

## Notulen

### VvE 1718 Woningen Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS), gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 15 juni 2022, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 109; aantal stemmen vertegenwoordigd: 67 (61,47 procent)

---

#### 1. Opening

De beheerder vraagt de vergadering toestemming om de vergadering voor te zitten en de presentielijst en de vergaderstukken namens de vergadering te ondertekenen.

De beheerder, Dennis Broere, opent de vergadering om 19:00 uur en heet alle aanwezigen welkom. Namens de Alliantie heeft Janine Sinnige een volmacht afgegeven als appartementseigenaar. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd.

De vergadering wordt gehouden per videobellen. De beheerder is gemandateerd om presentielijst te ondertekenen alsmede goedgekeurde stukken. De beheerder zit de vergadering voor. Volgend jaar wil de VvE weer fysiek vergaderen.

Besluit:

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- de beheerder de vergadering voor te laten zitten.
- de beheerder te mandateren de presentielijst namens de aanwezige eigenaren te ondertekenen
- de beheerder te mandateren in deze vergadering vastgestelde stukken te ondertekenen namens de VvE

Actiepunt: Volgende jaar fysieke ALV

#### 2. Vaststellen agenda

De beheerder vraagt of er aanvullingen zijn op de agenda. De eigenaar Vaerewijck / Jansen van de Lootsstraat 5-3 heeft een aanvulling voor de agenda. Hij wil graag een sedum dak plaatsen boven het 'kleine dak' van zijn appartement en vraagt hiervoor toestemming aan de VvE.

De VvE besluit om dit toe te voegen aan de agenda. De eigenaren Bergmans / Smorenburg van de Lootstraat 7-3 willen ook een sedum dak plaatsen boven het 'kleine dak'. De vergadering gaat akkoord onder de voorwaarde dat het constructie technisch mogelijk is om het gewicht van een sedum dak te plaatsen boven op het dak. Er wordt een vaststellingsovereenkomst toegestuurd aan de eigenaren.

Mevrouw van Zetten van de Lootsstraat 11-1 heeft de wens om een balkon te plaatsen aan de achterkant van de woning. Zij is eigenaar binnen de VvE en heeft geen balkon. Eigenaar heeft vragen hoe hier toestemming voor te krijgen. De beheerder legt uit dat eigenaar toestemming nodig heeft van de gemeente en ook van de VvE. De aanwezige eigenaren staan niet onwelwillend tegenover het verzoek. Wel is het noodzakelijk om een volledig dossier in te dienen die als basis dient voor de beslissing. Goedkeuring van de gemeente zou als basis kunnen dienen voor de aanvraag aan de VvE. De beheerder adviseert eigenaar voorafgaand ook contact op te nemen met de Alliantie woningcorporatie. Alliantie heeft een groot deel van de stemmen en het plaatsen van een balkon heeft invloed op de bedrijfsruimte (burger maffia) vanwege overlapping met het dak.

De agenda wordt hierna vastgesteld.

Besluit:

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- de agenda gewijzigd vast te stellen.
- akkoord te gaan met het plaatsen van een sedum dak op het kleine dak voor de Lootstraat 5-3 en 7-3 onder voorwaarde van het opstellen van vaststellingsovereenkomst en dat de constructie dit kan dragen.

Actiepunt: Eigenaar Lootstraat 11-3 in contact brengen met Alliantie

Actiepunt: VSO opstellen en toesturen aan de eigenaar Lootsstraat 5-3 en 7-3.

#### 3. Ingekomen stukken en mededelingen

De ingekomen stukken en/of mededelingen worden behandeld.

Vanuit VvE diensten adviseren wij de vergadering indien een appartement voor een langere periode wordt verhuurd door een eigenaar, hiervoor een gebruiksverklaring op te laten stellen. Een standaard document hiervoor is beschikbaar bij uw VvE beheerder.

