

Notulen

VvE Koxhorn / Kastelenstraat / Sonneveld, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 28 mei 2024, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 8996; aantal stemmen vertegenwoordigd: 4468 (49,67 procent)

Aanwezig

De heer en mevrouw Aliyev en Guluzade, De heer en mevrouw Avdyunin, De heer en mevrouw Cabrelle en Gonzalez, Mevrouw L.M. Pelin en/of De heer A.F. Colpacci, De heer T de Jong en/of Mevrouw A. van Beers, De heer N.W. Doorlag, De heer G.G.C. van Gils, De heer M.J.S. de Graaf, De heer A. Kreike en/of Mevrouw D.E. Lopuhaä, Mevrouw J.D. Marseille, De heer W. Meddens, De heer en mevrouw Perdreau en Osty, De heer H.W.M. van Silfhout, De heer A.J. Streep en/of Mevrouw S. Beekman, Mevrouw M.M. Walter

Volmacht afgegeven

De heer P. Boone, Mevrouw G.H. Braaksma-Krull, Mevrouw B.S.L. Combee, De heer F.J. van Dreven, Mevrouw E. Gadish de Lange, De heer E. Koomen en Mevrouw P.H. Stam, De heer en mevrouw Larbre en Bruant, De heer A. Levy en Mevrouw L. Levy, De heer H. Loonstein, De heer en mevrouw Maddipatla en Nandula, Mevrouw C.H. Tjepkema, De heer R.J. van Hulsbergen en De heer M.E. Vischjager, De heer J.T. Visser, Woonstichting Lieven de Key

Afwezig

Mevrouw M. Bach, De heer M.A. Besier en Mevrouw G.R. Jongsma, Mevrouw R.M.K. Cheung en Mevrouw M. L. Kwan, Mevrouw De Groot, De heer en mevrouw D. en L. van Dijk, Divinitas Beheer & Management B.V., De heer Muhammad Omer Erdem, De heer P. Fraile Maqueda, Heren Goes / Tromp, De heer en mevrouw H.R. en J. Golding en Golding, Mevrouw I.E. Goldstoft, De heer N. Gorges en Mevrouw W. Gorges, Mevrouw P.M. E. Grefkens, De heer en mevrouw Hillier/ Meijer, Mevrouw A.M.T Hillier-Meijer, De heer M. Huitema en Mevrouw D.H. van Schooneveld, De heer J. Inniger, Inniger Express Services B.V., De heer S.J.A. Jansen, De erven van D.J.L. de Jong, De heer E. Këpucka, Heren Kersing / Veltman, De heer Q.N.A. Klaje, De heer B. Koch, De heer K.V. Kwee, De heer F. Leal Martinez en Mevrouw R. Chaharlangy Enayatzadeh, De heer F.L.P. M. Leeuwenberg, De heer M.J. Linnewiel, De heer en mevrouw Lionello en Chen, De heer en mevrouw Mandal en Guha, De heer B. Maurits, Mevrouw B.M. de Meijer, Mevrouw J.C.M. Melio en De heer M.J. Croon, De heer H.W.B. van der Mespel en Mevrouw M.H. Brouwer, De heer T. Milo en Mevrouw Z. Milo, Mevrouw Z.T. M. Mul, De heer S. Olivier, De heer E.M. Oster en Mevrouw S. Oster, De heer G. Oud, Mevrouw H.F.M. van Oudenaal, De heer en mevrouw Park /Jung, De heer R.G. Pollard en Mevrouw M.D. Eskell, De heer R.W.D. Pols en Mevrouw K. van Roekel, De heer en mevrouw V. en A.E. Ponomarenko en Prokhorova, De heer P.H. N. Quist, De heer en mevrouw Radice Fossati en Primavesi, De heer M.O. Schabracq, Mevrouw H.W. SchötteIndreier en De heer F.M. de Winter, Mevrouw C. Snijder-Klinkhamer, De heer Y. Steffens, Mevrouw G. F.C. Strating, De heer en mevrouw Tait en Li, De heer D. Teszler, De heer F.P./Fred Tromp, De heer J. Tuinstra, Mevrouw H. Turkmen, De heer en mevrouw V.A. en T. Verdaasdonk/Villela de Andrade Bandiera, Mevrouw W.J. Von Kriegenbergh, De heer H. Waterbeek en Mevrouw M.R. Boersma, Mevrouw J. Weenink, De heer M. Weij en Mevrouw B.J.D. Vader, Heren Wijsmuller / Peters, Mevrouw J.F. Wolking

1. Opening en benoeming voorzitter vergadering

De voorzitter, de heer Kreike, heet de aanwezige hartelijk welkom en opent om 20:10 de vergadering.

