



## Agenda

VvE Selde Rust 25-1 t/m 27-34, gevestigd te Amstelveen

### Vergadering van eigenaars

Datum: donderdag 24 april 2025, aanvang 19:30 uur

Locatie: Woonzorgcentrum Nieuw Vredeveld, Rembrandtweg 428, Amstelveen

---

#### 1.a Opening en vaststellen stemmenaantal

De voorzitter van de vergadering wordt gevraagd zichzelf en indien van toepassing aanwezige bestuursleden, VvE manager en notulist aan de vergadering voor te stellen. Daarnaast is het van belang dat aanwezigen duidelijk hun naam en huisnummer noemen bij het stellen van een vraag of het maken van een opmerking, dit in verband met de audio opname voor de notulen en de uitwerking daarvan na de vergadering. Deze audio opname wordt verwijderd zodra de notulen aan de leden zijn verzonden.

Betreffende het stemmenaantal: om in zijn algemeenheid rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen dienen minimaal 26 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd te zijn van de 52 stemmen. Indien onvoldoende stemmen aanwezig zijn om rechtsgeldige besluiten te nemen, kunnen conform het splitsingsreglement besluiten in een tweede vergadering bekrachtigd worden, ongeacht het aantal dan aanwezige stemmen.

LET OP: De gemachtigde mag niet voor meer dan twee eigenaars optreden en bestuursleden en de beheerder mogen geen machtiging uitoefenen.

#### 1.b Benoemen voorzitter van de vergadering

#### 2. Ingekomen stukken en mededelingen

Om het voor het bestuur en/of beheerder mogelijk te maken om verzoeken voor agendapunten te behandelen en toe te voegen verzoeken wij u om deze ruim voor de vergadering (1 week) bij het bestuur en/of beheerder in te dienen.

#### 3. Vaststellen agenda

Voorgesteld wordt de agenda ongewijzigd vast te stellen.

#### 4. Notulen vorige vergadering

Mevrouw de Pater (25-27) geeft aan dat de vervanging van een aantal ventilatieroosters van afwijkend formaat kort aan de orde is geweest op de vergadering van 14 november jl.

De VvE manager en tevens het bestuur ondersteunt dit, aangezien zij zich dit ook kunnen herinneren maar inderdaad niet terug vinden in de notulen, derhalve wordt het verzoek omtrent ventilatieroosters meegenomen als agendapunt tijdens het behandelen van onderhoud.

#### 4.a Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter

Dit betreft het vaststellen van de notulen van de vergadering d.d. 14 november 2024.

De notulen zijn via het VvE Portaal van Twinq (te benaderen via de website van VvE Metea) te downloaden.

#### 4.b Doorlopen actielijst

#### 5. Organisatie vereniging

##### 5.a Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure

De vergadering wordt gevraagd in te stemmen met de incassoprocedure. Zie voor een toelichting op dit punt: [www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda](http://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).

##### 5.b Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering wordt gevraagd schade-uitkeringen (die het bedrag in de reglementen te boven gaan) door de verzekeringsmaatschappij uit te laten keren op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de VvE bijdrage door de leden worden overgemaakt.

##### 5.c Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De VvE heeft een polis van verzekeraar Meijers Assurantiën BV, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van 10 jaar. De taxatie is daarmee geldig tot 2033 en één jaar hieraan voorafgaand wordt de vergadering gevraagd een besluit te nemen omtrent de hertaxatie. Zie voor een toelichting op



dit punt: [www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda](http://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).

**5.d Besluit inzake verzekeringen**

VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE's. De vergadering wordt verzocht het bestuur te mandateren de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen, als er aanleiding is tot het opvragen van offertes. Zie voor een toelichting op dit punt: [www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda](http://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).

VvE Metea adviseert de leden om het eigenaarsbelang altijd mee te verzekeren op de polis van de eigen inboedelverzekering.

**5.e Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten**

Aan de vergadering wordt voorgesteld dat VvE Metea een mandaat krijgt om in geval van spoedeisende opdrachten t.b.v. de vereniging opdrachten tot een maximum van € 1.000,- te verstrekken. Zie voor een toelichting op dit punt: [www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda](http://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).

