Notulen

VvE Van Hogendorpstraat 56-60 en 64-72 te Amsterdam (1489)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 12 maart 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 29; aantal stemmen vertegenwoordigd: 17 (58,62 procent)

Aanwezig

Mevrouw S.L. Bakema, De heer T.M. Hoogenstrijd en/of Mevrouw C.F.W, Hermans, Mevrouw M. Katryk, De heer N. Mengedoht, Mevrouw C.S. Raatz en/of E. van Gent, De heer R. Reijnen, De heer M.J. Sprokkereef, Mevrouw C.I. Veenstra-Fonkert, Mevrouw J. Wilgenkamp

Volmacht afgegeven

Mevrouw A. Kuijpers, Mevrouw A. Solovjova, Woningstichting Rochdale

Afwezig

De heer H. Ayachi, De heer S. Berveling en De heer L.R. Boström, De heer C.D.M.D. Debaty, De heer A.F. Espina, Mevrouw M. ten Heggeler, De heer V.C. Hellingwerf en Mevrouw L. Rodenburg, Mevrouw S. Heuvelman, De heer M. Meneghinello, De heer D. Morel, Mevrouw C.N. Nosworthy, De heer W.B. Poelmann, De heer R. van Schaik

---

1. Opening

De beheerder, de heer R. David werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:00 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder verzorgt de notulen.

Namens woonstichting Rochdale is de heer J. Spaans aanwezig middels een volmacht.

Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 17 van de 29 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Vaststellen notulen

De voorzitter neemt de notulen van de ledenvergadering van 10 april 2024 door op inhoudelijke en/of tekstuele op- en/of aanmerkingen.
Er zijn geen op- en/of aanmerkingen op de notulen.

Besluit: De notulen van vergadering d.d. 10 april 2024 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2023-2024

Er wordt een toelichting gegeven op de jaarstukken van het gebroken boekjaar 2023/2024 Het gebroken boekjaar sluit met een negatief exploitatieresultaat van €60,54. Er wordt terecht opgemerkt door de vergadering dat het gaat om de jaarrekening van 2023/2024. Dit is aangepast door de beheerder.

De VvE heeft geen kascommissie die kan verklaren dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de financiële situatie en het resultaat.

Het bestuur wordt decharge verleend voor het door haar gevoerde financieel beleid van 2023/2024

De beheerder adviseert de vergadering het exploitatieresultaat te verrekenen met de eigenaren.
De beheerder benadrukt dat het ten gunste of ten laste van de voorziening brengen niet altijd mogelijk is omdat er niet voor iedere post een reservefonds is. Het exploitatiesaldo wordt ten gunste van de voorziening algemeen geboekt.

De vergadering besluit het positief exploitatieresultaat van € 60,54 ten gunste van de voorziening algemeen te brengen.

Besluit: FIN - De jaarrekening 2024 is vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van €60,54 wordt toegevoegd aan het reservefonds algemeen. Er is decharge verleend.

4. Rookgasafvoer

Dit agendapunt wordt toegelicht door het bestuur. De heer Reijnen legt uit dat de ketels afzonderlijk eigendom zijn van de eigenaren en dat deze tegelijkertijd zijn geïnstalleerd. De ketels naderen nu het einde van hun levensduur, en volgens de nieuwe gaswet moeten de rookgasafvoeren (RGA's) gelijktijdig vervangen worden.

De huidige RGA's zijn op dit moment vastgebeugeld en voldoen niet aan de eisen voor het onderhoud van de CV-ketels. De beheerder adviseert de vergadering om voldoende informatie in te winnen over dit onderwerp, aangezien de vervangingen goed georganiseerd moeten worden. Het is namelijk noodzakelijk dat bij de vervanging van de RGA's ook nieuwe ketels worden geplaatst.

De heer van Gent stelt voor na te gaan bij aanbieders om te kijken naar de opties van een nieuwe HR ketel ipv een ketel zonder gas. De heer van Gent zal een terugkoppeling hiervan geven aan de VvE.

De heer Mengedoht maakt van de gelegenheid gebruik om een toelichting te geven over het schilderwerk in de trappenhuizen. De schilder is momenteel bezig met de werkzaamheden in het eerste portiek en heeft per week één portiek op de planning staan. Zowel de muren als de plafonds worden geschilderd, evenals de plinten, kozijnen en deuren.

Het bestuur verzoekt de bewoners om de meterkastdeuren open te zetten, zodat ook deze geschilderd kunnen worden. Daarnaast zullen de woningtoegangsdeuren eveneens worden geschilderd. Het verzoek is om deze deuren een korte tijd open te houden, zodat de verf voldoende kan opdrogen. De schilder zal de bewoners zelf informeren over de schilderwerkzaamheden.

Tot slot wordt aangegeven dat de vloer en de schoonloopmat niet zijn opgenomen in de huidige onderhoudswerkzaamheden. Mocht er een significant verschil zichtbaar zijn tussen het schilderwerk en de vloer of schoonloopmat, dan zal het bestuur dit punt verder behandelen in de eerstvolgende vergadering. De begrote kosten voor de werkzaamheden bedragen €13.000,-. Echter, de kosten voor twee zolderverdiepingen zijn niet meegenomen in de oorspronkelijke prijs, waardoor er een extra bedrag van €3.200,- is bijgekomen. Daarnaast worden de leuningen verstevigd door een timmerman. De kosten hiervan bedragen €1.600,-.

