

Notulen

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

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 9 juli 2025, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 16; aantal stemmen vertegenwoordigd: 10 (62,5 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. De heer O. (Oscar) Poort is de nieuwe technisch manager (hierna: TM) van de VvE. Aangezien hij met verlof is kon hij niet bij deze ALV (algemene ledenvergadering) aanwezig zijn.

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 (62,5%).

De vergadering besluit unaniem dat de heer Staal (hierna: VZ) de vergadering mag leiden.

De vergadering besluit unaniem de agenda vast te stellen.

15. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

Ingekomen stukken

Mevrouw van Campen heeft voorafgaande aan de ALV een bericht naar MVGM gestuurd waarin zij haar zorgen uitspreekt over een boom die in de geveltuin staat tussen Vaartstraat 22 HS en 24 HS. De boom wordt inmiddels zo groot, dat de boom op den duur mogelijk schade kan veroorzaken aan de fundering van het complex. Zij vraagt aan de eigenaars of zij akkoord zijn om deze boom te laten verwijderen.

De vergadering is unaniem akkoord. De eigenaars vragen uiteraard wel aan MVGM om contact hierover op te nemen met de eigenaars van Vaartstraat 22 HS en 24 HS. Het is ook de vraag of de geveltuinen bij de VvE, de eigenaars van Vaartstraat 22 HS en 24 HS of de gemeente horen. De VZ zal dit verder uitzoeken.

Note:

De VZ heeft in de splitsingsakte gecontroleerd of er iets staat geschreven over de geveltuinen. Er staat hierover niets in.

Vervolgens heeft hij in het Kadaster gekeken of de geveltuinen onderdeel zijn van de VvE. Na bestudering van de tekening is gebleken dat de geveltuinen geen onderdeel van de VvE zijn.

De VZ heeft een bericht gestuurd naar de gemeente met het verzoek om de boom te verwijderen. Hierop is nog geen reactie gekomen.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 17-04-2024

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann vraagt aan de heer Van der Klaauw of de schade uiteindelijk door zijn eigen verzekering vergoed is. De heer Van der Klaauw vertelt dat uiteindelijk na veel moeite het bedrag door zijn verzekering uitgekeerd aan hem is.

De voorzitter wenst de notulen vast te stellen, waarna de vergadering unaniem besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

25. Financiën boekjaar 2024

.

25.a Verslag kascommissie

De kascommissie, bestaande uit mevrouw Van Oirsouw-Murmann en mevrouw Sigar, 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.

25.b Jaarrekening 2024

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 2024. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 47.073,15.

De onderhoudsreserve was € 47.046,-- Het jaar wordt afgesloten met een negatief resultaat van € 59,61.

De eigenaars vragen wat het huidige saldo is van de onderhoudsreserve.
De VZ bevestigt dat dit € 56.962,69 is.

De vergadering besluit unaniem de jaarrekening 2024 vast te stellen.

25.c Decharge bestuur(der)

De vergadering verleent het bestuur decharge over het in 2024 gevoerde financiële beleid.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit unaniem het negatieve exploitatieresultaat ten laste te brengen van de onderhoudsreserve.

30. Onderhoud gebouw

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- Bespreken en besluitvorming van de werkzaamheden conform de opgestelde meerjaren onderhoudsplanning (MJOP).

Aangezien er op dit moment te weinig saldo is om al het begrote onderhoud, genoemd in het MJOP, voor 2025 uit te voeren is vorig jaar besloten om enkel offertes op te vragen voor het schilderwerk van de trappenhuisen Vaartstraat 20, 22 en 24. Het trappenhuis Vaartstraat 18 is recent nog geschilderd.

De vergadering besluit unaniem voor volgend jaar na inspectie van de TM, indien nodig, offertes door MVGM op te laten vragen voor o.a. het schilderwerk aan de voorgevel en het vervangen van de vloerbedekking in de trappenhuisen.

De eigenaars geven aan dat zij verwachten dat er balken onder de vloerbedekking vervangen moeten worden. Dit dient dan ook goed geïnspecteerd te worden, waarna de vloerbedekking vervangen zal worden.

