

## Notulen

### VvE 1687 De Aak, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 14 maart 2018, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 635; aantal stemmen vertegenwoordigd: 396 (62,36 procent)

---

#### Aanwezig

De heer B. van der Aar, Mevrouw F. Cankaya en/of Mevrouw F. Cankaya, de Alliantie regio Amsterdam, Mevrouw Z.B. Gencheva, De heer K. Hmidach, De heer F. Juko en/of Mevrouw S. Manjic, De heer P.A.H. Moons en/of Mevrouw I.C.J. Rek, Mevrouw C.M. Rischen, Mevrouw M.G Roetman, De heer M.O. Vlek

#### Afwezig

De heer A. Abouhagar, De heer G.N. Adigüzel en Mevrouw A. Cürük, De heer / mevrouw R. Ajerie, Mevrouw A.K. Beets, De heer G.H.W.W. Binken, De heer J.D. Bon en De heer E.P. Bon, Mevrouw E.M. van der Boom, De heer / mevrouw M.H. Bosma, De heer A. Cakir en Mevrouw S. Cakmak, De heer R.D. Castillo Sanchez, De heer B. Cohen en De heer B. Melo inz. Moaz Franchise, De heer N.S. Comenencia, De heer M. Cozzoli-Poli, Mevrouw W.H. Dong, Mevrouw A. Eikelenboom, Mevrouw van Gelder, De heer W.H.M. de Graaff en Mevrouw A.N. Visser, De heer E.S. Habib, De heer H. Hmidach, De heer B.J. Jonkhoff en Mevrouw B.W.M. Noordegraaf, De heer M. Kap en Mevrouw S.J. Kerkhoff, De heer A. Karrouch, De heer R. Kuiters, De heer S.F. Lakenman en Mevrouw M.H. Schouten, Mevrouw L.E.R. Lutoerkey, De heer M. Macit en Mevrouw I. Durkut, De heer A. Mahfud en Mevrouw W.A. Bakker, De heer M. Nasr-Alla en Mevrouw N.F.F. Samaan, De heer M. Oruc, De heer J.L. Overmeer, De heer E. Ozdemir en Mevrouw S. Kucukerdogan, De heer S. Ozguven en Mevrouw S. Ozguven, De heer G.J. Padmos, De heer M.Y. Pearl, De heer M. Pover, De heer A.V. Sezer en Mevrouw E.N. Coban, De heer J.G. Snel, Mevrouw M.J. Stam - Touber, De heer D.J. Teeboom, Mevrouw S. Telli-Koyuncu / Koyuncu en De heer K. Koyuncu, Mevrouw L.G.J. Thorn, Mevrouw R.R. Urbani, Mevrouw M. Voorluijs, De heer W. Wang en Mevrouw G. Wang, De heer Xujia Su en Mevrouw Xiaoying Su, De heer S. Yildirim en Mevrouw N. Yildiz, De heer A. Zheng en Mevrouw Q.Q. Chen, De erven van G. Zoni

---

### 1. Opening

De beheerder, Linda Dekker, opent de vergadering om 19.05 uur en heet alle aanwezigen welkom. Er zijn 396 van de in totaal 635 uit te brengen stemmen aanwezig / gevolmachtigd. Dit betekent dat er een rechtsgeldige vergadering plaats kan vinden.

De beheerder stelt voor om de vergadering voor te zitten.

Besluit: *De vergadering besluit met unanieme stem om de beheerder als vergadervoorzitter aan te stellen voor de vergadering.*

### 2. Agenda

Er zijn geen aanvullende vergaderpunten op de agenda.

Besluit: *De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.*

### 3. Ingekomen stukken en mededelingen

De Alliantie regio Amsterdam heeft een mededeling, te weten:

In 2017 heeft de Alliantie gevraagd of de vereniging interesse heeft in overname van de zonnepaneleninstallatie. De vereniging gaf aan meer informatie te willen ontvangen.

Nader onderzoek naar de kosten en opbrengsten heeft uitgewezen dat de kosten niet opwegen tegen de baten. Met name de kosten voor het verplaatsen bij dakwerkzaamheden zijn niet in verhouding. Om die reden heeft de Alliantie besloten de installatie door te exploiteren tot het moment van vervanging van de dakbedekking. Er wordt een tussenmeter geplaatst, zodat de baten weer naar de Alliantie gaan.

