

## Notulen

### Vereniging van Eigenaars gebouw "Vondelstraat 64 te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden dinsdag 28 oktober 2025, aanvang 11:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 100; aantal stemmen vertegenwoordigd: 58 (58 procent)

#### 1 Opening en vaststellen quorum

De voorzitter opent de vergadering om 11:00 uur en heet alle aanwezigen van welkom.

Totaal aantal stemmen: 100; aantal stemmen vertegenwoordigd: 58 (58 procent) Dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

De aanwezigen bevestigen ontvangst van de agenda.

#### 2 Mededelingen en ingezonden stukken

De voorzitter licht toe dat rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes wettelijk verplicht zijn. De vergadering stelt vast dat de huidige melders zijn verlopen. Een eigenaar meldt dat batterijen recent zijn vervangen, maar dat dit onvoldoende is en dat enkele melders bedraad zijn. De voorkeur gaat uit naar het inschakelen van een gespecialiseerd bedrijf voor vervanging. Er wordt voorgesteld het bezoek te combineren met controle van melders in appartementen voor bewoners die dat wensen.

De verwerkingsovereenkomst in het kader van de AVG wordt toegelicht. Er is per e-mail een overeenkomst verzonden die moet worden ondertekend en geretourneerd. Er wordt ingestemd om dit administratief af te handelen.

#### 3 Vorming bestuur / contactpersoon namens VvE

De vergadering bespreekt de voortzetting van het bestuurslidmaatschap. Het huidige bestuurslid bevestigt bereidheid om de functie te continueren. Daarbij wordt gemeld dat de huidige bewoners van het betreffende appartement onderzoeken of zij het appartement willen kopen. Een eventuele verkoop kan gevolgen hebben voor de samenstelling van het bestuur. Er wordt toegezegd een wijziging tijdig vooraf te melden.

Bij verkoop van het appartement wordt een extra overleg noodzakelijk geacht om de bestuursbezetting te bespreken.

#### 4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)

De vergadering wordt erop gewezen dat alle vergaderdocumenten, ook van voorgaande jaren, beschikbaar zijn in de TwinQ-portal.

Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht in de vergadering.

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen. De notulen worden goedgekeurd.

#### 5 MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden

De vergadering bespreekt het huidige MJOP, opgesteld door SSW, met de heer Brouwer als opdrachtgever.

##### Status en actualisatie MJOP

Er wordt vastgesteld dat verschillende werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd, waaronder dakherstel en afwerking van de trap. De vergadering wil vastleggen welke MJOP-onderdelen sinds 2021 zijn uitgevoerd en welke nog open staan. Facturen worden gecontroleerd in TwinQ en de resultaten worden gedeeld met alle eigenaars. Het plan moet worden geactualiseerd op basis van de huidige situatie.

##### Schilderwerk buiten

Volgens het MJOP zijn er geen werkzaamheden gepland in 2025 en 2026. Buiten schilderwerk staat voor 2027 ingepland. De vergadering acht 2027 passend en ziet geen noodzaak tot vervroegen. Ter beoordeling worden foto's van de buitenzijde verzameld.

##### Fundering

Door recente bouwwerkzaamheden in de omgeving wordt aandacht gevraagd voor de fundering. Er wordt verwezen naar een eerdere funderingscontrole, maar het bijbehorende rapport is niet beschikbaar in de vergadering. De vergadering wil dit rapport opvragen en delen.

##### Reiniging balkons en terrassen

Jaarlijkse professionele reiniging van balkons en terrassen wordt besproken vanwege de snelle vervuiling van het hout. De vergadering onderzoekt een gezamenlijke aanpak via de VvE en mogelijke praktische oplossingen voor eigenaars zonder balkon.

### **Bewoner benedenwoning**

Er worden gebreken gemeld in de benedenwoning. De vergadering constateert dat onderhoud binnen appartementen een eigen verantwoordelijkheid is. De bewoner wordt verzocht rechtstreeks contact op te nemen met de voorzitter en een lijst van gebreken aan te leveren.

### **Planning en agendering**

De korte jaaroverzichtspagina van het MJOP bevestigt geen werkzaamheden in 2025 en 2026 en schilderwerk in 2027. Een uitgebreide inhoudelijke toetsing met alle bewoners wordt in 2026 voorbereid.

## **6 Goedkeuren jaarcijfers 2024 & dechargeren bestuur**

### **6.1 Bestemmen van het exploitatieresultaat**

Door een verkeerd geüpload document kan het financiële rapport 2024 niet worden behandeld. Het voorstel is om de behandeling te verplaatsen naar de volgende vergadering later dit jaar. Er wordt ingestemd met dit voorstel.

## **7 Goedkeuren begroting 2025 + vaststellen maandelijkse bijdrage**

Het voorstel is de maandelijkse bijdrage ongewijzigd te laten en eventuele aanpassingen te betrekken bij de bespreking van de MJOP in de volgende vergadering. De aanwezigen stemmen hiermee in.