2. Vaststellen aantal stemmen en quorum

Aanwezig, dan wel vertegenwoordigd, zijn 4468 stemmen. Voor een quorum is de aanwezigheid van 4498 stemmen nodig, waarmee dit helaas net niet is gehaald. Er kunnen daarom geen geldige besluiten worden genomen in deze vergadering. Binnen minimaal 2 en maximaal 6 weken na deze vergadering zal er een tweede vergadering worden gehouden. Bij deze tweede vergadering zullen de besluiten van de vergadering van 28 mei 2024 formeel worden bekrachtigd. Er komen geen nieuwe punten op de agenda. Er geldt voor de tweede vergadering geen quorum zodat de bekrachtiging kan geschieden met een gewone meerderheid van de dan aanwezige stemmen.

Het bestuur roept alle leden nogmaals op om bij verhindering een volmacht af te geven zodat het quorum wel gehaald wordt en er geen tijd en kosten hoeven te worden gemaakt voor een tweede vergadering.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt vastgesteld conform het met de uitnodiging meegezonden exemplaar.

4. Mededelingen / Ingekomen stukken

Ingekomen stukken

- notitie over schoonmaak: Dhr. Kreike geeft een toelichting. Het verzonden stuk dient nu ter informatie. Er zijn aanvullende offertes voor extra werkzaamheden aangevraagd. Deze zullen bij de najaars ALV worden besproken. Ook is er een uitgebreide opname in alle portieken gedaan en is het werk geëvalueerd. 1Nergiek gaat kijken wat zij kunnen verbeteren. Het bestuur heeft een goed gevoel aan het overleg overgehouden. Dhr. Van Gils: vandaag zelf ramen binnenzijde trappenhuis galerij gedaan, glazenwasser was toen ook buiten bezig, gevraagd om ook buitenzijde te doen. Dhr. wordt dan ook glas trappenhuis galerij weer meegenomen? Dhr. Kreike: hier is ook een offerte voor gevraagd. Sommige dakkapellen zijn ook erg vervuild, hoe gaat dat nu? Dhr. Wendte: nu krijgen betreffende eigenaren de mogelijkheid om bij een schilderbeurt de mogelijkheid om dit dan zelf voor eigen rekening met de schilder te regelen. Kan hier is afgedwongen worden? Lastig.

Mededelingen

- De mevr. Marseille: melding over woningvorming Sonneveld 43-3 via gemeente, is dit bekend en waar gaat dit over? Dhr. Kreike: Dit is bekend. Het betreft een formele aanvraag i.v.m. een correctie van de gemeentelijke administratie. Er is in het verleden al een vergunning afgegeven voor het bijtrekken van de zolder maar de juiste m2 waren niet aangepast in de administratie.

5. Notulen vergadering 29-11-2023

De notulen worden doorgenomen. Er zijn geen vragen en de notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

6.0 Financiële zaken

.

6.1 Jaarrekening 2023

A. verslag kascommissie

De kascommissie bestaande uit dhr. De Jong en dhr. De Graaf heeft de boeken gecontroleerd. Dhr. De Graaf geeft een toelichting. Er waren een aantal vragen die door AdviPlan zijn beantwoord. De kascommissie wil nog een paar dingen nog bekijken. Zij doen dit voor de 2e vergadering. Zij verwachten een positief advies op schrift voor de goedkeuring van de jaarstukken 2023 en decharge van het bestuur te kunnen geven.

Er zijn een aantal opmerkingen. De VvE heeft inmiddels weer meer dan een ton op verschillende spaarrekeningen. Idealiter wordt dit over meer banken gespreid maar weet ook uit verleden dat dit niet eenvoudig te regelen is.

Ook altijd controle op autorisatie bankrekeningen zodat beheerder geld niet zelfstandig kan wegsluizen. Dit is hier ondervangen doordat AdviPlan niet gemachtigd is om zelf overboekingen te doen. Alleen het bestuur kan de betalingen doen.