Volgens de MJOP staat in 2025 vervanging van de dakbedekking op de planning. Voorafgaand daaraan zal de Alliantie de installatie verwijderen. De Alliantie verzoekt de VvE tijdig aan te geven wanneer het dak vervangen gaat worden, zodat de werkzaamheden logistiek en kostentechnisch efficiënt kunnen plaatsvinden.

Diverse eigenaren vragen naar de hoogte van de opbrengsten. Uitgelegd wordt dat deze niet inzichtelijk zijn. Diverse eigenaren vragen zich af hoe de besluitvorming heeft plaatsgevonden ten tijde van het plaatsen van de zonnepanelen. De beheerder zal dit uitzoeken.

*NB. In 2004 zijn de zonnepanelen geplaatst. Op dat moment was het complex nog volledig in eigendom van de Alliantie regio Amsterdam. In 2005 is het complex gesplitst en zijn de zonnepanelen meegegaan in de splitsing en opgenomen in de Akte van Splitsing.*

#### **4. Notulen algemene ledenvergadering 2017**

De notulen van de vorige vergadering, gehouden op 20 maart 2017, zijn na akkoord van het bestuur gepubliceerd op de webportal. De vergadervoorzitter neemt de notulen met de aanwezigen door. De actiepunten zijn afgehandeld of komen terug op de agenda.

Er wordt nog even kort stil gestaan bij de vastgoed strategie van de Alliantie regio Amsterdam.

*Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om de notulen van de algemene ledenvergadering van 20 maart 2017 vast te stellen.*

#### **5. Jaarrekening 2017 positief exploitatieresultaat**

De kascontrole heeft niet plaatsgevonden.

De beheerder geeft een toelichting op de jaarrekening 2017 met een balanstotaal van € 915.546,98. Er is een positief exploitatieresultaat van € 3.740,75.

De jaarrekening 2017 wordt door de vergadering met unanieme stem onder voorbehoud van de kascontrole en de uitleg van de schoonmaak- en tuinkosten vastgesteld. Het positieve exploitatieresultaat van € 3.740,75 komt ten gunste van het reservefonds algemeen, verdeeld over de gebouwen. De vergadering verleent het bestuur onder voorbehoud decharge over het gevoerde financiële beleid van 2017.

Er wordt gevraagd waarom de beheervergoeding gesplitst is voor de woningen en bergingen/garages. Dit is conform de Akte van Splitsing.

Ook wordt er gevraagd naar het bedrag van € 23,70 in de jaarrekening 2016 bij de overige lasten. Dit bedrag betreft een verrekening van teveel opgenomen rente (was begroot) uit 2015.

Als laatste zijn er vragen over de tuin- en schoonmaakkosten. De beheerder zal dit uitzoeken en vermelden in de notulen.

#### **Tuinonderhoud:**

Het tuinonderhoud heeft betrekking op de Aakstraat 161 t/m 209 (beide kopse kanten). In 2008 is er door de VvE een contract afgesloten met Van der Tol.

#### **Schoonmaak:**

In eerdere vergaderingen is gesproken over de schoonmaak van de trappenhuizen. Het bedrag in de jaarrekening 2017 voor de schoonmaak bestaat uit :

schoonmaak trappenhuis februari en juni 2017:	€ 1.949,98 (2x € 974,99)
schoonmaak trappenhuis oktober 2017:	€ 974,99
schoonmaak extra i.v.m. wietkwekerij	€ 132,52

Dit levert een totaal op van € 3.057,49. In een eerdere algemene ledenvergadering (2016) is besloten het exploitatieresultaat van € 1.045,40 te gebruiken voor de schoonmaak.

Totaal aan schoonmaak is dan € 3.057,49 -/- € 1.045,40 = € 2.034,03. Dit bedrag is terug te zien in het exploitatie overzicht 2017.

Tijdens dit agendapunt wordt aangegeven dat het regelmatig schoonmaken van de trappenhuizen gewenst is. Er wordt een schoonmaakcommissie benoemd die offertes zal opvragen. De Alliantie regio Amsterdam zal dan een enquête houden bij de huurders, aangezien 70% van de huurders akkoord dient te gaan met de extra kosten. De commissie zal bij agendapunt 6 officieel benoemd worden.

*Besluit: - De vergadering besluit onder voorbehoud met unanieme stem om de jaarrekening 2017 vast te*

stellen.

- De vergadering besluit met unanieme stem om het positief exploitatieresultaat van € 3.740,75 ten gunste van het reservefonds algemeen van de verschillende gebouwen te laten komen.

