



De notulen van de gecombineerde vergadering van eigenaars van de verenigingen van eigenaars IJside te Amsterdam welke vergadering is gehouden op 4 juni 2025

**Locatie vergadering** een ruimte van HNK, Van Diemenstraat 20 te Amsterdam

**Beheer**  
De heer P.N. de Neeve Sturm & De Neeve Vastgoedmanagement B.V.

**Voorzitter van de vergadering**  
De heer P.N. de Neeve

**Aanwezigheid eigenaars**  
Per vereniging zijn het volgend aantal stemmen aanwezig van de mogelijk uit te brengen stemmen:

Hoofdvereniging	6 van de 6 mogelijk uit te brengen stemmen (100%)
Ondersplitsing woningen	3.732 van de 5.040 mogelijk uit te brengen stemmen (72,16%)
Ondersplitsing parkeergarage	140 van de 194 mogelijk uit te brengen stemmen (74,05%)
Ondersplitsing commercieel	1.108 van de 2.068 mogelijk uit te brengen stemmen (53,58%)

Dit is voor alle verenigingen voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

#### **Besluiten**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Notulen 5 juni en 7 november 2024  | Goedgekeurd |
| 2. Treffen incassomaatregelen   | Goedgekeurd |
| 3. Besluit uitkering schade   | Goedgekeurd |
| 4. Verkiezing kascommissie  | Goedgekeurd |
| 5. Jaarstukken 2024   | Goedgekeurd |
| 6. Uitvoeren grootonderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van 434.000,00 te betalen vanuit de reserve | Goedgekeurd |
| 7. Verhuur ruimtes onder de hellingbaan   | Goedgekeurd |
| 8. Begroting 2025   | Goedgekeurd |
| 9. Verkiezing bestuur   | Goedgekeurd |
| 10. Budget calamiteitencommissie (500,00 en 4.600,00 euro).   | Goedgekeurd |
| 11. Huishoudelijk reglement stallingen  | Goedgekeurd |
| 12. Budget t.b.v. Groene Barentsz   | Goedgekeurd |



## 01. Opening

De heer De Neeve opent met goedvinden van de eigenaars als voorzitter van de vergadering de vergadering van de vereniging en heet de aanwezigen welkom. Hij introduceert vervolgens de bestuursleden en zichzelf.

## 02. Ingekomen stukken/mededelingen

Meegedeeld wordt dat, mede dankzij de machtigingen die zijn ontvangen, voldoende stemmen aanwezig zijn om besluiten te kunnen nemen. Ook is een email van verschillende eigenaren ontvangen. De inhoud van de mails wordt behandeld bij de rondvraag voor zover de inhoud hiervan niet eerder aan bod is gekomen.

## 03. Introductie Sturm & De Neeve Vastgoedmanagement B.V.

De heer De Neeve introduceert zijn organisatie in vervolg op informatie die eerder is gedeeld. Hij meldt dat Sturm & De Neeve Vastgoedmanagement B.V. in 2021 is opgericht en dat zij het beheer van vereniging van eigenaars verzorgt. De werkzaamheden die Sturm & De Neeve voor de vereniging gaat verrichten bestaan uit het voeren van de financiële administratie. Dit is het voeren van het debiteuren en crediteuren beheer waaronder het incasseren van de bijdragen en het namens de vereniging betalen van facturen. Daarnaast wordt een ledenadministratie gevoerd, wordt het financieel jaarverslag gemaakt en wordt gezorgd voor de financiële verslaglegging aan het bestuur gedurende het jaar. Verder wordt begeleiding verleend aan het bestuur. Dit houdt onder andere in het ondersteunen van het bestuur bij het uitvoeren van haar taak en de aanwezigheid bij algemene ledenvergaderingen. Tot slot wordt gemeld dat de vereniging ondersteund wordt ten aanzien van het (dagelijks) technisch beheer van de vereniging.

## 04. Vaststellen notulen 5 juni en 7 november 2024

De notulen worden per pagina behandeld en met de opmerking dat de notulen van de vergadering van juni 2024 ten onrechte het jaartal 2023 kennen goedgekeurd en vastgesteld 1 lid heeft blanco gestemd.