B. bespreken en goedkeuring jaarrekening 2023

Dhr. Wendte geeft een korte toelichting. Dhr. Bij de post verenigingskosten overig forse overschrijding van begroting, waar zit dit in? Dhr. Wendte: komt door een uitgave van € 2.420,- voor het energie advies. Dit kan betaald worden uit de algemene reserve of zoals het nu geboekt is uit het lopende positieve resultaat. Er zijn verder geen vragen en de jaarstukken worden onder voorbehoud van een positief advies op schrift van de Kascommissie ongewijzigd goedgekeurd.

C. bestemming exploitatieresultaat 2023.

Het boekjaar 2023 is afgesloten met een positief resultaat van € 830,17 . Het bestuur stelt voor om dit aan te de Algemene Reserve toe te voegen. De ALV besluit unaniem het resultaat toe te voegen aan de Algemene Reserve.

D. decharge bestuur over het boekjaar 2023

De ALV verleent unaniem decharge aan het bestuur onder voorbehoud van een positief advies op schrift van de Kascommissie.

7.0 Bouwkundige zaken

.

7.1 Lopende werken

De heer Wendte licht de geplande werkzaamheden toe. Het betreft de volgende werkzaamheden:

Betononderhoud

Dit jaar zal er betonherstel plaatsvinden aan met name de verschillende buitentrappen. Ook zijn er aan aantal plekken op de galerijen en op een balkon en bij een aantal buitenvloeren waar herstel plaatsvindt. De werkzaamheden worden uitgevoerd door Sijsma Noord. Dit bedrijf is nu ook bezig bij het buurcomplex op de Brittenburg/Merckenburg en komt daarna naar de VvE.

Lekkages

Vanwege de verschillende daklekkages is er in februari een ronde gemaakt door bouwbedrijf Hilhorst. Hierbij zijn met een kraan alle daken nagelopen. Er zijn verschillende zaken hersteld zoals lossen pannen, gebroken pannen en opgewaaid lood. De lekkages lijken hiermee verholpen te zijn. Het herstel van de verschillende gevolgschades loopt via de opstalverzekering. Diverse eigenaren geven aan dat zij nog wachten op herstel. Zij kunnen zelf contact opnemen met hersteller RW repair op 0174-292281.

253-3 Colpacci: Bij ons moet herstel nog gedaan worden. RW Repair zegt zit ook in kozijn en dat doen wij niet. Dhr. Wendte heeft RW ook gesproken en die zei er is geen probleem en dit wordt geregeld. Colpacci gaat in oktober renoveren wil betreffende kozijn eigenlijk geheel vervangen. Zijn aannemer heeft aangegeven dat dit beter in kunststof kan identiek aan bestaand kozijn. Dhr. Kreike: vervanging kan als kozijn hetzelfde blijft qua kleur, indeling, materiaal dus hout. Colpacci: waarom geen kunststof? Dhr. Kreike: dat is eerder zo in de VvE afgesproken met idee dat uiterlijk van het complex gelijk blijft. Dhr. Colpacci gaat een voorstel maken.

255-3 Perdue: Hier lijkt de lekkage toch nog niet opgelost en is nader onderzoek nodig. AdviPlan gaat dit in gang zetten.

7.2 Verzoeken toestemming bouwplannen

Het bestuur heeft in de ALV van 6 november 2019 het mandaat gekregen om toestemming te verlenen aan ingediende bouwplannen mits deze gelijk zijn aan eerder toegestane bouwplannen. In de praktijk blijken er toch regelmatig afwijkingen te zijn. Het bestuur geeft daarom dit mandaat terug. Bouwplannen die aanpassingen van gemeenschappelijke delen van de VvE behoeven dienen daarom weer altijd vooraf door de ALV te worden goedgekeurd.

Dhr. De Graaf vraagt zich af of het teruggeven van het mandaat helpt om het afwijken van plannen te voorkomen. Dhr. Kreike: wij zijn nu als bestuur maar met zijn tweeën om de controle te doen. Wij willen die controle weer bij de leden leggen. Dhr. De Graaf: Maar daarmee ondervang je het nog steeds niet als eigenaren afwijken van de goedgekeurde plannen.

