



Blad: 1
D.d.: 17 februari 2020
Aan: VvE Eastonstraat VII

CFV Easton VII
Notulen Algemene Ledenvergadering
17 februari 2020 – 19.00 uur

In de Verrijzeniskerk aan de Louis Bouwmeesterstraat 76 te Amsterdam

Aanwezig

- *Van de leden:* Dhr. M.R. Boot, Dhr. V. Schuijt, Dhr. V.J. de Jong, Mevr. C. Schouten, Dhr. Th. Veenstra, Dhr. O.C. Raas, Mevr. G.E. Prent, Mevr. D. Koster
- *Van Rappange Administratie B.V.:* mevrouw G. Boer (accountmanager) en mevrouw D. Möhlmann (notulist)

Schriftelijke volmachten

- *De heer A.J. Jorna aan mevrouw G. Prent*

1. Opening

De heer Schuijt wordt gekozen tot voorzitter van de vergadering en opent de vergadering om 19.00 uur met een hartelijk welkom aan de aanwezigen. Hij constateert dat er 86 van de 142 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Er zijn voldoende stemmen aanwezig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

3. Aanvullingen / wijzigingen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4. Vaststellen en goedkeuren van de notulen van 6 mei 2019

Naar aanleiding van punt 5 laat mevrouw Boer weten dat de kascommissie de boeken van 2018 inmiddels heeft gecontroleerd en akkoord bevonden.

De notulen worden ongewijzigd goedgekeurd en vastgesteld.

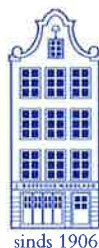
5. Goedkeuren jaarrekening 2019 en decharge bestuur voor het gevoerde beleid 2019

Mevrouw Boer geeft een toelichting.

Op 31 december 2019 bedroeg het totale reservefonds € 34.203,-. Het jaar 2019 is afgesloten met een negatief exploitatieresultaat van € 619,-. Mevrouw Boer stelt voor om het negatieve exploitatieresultaat ten laste van het reservefonds groot onderhoud te brengen. De aanwezigen gaan hiermee akkoord.

Met betrekking tot de reserves is het bij wet vastgelegd dat een CFV/VvE een reserve moet hebben van 0,5% van de herbouwwaarde of in het bezit moet zijn van een meerjarenonderhoudsplan. Geconcludeerd wordt dat de CFV Easton VII gezond is.

Mevrouw Koster heeft de boeken gecontroleerd en akkoord bevonden. Er wordt decharge verleend aan het bestuur voor het gevoerde beleid in 2019.



Blad: 2
D.d.: 17 februari 2020
Aan: VvE Eastonstraat VII

6. Erfpacht afkopen appartementsrechten

De beheerder heeft in december 2019 de CFV bij de gemeente geregistreerd waarmee het recht tot afkoop van de erfpacht is veiliggesteld. Het afkopen van de erfpacht is gunstig bij verkoop van het appartement. Eén van de leden vertelt dat het bedrag voor erfpacht nu € 115,- per jaar bedraagt. De afkoop van de huidige + eeuwigdurende erfpacht voor een groot appartement zou ca. € 4.500,- bedragen en voor een klein appartement ca. € 2.500,-. Gewacht wordt op een aanbod van de gemeente waarna gekozen kan worden tussen de volgende opties:

- **Niets doen – niet overstappen**

Kosten na 2036 onbekend – Worden bepaald aan de hand van WOZ-waarde in 2036. Verwacht wordt dat de erfpacht kan gaan stijgen

- **Wel overstappen – aan overstappen zijn eenmalige notariskosten verbonden**

1. Jaarlijkse canon vastleggen voor straks, op basis van WOZ- waarde van 2014-2015. Deze nieuwe geïndexeerde canon gaat in op 2036 (na einde van het huidige tijdvak)
2. Alleen eeuwigdurend tijdvak afkopen, tot 2036 betaal je het huidige canon en daarna geen erfpacht meer (voor groot appartement ongeveer € 3.000,-)
3. Huidig én eeuwigdurende tijdvak afkopen, je koopt dan direct alle canonbetalingen af. Daarna betaal je nooit meer erfpacht (voor een groot appartement ongeveer € 4.500,-)

7. Update over camera's

Op 13 maart worden er drie camera's opgehangen aan de voor- en achterzijde van het gebouw en in de hal. De camera's zijn aangeschaft in verband met het algehele gevoel van veiligheid. De bewoners zullen er wederom op gewezen worden dat de buitendeur goed moet worden gesloten en niet op de haak mag worden gezet (bordje ophangen in de centrale hal).

8. Kosten ramen lappen

De bewoners op de bovenste etage hebben het bestuur laten weten dat zij het niet eens zijn met het feit dat zij meebetalen aan het lappen van de ramen omdat zij hier zelf geen profijt van hebben. Zij lappen zelf hun ramen omdat ze daarbij kunnen.

