

Notulen van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren Vereniging van Eigenaars Bestevâerstraat 198, 200 en 202 te Amsterdam (afgekort de VvE) te Amsterdam, KvK 77880056 te Amsterdam.

Dit zijn Notulen Algemene Leden Vergadering (ALV) ten behoeve van het op orde brengen van de VvE voor noodzakelijk onderhoud/restauratie van het pand en aanvullend ten behoeve van het nakomen van verplichtingen en de (gunstig) verkoop aan derden van (delen van) het pand.

De vergadering werd gehouden in het pand zelf, in het appartement Bestevâerstraat 202-1, op datum: 11 december 2023, te Amsterdam.

1. Opening en vaststellen aantal aanwezige stemmen

Om 12:30 uur opent de heer F. Limperg, na 30 min. wachten op meer deelnemers, de vergadering. Er zijn helaas geen aanwezigen buiten hemzelf.

Aangezien er niemand anders beschikbaar is om te notuleren zijn deze notulen ook opgesteld door de heer F. Limperg, en in deze situatie van slechts één aanwezige kan uiteraard ook alleen de heer F. Limperg deze vergadering voor te zitten.

De heer F. Limperg constateert als voorzitter dat de oproep voor de verplichte ledenvergadering conform de voorschriften heeft plaatsgevonden.

Helaas heeft de mede-mede-eigenaar R. Limperg ook diverse malen aangegeven de VvE niet te erkennen en zij meent ook zelf niet lid te zijn van de VvE (terwijl alle mede-eigenaren van het pand automatisch lid zijn) en zegt ook niet lid te willen worden. Er is geen direct contact mogelijk anders dan per email. Veel vragen rondom beheer en de VvE worden niet helder beantwoord en sommige emails worden helemaal niet beantwoord door Mevr. R. Limperg, er is geen duidelijk postadres bekend. De communitatie met mevr. R. Limperg als mede-eigenaar en lid van de VvE verloopt dus zeer moeizaam.

Het bestuur bestaat sinds de oprichting van de vereniging (zie splitsingsakte) geheel uit de heer F. Limperg. Het formeel bekleden van deze functies door de heer F. Limperg is al geruime tijd zeer tegen zijn zin, onder meer omdat hij ook geen expertise heeft op dit vlak en geen goede verstandhouding heeft met zijn zus mevr. R. Limperg, waardoor alles moeilijk gaat en hij van Mevr. R. Limperg extreem veel kritiek op krijgt en in haar ogen niks goed lijkt te kunnen doen op welk vlak dan ook.

Graag zou de heer F. Limperg daarm zo spoedig mogelijk van deze formele verantwoordelijkheden afraken, of deze in ieder geval delen met mede-eigenaar(s) en

assistentie willen kunnen inroepen van professionals. Hij ziet daar echter geen mogelijkheid toe, heeft niet kunnen ontdekken hoe dat formeel mogelijk is op het moment. Diverse correspondentie met de enige mede-eigenaar (zijn zuster Mevr. R. Limperg) over verantwoordelijkheden heeft helaas tot niets anders dan steeds weer meer conflict geleid.

Er is door de heer F. Limperg ondertussen advies gevraagd bij een Notaris, via VastGoedBelang (de brancheorganisatie van particuliere verhuurders in vastgoed). Volgens de notaris heeft de VvE geen enkele slagkracht zonder het ter beschikking maken van budget door de leden, de eigaren, en is het nemen van besluiten zinloos (tenzij dit wordt gedaan om een juridische stappen te ondernemen, bijv. procedure te starten, wat wordt afgeraden).

Aangezien de mede-eigenaar (R. Limperg) de VvE niet erkent, het MJOP heeft afgewezen en ook geen financiële middelen ter beschikking wenst te stellen, is er voor het bestuur van de VvE dus weinig mogelijkheid om orde op zaken te stellen.

De "tandeloze staat" van de VvE is betreurenswaardig aangezien er diverse formele verplichtingen zijn voor een VvE en er ook achterstallig onderhoud dient in kaart te worden gebracht.

