

Datum en tijd: dinsdag 08-04-2025 om 19.30 uur  
Locatie: Middenhof Dr. Willem Dreesweg 155

---

### **1. Opening van de vergadering**

De voorzitter opent om 19:30 uur de vergadering en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

### **2. Vaststellen aantal stemmen**

Van de 292 stemmen zijn er 155 vertegenwoordigd, fysiek of via volmacht. Daarmee is het quorum behaald en kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

### **3. Ingekomen stukken / mededelingen**

a. isoleren van de hal (nr. 18)

Eigenaar van nr. 18, de heer Hausel brengt opnieuw onder de aandacht dat zijn woning in de winter structureel koud blijft. Ondanks normaal gebruik van de verwarming, bedragen de maandelijkse energiekosten volgens de heer Hausel circa € 350, hoofdzakelijk door gasverbruik. De voorzitter erkent het probleem en meldt dat er een offerte zal worden opgevraagd voor isolatie van het halplafond. Er ontstaat een levendige discussie over mogelijke oorzaken, waaronder tocht, gebrekkige vloerisolatie, ligging van appartementen, en defecte meters. De voorzitter zegt toe nader te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

### **4. Vaststellen notulen Algemene Ledenvergadering**

De notulen van 19 maart 2024 worden besproken en met enkele wijzigingen vastgesteld.

- De vermelding “2021/2022” wordt aangepast naar “2022/2023”.
- De eerder beloofde flyer over toiletgebruik is nog niet verspreid. De voorzitter zegt toe deze alsnog te maken.
- Herman Valk bevestigt dat de gegevens van eigenaren bekend zijn, maar dat die van huurders vaak ontbreken. Het is lastig hier toezicht op te houden zonder medewerking van de eigenaar.
- De vergadering besluit dat het doorgeven van huurdergegevens verplicht wordt gesteld.
- De voorzitter zegt toe dit besluit separaat via e-mail aan alle eigenaren te communiceren.
- Herman Valk zou nog nagaan wat er met de eerste lekkagemelding bij appartement 16 uit 2023 gebeurd is, dit blijkt niet, dan wel niet tijdig opgepakt. Herman Valk belooft dit alsnog na te gaan.

De actiepunten uit de vorige vergadering zijn afgehandeld:

- Werkzaamheden door Fa. Brommer zijn ingepland.
- Ledverlichting is gerealiseerd.
- Tussenmeters in garageboxen zijn na analyse door bestuur niet doorgevoerd.
- Sleutels zijn besteld en geleverd.

## 5. Financieel

### a. Jaarrekeningen 2024

Herman Valk licht de jaarrekening 2024 toe. Er is sprake van een negatief exploitatieresultaat van € 6.003. De vergadering besluit dit bedrag ten laste van de algemene reserve te brengen.

### Verslag kascommissie

De kascommissie heeft de financiële administratie over de jaren 2022, 2023 en 2024 gecontroleerd. Herman Valk leest het verslag (zie bijlage) integraal voor. Hoewel de stukken over het algemeen in orde zijn bevonden, zijn er enkele kritische kanttekeningen:

- Bij diverse eigenaren zijn achterstanden gesignaleerd die lang niet zijn opgevolgd.
- Servicekosten zijn in een enkele gevallen onjuist verwerkt (o.a. 60 cent structureel te weinig betaald, onterecht hoge herinneringen en onjuiste boeking appartement op garagebox en visa versa).
- Tevens meldt de voorzitter het dubbel terugstorten van begrafenisbloemen en in het transactieoverzicht meenemen van verkeerde rekeningen.
- Volgens de kascommissie zijn sommige kolommen in het mutatieoverzicht verwarrend benoemd of onduidelijk gepresenteerd.

Op enkele punten wordt nadere toelichting verstrekt.

### Liftcontract

Het huidige liftcontract is afgesloten in 2007 en omvat vier jaarlijkse onderhoudsbeurten. Kosten voor storingen en onderdelen komen bovenop het vaste bedrag. Herman Valk benadrukt dat dit contract zeer goedkoop is en dat de lift relatief weinig storingen kent.

Op vragen over reservering voor liftvervanging antwoordt Valk dat er wordt gewerkt met een algemene reserve en een reservering voor groot onderhoud, in plaats van gescheiden fondsen per onderdeel.

### Toelichting op herinneringen en achterstanden

Valk legt uit dat veel achterstanden inmiddels zijn opgelost, maar dat enkele onduidelijkheden nog worden rechtgetrokken. Er is inmiddels meer toezicht op correct boeken van betalingen en herinneringen.

De kascommissie adviseert de vergadering het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid over de jaren 2022, 2023 en 2024.

De verklaring van de kascommissie wordt als bijlage van deze notulen opgenomen.

