

Notulen

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (NW91751-PL)

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 1 april 2026, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 15; aantal stemmen vertegenwoordigd: 12 (80 procent)

10. Opening

De heer S. (Sander) Staal, opent om 19:00 uur de algemene ledenvergadering en heet de aanwezige leden welkom. Namens MVGM is de accountmanager de heer S. (Sander) Staal aanwezig (hierna: VZ). De heer O. (Oscar) Poort, de technisch manager (hierna: TM), is vanwege vakantie niet aanwezig, maar heeft wel instructies over de technische zaken aan de VZ gegeven.

Aan de hand van de getekende presentielijst en de ingeleverde volmachten kan worden vastgesteld dat er voldoende stemmen aanwezig zijn voor het nemen van rechtsgeldige besluiten (80%).

De vergadering besluit unaniem dat de heer Staal de vergadering mag leiden.

De vergadering besluit unaniem de agenda vast te stellen.

15. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

De VZ vertelt dat MVGM kosten rekent voor het beheer van de sleutels van de VvE. Hij vertelt dat hij de factuur van 2025 hiervoor tegen heeft gehouden, zodat er voor de VvE geen kosten in rekening zijn gebracht. Hij vertelt dat er voor 2026 wel sleutelbeheerkosten gerekend zullen worden, tenzij een eigenaar van de VvE de sleutels voor de VvE zelf bewaard.

De heer Van der Klaauw vertelt de sleutels te zullen bewaren, waardoor MVGM geen sleutels meer voor de VvE in beheer heeft. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

Ingekomen stukken

De heer Van der Klaauw heeft een voorstel ingestuurd om een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren van de houten vloeren en traptreden van de trappenhuisen. Hij vertelt dat de vloerdelen op sommige plekken in trappenhuis Vaartstraat 20 erg kraken. Hij zegt dat de kans bestaat dat het houtwerk na verloop van tijd broos en breekbaar kan worden.

Andere eigenaars zeggen dat zij weinig gekraak horen in hun trappenhuis.

De VZ vertelt dat hij contact heeft gelegd met een bouwkundig architect de heer Juinen. Hij heeft aangeboden om een eerste opname te doen om te bepalen of eventueel vervolgonderzoek nodig is. De VZ zal nog navraag doen waaruit het onderzoek precies bestaat en zal dan ook een prijs hiervoor opvragen.

De vergadering besluit de offerte/prijs met toelichting van de heer Juinen af te wachten en de heer Van der Klaauw een mandaat te geven om opdracht te geven om het onderzoek uit te voeren.

Note:

De heer Juinen heeft bevestigd dat krakende vloeren een bekend probleem zijn bij houten vloeren. Zeker bij een lage luchtvochtigheid c.q droogte. Hij vertelt dat een onderzoek waarschijnlijk zonde van het geld is. Als de VvE toch gebruik wil maken van zijn expertise komt de heer Juinen gerust langs. De TM is van mening dat een onderzoek niet nodig is. Wanneer er ook daadwerkelijk verzakkingen ontstaan is het wel zaak dat de eigenaars dit direct doorgeven aan MVGM, zodat de nodige acties genomen kunnen worden.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 09-07-2025

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De VZ wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering unaniem besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

In de vorige vergadering was de vraag vanuit de eigenaars om de boom uit de geveltuin te laten verwijderen en uit te zoeken wie hier verantwoordelijk voor was.

De VZ vertelt dat de boom in de geveltuin van 24 HS verwijderd is. Hij heeft in de splitsingsakte gekeken en het Kadaster geraadpleegd of de geveltuin bij de VvE hoort. Dit bleek niet het geval te zijn.

De VZ heeft contact opgenomen met Stadswerken Gemeente Amsterdam. Zij hebben bevestigd dat de geveltuin bij de gemeente aangevraagd is om te plaatsen. De gemeente heeft deze geplaatst met de voorwaarde dat de bewoners deze zelf zullen onderhouden. Vervolgens heeft de VZ contact opgenomen met de eigenaar van 24 HS om de boom te laten verwijderen. De eigenaar heeft toen direct opdracht gegeven om de boom te laten verwijderen.