Vanwege bewegingen in de financiële wereld geeft VvE diensten aan om de afspraken welke in de beheerovereenkomst zijn genoemd m.b.t. het beheer van de bankrekeningen aan te passen, het zo te noemen aanpassen van het procuratiebeleid. De toelichting op het procuratiebeleid is op te vragen bij de VvE beheerder.

#### **4. Vaststellen notulen vorige vergadering**

De notulen van de vorige ledenvergadering zijn na akkoord van het bestuur gepubliceerd op de webportal. De beheerder neemt de notulen met de aanwezigen door. De actiepunten zijn afgehandeld of komen terug op de agenda.

Een van de actiepunten was het onderzoeken / verwijderen van loden leidingen. Firma Root heeft onderzocht dat de loden leiding in de Burger Maffia een privé leiding is. Alliantie dient zelf zorg te dragen voor verwijderen van deze leiding. Daarnaast is er in het trappenhuis Lootsstraat 11 een stuk loden leiding gevonden die via het beton naar boven loopt. De loden leiding is nadat die het beton inloopt verder onvindbaar. Het vermoeden is dat deze Lootsstraat 9 en 11 dient. Vervangen van deze loden leiding is ingrijpend en brengt hoge kosten met zich mee. De loodwaarde was binnen de geldende norm. Aan de vergadering wordt gevraagd hoe ver de beheerder mag gaan in het verwijderen van de loden leiding.

De vergadering stelt de notulen vast. De notulen worden ondertekend.

Besluit:

*De vergadering stelt met unanieme stem de notulen van de ALV van 15-09-2021 vast.*

Actiepunt: Notulen tekenen en in Twinq.

#### **5. Vaststellen jaarrekening 2021 - positief / negatief exploitatieresultaat**

De jaarstukken zijn ter controle aangeboden aan de kascommissie. De kascommissie brengt verslag uit van de uitgevoerde kascontrole. De kascommissie adviseert de vergadering om de jaarrekening goed te keuren. Tevens adviseert de kascommissie om het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid.

De beheerder licht de jaarrekening toe. Eind 2021 staat er € 146.381,40 op de balans. Een toename van bijna € 35.000 ten opzichte van 1 jaar eerder. De komende maanden gaat de VvE ongeveer € 145.000 uitgeven aan renoveren van de balkons en ander planmatig onderhoud. Over het jaar 2021 is een negatief resultaat van € 2.548,82 bereikt. Veroorzaakt door onder andere het plaatsen van rookmelders in trappenhuisen. Het organiseren van een tweede vergadering en meerdere facturen voor herstel deuren.

De splitsingsakte schrijft voor dat een tekort moet worden aangezuiverd door de leden en dat een overschot moet worden uitgekeerd aan de leden, tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit tot het verrekenen van een tekort met het reservefonds kan slechts worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen (= een 2/3e meerderheid in een vergadering waar tenminste 2/3e van het totaal aantal uit te brengen stemmen vertegenwoordigd is).

De beheerder adviseert bij te storten. De vergadering bespreekt de situatie om de lopende begroting 2022 aan te passen. De beheerder adviseert dit niet te doen. De beheerder adviseert wel om rekening te houden met een eventueel nieuw tekort en individueel rekening te houden met een verhoogde bijdrage.

De vergadering besluit unaniem om het tekort bij te storten.

Besluit:

De vergadering besluit met unanieme stem:

- De jaarrekening met een balanstotaal van € 146.381,40 en een negatief exploitatieresultaat € -2.548,82 vast te stellen. \*jaarrekening2021vastgesteld

\*achter sommige besluiten in deze notulen staat om administratieve redenen een code.

- Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid. \*decharge2021verleend

- Het exploitatieresultaat te verrekenen met de leden. \*verrekenmetleden2021

Actiepunt: Jaarrekening tekenen en in Twinq.

Actiepunt: Verrekenen met leden.

## 6. Bestuur & commissies

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit mevrouw Schutten. De heer Vaerewijck stelt zich beschikbaar indien hij de bestuursfunctie samen met iemand kan uitvoeren. Mevrouw Schutten blijft aan. De vergadering gaat akkoord met deze constructie.