Een eigenaar merkt op dat de uitgaven voor trappen en schilderwerk dit jaar circa € 4.000,- tot € 5.000,- bedragen. Er wordt aangegeven dat het op korte termijn wenselijk is de stroomalarmen aan te pakken.

Een eigenaar geeft aan het pand op nummer 64 te inspecteren en eventuele aandachtspunten per e-mail terug te koppelen.

De heer Freimueller meldt een incident met onbevoegden op het dak. Na controle wordt geen schade geconstateerd.

## **8 Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen**

De vergadering bespreekt de jaarlijkse machtiging voor het treffen van incassomaatregelen bij achterstallige VvE bijdragen. De voorzitter licht toe dat dit punt jaarlijks wettelijk geagendeerd wordt. De vergadering stemt hiermee in.

Een eigenaar verzoekt om een overzicht van de eigen betalingen om te controleren of de automatische incasso correct loopt.

De heer Freimueller verklaart een achterstand te hebben aangezuiverd en het restant te hebben overgemaakt.

## **9 Rondvraag**

De volgende punten zijn besproken tijdens de rondvraag:

- Er worden geen opmerkingen of vragen naar voren gebracht.
- Afgesproken wordt dat de conceptnotulen worden opgesteld, eerst ter aanvulling worden gedeeld en daarna naar alle eigenaars gaan.
- Er is een vervolgoverleg gepland om te beoordelen of aanpassing van de maandelijkse bijdrage nodig is.
- Tot dat overleg blijft de maandelijkse bijdrage ongewijzigd.
- Verzocht wordt om in de notulen het bedrag van de maandelijkse bijdrage per appartement te vermelden.

## **10 Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de aanwezigen voor hun komst.

De vergadering wordt om 11:40 uur gesloten.

## Besluitenlijst

### Vereniging van Eigenaars gebouw "Vondelstraat 64 te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam

- 1 Opening en vaststellen quorum**
  - 1.1 De vergadering stelt de agenda ongewijzigd vast.
- 2 Mededelingen en ingezonden stukken**
  - 2.1 De vergadering besluit een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen om rookmelders in de gemeenschappelijke ruimtes te vervangen.
- 3 Vorming bestuur / contactpersoon namens VvE**
  - 3.1 "De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde bestuurssamenstelling." is aangenomen.
- 4 Vaststellen notulen van de vorige vergadering(en)**
  - 4.1 De notulen van de vorige vergadering(en) wordt vastgesteld.
- 5 MJOP & Groot Onderhoud werkzaamheden**
  - 5.1 De vergadering besluit het schilderwerk buiten in 2027 te plannen en geen uitvoering te doen in 2025-2026.
- 6 Goedkeuren jaarcijfers 2024 & dechargeren bestuur**
  - 6.1 Het financieel jaarverslag van het vorige boekjaar wordt vastgesteld. (niet expliciet besproken in audio).
  - 6.2 De vergadering verleent decharge aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid in het vorige boekjaar. (niet expliciet besproken in audio).
- 8 Mandateren van de bestuurder / beheerder voor het treffen van incasso maatregelen in geval van achterstallige betalingen**
  - 8.1 De vergadering gaat akkoord met dit voorstel.
- 9 Rondvraag**
  - 9.1 De vergadering besluit de maandelijkse bijdrage voor nu ongewijzigd te laten.

## Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars gebouw "Vondelstraat 64 te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam

**Afspraak plannen met installateur voor vervanging en gecombineerd bezoek voor appartementsmelders op verzoek.**

*Status: Vastgelegd*

**Conceptnotulen opstellen, ter aanvulling rondsturen en vervolgens aan alle eigenaars verzenden.**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder laat het financieel jaarverslag ondertekenen en draagt zorg voor de archivering van het ondertekende document. (niet expliciet besproken in audio).**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Team VvE Beheer (medewerker kantoor)*

**De beheerder plaatst het agendapunt `begroting volgend boekjaar` op de agenda van de eerstvolgende vergadering.**

*Status: Vastgelegd*

*Behandeld door: Team VvE Beheer (medewerker kantoor)*

**Doorgeven van contactgegevens voorzitter aan bewoner beneden en verzoeken om rechtstreeks contact.**

*Status: Vastgelegd*

**Duidelijk opnemen van de maandelijkse bijdrage per appartement in de notulen.**

*Status: Vastgelegd*

**Het boekjaar afsluiten en het exploitatie resultaat verwerken. (niet expliciet besproken in audio).**

*Status: Vastgelegd*

**MJOP agenderen voor de volgende vergadering.**

*Status: Vastgelegd*

**Ondertekenen en retourneren van de AVG-verwerkingsovereenkomst.**

*Status: Vastgelegd*

**Plaatsen van MJOP herziening en detailbespreking in 2026 op de vergaderagenda.**

*Status: Vastgelegd*

**Plannen van een extra vergadering voor bestuursopvolging bij verkoop van appartement door bestuurslid.**

*Status: Vastgelegd*

**Uitvoeren visuele inspectie en maken van foto's van buitenkozijnen ter beoordeling schilderwerk.**

*Status: Vastgelegd*