Alles wijst er echter wel op dat pas na het verkoop van het aandeel van mede-eigenaar mevr. R. Limperg er binnen de VvE kan spoedig en snel worden gewerkt aan het op orde brengen van alles wat met de VvE te maken heeft. Veel belangrijke zaken worden op dit moment geblokkeerd omdat mevr. R. Limperg niet mee wenst te werken (aangaande de VvE of inventarisatie van achterstallig onderhoud door experts). De heer F. Limperg kan (als haar broer en mede-eigenaar) niet in zijn eentje zonder haar hulp bewerkstelligen wat hij nodig acht, maar als mevr. R. Limperg geen eigenaar meer is zou hier zeer waarschijnlijk spoedig verandering in komen.

Als bestuur zou F. Limperg voor deze Algemene Leden Vergadering graag aan de eigenaren verzocht hebben voor hun goedkeuring te verlenen aan voorstel om over te gaan tot inventarisatie van groot onderhoud, restauratie en om hiertoe, wegens gebrek aan middelen in het reservefonds, financiering voor te zoeken en beschikbaar te maken.

Maar als voorzitter stelt de heer F. Limperg vast dat er buiten hemzelf geen eigenaren aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn voor het uitbrengen van stemmen. Het is daarmee, en door het niet erkennen van de VvE door mede-erfgenaam, zeer onduidelijk of er tijdens deze vergadering überhaupt (financiële) besluiten rechtsgeldig kunnen worden genomen en zo ja, zijn deze niet uitvoerbaar, zo zonder enige instemming mede eigenaar.

DE ALGEMENE LEDEN VERGADERING OVERWEEGT:

- dat het gebouw (inventarisatie van) groot onderhoud en/of restauratie behoeft, met speciale aandacht voor het dak, standleidingen, vochtproblematiek, lekkages en (het volgen van) wettelijke (brand)veiligheid(svoorschriften).

- dat de formaliteiten die horen bij een VvE op orde dienen te worden gebracht en dat dit alleen kan met behulp van betaalde professionals
- dat het reservefonds op dit moment geen middelen bevat;
- mede eigenaar R. Limperg de VvE niet erkent en alles rond de VvE lijkt te blokkeren en dat derhalve geen middelen kunnen worden aangewend en geen actie kan worden ondernomen door de VvE;

EN BESLUIT:

- via de notulen namens het bestuur aan te geven dat hij als het bestuur van de VvE graag de verplichte formaliteiten rond de VvE in orde zou willen maken, en tegelijk onderhoudsurgenties in kaart zou willen brengen in het kader van goed beheer, het nakomen van formele en administratieve verplichtingen en het gereed maken voor een gunstige verkoop maar dat het bestuur wordt tegengewerkt en geblokkeerd door het feit dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg nagenoeg alle pogingen en samenwerking hiertoe tegenhoudt en de VvE niet erkent, het MJOP niet erkent, en zegt niet lid te zijn. Het bestuur (de heer F. Limperg) voelt zich door de ontstane situatie genoodzaakt af te wachten hoe het een en ander zich ontwikkelt en te hopen dat mede-eigenaar Mevr. R. Limperg van gedachte verandert of dat een andere ontwikkeling soelaas biedt. Er is geen ruimte noch expertise, noch een afdoende kennis-netwerk bij het bestuur (= de heer F. Limperg) voor het ondernemen van kundige actie zonder budget. Aangezien er ook geen budget beschikbaar is en er (juridisch) al zo veel speelt tussen de eigenaren, is dit een zeer kostbare en tijdrovend worden. Die middelen, kennis en die tijd om hier nog verder mee aan de slag te kunnen zijn er voorlopig niet.

De voorzitter (F. Limperg) brengt in deze vergadering om bovengenoemde redenen verder geen voorstel in stemming. De voorzitter meent, voor zover hij dat goed begrepen heeft, dat er niet voldoende stemmen zijn voor een rechtsgeldig of praktisch uitvoerbaar besluit waardoor namens de VvE administratief / formeel zaken op orde kan worden gebracht, zoals het opstellen van jaarcijfers, noch dat er financiële ruimte is voor het aanpakken van achterstallig onderhoud, restauratie werkzaamheden, of het in kaart te laten brengen wat er nodig is door een expert.

NB :

Het bestuur (de heer F. Limperg) betreurt de huidige situatie te zeerste, maar gelooft dat na verkoop van het deel van het vastgoed dat in bezit is van Mevr R. Limperg, er goede hoop is dat in ieder geval formeel snel zaken vlot getrokken kunnen worden, als de nieuwe mede-eigenaren de VvE erkennen en slagkracht geven.