Ook staat het reinigen van de kozijnen aan de voorgevel in het MJOP voor 2025 genoemd.

Mevrouw Van Campen geeft aan dat de eigenaars deze grotendeels zelf kunnen schoonmaken vanuit de binnenkant van hun woning.

De VZ waarschuwt wel dat dit wel op een veilige manier dient te gebeuren. Indien dit toch niet goed schoon te maken is, kan bekeken worden of dit eventueel met een hoogwerker professioneel gereinigd kan worden.

- De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- Schilderwerk en herstel trappenhuisen 20, 22 en 24 (offerte Heyst, offerte Pover, offerte VSE Schilders)

De eigenaars vragen waarom er geen offerte bij de firma Hemubo is opgevraagd.

De VZ vertelt dat de TM aangegeven had geen ervaring met Hemubo heeft. Hij vertelt wel goede ervaring te hebben met de schildersbedrijven Heyst, Pover en VSE Schilders en kan er garantie gegeven worden dat het schilderwerk goed opgeleverd wordt.

Vooraf is er een schilders-adviesrapport opgesteld door Sikkens. De TM heeft na het bestuderen van de opgevraagde offertes een offertevergelijk en advies opgesteld. In het advies adviseert hij de opdracht te gunnen aan Pover. Pover is het goedkoopst, ze hebben ook oppervlakkig stucwerk meegenomen in de prijs. Dit hebben de andere bedrijven niet gedaan. De eigenaars geven wel aan dat het stucwerk op slechte plekken wel goed gerepareerd wordt en niet enkel oppervlakkig wordt dichtgesmeerd.
De VZ geeft aan dat Pover hier dan wel meerwerkkosten voor zal rekenen.

Mevrouw Van Campen geeft aan dat zij graag de kleurstelling van donker groen in een lichtere tint grijs veranderd wil hebben.

De vergadering besluit unaniem de heer Van der Klaauw en mevrouw Van Campen een mandaat te geven over de kleurstelling van de verf van het schilderwerk.

Mevrouw W. Van Oirsouw, geeft aan dat zij wil helpen door kleurenstaaltjes uit de bouwmarkt te verzamelen.

De vergadering spreekt ook de wens uit om het schilderwerk uiterlijk in het najaar te laten uitvoeren.

De vergadering besluit het schilderwerk en stucwerkherstel door Pover te laten uitvoeren op voorwaarde dat de totaalsom van de factuurkosten maximaal € 22.000,-- incl. BTW wordt.

Mevrouw Sigar vertelt dat er een kier in het kozijn van het dakraam op zolder van trappenhuis Vaartstraat 22 is. Zij vraagt of Pover dit ook kan meenemen in het werkbesteding.

De VZ bevestigt dit te zullen doorgeven aan Pover.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

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

De vergadering besluit unaniem om offertes door de TM van MVGM te laten opvragen voor het geplande groot onderhoud voor 2026.

De vergadering besluit unaniem om het groot schilderwerk van de trappenhuisen te laten begeleiden door de TM van MVGM.

37. Begroting 2025

De VZ neemt de begroting 2025 met daarin een minimale reservering voor het groot onderhoud, conform MJOP, door met de vergadering. De begroting bedraagt in totaal € 33.746,78. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting.

De VZ geeft ook uitleg over het door hem opgestelde spaarplan voor de onderhoudsreserve. In het spaarplan is het advies om de dotaties aan de onderhoudsreserve jaarlijks met 7% te verhogen, om al het groot onderhoud genoemd in het MJOP te kunnen blijven financieren.

De vergadering stelt de begroting 2025 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2025.

De eigenaars zullen over het eerste gedeelte van 2025 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. Hij 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 er niet mee 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. Dit is omdat enkel MVGM ingeschreven staat als bestuurder. De vergadering besluit dat MVGM in volgende ALV's wel offertes kan voorleggen aan de vergadering, zodat er tijdens een ALV hierover een besluit genomen kan worden.