**5.f Mandaat aan het bestuur voor spoedeisende besluiten rondom het aanbrengen van voorzieningen toegankelijkheid gebouw**

De vergadering wordt gevraagd het bestuur te machtigen om (enkel in spoedeisende gevallen) namens haar toestemming te verlenen tot het treffen en/of doen aanbrengen van voorzieningen ter bevordering van de toegankelijkheid van het gebouw of appartementsrecht. Onder het treffen van voorzieningen wordt ook verstaan het (tijdelijk) bestemmen van een gemeenschappelijke ruimte voor het plaatsen van een hulpmiddel. Zie voor een toelichting op dit punt: [www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda](http://www.vvemetea.nl/toelichtingstandaardagenda).

**5.g Overige afwijkingen ten opzichte van de Akte van Splitsing Verdeelsleutels:**

Binnen de VvE wordt een afwijkende kostenverdeling toegepast. Hierin is een verdeelsleutel van kosten opgenomen ten behoeve van liftkosten waarin deze kosten in gelijke delen worden toegerekend aan de appartementsrechten A-11 t/m A-52. Uit de akte van splitsing volgt evenwel een verdeling van kosten naar breukdeel. De vergadering wordt gevraagd het eerder ingenomen standpunt te bevestigen.

**Mechanische ventilatie:**

Binnen de VvE wordt de box voor mechanische ventilatie in de woning sinds de oprichting van de VvE als privé beschouwd. Uit de akte van splitsing volgt dat het gehele systeem voor mechanische ventilatie gemeenschappelijk is. Dit is bevestigd door Rijssenbeek Advocaten en de juridische afdeling van VvE Belang. Op de algemene ledenvergadering van 30 oktober 2019 heeft de vergadering besloten om de box voor mechanische ventilatie te beschouwen als privédeel in de splitsing en het onderhoud daaraan op individuele basis te organiseren. De vergadering wordt gevraagd het eerder ingenomen standpunt te bevestigen. Deze twee punten dienen jaarlijks geagendeerd en besloten te worden.

**5.h Verhoogd mandaat voor het bestuur voor onvoorziene uitgaven die niet in de begroting dan wel de MJOP zijn opgenomen.**

Het bestuur heeft thans een mandaat van € 2.500 (artikel 38 en 39 Huishoudelijk Reglement). Gelet op de verhoging van bouwkosten stelt het bestuur voor dit mandaat te verhogen tot 7.500,- aan de hand van een vergaderbesluit.

**6. Financiële zaken 2024**

**6.a Toelichting jaarrekening 2024**

De jaarrekening is u toegezonden met de vergaderstukken.

**6.b Verslag kascommissie**

De kascommissie bestaat uit: Dhr. de Boer en dhr. van Eijl en wordt gevraagd advies uit te brengen aan de vergadering.

**6.c Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur**

De vergadering wordt gevraagd de jaarrekening 2024 vast te stellen en het bestuur te dechargeren voor het door hen gevoerde beleid in 2024.

**6.d Bestemming exploitatieresultaat**

Het bestuur stelt voor het positieve exploitatieresultaat van €1.195,29 van de verdeelsleutel LIFT-NCF toe te kennen aan de algemene reserve van de vereniging.

Het bestuur stelt voor om het positieve exploitatieresultaat van €9.939,15 van de verdeelsleutel ALGEMEEN toe te kennen aan de algemene reserve van de vereniging.

Het bestuur stelt voor om het negatieve exploitatieresultaat van 278,79 van de verdeelsleutel TRAPPEN



na te heffen onder de leden.

Het bestuur stelt voor om het negatieve exploitatieresultaat van 340,94 van de verdeelsleutel GELIJK na te heffen onder de leden.

**6.e Stichten van de liftreserve**

Het bestuur heeft Rijssenbeek advocaten advies gevraagd conform het besluit in de vorige vergadering. Het komt erop neer dat de bovenverdiepingen alle kosten van de lift moeten dragen, dus ook de kosten van vervanging. In geval van overname van het advies, dient een zogenaamde liftreserve worden opgenomen zoals bedoeld in artikel 13 van de Akte van Splitsing.