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies

De heer Van Gent merkt op dat er na de onderhoudswerkzaamheden aan de trappenhuizen voldoende middelen in het reservefonds voor het trappenhuis blijven, namelijk €34.000. Mevrouw Bakema vraagt of dit bedrag betrekking heeft op de totale renovatie of dat er iets is verschoven. De heer Van Gent verduidelijkt dat er mogelijk nog kosten zijn voor de vervanging van marmoleum of schoonloopmatten, evenals voor het schilderwerk, dat om de paar jaar opnieuw moet worden uitgevoerd. Hij voegt eraan toe dat het resterende bedrag in het reservefonds momenteel echter te veel is.

De beheerder adviseert daarom om dit geld niet uit het reservefonds te halen, maar in plaats daarvan jaarlijks minder te reserveren.

De heer Van Gent stelt voor om €20.000 uit het reservefonds voor het trappenhuis te halen, gezien de hoogte van het fonds. De vergadering merkt op dat dit al eerder is gebeurd, waarna de voorzitter het voorstel ter stemming brengt. De vergadering besluit unaniem om €20.000 uit het reservefonds voor het trappenhuis te halen en uit te keren aan de eigenaren die hieraan meebetalen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat dit voorstel ook kan gelden voor het reservefonds algemeen. De beheerder geeft aan dat de hoogte van het bedrag niet tijdens de vergadering kan worden berekend, maar dat dit na de vergadering zal worden uitgerekend. Na goedkeuring van het bestuur zal het bedrag vervolgens worden uitgekeerd.
Noot beheerder: De beheerder heeft de berekening gemaakt met de financiële afdeling en hier is een bedrag van €40.000 berekend welke conform verdeelsleutel algemeen uitgekeerd zal worden aan de eigenaren.

Er wordt gevraagd naar de staat van de rookmelders en of deze aan vervanging toe zijn. Er word geopperd om deze te vervangen en de heer Mengedoht stelt zich beschikbaar om deze voor een lage tarief te bestellen met de voorwaarde dat er van elk trappenhuis een vrijwilliger is om te helpen bij het plaatsen van de rookmelders. Opgemerkt wordt of deze al einde levensduur hebben bereikt en wat de eisen zijn van de verzekering. Wat betreft de verzekering zal de beheerder navraag doen. Voor nu zal de vervanging van de rookmelders niet plaatsvinden.

Besluit: PO - Het spaaradvies is vastgesteld.

Besluit: PO: Het MJOP is vastgesteld.

Besluit: FIN: De vergadering besluit €20.000 uit het reservefonds trappenhuis te onttrekken en uit te keren aan de eigenaren conform verdeelsleutel trappenhuis.

Besluit: FIN: De vergadering besluit €40.000 uit het reservefonds algemeen te onttrekken en uit te keren aan de eigenaren conform verdeelsleutel trappenhuis.

6. Vaststellen begroting

De begroting 2025/2026 wordt toegelicht. De begroting wordt unaniem per 01-07-2025 met een totale VvE-bijdrage van €34.545,- vastgesteld. De eigenaren worden hierover geïnformeerd door VBA.

Opgemerkt word door het bestuur dat de werkelijke kosten die betaald zijn aan beheervergoeding niet overeenkomen met het bedrag conform beheerovereenkomst. De beheerder zal dit uitzoeken en terugkoppelen aan het bestuur.

Besluit: FIN - De begroting is met ingang per 1 juli 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 34.545,- vastgesteld.

7. Dakraam Van Hogendorpstraat 58-3

Dit agendapunt wordt toegelicht door mevrouw J. Wilgenkamp. De eigenaresse wilt graag een Velux dakraam plaatsen om meer (zon)licht te creëren in de ruimte. Er wordt verwezen naar de bijlage die de eigenaren kunnen inzien in het portaal.

- Voorgesteld wordt aan de vergadering om toestemming te geven aan de eigenaresse van de Van Hogendorpstraat 58-3 voor het aanleggen van een Velux dakraam.
Het bestuur merkt op dat in de bergingen, waar de Velux dakramen zullen worden geplaatst, gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen aanwezig zijn. Er wordt voorgesteld om een aparte, individuele elektriciteitsvoorziening te plaatsen, zodat de gemeenschappelijke elektriciteit niet wordt gebruikt voor privédoeleinden. **Dit geldt eveneens voor alle leden. Een oproep om geen elektrische fietsen op te laden of andere machines aan te sluiten aan de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen.**

De vergadering besluit de eigenaresse toestemming te geven voor het aanleggen van een dakraam.

Besluit: De vergadering besluit de eigenaresse toestemming te geven voor het aanleggen van een dakraam.

8. Vaststellen nieuw incassobeleid

Op 1 april 2024 is de Wet kwaliteit incassodienstverlening (Wki) van kracht geworden, de overgangsperiode geldt tot 1 april 2025. Wij hebben de besturen geïnformeerd dat wij per 1-1-2025 een nieuwe werkwijze hanteren.