De technische commissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat momenteel uit de heer Smorenburg en Meijer. De heer Smorenburg blijft aan en de heer Meijer niet.

De kascommissieleden worden jaarlijks benoemd door de algemene ledenvergadering. De kascommissie mag geen deel uitmaken van het bestuur. De heer el Moughni en Grootjen zijn lid van de kascommissie.

De bestuur en commissieleden worden bedankt. Afsproken is om bij overlappende zaken elkaar te informeren.

Besluit:

De vergadering besluit met unanieme stem om:

- De heer Vaerewijck te benoemen in het bestuur. \*inbestuur2022

- Mevrouw Schutten te herbenoemen in het bestuur

Het bestuur draagt er zelf zorg voor dat bestuursleden worden ingeschreven bij de KvK.

- De heer el Moughni en Grootjen te (her)benoemen in de kascontrolecommissie. \*benoemingkascom2022

- De heer Smorenburg te herbenoemen in de technische commissie.

- De heer Meijer te ontslaan uit de technische commissie.

Actiepunt: Aanpassen in Twinq

## 7. Adviesconsultant Onderhoud en Verduurzaming

Als beheerder zien wij dat steeds meer VvE's behoefte hebben aan een verdere verdieping op hun (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan. Ook in uw VvE is dat mogelijk het geval. Indien gewenst ondersteunen wij u hier uiteraard graag in. Daarom bieden wij u een offerte voor aanvullende dienst. Met deze service gaat de VvE Coördinator met gemandateerden vanuit de VvE, inhoudelijk specialisten en eventueel de opsteller van het (D) MJOP in gesprek om verschillende scenario's op te stellen, en deze scenario's door te rekenen voor toekomstige onderhoud- en verduurzamingsmaatregelen. De offerte waarin de dienst uitgebreider wordt beschreven, treft u in de vergaderstukken.

De vergadering besluit tegen het advies van de beheerder in geen gebruik te maken van de offerte.

Ook wordt er gesproken over het actualiseren van het onderhoudsplan. De beheerder adviseert dit omdat het huidige plan scheefloopt met de werkelijkheid en de VvE hierdoor geen goede begroting kan opstellen. Kosten voor herinspectie komen uit op € 1600 ex btw. De beheerder geeft aan in overleg met de heer Smorenburg zorg te willen dragen voor een aangepast tarief. Dit omdat het huidige plan vrij kort naar oplevering de nodige gebreken heeft getoond. Indien niet onderhandelbaar wordt een vergelijkende offerte opgevraagd.

Besluit:

*De vergadering besluit om het onderhoudsplan te actualiseren bij Laan 35 dan wel een andere partij te kiezen in overleg met technische commissie, bestuur en beheerder.*

Actiepunt: I.o.m. technische commissie op zoek naar ander onderhoudsplan.

## 8. Aanbrengen rookmelders

De Bouwregelgeving is gewijzigd. Vanaf 1 juli 2022 is het verplicht om in iedere woning in Nederland rookmelders op te hangen. Deze verplichting bestaat al langer voor nieuwbouwhuizen, maar de regelgeving gaat ook voor bestaande bouw gelden. Vanwege verzekeringskwesties adviseert de beheerder hier gebruik van te maken. Op iedere woonlaag dient er 1 geplaatst te worden. De leden worden nog apart geïnformeerd per brief.

Actiepunt: Brief schrijven voor ophangen rookmelders.