De voorzitter uit zijn ongenoegen over de werkwijze van Valk VvE Beheer en de communicatie rondom betalingsherinneringen. Valk erkent dat er fouten zijn gemaakt.

De vergadering dankt de kascommissie voor het gedegen werk dat geleverd is.

### c. Dechargeverlening aan bestuurder

De vergadering stemt in met het verlenen van decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid over de boekjaren 2022, 2023 en 2024.

### d. Benoemen kascommissie 2025

De huidige leden van de kascommissie stellen zich beschikbaar voor het volgende jaar. De vergadering stemt unaniem in met hun herbenoeming.

## 6. Bestuurlijke zaken

### a. Incassomandaat:

De vergadering mandateert de bestuurder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan- betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incasso uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

Onder gerechtelijke procedures vallen ook procedures tegen derden. Hiermee wordt uitdrukkelijk niet bedoeld de gerechtelijke incassoprocedure die leidt tot een rechterlijke uitspraak waarbij het niet betalende VvE-Lid veroordeeld wordt tot betaling van de achterstallige bedragen, maar derden zoals werkgevers, die hun medewerking weigeren te verlenen aan een derdenbeslag of hypotheekhouders die weigeren tot executie over te gaan in gevallen waarbij ze de executie overnemen. Deze opsomming is niet limitatief en betreffen procedures die wel noodzakelijk zijn om (indirect) tot inning van de achterstallige bedragen te komen. Voor het geval in een gerechtelijke procedure procesvertegenwoordiging door een advocaat bij wet verplicht is, mandateert de vergadering het bestuur daarvoor een advocaat naar haar keuze in te schakelen.

### b. Verkiesbaarheid bestuursleden

De voorzitter stelt zich nog een jaar beschikbaar. Er ontstaat discussie of bestuursperioden één of drie jaar moeten duren. Herman Valk geeft aan dat de duur niet doorslaggevend is, maar dat versterking van het bestuur wenselijk is. Er meldt zich echter niemand aan voor een bestuursfunctie.

### c. Subsidie Duurzaamheid Dokter

Er wordt kort stilgestaan bij het verkrijgen van subsidie op het verduurzamingsonderzoek via "De Vastgoed Dokter". Deze subsidie is eind 2024 aangevraagd en ook verkregen, het bedrag is in februari 2025 aan de VvE uitgekeerd.

### d. Overzicht (nieuwe) bewoners

Er ontstaat een discussie over nut en noodzaak van actuele bewonersgegevens. Herman Valk deelt mee dat de gegevens van de eigenaren wel bekend zijn, maar dat eigenaren verantwoordelijk zijn voor aanlevering van huurdersgegevens.

Voorzitter stelt dat het dus van belang is dat het bestuur bij nieuwe bewoners persoonlijk langs gaat om hen dan ook te informeren over het Huishoudelijk Reglement. Vanuit de vergadering komt de vraag of dit HHR bij nieuwe eigenaren wel bekend is. Herman Valk zegt dat het HHR op het portaal staat en ook door de verkopende makelaar beschikbaar gesteld dient te worden en door notaris bij overdracht verstrekt dient te worden.

### e. Elektrische fietsen opladen in (garage)boxen

De voorzitter meldt contact te hebben gehad met de brandweer. Het opladen van elektrische fietsen in garageboxen is toegestaan, maar de brandweer adviseert voorzichtigheid. De brandweer adviseert dat eigenaren bij voorkeur in de buurt blijven tijdens het laden. Het bestuur erkent dat dit laatste uiteraard niet haalbaar is en adviseert stekkers 's avonds uit het stopcontact te halen. Rookmelders in de gang zijn bespreekbaar, dit punt zal door het bestuur worden opgepakt.

### f. Markering fietsenstalling

Fietsen blokkeren vaak de doorgang naar de algemene toegangshal. Het bestuur gaat

onderzoeken of vloermarkeringen kunnen worden aangebracht om zones vrij te houden en of er andere voorzieningen kunnen worden getroffen om dit wild parkeren tegen te gaan.

g. Sleutel procedure

Nieuwe ATD-sleutels zijn per envelop bezorgd. Diverse eigenaars geven aan deze niet ontvangen te hebben. Sleutels kunnen door eigenaren bijbesteld worden via Valk. Zodra ze beschikbaar zijn, kunnen deze dan worden afgehaald bij mevrouw Baans.

h. Afspraak notulen ALV

De voorzitter verzoekt Valk tijdig de notulen op te maken, deze in concept aan het bestuur voor te leggen, daarna aanvullingen en correcties te verwerken en dan de notulen wederom aan het bestuur toe te zenden. Pas nadat het bestuur akkoord heeft gegeven op de definitieve versie kan deze verzonden worden aan de eigenaars. De voorzitter vraagt met welke termijn de notulen nu opgemaakt zullen worden, Menno den Drijver van Valk VvE Beheer zegt toe het eerste concept van de notulen binnen 14 dagen te verzorgen.