Besluit: Het incassobeleid is vastgesteld.

9. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

Het huidige bestuur wordt gevormd door:

De heer N. Mengedoht
De heer R. Reijnen

Het bestuur geeft aan dat het vormen van een bestuur volledig op vrijwillige basis gebeurt en dat zij dit doen ten behoeve van de vereniging waarvan iedereen lid is. Hij merkt op dat het bestuur vaak niet gewaardeerd wordt, mede door de beslissingen die zij als bestuur nemen. Het is van belang te waarderen dat het bestuur dagelijks bezig is met de vereniging en veel in contact is met de beheerder. Samen met de beheerder dragen zij de verantwoording over de VvE.

De vergadering bedankt het bestuur voor zijn inspanning en uit zijn waardering.

Er wordt een oproep gedaan aan alle leden van de VvE om na te denken om een rol te vervullen in de kascommissie. De kascommissie speelt een belangrijke rol in het controleren van de financiële administratie en het jaarverslag van uw vereniging. U kunt zich bij de eerstvolgende vergadering aanmelden voor een rol in de kascommissie.

Besluit: De samenstelling van het bestuur blijft ongewijzigd.

10. Vorm en periode vergadering van eigenaars

Dit agendapunt komt te vervallen

11. Rondvraag en sluiting

Bij de rondvraag wordt gevraagd naar het gat in de muur op de tweede verdieping van huisnummer 58 in de algemene ruimte. De heer Van Gent zal nagaan of dit opgelost kan worden.

Verder wordt gevraagd of er een incassomachtiging kan worden afgegeven aan de beheerder voor het incasseren van de maandelijkse bijdrage. De beheerder zal dit in een separate e-mail toesturen naar alle leden van de VvE.

Mevrouw Kat geeft een toelichting op een vervelende situatie met betrekking tot de huurder van Woonstichting Rochdale op huisnummer 72. De eigenaar ervaart overlast van het gepiep van het brandalarm in de woning en merkt op dat de huurder kaarsen aanlaat in de nacht, zonder toezicht. Er worden zorgen geuit en enkele maatregelen zijn al getroffen. Voorgesteld wordt dat eigenaren zich bij mevrouw Kat kunnen melden om hierover in gesprek te gaan en verdere vervolgstappen te bespreken.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het vuil op straat steeds erger wordt. De vraag wordt gesteld wat hieraan gedaan kan worden.

De voorzitter sluit om 20:45 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid.

** Bij gaslucht sluit u de gaskraan, opent u ramen en deuren, vermijd u vuur en zet u niets elektrisch aan (ook niet verlichting) en belt u altijd het Nationaal Storingsnummer 0800-9009.*
** Nieuwe technische niet urgente meldingen kunt u via de portal https://vba.twinq.nl/ doen.*
** Voor technische spoedmeldingen dient u altijd te bellen met 020-5209099.*
** Statusvragen over reeds eerder gedane meldingen kunt u stellen via: 020-5209099, keuze 2.*
** Heeft u last van een verstopping in een afvoerleiding, raadpleegt u dan eerst de portal om na te gaan of uw VvE een ontstoppingscontract heeft. Hiermee bespaart u uzelf kosten.*
** Heeft u glasschade, raadpleegt u dan de verzekering via https://vba.twinq.nl/, er kan een glasverzekering is waar u dit direct kunt melden.*
** Technische meldingen via de e-mail worden niet in behandeling genomen.*
** Kijkt u ook eens op onze website: https://vvebeheer-amsterdam.nl/ , hier worden veel vragen al beantwoord.*

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Van Hogendorpstraat 56-60 en 64-72 te Amsterdam (1489)

2. Vaststellen notulen

2.1 De notulen van vergadering d.d. 10 april 2024 zijn vastgesteld.

3. Vaststellen jaarrekening 2023-2024

3.1 FIN - De jaarrekening 2024 is vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van €60,54 wordt toegevoegd aan het reservefonds algemeen. Er is decharge verleend.

5. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) en spaaradvies

5.1 PO - Het spaaradvies is vastgesteld.

5.2 PO: Het MJOP is vastgesteld.

5.3 FIN: De vergadering besluit €20.000 uit het reservefonds trappenhuis te onttrekken en uit te keren aan de eigenaren conform verdeelsleutel trappenhuis.

5.4 FIN: De vergadering besluit €40.000 uit het reservefonds algemeen te onttrekken en uit te keren aan de eigenaren conform verdeelsleutel trappenhuis.

6. Vaststellen begroting

6.1 FIN - De begroting is met ingang per 1 juli 2025 met een totale VvE-bijdrage van € 34.545,- vastgesteld.

7. Dakraam Van Hogendorpstraat 58-3

7.1 De vergadering besluit de eigenaresse toestemming te geven voor het aanleggen van een dakraam.

8. Vaststellen nieuw incassobeleid

8.1 Het incassobeleid is vastgesteld.

9. Verkiezing bestuur en kascommissie (en overige commissies)

9.1 De samenstelling van het bestuur blijft ongewijzigd.