Mevr. Avdyunin: misschien ook een idee om over dergelijke plannen online te stemmen als de vergadering nog lang op zich laat wachten? Dhr. Wendte: Dat kan maar als het gaat om een schriftelijke stemming moet er 100% akkoord zijn. Via een online ALV meeting zou wel kunnen met gewone meerderheid maar ook dan moet er wel voldoende quorum aanwezig zijn. Misschien kan er wel al voor een ALV het plan worden rondgestuurd met het verzoek om alvast de vragen te stellen. Zo kan wellicht voorkomen worden dat er op de ALV zelf nog weer aanpassingen nodig zijn. Ook is het mogelijk een extra ALV uit te schrijven indien er te lang gewacht moet worden op een reguliere ALV.

7.3 Kastelenstraat 229-3 extra dakraam

Het bestuur heeft geconstateerd dat bij de Kastelenstraat 229-3 aan de achterzijde boven de dakkapel een extra dakraam te zijn geplaatst. Dit was niet aanwezig in de eerder goedgekeurde plannen. De vergadering dient hier daarom alsnog een besluit over te nemen. Het bestuur is niet akkoord met het plaatsen van het dakraam en stelt voor om hier achteraf geen toestemming voor te geven.

Dhr. Struyk, de bouwkundige van de eigenaren, geeft een toelichting. Tijdens de werkzaamheden bleek gang erg donker en er is toen besloten om alsnog een dakraam daar te plaatsen. Deze afwijking ligt nu ter goedkeuring bij de gemeente.

Dhr. Kreike: het bestuur wijst dit af. het komt niet overeen met al aanwezige veranderingen en de VvE wordt net als met de schoorsteen weer voor een voldongen feit gesteld.

Dhr. De Graaf: hoe groot is het dakraam? Dhr. Struyk: 2x1m1 Dhr. De Graaf: dus een echt groot ding. Erg vervelend dat de vve ook hier weer voor een voldongen feit wordt gesteld. Dhr. Kreike: waarom niet eerder alvast toestemming gevraagd? Dhr. Struyk: Gedacht om eerst toestemming van de gemeente te vragen ook omdat Welstand mogelijk weer wijzigingen eist. Dhr. wat als de vve het afwijst? Dan moet het weer ongedaan worden gemaakt en de oorspronkelijke situatie wordt hersteld.

Dhr. Kreike: punt is geagendeerd omdat was opgevallen dat deze afwijking er was maar er is geen formele aanvraag ingediend. Dit zal alsnog moeten gebeuren. Mevr. Lopuhaa: waarom is er, na toch best heftige vorige ALV, voor gekozen om dit niet eerst met de vve te bespreken. Dhr. Struyk: in alle hectiek niet aan gedacht om vve in te lichten, mijn fout.

Mevr. Avdyunin: Twee dingen: niet blij met gang van zaken maar de vraag of het moet worden afgewezen op proces. Als het bouwkundig geen probleem is kan dit wellicht financieel gecompenseerd worden. VvE zou het plan dan wel kunnen goedkeuren als het bouwkundig goed is en niet alleen afkeuren omdat vve niet geïnformeerd was. Dhr. Kreike: Het raam botst ook met de regel dat elke verdieping maar 1/3e van het dakvlak mag gebruiken zodat er ook voor de andere verdiepingen ruimte voor bijvoorbeeld zonnepanelen overblijft op de gemeenschappelijke daken. De Graaf: inderdaad twee zaken: bouwkundige principes die ook door gemeente getoetst worden en esthetisch waar de vve ook inspraak over heeft.

Dhr. Kreike: Er is nu geen toestemming van de ALV voor het geplaatste raam Komt er alsnog een aanvraag dan zal die worden afgewezen op grond van de eerder genoemde argumenten. Dhr. Struyk: Moet ik nu de aanvraag bij de gemeente doorsturen naar de VvE of wachten totdat de eventuele gewenste wijzigingen van Welstand zijn doorgevoerd? Dhr. Kreike: het traject bij de gemeente is een ander traject dan dat bij de VvE. Een positief advies van de gemeente betekend niet dat de VvE ook akkoord gaat.

8. Verduurzaming

Dhr. De Graaf geeft namens de duurzaamheidscommissie een toelichting. Hij wil benadrukken dat het meeste werk in de commissie is gedaan door Eric Koomen maar die kon er vanavond helaas niet bij zijn. Energiek heeft een enquête gedaan, hierbij was 35% respons. Ook hebben zij verschillende appartementen bezocht. Op basis hiervan is er een uitgebreid rapport opgesteld. Dit rapport is besproken in de commissie en hieruit zijn nog verschillende aanvullende vragen gesteld. De reactie hierop moet nog komen. Er is voor de vergadering alvast wel de meegestuurde korte samenvatting opgesteld. In de basis komt het neer op drie verschillende scenario's die toenemen in verbeteringen maar ook kosten. De kosten kunnen deels met subsidie, deels via lening, deels via extra bijdrage worden gedragen. Verbetering kan zorgen voor energiebesparing bij gebruik en een beter energielabel wat de verkoopbaarheid verbeterd en waarmee soms ook korting mogelijk is op een hypotheek.