Deze werkzaamheden vallen onder de additionele dienstverlening van MVGM en vallen dus niet onder het contract van de beheerovereenkomst. MVGM heeft hiervoor 1 uur in rekening gebracht. De kascommissie heeft ook gevraagd om dit nog even te benoemen in de ALV.

Mevrouw Van Campen vraagt of het eigen risico voor waterschade al verlaagd is. Deze was vorig jaar nog € 2.500,--.

De VZ vertelt dat hij hierover navraag heeft gedaan bij de afdeling Assurantiën van MVGM. Het eigen risico wordt bepaald a.d.h.v. schademeldingen in de afgelopen 3 jaar. In 2023 zijn er nog 3 schades gemeld en in 2024 is er 1 schade gemeld.

De afdeling Assurantiën heeft inmiddels wel navraag gedaan of het eigen risico en/of premies vanaf 2027 verlaagd kunnen worden bij Rivez. Wanneer dit niet gebeurt, zullen zij bij andere verzekeraars offertes opvragen, waarna besloten kan worden om over te stappen van verzekeraar.

25. Financiën boekjaar 2025

.

25.a Verslag kascommissie

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann kascommissie heeft de stukken gecontroleerd en heeft geen onrechtmatigheden geconstateerd. Eventuele vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De kascommissie adviseert de vergadering decharge (goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid) te verlenen aan het bestuur.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann heeft nog gevraagd om toelichting te geven over de begeleidingskosten in het voorbereidingstraject schilderwerken.

De VZ licht toe dat MVGM begeleidingskosten in rekening brengt voor de offerteaanvragen, het opstellen van een vergelijk met advies en de bergeleiding van de werkzaamheden na opdrachtverstrekking.

De begeleiding van de werkzaamheden na opdrachtverstrekking zijn o.a. planning bespreken, eigenaars informeren, tussentijdse controles en oplevering.

In de beheerovereenkomst staan de kosten gedefinieerd.

25.b Jaarrekening 2025

De VZ geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2025. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 64.572,61. Dit is voornamelijk veroorzaakt doordat de kosten voor het dagelijks onderhoud hoger waren dan er was begroot. Er waren onvoorziene kosten zoals het repareren van intercom installaties en herstelwerkzaamheden van lekkages. Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 2.264,42.

De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2025 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

Op advies van de kascommissie en met vaststelling van de jaarrekening wordt decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit unaniem het negatieve exploitatieresultaat naar breukdeel met de eigenaren af te rekenen.

30. Onderhoud gebouw

.

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

De VZ heeft een toelichting gegeven op het meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De TM heeft geadviseerd om de hijsogen van de hijsbalken met het buitenschilderwerk te verwijderen. Hiermee worden de keurings- en onderhoudskosten uit de begroting gehaald. Tegenwoordig worden verhuisliften gebruikt wat de hijsbalken overbodig maakt.

De vergadering besluit unaniem de hijsbalken buiten werking te stellen, zodat deze niet meer gekeurd hoeven te worden.

De TM heeft geadviseerd om het tapijt in de trappenhuizen te reinigen en niet te vervangen. Hierdoor wordt de levensduur van het tapijt verlengd. Het voorstel is om de vervanging hiervan uit te stellen naar 2031.

De vergadering besluit unaniem om het vervangen van het tapijt uit te stellen.

De TM zal een offerte opvragen voor het reinigen van het tapijt dat aan de VvE in een volgende ALV voorgelegd zal worden.

De eigenaars geven aan dat het schilderwerk van de trappenhuizen naar tevredenheid is opgeleverd. De schilderwerkzaamheden hebben langer geduurd dan van te voren gepland was. Het stucwerk was niet overal in beste staat. Dit is op veel plekken wel hersteld, maar de werkzaamheden zijn daardoor wel uitgelopen.