## 9. Mandaat beheerder: €1.500,- ex btw

De kosten van bouwmaterialen en arbeid door vakmensen zijn de afgelopen jaren in heel Nederland flink gestegen. Het komt daardoor steeds vaker voor dat bewoners in een VvE lang moeten wachten op

aanvullende besluitvorming, voordat iets gerepareerd kan worden. Het ingeschakelde herstelbedrijf moet namelijk stoppen met het werk als de kosten boven het mandaat uitkomen dat de VvE ons heeft verstrekt voor reparaties. In voorkomend geval stelt het herstelbedrijf vervolgens een prijsopgave of offerte op. Daarna wordt deze voorgelegd aan het VvE-bestuur. Pas na akkoord door het VvE-bestuur kan de aannemer verder. Deze besluitvorming is noodzakelijk. Maar levert soms vervelende vertraging op voor bewoners. Ook in gevallen waarbij in de opstalverzekeringsspolis een eigen risico opgenomen is, kan hierdoor vertraging optreden bij reparatie van (gevolg)schade.

Als uw VvE beheerder willen wij u graag zo goed mogelijk kunnen helpen. Om het aantal reparaties dat om bovenstaande reden vertraagt te verminderen, vragen wij u een mandaat van €1.500,- ex btw per reparatie. In ons voorstel blijft het basismandaat dat wij meegeven aan het herstelbedrijf/aannemer gelijk aan wat het nu is. Zo blijft er een heldere check op het moment dat kosten boven het huidige mandaat van de aannemer komen. Maar kunnen wij als uw beheerder, bij kosten tot €1.500,-, namens uw vereniging wel direct doorpakken.

Er wordt gesproken over de frequentie en hoe vaak dit voorkomt. Het komt weinig voor, maar de tendens is dat het steeds vaker voor zal komen. Besloten wordt om een mandaat af te geven van € 1000 ex btw.

Besluit: De vergadering besluit het mandaat van de VvE beheerder (de Alliantie VvE Diensten) voor het verstrekken van opdrachten te verhogen naar €1000,- excl. BTW, waarbij het mandaat ook van toepassing is op het uitkeren van een eventueel eigen risico op de opstalverzekering aan de verzekeraar bij een schadeclaim. Het basismandaat dat wij meegeven aan een herstelbedrijf/aannemer bij het verstrekken van de initiële opdracht voor de reparatie blijft gelijk aan het huidige mandaat.

Actiepunt: Mandaat aanpassen naar € 1000

#### **10. Planmatig onderhoud - start werkzaamheden ter informatie**

In de vorige ALV heeft de vergadering besloten om in planmatig onderhoud uit te laten voeren. De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd per brief dat de werkzaamheden op korte termijn gaan starten. Aan de eigenaren en bewoners het verzoek om mee te werken met de aannemer. Zelf regie houden op de kwaliteit van werkzaamheden en contact te houden met de projectleider / aannemer.

#### **11. Planmatig Onderhoud 2023**

In het meerjarenonderhoudsplan staat de vervanging van standleidingen opgenomen voor 2023. Het is niet zeker of de standleidingen van gietijzer zijn en hoe veel standleidingen het VvE complex heeft. Daarnaast is het de vraag in welke technische staat de standleidingen zijn en of die reeds aan vervanging toe zijn.

De beheerder adviseert om een camera inspectie uit te voeren en de resultaten van inspectie te verwerken in het onderhoudsplan.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- Het planmatig onderhoud 2023 niet uit te laten voeren maar in plaats daarvan een camera inspectie uit te voeren.

Actiepunt: opdracht uitzetten voor de camera inspectie

#### **12. Vaststellen begroting 2023**

De conceptbegroting voor volgend kalenderjaar wordt ter informatie aan de vergadering voorgelegd. De beheerder licht de begroting en bijbehorende liquiditeitsprognose mondeling toe en legt uit waarom het lastig is een goede begroting te maken. De VvE-bijdragen worden berekend aan de hand van de verdeelsleutels die zijn vastgelegd in de splitsingsakte en vloeien voort uit de vastgestelde begroting.

De vergadering besluit om de begroting voor het volgende boekjaar en de bijbehorende bijdragen niet te stellen. De begroting wordt besproken in een te organiseren vergadering in het najaar. Er worden geen kosten voor de aanvullende vergadering in rekening gebracht.

Besluit:

De vergadering besluit met unanieme stem om:

- De begroting 2023 niet vast te stellen. \*begroting2023nietvastgesteld
- Een extra vergadering te organiseren voor het bespreken van onderhoudsplan en begroting.

Actiepunt: Begroting t.z.t. aanpassen o.b.v. aangepast MJOP.

### 13. Verzoek tot toestemming verbouwing

Smorenburg en Bergmans, eigenaar van Lootsstraat 7-3 en berging 24 en 27 appartementsindex A-19/24/27 wil toestemming voor het verwijderen van de bergingsdeur en het doorbreken van de tussenmuur tussen de bergingen en heeft hiervoor documentatie aangeleverd. 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 voorwaarden stellen bij een toestemming.

De vergadering geeft toestemming, onder de voorwaarden die door het bestuur en eigenaar worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Er mag pas gestart worden met de verbouwing nadat de vaststellingsovereenkomst door zowel bestuur als eigenaar is ondertekend.

NOOT: de Alliantie heeft in haar volmacht aangegeven het verzoek aanvullend te bestuderen.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om:

- onder voorbehoud akkoord Alliantie toestemming te geven onder de voorwaarden zoals die worden vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.
- Het bestuur mandaat te verlenen om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen namens de VvE.

Actiepunten: Eigenaar in contact brengen met Alliantie

### 14. Ter informatie: doorlopende machtiging incassoprocedure

Dit agendapunt komt jaarlijks ter informatie op de agenda. De VvE heeft eerder een doorlopende machtiging verstrekt aan de Alliantie VvE Diensten tot het nemen en uitvoeren van incassomaatregelen. De vastgestelde doorlopende machtiging is voor alle leden in te zien op de webportal.

### 15. Agenda hoofdsplitsing VvE 1645 Borgerstraat 224-228 Lootsstraat 5-11

De vergadering bespreekt de agenda van de algemene ledenvergadering van de hoofdsplitsing en neemt per agendapunt een standpunt in. Conform artikel 127 lid 3 van het BW is het bestuur gemandateerd de ondersplitsing te vertegenwoordigen in de vergadering van de hoofdsplitsing.

Besluit:

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- de agenda van de ALV van de hoofdsplitsing vast te stellen.

### 16. Sluiting

De heer Smorenburg vraagt naar het standpunt van de VvE in het plaatsen van zonnepanelen of verduurzaming van het dak en/of het plaatsen van een daktuin. Afgesproken wordt dat hij het een en ander uitzoekt voor de VvE.

De vergadervoorzitter sluit de vergadering om 21.00 uur en dankt alle aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

VvE 1718 Woningen Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS), gevestigd te Amsterdam

## 1. Opening

1.1

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- de beheerder de vergadering voor te laten zitten.
- de beheerder te mandateren de presentielijst namens de aanwezige eigenaren te ondertekenen
- de beheerder te mandateren in deze vergadering vastgestelde stukken te ondertekenen namens de VvE

## 2. Vaststellen agenda

2.1

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- de agenda gewijzigd vast te stellen.
- akkoord te gaan met het plaatsen van een sedum dak op het kleine dak voor de Lootstraat 5-3 en 7-3 onder voorwaarde van het opstellen van vaststellingsovereenkomst en dat de constructie dit kan dragen.

## 4. Vaststellen notulen vorige vergadering

4.1

*De vergadering stelt met unanieme stem de notulen van de ALV van 15-09-2021 vast.*

## 5. Vaststellen jaarrekening 2021 - positief / negatief exploitatieresultaat

5.1

*De vergadering besluit met unanieme stem:*

- De jaarrekening met een balanstotaal van € 146.381,40 en een negatief exploitatieresultaat € -2.548,82 vast te stellen. \*jaarrekening2021vastgesteld
- \*achter sommige besluiten in deze notulen staat om administratieve redenen een code.
- Decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid. \*decharge2021verleend
- Het exploitatieresultaat te verrekenen met de leden. \*verrekenmetleden2021