## 7. Onderhoudszaken

Onderhoudswerkzaamheden 2024/2025

Reeds uitgevoerd:

- Dak is vernieuwd door Firma Brommer.
- Bliksembeveiliging is aangebracht en gecertificeerd.
- Balkon van nr. 76 is hersteld.
- Toestemming gegeven voor werk aan vloer/plafond nr. 50 en vloer nr. 30.
- Ledverlichting is geplaatst in de buitenruimte en trappenhuis.
- Slotensysteem is vervangen.
- Betonrot voorzijde is hersteld.
- Tijdelijke omleiding van 4x HWA is toegepast.
- Bij nr. 30 blijkt HWA tot aan 1e etage verstopt door puin van dak werkzaamheden. Dit moet worden opgepakt door Valk en doorgegeven aan de Firma Brommer.
- Niet Waternet maar Gemeente Amstelveen is verantwoordelijk voor het riool direct, of kort uit de gevel. Het bestuur neemt contact op met de Gemeente Amstelveen.

Lopend:

- Herstel HWA's.
- Twee balkons worden hersteld in 2025.
- Betonrot galerijzijde bij nr. 12.
- Graffiti brandtrap zuidzijde, schoonmaakacties hebben geen oplossing geboden. Dit moet door een schilder worden weggewerkt.
- Ledverlichting op galerijen wordt dit jaar aangepakt.

Opstellen MJOP 2025

De huidige MJOP is verouderd. De voorzitter neemt contact op met Valk voor actualisatie voor 1 juli 2025.

## 8. (Concept)begroting

Concept begroting 2025 en vaststellen servicekosten 2025

De begroting voor 2025 wordt besproken. De servicekosten blijven dit jaar gelijk. Er wordt voorgesteld om de begroting voor 2026 op te stellen o.b.v. de kosten en benodigde reserveringen voor onderhoudsplannen. Er is draagvlak in de vergadering. Desondanks wordt nu besloten om servicekosten voor garageboxen per 1 januari 2026 te verhogen naar € 10 en de servicekosten voor de appartementen naar € 200.

## 9. Rondvraag

- Er wordt gevraagd of collectieve elektriciteitsinkoop goedkoper kan. Valk vraagt offertes aan.
- Er wordt kort stilgestaan bij het recente overlijden van Dhr. Baas.
- Een naambordje van een eigenaar is blanco; voorzitter regelt nieuw bordje.
- De hal zou vriendelijker ingericht mogen worden. Dit wordt meegenomen naar de volgende ALV.
- Verzekeringspremie van de VvE lijkt hoog; een eigenaar wil vergelijken. De heer Hausel zegt toe polissen te vergelijken en af te stemmen met het bestuur/Valk VvE Beheer.
- Er wordt opgemerkt dat het meesturen van machtigingen met handtekeningen onwenselijk is i.v.m. privacy. Valk legt uit dat dit voor transparantie is, maar het wordt als aandachtspunt genoteerd.
- Bij enkele bewoners is dak materiaal in de riool ontluchting terechtgekomen, wat voor verstoppingen zorgt. Dit moet o.a. bij nr. 80 worden nagekeken. Eigenaars worden opgeroepen om bij constatering van rioolproblemen, bijvoorbeeld als doucheputje gaat borrelen zodra toilet wordt doorgetrokken, dit te melden.
- Adresnummers 82 t/m 90 worden op Google Maps verkeerd weergegeven. Hierdoor kunnen hulpdiensten de locatie moeilijk vinden. Dit probleem is al bij Google gemeld maar schijnt niet opgelost te worden. Wellicht dat het wordt opgelost als de eigenaars van betrokken huisnummers allemaal een correctieverzoek bij Google indienen.
- Bij bergingen en garageboxen wordt correcte nummering opnieuw aangebracht.
- De nieuwe vergaderlocatie (Middenhof) wordt als gezelliger ervaren dan De Bolder.
- De vergadering spreekt waardering uit voor het bestuur met een applaus.

## 10. Sluiting

De voorzitter dankt de eigenaren voor hun aanwezigheid en sluit de vergadering om 22:34 uur.

### **Actiepunten VvE**

- Onderzoeken wat verdere mogelijkheden zijn voor isolatie toegangshal
- Flyer toiletgebruik maken
- Rookmelders plaatsen in gang bergingen
- Onderzoeken maatregelen fietsenoverlast bij onderdoorgang
- Afspraak met Valk VvE Beheer voor doornemen MJOP
- Naambordje voor nr. 58 verzorgen
- Aanbrengen correcte nummering garages en bergingen
- Email verplichtstellen doorgeven huurdersgegevens

*Datum opvolging: 31-12-2025*

*Datum opvolging: 30-04-2025*

*Datum opvolging: 30-06-2025*

*Datum opvolging: 31-12-2025*

*Datum opvolging: 30-04-2025*

*Datum opvolging: 30-04-2025*

*Datum opvolging: 31-12-2025*

*Datum opvolging: 30-06-2025*

### **Actiepunten Valk VvE Beheer**

- Offerte plafondisolatie hal opvragen
- Offerte collectieve inkoop elektra opvragen
- Verstopping rioolontluchtingskanaal bij nr. 80 doorgeven aan fa. Brommer
- Uitzoeken verzekeringspolissen met de heer Hausel en door Valk VvE Beheer offerte aanvragen

*Datum opvolging: 18-04-2025*

*Datum opvolging: 30-06-2025*

*Datum opvolging: 30-04-2025*

*Datum opvolging: 31-12-2025*

# PRESENTIELIJST

## Vergadering VvE Maarten Lutherweg 12 / 90

Datum en tijd: dinsdag 08-04-2025 om 19.30 uur

Locatie: Middenhof Dr. Willem Dreesweg 155

Huisnr.	Index	Naam eigena(a)r(es)	Breukdeel	Aantal stemmen	Aanwezigheid
12	0	J. Hoogkamp	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
14	0	A. Kulkarni en R. Kulkarni-Khedgikar	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
16	0	M.A. van der Loos	7 / 292	7.00	Volmacht
18	0	T. Hausel en de heer F. Ninaber	7 / 292	7.00	Aanwezig
20	0	I. Baruch	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
22	0	M. Brankovic en A. Brankovic	7 / 292	7.00	Volmacht
24	0	J.S.J. Ganesh en V. Gupta	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
26	0	M. Negem en H. Bauomy	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
28	0	A.C. Schoenmakers	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
30	0	J.G.F. Boudri	7 / 292	7.00	Aanwezig
32	0	E.C.J. van Calsteren-de Koning	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
34	0	M.J. Scheffermann	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
36	0	D.T. Nguyen	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
38	0	V.A.M. Schaaf	7 / 292	7.00	Aanwezig
40	0	J. Elsendoorn	7 / 292	7.00	Volmacht
42	0	J.M. Griffioen	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
44	0	H.J.A.M. Engeler	7 / 292	7.00	Aanwezig
46	0	C. de Vos	7 / 292	7.00	Volmacht
48	0	P.S. Somarowthu en de heer D. Kamra en d	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
50	0	J.R. Koolstra	7 / 292	7.00	Aanwezig
52	0	M.P.J. van Kats	7 / 292	7.00	Niet aanwezig

54	0	Hamdan en Haryati	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
56	0	J.C. Timmer	7 / 292	7.00	Aanwezig
58	0	D. van Berkom-Hermans	7 / 292	7.00	Aanwezig
60	0	F. Vogel	7 / 292	7.00	Volmacht
62	0	V.G. Ho Len Fat	7 / 292	7.00	Aanwezig
64	0	E. Middelkoop	7 / 292	7.00	Aanwezig
66	0	B. de Neef	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
68	0	A.H. Yovchev en F.S. Yovcheva	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
70	0	B. Renuse	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
72	0	M. Elahi	7 / 292	7.00	Volmacht
74	0	Ch. Shi	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
76	0	S. Yang en S. Chen	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
78	0	E.L. Lie	7 / 292	7.00	Volmacht
80	0	J. Borg	7 / 292	7.00	Aanwezig
82	0	Erven van dhr. A.H. Baas	7 / 292	7.00	Volmacht
84	0	J.F.A. Verbeek	7 / 292	7.00	Aanwezig
86	0	A.G.J. Nienhuis	7 / 292	7.00	Aanwezig
88	0	A. Baans	7 / 292	7.00	Aanwezig
90	0	H. Timmer	7 / 292	7.00	Niet aanwezig
90A	0	G. Resoort en W.M. Resoort-Beentjes	1 / 292	1.00	Volmacht
90B	0	V.I. Wilke	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90C	0	F. Vogel	1 / 292	1.00	Volmacht
90D	0	D. van Berkom-Hermans	1 / 292	1.00	Volmacht
90E	0	P. Stekelenburg en C.F. van Dam	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90F	0	B. Vos en J. Bruggeling	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90G	0	A.G.J. Nienhuis	1 / 292	1.00	Aanwezig



90H	0	J.R. Koolstra	1 / 292	1.00	Aanwezig
90K	0	J. Smits	1 / 292	1.00	Niet aanwezig
90L	0	V.A.M. Schaaf	1 / 292	1.00	Aanwezig
90M	0	H.J.A.M. Engeler	1 / 292	1.00	Aanwezig
90N	0	T. Hausel	1 / 292	1.00	Aanwezig
				<b>292</b>	