Dhr. De Graaf ligt de verschillende scenario's kort toe.

Mevr. Avdyunin: Als ik de tabellen zo zie is er voor geen van de maatregelen een goede business case: kost alleen maar meer, je verdient het nooit terug. In hoeverre is dit een verplichting vanuit de overheid? Of geldt dit alleen voor verhuurders? Verder is verwarming niet meegenomen zoals aansluiting op warmtenet. De Graaf: we moeten inderdaad gaan uitzoeken welke verplichtingen er liggen. En de business case moet beter nu is het geen aantrekkelijk financieel plaatje. Nog wel een paar opmerkingen, zo staat er nu spouwmuurisolatie in terwijl dat waarschijnlijk niet mogelijk is. Verder staat dak/vlieringisolatie ook opgenomen terwijl dit bij alle verbouwde woningen al door eigenaar is gedaan. Ook niet duidelijk wat het effect op het onderhoud is van de maatregelen. Bijvoorbeeld kunststof kozijnen zou schelen in periodiek schilder onderhoud.

Er moet dus nog het nodige nader worden uitgezocht. Zodra hier meer duidelijkheid over is zal dit met de eigenaren gedeeld worden.

9. Bestuur en commissie

Bestuur

Het bestuur bestaat momenteel uit twee personen. Er is behoefte aan extra leden. Dhr. De Jong: is het toch niet een idee om per blok een roulerende 'vrijwilliger' aan te wijzen.

Kascommissie

Voor de kascommissie voor het boekjaar 2024 dienen de leden (her) benoemd te worden. Beide willen dit nog wel doen. Maar niet onbeperkt.

10. Wijzigen Splitsingsakte

N.a.v. de regelmatig terugkerend vraag over het wijzigen van de splitsingsakte geeft dhr. Kreike geeft een toelichting op het meegestuurd document. Belangrijkste zaken: er is 100% instemming nodig en er moet een aanleiding zijn. Volgens bestuur is dat nu niet aanwezig. De verdeling van de breukdelen was ook al zo in voorloper van de VvE. Een punt dat elke keer terugkomt gaat over de zolders. Bestuur ziet niet gebeuren dat voor een wijziging hiervan 100% voor zal zijn.

11. Rondvraag

De Key: De Key wil graag aan de vergadering vragen om toestemming te krijgen tot het aanvragen van een duurzaamheidsrapport bij het Vastgoedbureau. Lieven de Key zal de kosten hiervoor op zich nemen alleen omdat het een VvE is moet het akkoord van de vergadering er zijn en de opdracht vanuit het bestuur worden gegeven. De reden is omdat er een aantal slechte labels in het complex zitten die LdK graag voor 2028 wil verbeteren. De vergadering is hiermee akkoord. Dhr. Kreike: mocht het uiteindelijk leiden tot grote verbouwingen of aanpassingen dan zal hier toestemming aan de ALV voor moeten worden gevraagd.

Mevr. Marseille: Er staan op verschillende plaatsen weer spullen in trappenhuis galerij. Dhr. Kreike: formeel niet toegestaan.

Mevr. Lopuhaä: Er is een brief geweest van de gemeente over nieuwe containers. Heeft iemand deze plannen al bekeken? Geen van de aanwezige heeft dit gedaan.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering om 22:15.

Binnen zes weken zal er een 2e vergadering worden gepland om de besluiten te bekrachtigen.

Besluitenlijst

VvE Koxhorn / Kastelenstraat / Sonneveld, gevestigd te Amsterdam

5. Notulen vergadering 29-11-2023

5.1 De notulen van de ALV van 29-11-2023 worden ongewijzigd goedgekeurd.

6.1 Jaarrekening 2023

6.1.1 De jaarstukken 2023 worden ongewijzigd goedgekeurd.

6.1.2 De ALV besluit het resultaat 2023 toe te voegen aan de Algemene Reserve.

6.1.3 De ALV verleent het bestuur unaniem decharge over 2023.