

Notulen vergadering VvE Amsterdamsestraat – [27 oktober 2025]

Aanwezigheid

Aanwezig:

Dhr. Janssen (app. 4a - 81/1313)

Dhr. de Beer (app. 6 – 95/1313)

Mw. Scharff (app. 10 - 89/1313)

Dhr. Balder & Mw. Teucher (app. 10a - 89/1313)

Dhr. Koopman & Mw. Stricker (app. 8 – 89/1313)

Mw. Noordermeer (app. Zeestraat 6 - 116 /1313), deels waargenomen door partner

Afwezig:

Mw. Vonk (app. 1 - 94/1313)

Langvast bv. (app. 2 - 234/1313) m.k.g.

Art & Flowers Dhr. Kortbeek (app. 2a - 98/1313) m.k.g.

Vlaanderen bv. (app. 2b - 55/1313) m.k.g.

Dhr. Hogenhoud (app. 4 – 78/1313)

Dhr. Bosgraaf (app. 6a - 100/1313)

Mw. Ruiter (app. 8a - 89/1313)

Dhr. Van Oorschot (app. Zeestraat 4-6, 6/1313)

Dhr. Jongbloed (Administrateur)

Besluitvorming

Tijdens de vergadering bleek opnieuw dat niet alle leden aanwezig konden zijn, waardoor formele besluiten niet direct konden worden genomen.

Er zijn twee opties besproken om dit in de toekomst beter te organiseren:

1. **Tweede vergadering beleggen:**

Als in de eerste vergadering het quorum niet is gehaald, mag er een tweede vergadering worden uitgeschreven. De tweede vergadering mag ongeacht het aantal aanwezigen rechtsgeldige besluiten nemen. Er moet wel duidelijk een oproep voor een tweede vergadering gedaan worden en aangegeven worden dat het om een ‘ tweede vergadering’ gaat. Er moet minimaal 8 dagen tussen de eerste en tweede vergadering in zitten.

2. **Vooraf mandaten regelen:**

Leden die niet fysiek aanwezig kunnen zijn, kunnen vooraf een stemmandaat afgeven. Zo kunnen tijdens de vergadering direct besluiten worden genomen.

De voorkeur is om deze werkwijze toe te passen bij de **volgende vergadering op 13 januari 2026 om 20:00 uur.**

Daarin zullen we – op basis van de nu te verzamelen offertes en informatie – daadwerkelijk besluiten trachten te nemen.

Besproken agendapunten

1. Overdracht VvE-beheer – extern of intern beheer

Er is besproken of het beheer van de VvE (administratief en technisch) extern uitbesteed moet worden of intern kan blijven.

Externe kosten indicatie: €125 – €175 per appartement per jaar (ca. €10–15 per maand).

Hieronder valt o.a.:

- Ledenadministratie
- Planning & notuleren
- Jaarplanning
- Meerjarig onderhoudsplan (MJOP)
- Contact met verzekeringen
- Bankrekeningbeheer

Er worden offertes opgevraagd bij verschillende beheerders door dhr. Balder.

Richtbedrag: ± €1.500 per jaar (uitgaande van 10–15 appartementen).

Alternatief: intern beheer, maar dan met risico op minder continuïteit.

Vervolg: Offertes worden verzameld en vóór 13 januari gemaild aan alle leden voor besluitvorming.

2. Groot onderhoud / MJOP

Een bouwkundige keuring en plan van aanpak (MJOP) is sinds 2018 wettelijk verplicht en daarnaast noodzakelijk voor het verkrijgen van een hypotheek voor een potentiële koper, in het geval van verkoop van een appartement. Daarom zullen er een offertes voor het opstellen van een MJOP worden opgevraagd door dhr. Balder.

Kostenindicatie: €600 – €1.250 (wellicht mogelijk in combinatie met extern beheer)

Vervolg: offertes aanvragen en bespreken in de volgende vergadering.

3. Brievenbussen

Opties bekeken voor vervanging:

- 10 brievenbussen wandmontage: €400,00 (incl. BTW)
- 9 brievenbussen RVS met statief: €1.625,00 (incl. BTW)
- FA Oostwoud B.V.: Offerte €3.188,27 (incl. BTW)

Mogelijke andere alternatieven graag delen met dhr. Balder voor 01-01-2026 zodat deze optie gebundeld kan worden in de mail met alle stukken voor de volgende vergadering. Definitieve keuze volgt bij volgende vergadering. Kosten zijn voor de bewoners, niet voor de VVE.

4. Kozijnen en schuurdeuren

Er wordt een gezamenlijke offerte aangevraagd door dhr. De Beer voor nieuwe kozijnen en schuurdeuren. Hoe meer bewoners meedoen, hoe gunstiger de prijs.

Eerste prijsindicatie €1800 per appartement. Kosten zijn voor de bewoners, niet voor de VVE.

5. Plaatsing airco bij de Bloementafel

Nog geen besluit genomen.

Bespreking uitgesteld tot eigenaar van huisnummer **Zeestraat 6** aanwezig is.

Vragen die nog uitgezocht worden:

- Geluidsniveau (decibel)?
 - Technische specificaties?
-

Vragen en aandachtspunten

- Is het kasgeld momenteel toereikend (ook met aankomend MJOP)?
 - Verzekeringen up-to-date?
 - Moeten de servicekosten worden verhoogd (conform MJOP-berekeningen)?
 - Scheuren in gevel en vochtplekken – nader onderzoek nodig?
 - Voorstel tot het organiseren van een winterborrel om in een andere hoedanigheid met de leden van de VVE bij te praten en waar mogelijk opties alvast voor te bespreken.
-

Volgende vergadering

13 januari 2026

20:00 uur

Vooraf ontvangen: offertes en voorstellen per e-mail, zodat er in deze vergadering besluiten kunnen worden genomen.

Ondertekening: