

Notulen

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

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 17 juni 2025, aanvang 18:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 109; aantal stemmen vertegenwoordigd: 68 (62,39 procent)

1. Opening - Ter besluitvorming

De VvE coördinator, Adriaan Sanders van de Alliantie VvE diensten (VvE diensten) opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De eigenaarvertegenwoordiger Pim Kwaaitaal is namens de Alliantie aanwezig. De VvE coördinator geeft aan welke volmachten wel zijn ontvangen en benadrukt welke volmachten niet zijn ontvangen.

Het aantal stemmen is gehaald om alle agendapunten te kunnen behandelen behalve het onttrekken van het negatieve resultaat van het reservefonds. Hiervoor is 2/3 aanwezigheid nodig. De VvE beheerder geeft aan te onderzoeken of het uitschrijven van een 2e ALV noodzakelijke is om de besluiten voor het dak te kunnen nemen in de hoofdsplitsing. *naschrijft beheerder: de akte van splitsing geeft geenszins weer dat een aanwezigheid van 2/3 vereist is om het bestuur te mandateren om te kunnen stemmen namens de onder splitsing in de hoofdsplitsing. Voor meer informatie zie artikel artikel 38 lid 5 (modelreglement 1992). De VvE beheerder besluit dat een 2e ALV niet hoeft te worden uitgeroepen. In de hoofdsplitsing is een aanwezigheid van 100%. De VvE is gerechtigd om alle besluiten in de hoofdsplitsing te nemen.*

De vergadering vindt online plaats.

Besluit: "Akkoord gaan met het (technisch) voorzitten van de vergadering en tekenen van de vastgestelde vergaderstukken door de VvE coördinator." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het tekenen van de presentielijst door de VvE coördinator en het digitaal organiseren van deze en toekomstige vergadering(en)." is aangenomen

Actiepunt: Vergaderstukken ondertekenen

2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming

De agenda staat op het VvE Portaal. De vergadering gaat akkoord met de agenda.

Besluit: "Akkoord gaan om de agenda ongewijzigd vast te stellen." is aangenomen

3. 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 3 of 5 jaar.
- Het gebouw moet regelmatig worden getaxeerd. Het taxatierapport is 6 jaar geldig. Verzekeraars bieden soms voor 10 jaar garantie tegen onderverzekering.
- 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).

4. 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: "Akkoord gaan om de notulen van de algemene ledenvergadering van 22-05-2024 met unanieme stem vast te stellen." is aangenomen

Actiepunt: Notulen vaststellen in Twinq

5. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming

De jaarrekening wordt besproken. De jaarrekening is door de kascommissie gecontroleerd. De kascommissie licht de controle toe en adviseert de vergadering om de jaarrekening vast te stellen en het bestuur te déchargeren.

Een tekort moet worden bijbetaald en een overschot uitbetaald. Het betalen van het tekort uit het reservefonds kan als een gekwalificeerde meerderheid (2/3e van 2/3e aanwezige stemmen) voor is.

De kascommissie geeft een positief advies over de jaarrekening, ondanks enkele opmerkingen over ontbrekende stukken, zoals het bankafschrift, deze kan alsnog worden opgevraagd bij de financiële afdeling. Er is een negatief exploitatieresultaat van 7.360,57 euro, voornamelijk door overschrijdingen op niet-planmatig onderhoud. Het advies is om dit bedrag per kostenverdeelsleutel te verrekenen met de eigenaren, wat neerkomt op ongeveer 350 euro per woning.

De vergadering stemt in met het vaststellen van de jaarrekening en het verlenen van decharge aan het bestuur. Het voorstel om het negatieve exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren wordt aangenomen, aangezien er onvoldoende aanwezigheid is om het tekort uit het reservefonds te betalen.

Besluit: "Akkoord gaan met de vaststelling van de jaarrekening van boekjaar 2024 met een balanstotaal van € 74.238,20" is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het door haar in 2024 gevoerde financiële- en overige beleid." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het voorstel om het positieve/negatieve exploitatieresultaat van 2024 van € -7.360,57 per kostenverdeelsleutel te verrekenen met de eigenaars." is aangenomen

Actiepunt: Bestemming exploitatieresultaat doorgeven aan FA

Actiepunt: Getekende jaarrekening archiveren in Twinq

6. 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 de heer Smorenborg.