Sikkens heeft een opleverrapport opgesteld. Deze is gecontroleerd door de TM. Alles is naar behoren opgeleverd.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2026 zijn:

- Schilderwerk buitenkant voorgevel (offerte Pover Schilders)

Sikkens heeft een schilderadviesrapport opgesteld voor de buitengevel. Pover Schilders heeft ook offerte uitgebracht. De prijs van de offerte is € 49.433,94. De VZ adviseert om nog 2 offertes op te vragen om een vergelijk en advies op te stellen. De groot eigenaar Almade Vastgoed B.V. had per volmacht aangegeven om ook een offerte op te vragen bij JvD Onderhoudsgroep.

De vergadering besluit unaniem om het offertetraject voor het buitenschilderwerk aan MVGM uit te besteden en nog een offerte bij JvD Onderhoudsgroep en nog een andere partij op te vragen. In de volgende algemene ledenvergadering zullen de offertes ter besluitvorming aan de eigenaars voorgelegd worden.

De offertes zullen vooraf gedeeld worden met de heer Van der Klaauw en mevrouw Van Campen.

Mevrouw Van Campen vertelt dat in de offerte van Pover Schilders geen houtrotherstel is opgenomen. De VZ vertelt dat dit soort zaken altijd onvoorzien zijn en moeilijk in de offertes op te nemen zijn. Hij zal aan Pover Schilders vragen of ze hiervoor wel een stelpost willen opnemen.

Mevrouw Van Campen vertelt dat het schilderwerk van de boeidelen niet opgenomen is.

In de offerte staat specifiek genoemd dat deze geen onderdeel van de offerte zijn en vervangen moeten worden. De VZ zal hierover nog navraag doen.

In de offerte staat opgenomen dat het schilderwerk van de voordeuren uitgesloten zijn van garantie.

Mevrouw Van Campen vertelt dat zij van de schilders had begrepen dat deuren in slechte staat verkeren en beter vervangen kunnen worden. Wanneer de voordeuren vervangen dienen te worden, zullen de kosten waarschijnlijk wel aanzienlijk hoger worden. De VZ zal hierover navraag doen bij Pover Schilders.

De eigenaars vragen of de ALV volgend jaar iets eerder kan plaatsvinden, zodat er eerder een besluit genomen kan worden over het schilderwerk en de werkzaamheden nog voor de winter uitgevoerd kunnen worden.

De VZ bevestigt dat hij zal proberen om de ALV volgend jaar begin maart zal proberen te organiseren.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De VZ licht toe dat de vergadering een besluit dient te nemen om MVGM de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst, de bijbehorende voorwaarden binnen de bijlage.

De vergadering besluit unaniem om MVGM het offertetraject voor het buitenschilderwerk op te zetten. In de volgende vergadering zal een besluit genomen worden of MVGM ook de begeleiding na opdrachtverstrekking van het schilderwerk mag uitvoeren.

37. Begroting 2026

De VZ neemt de begroting 2026 met daarin een minimale reservering opgenomen conform MJOP door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 37.359,04. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De VZ vertelt dat de dotaties a.d.h.v. de onderhoudsreserve zijn overgenomen door het opgestelde spaarplan (kapitalisatie).

De vergadering stelt de begroting 2026 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026.

De eigenaars zullen over de eerste periode van 2026 een afrekening ontvangen.

40. Assurantien

.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

De VZ vraagt de vergadering akkoord voor het oversluiten van de verzekering door het bestuur c.q. beheerder wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

De VZ vraagt de vergadering tevens het mandaat te geven om de risico's van de VvE die nog niet verzekerd zijn, indien van toepassing, te verzekeren.

De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

45. Benoeming bestuur- en commissieleden

.

45.a (Her)benoemen bestuur

De vergadering besluit unaniem om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaat akkoord met het hiervoor geldende tarief.

45.b (Her)benoemen kascommissie

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann heeft voor de laatste keer de kascontrole gedaan. Zij legt haar functie als kascommissielid neer, omdat zij geen eigenaar meer in de VvE is. Zij wordt bedankt voor haar werkzaamheden als kascommissielid.

De VZ vertelt dat de kascontrole door een externe partij uitgevoerd kan worden als niemand zich binnen de VvE beschikbaar stelt.

VvE Kascheck is een partij waarmee MVGM veel samenwerkt. Zij kunnen de kascontrole uitvoeren voor € 445,- excl. BTW.