- De vergadering besluit onder voorbehoud met unanieme stem om decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid van 2017.

## 6. Bestuur & commissies

Het bestuur is voor onbepaalde tijd benoemd.

Het bestuur bestaat momenteel uit:

- De Alliantie regio Amsterdam
- De heer K. Hmidach
- Mevrouw J.T.A. van Gelder

Het bestuur heeft aangegeven nog een jaar de bestuursfunctie te willen vervullen. De heer B. van der Aar en de heer G.M. Wolff willen ook toetreden tot het bestuur.

Het bestuur heeft in de algemene ledenvergadering van 2017 een mandaat gekregen tot € 2.500,- incl. btw maximaal, per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen. Dit mandaat blijft ongewijzigd.

De kascommissie bestaat momenteel uit:

- Mevrouw Overmeer. De aanwezige leden geven aan dat zij verhuisd is. Mevrouw Rischen geeft aan deze functie op zich te willen nemen.

Er wordt tevens een schoonmaakcommissie benoemd, deze bestaat uit::

- De Alliantie regio Amsterdam
- De heer B. van der Aar

Besluit: - De vergadering besluit met unanieme stem om de Alliantie regio Amsterdam, de heer Hmidach, mevrouw van Gelder, de heer Wolff en de heer van der Aar te (her)benoemen als bestuur;

- De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur een mandaat tot maximaal € 2.500,- incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen te verlenen;

- De vergadering besluit met unanieme stem om mevrouw Rischen te benoemen als kascommissie;

- De vergadering besluit met unanieme stem om de Alliantie regio Amsterdam en de heer van der Aar te benoemen als schoonmaakcommissie.

## 7. Rookgasafvoerkanaal

De beheerder heeft bij de Alliantie regio Amsterdam nagevraagd naar het systeem betreffende de rookgasafvoerkanaalen. In de vorige vergadering is besloten dit uit te zetten naar Kiwa maar vanuit de Alliantie regio Amsterdam is er aangegeven dat deze individueel zijn. De aanwezige leden vragen zich af waar dit op gebaseerd is. De beheerder geeft aan dat dit door de projectmanager planmatig onderhoud (begeleidt ook de CV ketel vervanging bij de huurwoningen) en Bonarius is aangegeven. De beheerder zal bij Bonarius de technische argumentatie opvragen.

Veel eigenaren geven aan klachten te ondervinden van de werkzaamheden (vervangen CV ketels en rookgasafvoerkanaalen van de huurwoningen) die in opdracht van de Alliantie regio Amsterdam worden uitgevoerd door Bonarius. De beheerder vraagt deze klachten door te geven zodat deze opgenomen kunnen worden met de projectleider en Bonarius.

Actiepunt: De beheerder benadert Bonarius voor technische argumentatie individuele RGA's

## 8. Planmatig Onderhoud (PO) 2019

Conform het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan uit is in 2019 planmatig onderhoud (PO) nodig aan. In de vorige algemene ledenvergadering is besloten een Quickscan uit te laten voeren door de opsteller van het MJOP. Gebleken is dat veel van het geplande onderhoud doorgeschoven kan worden naar 2020. Voor ie tijd wordt geadviseerd een conditie meting uit te laten voeren om zo te bepalen of dan de werkzaamheden noodzakelijk zijn of eventueel nog verder uitgesteld kunnen worden. De aanwezige leden geven aan dat het aanpakken van de trappenhuisen wel wenselijk is. afgesproken wordt om een extra algemene ledenvergadering in september te houden om dan de aanstelling van een projectleider (toezicht) en de opgevraagde offertes te bespreken. De heren Hmidach, van der Aar en Wolff zullen de offertes opvragen in overleg met de Alliantie regio Amsterdam. Gewenst is dat de offertes voor eind augustus 2018 aangeleverd worden bij de beheerder.

Besluit: - De vergadering besluit met unanieme stem om het geplande onderhoud niet uit te voeren.  
- De vergadering besluit met unanieme stem om in september een extra algemene ledenvergadering te houden om het planmatig onderhoud aan de trappenhuizen te bespreken.

Actiepunt: De beheerder schrijft in september 2018 een extra algemene ledenvergadering uit.