## 05. Mandaten bestuur

Aan de vergadering worden twee mandateringen voor het bestuur gevraagd. Uit de stemming blijkt dat de eigenaars instemmen met de volgende zaken:

- Het mandaat om bij achterstand van betaling een incassoprocedure te starten.
- Goedkeuring dat in het geval van een grote schade de uitkering van de verzekerings- maatschappij plaatsvindt op rekening van de vereniging en consensus is bereikt met betrokkenen

## 06. Verslag en (her)verkiezing kascommissie.

Meegedeeld wordt dat de kascommissie de jaarrekeningen over het jaar 2024 heeft gecontroleerd. Naar aanleiding van de verrichte controle adviseert de kascommissie de eigenaars om de jaarrekeningen goed te keuren en om het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid.

Vervolgens vindt een (her)verkiezing van de kascommissie plaats. Voorgesteld wordt om de heren Abramse en Stiphout te benoemen als kascommissie en de heer Ramakers (6-A) het komende jaar al mee te laten draaien voor alle verenigingen. Met de gedane voorstellen wordt ingestemd. Ook heeft de heer Ten Bergh kenbaar gemaakt als reservelid op te willen treden.

## 07. Bespreking en vaststelling van de jaarrekening 2024

De heer De Neeve behandelt de jaarrekening 2024. Hij doet dat met verwijzing naar de toelichting op de agenda waarin is vermeld dat het boekjaar 2024 nog is opgesteld door de vorige beheerder en is de keus gemaakt om enkele oude vorderingen af te boeken. Ook is gemeld dat de reserve zoals voorspeld is afgenomen en dat het boekjaar wordt afgesloten met een licht positief exploitatiesaldo van 1.512 euro met name door de lagere nuts-kosten.

Aan de eigenaars wordt gevraagd of zij ermee instemmen om het exploitatiesaldo te verrekenen met de reserves, om de jaarrekening goed te keuren en om het bestuur te dechargeren voor het door haar gevoerde financiële beleid. Uit de stemming blijkt dat de eigenaars hiermee instemmen.

## 08. Technische en huishoudelijke zaken

Achtereenvolgens zijn de volgende onderwerpen behandeld.

### a. *Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)*

In opdracht van het bestuur van de vereniging heeft Laan35 een nieuw (bijgesteld) MJOP opgesteld. Dit MJOP is samen met een toelichting van het bestuur gedeeld met de eigenaars. In de toelichting is uitgelegd hoe het MJOP is opgesteld, welke keuzes zijn gemaakt en waar wat is te vinden in het MJOP. Ook is stilgestaan bij de bedragen die op basis van het plan nodig zijn om de gemeenschappelijke zaken en delen ook in de toekomst in stand te kunnen houden. Betreffende bedragen worden opgenomen in de begrotingen. Hierover merkt de heer De Neeve wel op dat hij de kans voor mogelijk houdt dat bij het opstellen van de begroting 2026 een nadere uitsplitsing naar de verschillende verenigingen nodig is.

Vanuit de eigenaars is er een vraag van Spaarnestad over de post "lift". Bestuur heeft geantwoord dat er met betrekking tot de lift een nieuw MJOP volgt wat verwerkt wordt in de MJOP voor alle VvE's. Verder zijn er geen vragen over het document en de heer De Neeve concludeert dat voor de eigenaars duidelijk is wat het plan inhoudt en dat dit de komende jaren als richtlijn wordt gebruikt door het bestuur voor de uit te voeren werkzaamheden en de te plegen reserveringen.

### b. *Grootonderhoud 2025/2026*

Op basis van het eerder behandelde MJOP en een inspectie door het bestuur worden de volgende werkzaamheden voorgesteld voor 2025 dan wel 2026:

2025

- Code 31: ramen.
- Code 43: vloerafwerking/dilatatievoegen.
- Code 51: vervolg te verwachten reparaties/vervanging rookgaskanalen.
- Code 66: werkzaamheden aan de liften (inclusief schilderwerk).
- Code 99: verplaatsen meterkast op -2 en andere aanpassingen/calamiteiten voorbereiding.

2026:

- Code 51: vervolg te verwachten reparaties/vervanging rookgaskanalen.
- Code 66: werkzaamheden aan de liften (is nog in onderzoek gezien het hoge bedrag).

