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming**

De jaarrekening 2024 wordt besproken. De kascommissie, dhr. M.G.T. Peek geeft een toelichting. De commissie benadrukt dat er vraagtekens zijn bij bepaalde financiële zaken en deze zijn per mail gedeeld met het bestuur en de VvE coördinator. De penningmeester reageert op de bevindingen van de kascommissie en legt uit dat het negatieve exploitatieresultaat voornamelijk te wijten is aan niet-planmatig onderhoud. Er zijn aanzienlijke kosten gemaakt voor herstelwerkzaamheden die nog niet volledig zijn verrekend, wat heeft geleid tot een daling van de contanten op de rekeningen. De penningmeester geeft aan dat er een verschil is tussen de geplande dotatie aan reservefondsen en de werkelijke stand op de bankrekening, wat verder onderzocht moet worden. Er wordt voorgesteld om een gesprek te plannen voor verdere verduidelijking en toelichting. Tijdens dit gesprek zullen kascommissie leden, penningmeester en een medewerker financiële administratie van de Alliantie aanwezig zijn. Als deadline voor dit gesprek wordt gesteld, vóór 1 oktober. Een ander discussiepunt zijn de beheervergoedingen. De Senior VvE coördinator, Jeroen Heijman is hierover nog in gesprek met de penningmeester. De uitkomst van dit gesprek kan een positieve invloed hebben op de jaarrekeningen.

Er wordt voorgesteld om de jaarrekening goed te keuren en decharge te verlenen aan het bestuur, onder voorwaarde dat er duidelijkheid komt wat betreft de vragen van de kascommissie en dat er duidelijkheid komt betreft de beheervergoedingen.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om onder bovenstaande voorwaarde:

- *De jaarrekening met een balanstotaal van €33.978,74,- en een negatief exploitatieresultaat van €3.175,30 vast te stellen.*

- *Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid.*

- *Het negatieve exploitatieresultaat van €3.175,30 te verrekenen met de eigenaren.*

## 7. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

Verwezen wordt naar de website van VvE diensten over bestuur en commissies: link naar bestuur en commissies.

De vergadering richt zich op de benoeming van nieuwe leden. Er is een oproep gedaan voor nieuwe leden in de kascommissie en versterking in het bestuur. Het bestuur en de commissies geven een korte toelichting op de verantwoordelijkheden en werkzaamheden die bij de verschillende functies horen. Dit leidt tot een levendige en positieve discussie. Vervolgens melden meerdere eigenaren zich aan, waardoor het bestuur en de commissies vanaf nu als volgt samengesteld zijn:

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.

Nieuwe bestuursleden: dhr. R. Moeijes, dhr. E. van der Heide en mw. D. Musandu.

De heer R. Moeijes is ervan overtuigd dat AI een waardevolle ondersteuning kan bieden bij de uitvoering van bestuurstaken. Mits voldaan wordt aan de eisen van de AVG, krijgt de heer R. Moeijes toestemming om AI in te zetten voor deze taken.

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. Dhr. Peek treedt af als lid van de kascommissie.

Nieuwe leden van de kascommissie zijn dhr. J.C. Nusselder en mw. J.M. Berger.

De technische commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de dhr. W. E. R. Dielen, dhr. D. A. Terpstra, 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, dhr. W. E. R. Dielen en dhr. P. R. Groenewoud.

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 garagecommissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit mevr. A. Schimmel.

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

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

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- *De heer R. Moeijes te benoemen in het bestuur.*
- *De heer E. van der Heide te benoemen in het bestuur.*
- *Mevrouw D. Musandu te benoemen in het bestuur.*
- *De heer J.C. Nusselder te benoemen in de kascommissie.*
- *Mevrouw J.M. Berger te benoemen in de kascommissie.*
- *De heer M.G.T. Peek te ontslaan uit de kascommissie.*
- *De heer T. Jonker te ontslaan uit de kascommissie.*
- *Mevrouw S.D. Reijme te ontslaan uit de commissies.*

## 8. Outsourcen van bestuurstaken - Ter besluitvorming

Extern Bestuur: wenselijkheid en kosten.

1. Kostenlijstje van Robbert Koopman (financiële afdeling de Alliantie VvE diensten) bij 40% en bij 100% extern bestuur + 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' en con's van een extern bestuur.

Tijdens de vergadering wordt het outsourcen van bestuurstaken besproken. Het bestuur is momenteel

overbelast en er is behoefte aan meer bestuursleden. Het outsourcen van bestuurstaken zou tussen de EUR 40.000 en EUR 100.000 kosten, afhankelijk van de omvang van de uitbesteding. Dit zou gevolgen hebben voor de maandelijkse bijdragen van de eigenaren van VvE 1650.

Het huidige bestuur werkt zonder vergoeding en wenst dat zo te houden, ondanks dat er per bestuurslid een vergoeding van €2.100,- mogelijk is. Er wordt een oproep gedaan voor nieuwe bestuursleden, aangezien het huidige bestuur overbelast is. Er zijn drie potentiële nieuwe bestuursleden aanwezig tijdens de vergadering, die bereid zijn om toe te treden tot het bestuur.

## 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, problemen met de inpandige regenwaterafvoer 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. Leckage 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.

Tijdens de vergadering wordt er gediscussieerd over de financiële gezondheid van de VvE op lange termijn. Er wordt benadrukt dat het belangrijk is om de solvabiliteit van de vereniging te waarborgen en dat grote uitgaven nu de toekomstige financiële stabiliteit niet mogen ondermijnen. Het bestuur stelt dat het liquiditeitsplan laat zien dat de VvE aan alle financiële verplichtingen kan voldoen zonder in de rode cijfers te komen.

De vergadering stemt uiteindelijk in met het voorstel om het niet-planmatig onderhoud in 2025 uit te voeren voor een totaalbedrag van €62.972,43. Het mandaat wordt verleend aan het bestuur en de VvE-coördinator om de opdracht te verstrekken en de betaling uit het reservefonds te doen.

Er zijn ook andere, minder spoedeisende gevelreparaties geïdentificeerd die vanaf 2026 en later uitgevoerd zullen worden, bij voorkeur in combinatie met andere grote werkzaamheden zoals schilderwerk. Voor deze reparaties zijn nog geen offertes beschikbaar, en de kosten zullen volgend jaar worden besproken.

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 716, VvE 1651
3. Gevelherstel aan de zuidwestgevel van VvE 1651 (gebouw Het Torentje)
  1. Kitvoegen vernieuwen
  2. Plafondplaten vervangen
  3. 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
  1. Lichten van de borstwering-afdekplaat
  2. Reparatie van de steunplank onder de afdekplaat
  3. Aanbrengen kitvoegen
  4. Voeg- en metselwerkherstel
5. Herstel voeg- en metselwerk aan de noordwestgevel van gebouw Het Torentje, VvE 1651:
  1. Daar waar de hoekpunt van deze gevel het dak van 1653 raakt, zijn loodslabben, en voeg- en metselwerk beschadigd

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- Goedkeuring te geven voor de uitvoering van het niet planmatig onderhoud 2025 voor € 62.972,43 incl. btw.
- Akkoord te gaan met de offertes van Van Bladeren en van Luitjes projectbouw.

- Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE coördinator om de opdracht te verstrekken.
- Het betalen van de kosten uit het reservefonds Algemeen en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.

#### **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.

Tijdens de vergadering wordt het agendapunt betreffende de liftwerkzaamheden aan lift F3011 in het Poortgebouw besproken. De lift vertoont momenteel een vreemd geluid en de deur opent steeds langzamer. Dit probleem is eerder onderzocht door de firma Otis, die een offerte van €18.000,- heeft uitgebracht. Deze offerte bleek echter niet in verhouding te staan tot de benodigde onderhoudswerkzaamheden en werken. Daarom is er een liftadviesbedrijf, Péron, ingeschakeld om de situatie opnieuw te beoordelen.

Péron, die zelf 30 jaar ervaring heeft als liftmonteur, heeft de lift gecontroleerd en geconcludeerd dat er geen sprake is van urgentie. Hij adviseert om een nieuwe motor te reserveren voor een bedrag van €5.000,- euro, voor het geval dat de motor defect raakt. Dit bedrag zou uit het reservefonds moeten worden onttrokken wanneer de noodzaak zich voordoet. De liftmotor is opgenomen in het planmatig onderhoud dat gepland staat voor 2029 en 2030. Indien de motor eerder vervangen moet worden, kan het bedrag naar voren worden gehaald uit de geplande onderhoudskosten.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- Goedkeuring te geven voor 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 Poortgebouw gemeenschappelijk A1 en A4 en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.

#### **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.

Na enige discussie en verduidelijking van de situatie, stemt de vergadering in met het voorstel om de herinspectie van het MJOP opnieuw te agenderen voor 2027 en de uitvoering van het planmatig onderhoud naar 2028 te verschuiven.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- Het planmatig onderhoud 2026 (actualiseren van het MJOP) en het bijbehorende budget van €1.832,- incl. btw door te schuiven 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 en ter vaststelling voorgelegd. De maandelijkse VvE bijdrage wordt berekend door het totaal te delen door de breukdelen en gaat in op 1 januari 2026.

##### **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.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- De liquiditeitsprognose en begroting voor 2026 met een balans totaal van €53.215,08- vast te stellen.
- De begroting 2026 met maandelijkse bijdrage vast te stellen.

#### **13. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming**

Tijdens het vaststellen van de agenda, is besproken het agendapunt van Mevrouw Mesman te bespreken.

Haar agendapunt betreft het verzoek tot aanleg oplaadpunten elektrische fietsen en fietsenrekken. Ondanks dat er positief op wordt gereageerd, stelt het bestuur voor om onderzoek te doen. Dit verzoek zal meegenomen worden tijdens de eerst volgende bestuursvergadering. Dit extra vergaderpunt is hierbij afgesloten.

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 licht toe. Hij benadrukt dat het plaatsen van insectenhorren hen in staat stelt om de deuren open te zetten tijdens warme dagen, wat het gebruik van airconditioning vermindert. Volgens het huidige huishoudelijk reglement moeten insectenhorren geklemd worden geplaatst en mogen ze niet geschroefd worden, in tegenstelling tot zonnescreefs waarvoor schroeven wel is toegestaan. Dhr. Bausch stelt dat deze regel achterhaald is, aangezien moderne insectenhorren vaak geschroefd worden vanwege hun constructie.

Hij vraagt de vergadering om goedkeuring voor het plaatsen van insectenhorren door middel van schroeven, zonder het huishoudelijk reglement te wijzigen. Het aanpassen van het reglement zou namelijk aanzienlijke kosten met zich meebrengen, zoals het inschakelen van een notaris en her inschrijving bij het kadaster. Indien de vergadering instemt, zal deze notulen als leidend kunnen worden beschouwd voor toekomstige verzoeken van andere leden die insectenhorren willen plaatsen.

Er wordt besproken dat bij een toekomstige wijziging van het huishoudelijk reglement, deze kwestie meegenomen kan worden.

Besluit: De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- *Dhr. Bausch toestemming te geven voor het aanbrengen van insectenhorren door middel van een schroefstelsel.*
- *Andere eigenaren onder dezelfde goedkeuring gelegenheid te geven voor het aanbrengen van insectenhorren door middel van een schroefstelsel.*

#### 14. Sluiting

De vergadervoorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng, de bestuurs- en commissieleden voor hun vrijwillige inzet voor de VvE en sluit de vergadering om 21:58 uur.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

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

## 1. Opening - Ter besluitvorming

- 1.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- De VvE coördinator de vergadering als technisch voorzitter voor te laten zitten.
  - De VvE coördinator te mandateren de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te ondertekenen.

## 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

- 2.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- De agenda vast te stellen.

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

- 5.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- De notulen van de ALV van 20 juni 2024 vast te stellen.

## 6. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming

- 6.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om onder bovenstaande voorwaarde:
- De jaarrekening met een balanstotaal van €33.978,74,- en een negatief exploitatieresultaat van €3.175,30 vast te stellen.
  - Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid.
  - Het negatieve exploitatieresultaat van €3.175,30 te verrekenen met de eigenaren.

## 7. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming

- 7.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- De heer R. Moeijes te benoemen in het bestuur.
  - De heer E. van der Heide te benoemen in het bestuur.
  - Mevrouw D. Musandu te benoemen in het bestuur.
  - De heer J.C. Nusselder te benoemen in de kascommissie.
  - Mevrouw J.M. Berger te benoemen in de kascommissie.
  - De heer M.G.T. Peek te ontslaan uit de kascommissie.
  - De heer T. Jonker te ontslaan uit de kascommissie.
  - Mevrouw S.D. Reijme te ontslaan uit de commissies.

## 9. Niet planmatig onderhoud - Ter besluitvorming

- 9.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- Goedkeuring te geven voor de uitvoering van het niet planmatig onderhoud 2025 voor € 62.972,43 incl. btw.
  - Akkoord te gaan met de offertes van Van Bladeren en van Luitjes projectbouw.
  - Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE coördinator om de opdracht te verstrekken.
  - Het betalen van de kosten uit het reservefonds Algemeen en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.

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

- 10.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- Goedkeuring te geven voor 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 Poortgebouw gemeenschappelijk A1 en A4 en het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten om de betaling te doen. Dit staat anders in de splitsingsakte.

## 11. Planmatig onderhoud 2026 - Ter besluitvorming

- 11.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:
- Het planmatig onderhoud 2026 (actualiseren van het MJOP) en het bijbehorende budget van €1.832,- incl. btw door te schuiven naar 2028.
  - Het opnieuw agenderen van de herinspectie van het MJOP in 2027.

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

- 12.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- De liquiditeitsprognose en begroting voor 2026 met een balanstotaal van €53.215,08- vast te stellen.
- De begroting 2026 met maandelijkse bijdrage vast te stellen.

**13. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming**

13.1 De vergadering besluit met meerderheid van de stemmen om:

- Dhr. Bausch toestemming te geven voor het aanbrengen van insectenhorren door middel van een schroefsysteem.
- Andere eigenaren onder dezelfde goedkeuring gelegenheid te geven voor het aanbrengen van insectenhorren door middel van een schroefsysteem.