De andere bewoners lappen ook zelf de ramen waar zij bij kunnen. Alleen de ramen waar de bewoners niet bij kunnen komen, worden door de glazenwasser schoongemaakt.

De kosten van de glazenwasser bedroegen in 2019 € 1.735,- voor drie keer. Afgesproken wordt dat dit punt behandeld wordt als desbetreffende bewoners op de vergadering aanwezig zijn.

9. Update verlichting

Alle lampen in het trappenhuis, de gang van de berging, de lift en de meterkast zijn vervangen door Ledlampen.

10. Onderhoud gebouw

Aanpak balkons / gevels

Er zijn 3 appartementen met lekkage. Het bestuur en de beheerder zijn bezig met offertes om deze lekkages zo goed mogelijk aan te pakken. Om lekkage te voorkomen is het ook van belang



Blad: 3
D.d.: 17 februari 2020
Aan: VvE Eastonstraat VII

dat de putjes op de balkons goed worden schoongemaakt zodat er geen regenwater in kan blijven staan.

Standleiding keuken vernieuwen

Er zijn offertes aangevraagd voor het vernieuwen van de standleiding. Het vervangen zal binnen nu en een paar jaar echt gaan spelen.

11. Goedkeuren begroting 2020 en vaststellen maandelijks voorschotsbijdrage

Mevrouw Boer licht toe dat de voorschotsbijdrage naar beneden is bijgesteld omdat de zakelijke lasten zoals het rioolrecht en de erfpacht uit de begroting zijn gehaald en aan het eind van het jaar apart door de leden moeten worden betaald. Hiervoor zal Rappange de leden jaarlijks een factuur sturen. De reden hiervan is dat de CFV inmiddels ook voor een deel een VvE is en de zakelijke lasten dan niet meer collectief kunnen worden doorberekend. Een lagere voorschotsbijdrage is gunstig bij verkoop.

De begroting en de maandelijks voorschot bijdrage worden goedgekeurd en vastgesteld. De ingangsdatum van de gewijzigde voorschot bijdrage wordt gesteld op 1 april 2020.

12. Bestuursmutaties

Mevrouw Prent wil op termijn uit het bestuur stappen, maar niet voordat er aanvulling is gekomen vanuit de andere bewoners.

De heer Schuijt wordt herbenoemd als voorzitter.

De dames Schouten en Prent worden herbenoemd als bestuurslid

Mevrouw Koster blijft aan als lid van de kascommissie.

13. Het machtigen van Rappange Administratie

Dit standaardpunt staat jaarlijks op de agenda. Indien leden, ook na een drietal aanmaningen, hun voorschotbijdrage niet betalen, dan kan Rappange met deze machtiging een deurwaarder inschakelen zonder hiervoor eerst een vergadering bijeen te roepen. Uiteraard wordt eerst contact gezocht met de contactpersoon van de verenging. Alle hierbij komende kosten worden verhaald op het desbetreffende lid. De maatregelen gelden ook bij in gebreke blijven van leveranciers. De aanwezigen gaan akkoord met de machtiging.

14. Rondvraag

Mevrouw Prent laat weten zich te storen aan de naambordjes en wil nieuwe kopen. Ook hebben niet alle bewoners een naambordje op de deur hangen en dat kan soms voor lastige situaties zorgen. Ook de huisnummers bij de bel zijn moeilijk leesbaar. Afgesproken wordt dat de schoonmaker wordt gevraagd om de nummers bij te schilderen.

Een van de leden ondervindt geluidsoverlast van een piep. Dit betreft het op 500 meter afstand gelegen oversteeklicht voor voetgangers dat vooral bij een bepaalde windrichting goed is te horen.



Blad : 4
D.d. : 17 februari 2020
Aan : VvE Eastonstraat VII

Het bestuur is bezig om een huishoudelijk reglement op te stellen zodat bewoners aangesproken kunnen worden bij overlast en er eventueel een boete kan worden opgelegd. Het conceptreglement zal op de volgende vergadering worden voorgelegd.

Mevrouw Prent vertelt, dat aan de eerste en tweede stenen trappen beneden en boven de twee laatste trappen aluminium strippen zijn aangebracht om deze te beschermen.

Bij de overige trappen is dat niet gebeurd, en dat kun je zien op de 2e en 3e etage, de stenen trappen beginnen een beetje af te breken.

Voorstel is om de overige trappen een rubberen strip te geven om zo het steen te sparen. De aluminium strippen zijn wat gehorig, als het niet te veel kosten met zich meebrengt, kunnen die ook vervangen worden. Ook hiervoor vragen wij onze schoonmaker deze werkzaamheden uit te voeren.

De ledenlijst wordt ter tafel geüpdatet zodat de leden geen informatie meer missen.

Het verzoek aan alle leden is om wijzigingen van emailadressen of telefoonnummers door te geven aan het bestuur en de beheerder.

15. Sluiting

De heer Schuijt bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit om 20.15 uur de vergadering.