De geraamde kosten voor de geplande werkzaamheden zijn per jaar respectievelijk 201.333 euro en 232.666 euro waarvan het voorstel is om deze bedragen ten laste te brengen van de reserve. De vraag die aan de eigenaars wordt gesteld is of de eigenaars instemmen met de voorgestelde werkzaamheden, de daarvoor geraamde bedragen per jaar en om deze te betalen vanuit de reserve van desbetreffende vereniging. Uit de stemming blijkt dat de eigenaars hiermee instemmen, ook zijn er twee eigenaars die blanco hebben stemmen (6D+A081/A093).

### c. *Parkeergarage*

Dit onderwerp heeft betrekking op het voorstel om de toegang en parkeren van de parkeergarage beschikbaar te stellen van brommobiel- en motor plekken. Het voorstel dat is gedaan is uitgewerkt in een apart document welke document is meegestuurd met de stukken voor deze vergadering. Concreet houdt het voorstel in dat gemeenschappelijke delen gehuurd kunnen worden voor een bedrag van 80 euro per maand voor een motor (3 beschikbaar) en 120 euro per maand voor een brommobiel (2 beschikbaar). Met dit voorstel is ingestemd. Met de kanttekening dat bewoners voorrang gaan krijgen, en externen steeds per jaar (?) er in kunnen en dan eventueel de afspraak kan worden opgezegd. De procedure daarvoor wordt nog uitgewerkt.

Verder is een voorstel gedaan voor het aanpassen van het toegangssysteem van de fietsenstallingen ten behoeve van de bedrijven en het realiseren van een oplossing zodat het gebouw ook door toegelaten bezoekers betreden kan worden vanuit de garage. Aan beide zaken zijn kosten verbonden van respectievelijk 1.500 en 4.600 euro. M.b.t. de fietsenstalling wordt dit voorgelegd aan de VVE bedrijven omdat die de lasten zullen dragen. M.b.t. toegang vanuit de garage is er nog geen geschikte oplossing naar tevredenheid van alle eigenaren. Onderzocht gaat worden of een bellenbord in de garage op -2 een optie is.

#### **09. Bespreking en vaststelling van de begroting 2025**

In aansluiting op de toelichting op de agenda wordt opgemerkt dat tijdens de vergadering van 5 juni 2024 net als voorgaande jaren één samengestelde begroting 2025 is goedgekeurd door de vergadering. Dit is formeel niet correct omdat er begrotingen per vereniging opgesteld hadden moeten worden. Met de overstap naar Sturm & de Neeve is ervoor gezorgd dat dat per vereniging een administratie gevoerd zal worden. Om deze administratie per vereniging te kunnen voeren is de begroting uitgesplitst naar de verschillende VvE's met als uitgangspunt dat de bijdrage per appartementsrecht niet wijzigt. De wijze waarop is in de vorm van de verschillende begrotingen met de eigenaars gedeeld in een apart document. Duidelijk wordt gemaakt dat het van belang is dat de eigenaars de begrotingen bekrachtigen. Uit de stemming blijkt dat de eigenaars dit doen.

#### **10. Informatie over de begroting 2026**

Met verwijzing naar de toelichting op de agenda wordt herhaald dat het op basis van de thans beschikbare gegevens nog niet mogelijk is om een goed beeld te hebben van de financiële situatie per vereniging. Daarnaast is vanuit Sturm & De Neeve gemeld dat de kans voor mogelijk wordt gehouden dat kosten anders verdeeld moeten worden dan voorheen. Om genoemde reden wordt tijdens deze vergadering geen begroting 2026 behandeld. Dit gebeurt mogelijk eind 2025 dan wel begin 2026.