De VZ vertelt dat de VvE een verzekeringspakket heeft afgesloten bij Rivez en dat deze verzekeraar al gunstige tarieven en voorwaarden heeft. Hij verwacht ook niet dat een andere partij betere prijzen en voorwaarden heeft.

Mevrouw Van Campen vraagt of het eigen risico inmiddels al door de verzekeraar verlaagd is. Dit was vorig jaar nog € 2.500,-- voor waterschade. De VZ vertelt dit te zullen uitzoeken. Indien het eigen risico voor waterschade nog steeds € 2.500,-- zal hij bij Rivez informeren wanneer het eigen risico weer verlaagd wordt. Het eigen risico was ooit verhoogd doordat er veel schademeldingen door de VvE waren ingediend.

Note:

Het eigen risico is in 2025 nog steeds € 2500,-- voor waterschade.

De polissen worden elke 3 jaar opnieuw beoordeeld in geval er een afwijkend eigen risico van toepassing is.

40.b Eigenaarsbelang - ter informatie

Het eigenaarsbelang is een aanvullende dekking, waarmee u extra voorzieningen verzekert die andere verzekeringen niet dekken. De opstalverzekering dekt namelijk de waarde van het huis bij oplevering, maar

niet (volledig) de voorzieningen die u aanbrengt in het huis. Per woning is veelal een vast bedrag mee getaxeerd voor keuken, badkamer en sanitair. Er zijn geen verbeteringen, veranderingen en/of aankleding van de gebruikers meegenomen. Het is handig om deze extra af te sluiten bij uw eigen inboedelverzekering voor bijvoorbeeld:

de badkamer;
een dure vloer;
inbouwkasten;
de keuken.

Het eigenaarsbelang of woningverbeteringen van de woonappartementen is standaard meeverzekerd tot 10% van de herbouwwaarde. Uitgesloten zijn woningverbeteringen aan commerciële en gemeenschappelijke ruimten. De herbouwwaarde is op 12-05-2025 vastgesteld op € 3.625.500,--.

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 Sigar vraagt of haar vader de kascommissietaken van haar mag overnemen, aangezien zij zelf geen tijd meer heeft om deze taken uit te voeren.

De vergadering besluit unaniem om mevrouw Van Oirsouw-Murmann en de heer F. E. Sigar te benoemen tot de kascommissie.

45.d Benoemen van de technische commissie

Er is geen technische commissie en er wordt ook geen technische commissie benoemd.

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.

60. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann vraagt of de wijzigingen in de laatste splitsingsakte al zijn doorgevoerd in de begroting en of de gewijzigde splitsingsakte al in twiinq toegevoegd is. De VZ vertelt dat hij de gewijzigde splitsingsakte pas begin dit jaar doorgestuurd had gekregen van de heer Schorn. De splitsingsakte is gewijzigd op 03-04-2023. De woningen Vaartstraat 18 HS en Vaartstraat 18 I zijn samengevoegd, waardoor er een nieuw indexnummer is ontstaan. De breukdelen van de losse woningen worden bij elkaar opgeteld om te bepalen van het breukdeel voor het nieuwe indexnummer wordt. Hij vertelt dat hij mevrouw Van Oirsouw-Murmann hierover al eerder een e-mail had gestuurd. In de begroting 2026 zullen de indexnummers aangepast worden. Er verandert niets met het breukdeel van de andere eigenaars, waardoor er dus ook niets veranderd voor de ledenbijdrage.

Note:

Na de vergadering bevestigt mevrouw Van Oirsouw-Murmann dat de VZ haar inderdaad hierover al had geïnformeerd. De gewijzigde splitsingsakte was nog niet toegevoegd op het portaal van twinq. Dit is inmiddels gedaan.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann vraagt aan de vergadering of de bergingsruimtes een aparte index kunnen krijgen. De VZ vertelt dat hiervoor de splitsingsakte gewijzigd moet worden en hiervoor kosten gemaakt moeten worden. Mevrouw Van Oirsouw-Murmann denkt dat het een groot voordeel is als er in de toekomst een losse berging gekocht kan worden door een eigenaar binnen de VvE door deze te verhelen bij de eigen woning. Zij biedt ook aan om de kosten voor het wijzigen van de splitsingsakte hiervoor ook zelf te betalen. De VZ adviseert om eerst uit te zoeken wat de kosten hiervoor zijn en dat mevrouw Van Oirsouw-Murmann vervolgens kan bepalen of zij dit als agendapunt wil indienen bij de volgende ALV. Zij is hiermee akkoord.