Het bestuur zorgt zelf voor de in- of uitschrijving bij de KvK.
Het bestuur heeft een mandaat tot € 3.000,- incl. btw voor noodzakelijke reparaties.

De kascommissie bestaat uit minimaal 2 personen en wordt jaarlijks benoemd.
De kascommissie bestaat uit de heer Grootjen en mevrouw Schutten.

De overige commissieleden zijn voor onbepaalde tijd benoemd.
De technische commissie bestaat uit heer Grootjen en mevrouw Bergmans.

De lampencommissie is voor onbepaalde tijd benoemd en bestaat uit de heer Rotteveel.

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

Besluit: "Akkoord gaan met het (her)benoemen van De heer Smorenborg in het bestuur." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het (her)benoemen van de heer Grootjen en mevrouw Schutten in de kascommissie." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het (her)benoemen van mevrouw Bergmans en de heer Grootjen in de technische commissie." is aangenomen

Besluit: "Akkoord gaan met het benoemen van de heer Rotteveel in de lampen commissie." is aangenomen

Actiepunt: Bestuur controleren in Twinq en S1mone

Actiepunt: Commissie controleren in Twinq

Actiepunt: Kascommissie controleren in Twinq

7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming

In de vorige vergadering is besloten om een DMJOP op te stellen door Laan35. Het DMJOP is een richtlijn voor toekomstig onderhoud en verduurzaming en is de basis voor de begroting. Het DMJOP wordt vaststelling voorgelegd.

Verwezen wordt naar de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO): Subsidieregeling verduurzaming voor verenigingen van eigenaars (SVVE) (rvo.nl).

Er is een uitgebreide discussie over de huidige staat van het dak en de schoorstenen. Er zijn zorgen over losse stoeptegels op het dak die bij een storm gevaarlijk kunnen zijn. Marco Fernhout, een aannemer, heeft een offerte gemaakt voor het herstellen van de dakrandafwerking. Dit omvat het aanbrengen van een houten rachelwerk en afwerking met duurzaam materiaal. Er wordt besloten om zowel de Loodstraat als de Borgenstraat aan te pakken voor een veilige en duurzame oplossing.

De schoorstenen zorgen al jaren voor lekkage en het volledige dak moet binnen enkele jaren vervangen worden. Hiervoor is een offerte aangevraagd om de oude bakstenen schoorstenen te verwijderen, zodat ze geen lekkage meer veroorzaken en het dak voorbereid is op toekomstige vervanging. Door de werkzaamheden aan de schoorstenen moet de vve op korte termijn kosten maken die tussendoor komen. Waarvoor niet is gespaard. Dit heeft invloed op een e.v.t. toekomstige eenmalige bijdrage. Bijvoorbeeld wanneer de standleidingen vervangen moeten worden. Op de langere termijn vallen er kosten weg zoals onderhoud aan de schoorstenen (loodslabben en metselwerk) deze kosten zijn aanzienlijk en even hoog als het verwijderen van de schoorstenen.

Er is ook een discussie over de standleidingen (verticaal naar de woningen toe en horizontaal in de kruipruimten). Er is onzekerheid over de noodzaak van vervanging, omdat het materiaal van de leidingen niet op alle plekken volledig bekend is. De VvE beheerder geeft aan de vervanging belangrijk is en niet onderschat moet worden. De leidingen zullen naar alle waarschijnlijk op de meeste plekken van gietijzer zijn en tientallen jaren oud. Deze worden poreus en hierdoor kunnen lekkages ontstaan. Deze lekkages zijn zeer vervelend en wil je ten allen tijden voorkomen (riool dat lekt). Projectmanager Ralph Broersen zal met de firma SOP Rioolreiniging advies uitbrengen, camera onderzoek uitvoeren en offerte aanvragen en controleren. Ook zal Ralph starten met de RGA vervanging.

Besluit: "Akkoord gaan om het DMJOP met van 15-8-2024 vast te stellen" is aangenomen

8. 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.