De vergadering wordt gevraagd te besluiten tot het wel of niet creëren van een liftreserve.

**6.f (Her)benoeming kascommissie**

De vergadering wordt gevraagd om de kascommissie te benoemen.

**7. Onderhoud**

Met de vergaderstukken is het onderhoudsvoorstel meegezonden. De besluitvorming rondom het uit te voeren onderhoud voor de komende jaren komt in de volgende agendapunten aan de orde.

**7.a Onderhoud 2025**

- **Onderzoek spouwankers:**

Geconstateerd is dat bij nummer 37-41 een aantal spouwankers niet meer voldoen. De mogelijkheid bestaat dat dit ook op andere, kwetsbare, plaatsen het geval is. Offerte onderzoek voor bedrag van € 15.000. NB. Onderzoek bitumen op balkons is om praktische redenen nog niet uitgevoerd. Wij willen dit meenemen tijdens het onderzoek naar de spouwankers. Hiervoor was een machtiging van € 5.000 afgegeven. Het bestuur vraagt het reeds verkregen mandaat van € 5.000,- te verhogen naar €20.000,-.

- **Gevelwerkzaamheden 2025-2026:**

Dit heeft voor het bestuur absolute prioriteit, dit betreft de zuidwest gevel. De vergadering wordt gevraagd een mandaat van 200.000,- aan het bestuur te geven voor het uitvoeren van deze werkzaamheden, dit is inclusief de spouwankers.

- **Gevelwerkzaamheden 2026-2027:**

Aan de zuidoost gevel zullen ook werkzaamheden benodigd zijn. Dit is voorlopig ter informatie, in een volgende ledenvergadering zal dit worden onderbouwd.

- **Reiniging standleidingen:**

Offerte € 18.000. Dit is duidelijk meer dan aanvankelijk opgenomen in het onderhoudsvoorstel 2024, dit komt omdat de bedragen die op zijn genomen in het onderhoudsvoorstel voortvloeien uit het reeds vastgestelde MJOP. De kosten zijn dus veel hoger dan eerder geprognoseerd. De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren tot €18.500,- om de standleidingen te reinigen en te laten inspecteren om de staat van de standleidingen goed in kaart te kunnen krijgen.

- **Vernieuwing aandrijving liften 27 (reeds aanbesteed) en 25:**

Voor de lift van nummer 27 is opdracht gegeven tot het vervangen van de aandrijving, dit is gebeurd zonder vergaderbesluit. Dit omdat de nood hoog was en met de gevolgen in het achterhoofd mochten beide liften stil komen te staan, is deze opdracht uitbesteed aan Hali op advies van de VvE manager. De vergadering wordt achteraf gevraagd het bestuur te mandateren voor een bedrag van €20.000,- voor het vervangen van de liftaandrijving ter hoogte van 27.

Voor de lift van nummer 25 wordt de vergadering gevraagd om het bestuur te mandateren tot €20.000,- om eveneens de liftaandrijving te laten vervangen.

- **Ventilatioeroosters:**

Zoals besproken in de vergadering van 14 november jl. vroeg mevrouw de Pater zich af wanneer de ventilatioeroosters, die afwijken van plaats en formaat op de tweede verdieping vervangen worden.

De vergadering wordt gevraagd het bestuur te mandateren om de foutieve ventilatioeroosters te laten vervangen.

**7.b Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

Om de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud onderbouwd te kunnen vaststellen, adviseert VvE



Metea als SKW gecertificeerde beheerder het volgende: baseer de dotatie aan het reservefonds in de begroting op een liquiditeitsprognose van een MJOP die niet ouder is dan vijf jaar. Indien de VvE geen MJOP heeft dan is het alternatief om jaarlijks tenminste 0,5% van de herbouwwaarde te doteren aan het reservefonds aangezien VvE's wettelijk verplicht zijn een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud aan te houden.

De MJOP is niet opgesteld door VvE Metea en daarom draagt VvE Metea geen inhoudelijke verantwoording voor zaken die afgeleid zijn van het MJOP.

De vergadering wordt gevraagd het voorgelegde MJOP vast te stellen.