Uiteindelijk stellen de heer Van Vliet en Mevrouw Ceha, eigenaars van Vaartstraat 22 I zich beschikbaar, waarna zij door de vergadering benoemd worden.

55. Formaliteiten

De vergadering besluit unaniem om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

De vergadering besluit unaniem de boeteregeling en doorlopend procesmandaat NIET vast te stellen.

De vergadering benoemt unaniem MVGM tot reservefondsbeheerder.

De vergadering besluit unaniem dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

60. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

65. Sluiting

De VZ dankt ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 20:20 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (NW91751-PL)

10. Opening

- 10.1 De vergadering besluit unaniem dat de heer Staal de vergadering mag leiden.
- 10.2 De vergadering besluit unaniem de agenda vast te stellen.

15. Mededelingen en ingekomen stukken

- 15.1 De vergadering besluit unaniem dat de heer Van der Klaauw de sleutels van de VvE in beheer zal hebben.
- 15.2 De vergadering besluit unaniem de offerte/prijs met toelichting van de heer Juinen voor het onderzoek naar de vloeren in de trappenhuisen af te wachten en de heer Van der Klaauw een mandaat te geven om opdracht te geven om het onderzoek uit te voeren.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 09-07-2025

- 20.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 09-07-2025 en stelt deze definitief vast.

25.b Jaarrekening 2025

- 25.b.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2025 en stelt deze definitief vast.

25.c Decharge bestuur(der)

- 25.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2025.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

- 25.d.1 De vergadering besluit unaniem om het exploitatieresultaat met de eigenaren af te rekenen.

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 30.a.1 De vergadering besluit unaniem om het vervangen van het tapijt uit te stellen.
- 30.a.2 De vergadering besluit unaniem om het offertetraject voor het buitenschilderwerk aan MVGM uit te besteden en nog een offerte bij JvD Onderhoudsgroep en nog een andere partij op te vragen.
- 30.a.3 De vergadering besluit unaniem de hijsbalken buiten werking te stellen, zodat deze niet meer gekeurd hoeven te worden.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 30.b.1 De vergadering besluit MVGM VvE het offertetraject van het buitenschilderwerk te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst en de bijbehorende voorwaarden binnen de bijlage.

37. Begroting 2026

- 37.1 De vergadering stelt de begroting 2026 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2026.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 40.a.1 De vergadering gaat ermee akkoord dat de verzekering door het bestuur c.q. de beheerder wordt overgesloten wanneer dit onder betere voorwaarden of tegen lager tarief gerealiseerd kan worden.

45.a (Her)benoemen bestuur

- 45.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van het bestuur.

45.b (Her)benoemen kascommissie

- 45.b.1 De heer Van Vliet en Mevrouw Ceha, eigenaars van Vaartstraat 22 I stellen zich beschikbaar, waarna zij door de vergadering benoemd worden.
- 45.b.2 Mevrouw Van Oirsouw-Murmann beëindigt haar functie als kascommissielid.

55. Formaliteiten

- 55.1 De vergadering besluit unaniem om het incassomandaat vast te stellen.
- 55.2 De vergadering besluit unaniem de boeteregeling en doorlopend procesmandaat NIET vast te stellen.
- 55.3 De vergadering benoemt met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

- 55.4 De vergadering besluit unaniem dat alle uitkeringen in geval van schade zullen geschieden op het bankrekeningnummer van de VvE en dienen te worden aangewend om de betreffende schade te (doen) herstellen.

Actiepuntenlijst

VvE Vaartstraat 18 t/m 24, gevestigd te Amsterdam (NW91751-PL)

Begroting 2026 doorvoeren.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: VvE-beheerder / Accountmanager (Sander Staal)

Hijsbalken buiten werking stellen op het moment dat het buitenschilderwerk uitgevoerd wordt.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Oscar Poort)

Negatief exploitatieresultaat verrekenen met de eigenaars.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ayse Bayrak)

Offerte opvragen voor het reinigen van het tapijt in de trappenhuizen.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Oscar Poort)

Offertetraject buitenschilderwerk opzetten.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Oscar Poort)