De begroting voor 2026 wordt besproken, waarbij de maandelijkse bijdrage bijna verdubbelt. Dit komt voornamelijk door de kosten voor de standleidingrenovatie en de schoorstenen. Er wordt voorgesteld om de begroting aan te passen door de extra kosten voor de hoofdsplitsing te verlagen, wat resulteert in een stijging van ongeveer 10% in de ledenbijdrage. Het extra bedrag dat bij verenigingskosten zichtbaar is (bijdrage hoofdsplitsing) zal hetzelfde blijven als in 2025 (5.082 euro). Dit betekent $32.120 - 5082 = 27.038$ in mindering van totale begroting. Dit geeft een totale begroting van $62.191 - 27.038 = 35.153$. Dit is een totale verhoging van 3.114 wat neerkomt op 9,8% verhoging per appartement.

De heeft als nadeel dat bij een standleiding renovatie in 2026 er een eenmalige bijdrage gevraagd zal moeten worden. De hoogte hiervan is nog moeilijk aan te geven aangezien er geen offerte is. Laan35 heeft een bedrag begroot van 45.000 euro (excl. projectmanagement kosten). Er valt geen peil te trekken wat de daadwerkelijk offerte gaat worden deze kan hoger of lager zijn.

De begroting wordt besproken en akkoord bevonden.

Besluit: "Akkoord gaan om de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast te stellen met een begrotingstotaal van € 62.191,00" is aangenomen

Actiepunt: Begroting vaststelling in Twinq en akkoord doorgeven aan FA

9. Verduurzaming de Alliantie Woningbouwvereniging en aanvraag voor individuele toestemming voor het plaatsen van HR++glas in de huurwoningen

Agenda punt wordt niet ter besluitvorming gebracht. Betreft alleen informatie naar de eigenaren. Tijdens de vergadering wordt het verduurzamingsplan van de Alliantie Woningbouwvereniging besproken, waarbij de focus ligt op het plaatsen van HR++glas in huurwoningen. De noodzaak van verduurzaming wordt benadrukt, aangezien woningen met een E, F of G label na 2028 niet meer in het bezit van de Alliantie mogen zijn. De Alliantie heeft de verplichting om haar woningen minimaal tot energielabel D-niveau op te trekken, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. De Alliantie zal hier mogelijk op terugkomen m.b.t. het plaatsen van HR++ glas in haar eigen woningen, op eigen kosten.

10. Agenda hoofdsplitsing VvE 1645 & Lootsstraat 5-11 / Borgerstraat 224-228 (HS)) - Ter besluitvorming

De agenda, jaarrekening en begroting van de hoofdsplitsing wordt besproken en het bestuur krijgt mandaat vanuit de vergadering om zijn stem uit te brengen voor ieder agendapunt namens de onder splitsing. De

werkzaamheden aan het dak worden unaniem goedgekeurd. De begroting zal worden aangepast op basis van de keuzes die zijn genomen bij de ondersplitsing. De bijdrage vanuit de ondersplitsing wordt immers niet verhoogd.

Besluit: "Akkoord gaan om de agenda van de ALV van de hoofdsplitsing (VvE 1645& Lootsstraat 5-11 / Borgerstraat 224-228 (HS)) vast te stellen." is aangenomen

11. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming

De heer Smorenburg en mevrouw Bergmans, eigenaar van Lootstraat 7-3, appartementsindex A-019 wil toestemming voor het betrekken van de berging bij de woning en het aanbrengen van een dakraam en heeft hiervoor documentatie aangeleverd.

VvE diensten is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor de juistheid van de aangeleverde documentatie. De VvE kan dit laten toetsen voor een externe bouwkundige en/of jurist. Een voorwaarde bij de toestemming, is het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst. Hierin staan afspraken over aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid.

VvE diensten laat het opstellen van een vaststellingsovereenkomst door Rijssenbeek uitvoeren voor € 1.058,75 incl. btw. Deze kosten zijn voor de eigenaar.

De vergadering geeft toestemming, onder de voorwaarden die door het bestuur en eigenaar worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, waarmee de aanvrager alle verantwoordelijkheid draagt. Er mag pas gestart worden met de verbouwing nadat de vaststellingsovereenkomst door zowel bestuur als eigenaar is ondertekend. Eveneens wordt de voorwaarde gesteld dat de technische tekeningen ter goedkeuring langs de Alliantie woningbouwcorporatie dienen te gaan (Pim Kwaaitaal), alvorens er met de bouw wordt gestart.