#### **11. Verkiezing bestuur en informatie vanuit de commissies**

Reeds in de toelichting op de agenda is gemeld dat de heren Sander en Elfferich uit het bestuur treden. Het voorstel is om de heer Nordbeck te benoemen als nieuw bestuurslid. Ook is voorstel om te besluiten dat het bestuur voor elk vereniging (4 verenigingen) eenzelfde samenstelling kent. Met beide voorstellen wordt ingestemd waarmee het bestuur van elk van de 4 verenigingen bestaat uit:

Mevrouw M. Robijns  
Mevrouw D. van Leeuwen  
De heer R. Kobus  
De heer H. Kuiper  
De heer D. Nordbeck

Ook is bij behandeling van dit agendapunt verwezen naar de documenten die door de verduurzamings- en calamiteitencommissie zijn opgesteld en gedeeld met de eigenaars. Uit het verslag van de calamiteitencommissie is op te maken dat goedkeuring wordt gevraagd voor een tweetal budgetten namelijk een budget van 500 euro voor het maken van gedrukt materiaal en 4.500 euro voor de aanschaf van een eventueel evacuatiematras. Met beide voorstellen is ingestemd. Ook is bij behandeling van dit onderwerp opgemerkt dat als andere eigenaars een bijdrage willen leveren zij toe kunnen treden tot de commissie.

Verder zijn behandeling van dit agendapunt de commissieleden en de afgetreden bestuursleden bedankt voor de werkzaamheden die zij in het belang van de eigenaars gezamenlijk hebben verricht.

#### **12. Besluit over het wijzigen van het huishoudelijk reglement voor de parkeergarage.**

Omdat het vorige reglement inmiddels 15 jaar oud is en diverse zaken zijn gewijzigd leek het het bestuur verstandig om het reglement aan te passen. Het gewijzigde reglement is gedeeld met de eigenaars en het voorstel is om deze van toepassing te verklaren. Vraag vanuit de bewoners: Mag je niet-voertuigen plaatsen? Antwoord is nee (staat ook in akte). Wat als het toch gebeurt? Bestuur wil

niet politie agent gaan spelen; eigenaren signaleren naar elkaar. Sturm & De Neeve kan na melding de betreffende eigenaar namens de andere eigenaren kunnen benaderen.

Uit de stemming blijkt dat de eigenaars akkoord gaan (waarbij 2 eigenaren blanco hebben gestemd). Het gewijzigde reglement is op de website van de vereniging geplaatst.

### 13. Rondvraag

Tijdens de rondvraag dan wel eerder tijdens de vergadering zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Een eigenaar heeft het verzoek gedaan om een glazen balkon te realiseren aan de IJzijde van het gebouw. Opgemerkt wordt dat het een eigenaar vrij staat om zelf een concreet voorstel te doen dat tijdens een volgende vergadering behandeld kan worden. In dat voorstel zal rekening gehouden moeten worden met bouwkundig en juridische aspecten. Wat betreft dit laatste wordt bedoeld op het aanpassen van de akte van splitsing waarvoor geldt dat dit over het algemeen een langdurig en kostbaar proces is en daardoor weinig haalbaar.
- Vraag naar glasvezel: Sturm & Vastgoedmanagement geeft aan dat de enige toestemming die van VVE nodig is, is voor werkzaamheden aan gemeenschappelijk eigendom (het maken van een doorvoer door een gemeenschappelijke muur)
- Gemeld is dat het heel lastig is om de akte van splitsing aan te passen dan wel hier een document dan wel inlegvel toe te voegen. Dit is aan de orde gesteld naar aanleiding van een vraag om de bestemming van een bedrijfsruimte aan te passen naar woning.
- Gemeld is dat huisnummer 4F niet meer is verhuurd voor bewoning
- I.v.m. de brandveiligheid wordt gemeld dat het van belang is om deuren van trappenhuizen dicht te houden
- Eigenaars gaan nog een verzoek ontvangen voor het gaan betalen van de kosten verbonden aan de tags die zijn verstrekt.

### 14. Groene Barentsz

Aan de hand van het document Groene Barentsz worden de eigenaars op de hoogte gesteld van dit onderwerp. Na de gegeven toelichting over de verrichte werkzaamheden wordt aan de eigenaars gevraagd of zij bereid zijn om een budget van 100 euro beschikbaar te stellen voor de productie van flyers als blijkt dat de haalbaarheidstoets is doorstaan. Uit de stemming blijkt dat de eigenaars hiermee instemmen.

### 15. Sluiting

Vervolgens sluit de voorzitter de vergadering en dankt de eigenaars voor hun komst en inbreng.