## 6. Bestuur & commissies

6.1

*De vergadering besluit met unanieme stem om:*

- De heer Vaerewijck te benoemen in het bestuur. \*inbestuur2022
- Mevrouw Schutten te herbenoemen in het bestuur
- Het bestuur draagt er zelf zorg voor dat bestuursleden worden ingeschreven bij de KvK.
- De heer el Moughni en Grootjen te (her)benoemen in de kascontrolecommissie. \*benoemingkascom2022
- De heer Smorenburg te herbenoemen in de technische commissie.
- De heer Meijer te ontslaan uit de technische commissie.

## 7. Adviesconsultant Onderhoud en Verduurzaming

7.1

*De vergadering besluit om het onderhoudsplan te actualiseren bij Laan 35 dan wel een andere partij te kiezen in overleg met technische commissie, bestuur en beheerder.*

## 9. Mandaat beheerder: €1.500,- ex btw

9.1

*De vergadering besluit het mandaat van de VvE beheerder (de Alliantie VvE Diensten) voor het verstrekken van opdrachten te verhogen naar €1000,- excl. BTW, waarbij het mandaat ook van toepassing is op het uitkeren van een eventueel eigen risico op de opstalverzekering aan de verzekeraar bij een schadeclaim. Het basismandaat dat wij meegeven aan een herstelbedrijf/aannemer bij het verstrekken van de initiële opdracht voor de reparatie blijft gelijk aan het huidige mandaat.*

**11. Planmatig Onderhoud 2023**

- 11.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- Het planmatig onderhoud 2023 niet uit te laten voeren maar in plaats daarvan een camera inspectie uit te voeren.

**12. Vaststellen begroting 2023**

- 12.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- De begroting 2023 niet vast te stellen. \*begroting2023nietvastgesteld
  - Een extra vergadering te organiseren voor het bespreken van onderhoudsplan en begroting.

**13. Verzoek tot toestemming verbouwing**

- 13.1 De vergadering besluit met unanieme stem om:
- onder voorbehoud akkoord Alliantie toestemming te geven onder de voorwaarden zoals die worden vastgelegd in de vaststellingsovereenkomst.
  - Het bestuur mandaat te verlenen om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen namens de VvE.

**15. Agenda hoofdsplitsing VvE 1645 Borgerstraat 224-228 Lootsstraat 5-11**

- 15.1 *De vergadering besluit met unanieme stem:*
- *de agenda van de ALV van de hoofdsplitsing vast te stellen.*

## Actiepuntenlijst

VvE 1718 Woningen Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS), gevestigd te Amsterdam

**Aanpassen in Twinq**

*Status: Vastgelegd*

**Begroting t.z.t. aanpassen o.b.v. aangepast MJOP.**

*Status: Vastgelegd*

**Brief schrijven voor ophangen rookmelders.**

*Status: Vastgelegd*

**Eigenaar in contact brengen met Alliantie**

*Status: Vastgelegd*

**Eigenaar Lootstraat 11-3 in contact brengen met Alliantie**

*Status: Vastgelegd*

**I.o.m. technische commissie op zoek naar ander onderhoudsplan.**

*Status: Vastgelegd*

**Jaarrekening tekenen en in Twinq.**

*Status: Vastgelegd*

**Mandaat aanpassen naar € 1000**

*Status: Vastgelegd*

**Notulen tekenen en in Twinq.**

*Status: Vastgelegd*

**Verrekenen met leden.**

*Status: Vastgelegd*

**Volgende jaar fysieke ALV**

*Status: Vastgelegd*

**VSO opstellen en toesturen aan de eigenaar Lootsstraat 5-3 en 7-3.**

*Status: Vastgelegd*

**opdracht uitzetten voor de camera inspectie**

*Status: In behandeling Afhandeling voor: 12 juli 2022*

*Behandeld door: Dennis Broere (medewerker kantoor)*