**7.c Verduurzaming**

De duurzaamheidscommissie wil waar mogelijk onderhoud en verduurzaming met elkaar verbinden. Hiertoe is contact opgenomen met de gemeente Amstelveen en wordt andermaal bestudeerd wat mogelijk is op financieel gebied. Er wordt een informatieve vergadering geïnitieerd in september of oktober 2025 met alleen dit thema. Er is voorts een aantal informatieavonden (7 mei, 21 mei en 28 augustus) voor bewoners van de gemeente Amstelveen georganiseerd. Belangstellenden wordt geadviseerd door ook zoveel mogelijk te participeren

**8. Zorgcirkel**

Enjetta Fieseler heeft dit punt ingediend. Het bestuur ondersteunt dit bewonersinitiatief van harte. Een korte introductie zit bijgevoegd bij de vergaderstukken.

**9. Deurdrangers**

Indien een bewoner een deurdranger wenst aan te brengen in verband met fysieke beperkingen, dan geldt dat dit in eerste instantie via het WMO dient te worden aangevraagd. Het gaat om een persoonlijke voorziening en niet een voorziening van de kant van de VvE. Wél heeft de VvE inmiddels een onderhoudscontract gesloten met de leverancier Meyra, zodat dit ordentelijk is geregeld.

Het bestuur heeft reeds één aanvraag voor een dranger mogen ontvangen.

**10. Bewonerscommissie**

Wegens persoonlijke omstandigheden legt Ruud Steenvoorden zijn werkzaamheden als lid van de bewonerscommissie neer.

Het bestuur is op zoek naar een nieuw lid van deze commissie.

**11. Verzoek tot plaatsing horren**

De eigenaren van Selde Rust 25-37 (de heer en mevrouw Steenvoorden) zouden graag aan de voorzijde bij de keuken en het kantoor aan de buitenkant horren willen plaatsen, deze hebben de eigenaren van 27-23 ook, alleen dan minder zichtbaar. Het plaatsen van de horren zal alleen gebeuren bij zonnig weer.

De vergadering wordt gevraagd de heer en mevrouw Steenvoorden toestemming te verlenen tot het plaatsen van de horren.

**12. Benoemingen**

**12.a (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel**

Momenteel hebben zitting in het bestuur: Mevr. M. Toonstra en mevr. K. Goudsmit.

Dhr. Muller stelt zich beschikbaar als nieuw bestuurslid, de vergadering wordt derhalve gevraagd om dhr. Muller te benoemen tot bestuurslid.

**12.b Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening**

De gelden van de Onderhoudsreserve/Reservefonds zijn op een aparte bankrekening geplaatst. VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen om VvE Metea toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening courant van de vereniging. Een van de bestuursleden, samen met één van de twee mee tekenende leden zijn dan bevoegd. In de algemene ledenvergadering moeten jaarlijks de tekenbevoegden op de spaarrekening worden benoemd. Momenteel zijn tekenbevoegd: Bestuursleden mw. M.A. Toonstra (25-4) en mw. K.E. Goudsmit (25-11) en niet-bestuursleden dhr. M.C. Rodenburg (25-2) en dhr. B.H.H. Muller (25-3) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven



naar de rekening-courant.

**12.c (Her)benoeming commissieleden**

De duurzaamheidscommissie bestaat uit: mw. B. de Lange (27-31) en mw. E. Fieseler (25-5).

De technisch commissie bestaat uit: dhr. K. Schoemaker (25-7), dhr. P de Boer (25-16) en dhr. J.F. Keune (27-24).

De bewonerscommissie bestaat uit: mw. M. J. L. Stuyt (25-33)

De financiële commissie bestaat uit: dhr. M. Rodenburg (25-2)

Het bestuur verzoekt kandidaten voor één van de commissies zich op de avond zelf aan te melden.

**13. Vaststellen datum volgende vergadering**

**14. Rondvraag en sluiting**

Om het voor het bestuur en/of beheerder mogelijk te maken vragen te behandelen en te beantwoorden verzoeken wij u om uw vragen ruim voor de vergadering (in ieder geval 3 werkdagen en bij voorkeur 1 week) bij het bestuur en/of beheerder in te dienen.