#### 9. Begroting 2019 en de VvE bijdragen

De beheerder geeft een toelichting op de gepresenteerde begroting 2019. Deze begroting laat zien wat de hoogte is van de te betalen bijdrage van de leden aan de VvE voor het jaar 2019. De vergadering besluit niet akkoord te gaan met de voorgestelde begroting met als ingangsdatum 1 januari 2019. In het prognose reservefonds staan uitgaven die niet worden uitgegeven in 2019 en op basis van de offertes van het PO van de trappenhuizen zal de begroting 2019 wijzigen.

Afgesproken wordt om de gewijzigde begroting 2019 ter besluitvorming mee te nemen op de extra algemene ledenvergadering in september 2018.

Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem de gepresenteerde begroting 2019 en de daarbij behorende maandelijkse bijdrage niet vast te stellen. Tijdens de extra algemene ledenvergadering in september 2018 zal dit punt opnieuw worden besproken en zal een aangepaste begroting gepresenteerd worden.

#### 10. Doorlopende Incassoprocedure

De doorlopende incassoprocedure dient als machtiging voor de beheerder tot het nemen van incassomaatregelen namens de VvE, zodra een eigenaar niet tijdig de VvE bijdrage voldoet. De machtiging wordt door de vereniging afgegeven en ondertekend door De Alliantie regio Amsterdam.

Besluit: Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om de doorlopende incassomachtiging opnieuw vast te stellen.

#### 11. Airbnb

Dit punt staat ter informatie op de agenda. De Alliantie regio Amsterdam wil benadrukken dat het concept Airbnb binnen de VvE niet is toegestaan.



#### 12. Sluiting

De vergaderingsvoorzitter sluit de vergadering om 20.55 uur en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

Vastgesteld op de vergadering van . 10 maart 2019

voorzitter

beheerder

## Actiepuntenlijst

VvE 1687 De Aak, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 14 maart 2018, aanvang 19:00 uur.

**De beheerder benadert Bonarius voor technische argumentatie individuele RGA's**

*Status: Vastgelegd*

**De beheerder schrijft in september 2018 een extra algemene ledenvergadering uit.**

*Status: Vastgelegd*

## Besluitenlijst

### VvE 1687 De Aak, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden woensdag 14 maart 2018, aanvang 19:00 uur.

- 1. Opening**
  - 1.1 *De vergadering besluit met unanieme stem om de beheerder als vergadervoorzitter aan te stellen voor de vergadering.*
  
- 2. Agenda**
  - 2.1 *De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.*
  
- 4. Notulen algemene ledenvergadering 2017**
  - 4.1 *De vergadering besluit met unanieme stem om de notulen van de algemene ledenvergadering van 20 maart 2017 vast te stellen.*
  
- 5. Jaarrekening 2017 positief exploitatieresultaat**
  - 5.1
    - *De vergadering besluit onder voorbehoud met unanieme stem om de jaarrekening 2017 vast te stellen.*
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om het positief exploitatieresultaat van € 3.740,75 ten gunste van het reservefonds algemeen van de verschillende gebouwen te laten komen.*
    - *De vergadering besluit onder voorbehoud met unanieme stem om decharge te verlenen aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid van 2017.*
  
- 6. Bestuur & commissies**
  - 6.1
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om de Alliantie regio Amsterdam, de heer Hmidach, mevrouw van Gelder, de heer Wolff en de heer van der Aar te (her)benoemen als bestuur;*
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om het bestuur een mandaat tot maximaal € 2.500,- incl. btw per gebeurtenis voor het nemen van noodzakelijke beslissingen te verlenen;*
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om mevrouw Rischen te benoemen als kascommissie;*
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om de Alliantie regio Amsterdam en de heer van der Aar te benoemen als schoonmaakcommissie.*
  
- 8. Planmatig Onderhoud (PO) 2019**
  - 8.1
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om het geplande onderhoud niet uit te voeren.*
    - *De vergadering besluit met unanieme stem om in september een extra algemene ledenvergadering te houden om het planmatig onderhoud aan de trappenhuizen te bespreken.*
  
- 9. Begroting 2019 en de VvE bijdragen**
  - 9.1 *De vergadering besluit met unanieme stem de gepresenteerde begroting 2019 en de daarbij behorende maandelijkse bijdrage niet vast te stellen. Tijdens de extra algemene ledenvergadering in september 2018 zal dit punt opnieuw worden besproken en zal een aangepaste begroting gepresenteerd worden.*
  
- 10. Doorlopende Incassoprocedure**
  - 10.1 *Besluit: De vergadering besluit met unanieme stem om de doorlopende incassomachtiging opnieuw vast te stellen.*