Besluit: "Akkoord gaan om toestemming te geven onder de voorwaarden die vastgelegd worden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE." is aangenomen

12. Sluiting

Er wordt afgesproken om de heer Alan Grootjen in de toekomst mee te nemen in de communicatie voor het planmatig onderhoud. Het bestuur en de beheerder zal hier aan denken en Alan toevoegen in de cc.

De vergadervoorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng, de bestuurs- en commissieleden voor hun vrijwillige en onbezoldigde inzet voor de VvE en sluit de vergadering om 20:00.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

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

- 1. Opening - Ter besluitvorming**
 - 1.1 "Akkoord gaan met het (technisch) voorzitten van de vergadering en tekenen van de vastgestelde vergaderstukken door de VvE coördinator." is aangenomen
 - 1.2 "Akkoord gaan met het tekenen van de presentielijst door de VvE coördinator en het digitaal organiseren van deze en toekomstige vergadering(en)." is aangenomen
- 2. Vaststellen agenda - Ter besluitvorming**
 - 2.1 "Akkoord gaan om de agenda ongewijzigd vast te stellen." is aangenomen
- 4. Vaststellen notulen vorige algemene ledenvergadering (ALV) - Ter besluitvorming**
 - 4.1 "Akkoord gaan om de notulen van de algemene ledenvergadering van 22-05-2024 met unanieme stem vast te stellen." is aangenomen
- 5. Vaststellen jaarrekening 2024 - Ter besluitvorming**
 - 5.1 "Akkoord gaan met de vaststelling van de jaarrekening van boekjaar 2024 met een balanstotaal van € 74.238,20" is aangenomen
 - 5.2 "Akkoord gaan met het verlenen van decharge aan het bestuur voor het door haar in 2024 gevoerde financiële- en overige beleid." is aangenomen
 - 5.3 "Akkoord gaan met het voorstel om het positieve/negatieve exploitatieresultaat van 2024 van € -7.360,57 per kostenverdeelsleutel te verrekenen met de eigenaars." is aangenomen
- 6. Bestuur en commissies - Ter besluitvorming**
 - 6.1 "Akkoord gaan met het (her)benoemen van De heer Smorenburg in het bestuur." is aangenomen
 - 6.2 "Akkoord gaan met het (her)benoemen van de heer Grootjen en mevrouw Schutten in de kascommissie." is aangenomen
 - 6.3 "Akkoord gaan met het (her)benoemen van mevrouw Bergmans en de heer Grootjen in de technische commissie." is aangenomen
 - 6.4 "Akkoord gaan met het benoemen van de heer Rotteveel in de lampen commissie." is aangenomen
- 7. Vaststellen duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) - Ter besluitvorming**
 - 7.1 "Akkoord gaan om het DMJOP met van 15-8-2024 vast te stellen" is aangenomen
- 8. Bespreken en vaststellen liquiditeitsprognose en begroting 2026 - Ter besluitvorming**
 - 8.1 "Akkoord gaan om de liquiditeitsprognose en de begroting 2026 vast te stellen met een begrotingstotaal van € 62.191,00" is aangenomen
- 10. Agenda hoofdsplitsing VvE 1645 & Lootsstraat 5-11 / Borgerstraat 224-228 (HS)) - Ter besluitvorming**
 - 10.1 "Akkoord gaan om de agenda van de ALV van de hoofdsplitsing (VvE 1645& Lootsstraat 5-11 / Borgerstraat 224-228 (HS)) vast te stellen." is aangenomen
- 11. Verzoek tot toestemming verbouwing - Ter besluitvorming**
 - 11.1 "Akkoord gaan om toestemming te geven onder de voorwaarden die vastgelegd worden in de vaststellingsovereenkomst en het bestuur te mandateren om de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen voor de VvE." is aangenomen

Actiepuntenlijst

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

Begroting vaststelling in Twinq en akkoord doorgeven aan FA

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Bestemming exploitatieresultaat doorgeven aan FA

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Bestuur controleren in Twinq en S1mone

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Commissie controleren in Twinq

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Getekende jaarrekening archiveren in Twinq

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Kascommissie controleren in Twinq

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Notulen vaststellen in Twinq

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)

Vergaderstukken ondertekenen

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Adriaan Sanders)