Mevrouw Van Oirsouw-Murmann vertelt dat er op de bovenste verdieping, waar ook bergingen zijn, een gang loopt die alle trappenhuizen zou moeten verbinden. Er zijn verschillende deuren afgesloten, zodat er bij calamiteiten geen doorgaan is.

De VZ adviseert de eigenaars om zelf met de eigenaars van de verschillende trappenhuizen in gesprek te gaan om na te vragen waarom de deuren afgesloten zijn en of de ruimtes misschien een nieuwe bestemming hebben gekregen. De eigenaars bevestigen dit te zullen uitzoeken.

65. Sluiting

De VZ dankt ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 21:15 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 om de boom in de geveltuin tussen Vaartstraat 22 HS en 24 HS te laten verwijderen.

20. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 17-04-2024

- 20.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van 17-04-2025 en stelt deze definitief vast.

25.b Jaarrekening 2024

- 25.b.1 De vergadering gaat unaniem akkoord met de jaarrekening 2024 en stelt deze definitief vast.

25.c Decharge bestuur(der)

- 25.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2024.

25.d Bestemming exploitatieresultaat

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

30.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- 30.a.1 De vergadering besluit unaniem voor volgend jaar na inspectie van de TM, indien nodig, offertes door MVGM op te laten vragen voor o.a. het schilderwerk aan de voorgevel en het vervangen van de vloerbedekking in de trappenhuizen.
- 30.a.2 De vergadering besluit unaniem de heer Van der Klaauw en mevrouw Van Campen een mandaat te geven over de kleurstelling van de verf van het schilderwerk.
- 30.a.3 De vergadering besluit het schilderwerk en stucwerkherstel door Pover te laten uitvoeren op voorwaarde dat de totaalsom van de factuurkosten maximaal € 22.000,-- incl. BTW worden.

30.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

- 30.b.1 De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

De vergadering besluit unaniem om offertes door de TM van MVGM te laten opvragen voor het geplande groot onderhoud voor 2026.

- 30.b.2 De vergadering besluit unaniem om het groot schilderwerk van de trappenhuizen te laten begeleiden door de TM van MVGM.

37. Begroting 2025

- 37.1 De vergadering stelt de begroting 2025 unaniem vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2025.
De eigenaars ontvangen een afrekening over de eerste periode van 2025.

40.a Mandaat voor overstap verzekeringen

- 40.a.1 De vergadering gaat er niet mee 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. I.p.v. daarvan dienen er offertes voorgelegd te worden in een ALV.

45.a (Her)benoemen bestuur

- 45.a.1 De vergadering besluit unaniem om MVGM tot bestuurder te benoemen en gaat akkoord met het hiervoor geldende tarief.

45.b (Her)benoemen kascommissie

- 45.b.1 De vergadering gaat akkoord met de benoeming van mevrouw Van Oirsouw-Murmann en de heer F. E. Sigar als lid van de kascommissie.

55. Formaliteiten

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

Actiepuntenlijst

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

Begroting 2025 doorvoeren.

Status: Vastgelegd

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

Contact opnemen met Rivez over het eigen risico bij waterschade.

Status: Vastgelegd

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

Negatief exploitatieresultaat ten laste brengen aan de onderhoudsreserve.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Ryan Aalbrecht)

Offertes opvragen voor het geplande groot onderhoud in 2026

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Oscar Poort)

Opdracht geven aan Pover voor het schilderwerk en stucwerk van de trappenhuizen Vaartstraat 20, 24 en 24.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Technisch beheerder (Oscar Poort)