Notulen

5.1,2,e **te Amsterdam**

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 4 april 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 4662; aantal stemmen vertegenwoordigd: 3740 (80,22 procent)

---

1. Opening en vaststelling aantal stemmen (1 min)

Om 19:35 uur opent 5.1,2,e de vergadering. Het benodigde aantal stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

2. Het vaststellen van de agenda (1 min)

De volgorde van de agenda wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder (1 min)

Er zijn enkele ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur, die besproken worden.

4.1,4 5.1,2,e

3. De bouwvergunning van 5.1,2,e aangevraagd.

4.1,4
5.1,2,e

4.1,4
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

5. Uitbreidingsplannen/verbouwing 5.1,2,e

Er wordt gesproken over de aanbouw bij de 5.1,2,e 5.1,2,e licht toe dat hier een bestuursrechtelijke en een civielrechtelijke procedure speelt.

Voor de bestuursrechtelijke procedure is er groen licht. De gemeente heeft de vergunning voor de aanbouw

onder voorwaarden verleend. Er dienen nog wel enkele documenten aangeleverd te worden, waaronder de informatie omtrent de belasting, sterkte en stabiliteit.

In deze vergadering dient een uitspraak te komen in de civielrechtelijke procedure. 5.1,2,e stelt voor om een moment te nemen waarin iedereen zijn of haar vragen kan stellen. Tot slot wordt overgegaan op de stemming.

Er wordt gevraagd of garage eigenaren ook mee stemmen. 5.1,2,e geeft aan dat alle leden stemrecht hebben voor hun aantal stemmen.

5.1,2,e doet een mededeling. De stukken van 5.1,2,e zijn erg gericht op de invloed die de aanbouw heeft op zijn uitzicht. Hierdoor lijkt dit een erg groot onderdeel van het bezwaar, terwijl dit maar een klein onderdeel is. Hierdoor lijkt het een beetje uit verhouding te zijn.

Een belangrijk argument van Bakker-Arkel, is het feit dat Bakker-Arkel geen garantie meer levert op het dak als er werkzaamheden door een ander dan Bakker-Arkel worden uitgevoerd. Op het terras van 5.1,2,e zijn vaak lekkage problemen. Wanneer de aanbouw wordt gerealiseerd en er is lekkage, ook als deze niet door de aanbouw wordt veroorzaakt, valt deze niet meer onder de garantie. De advocaat van 5.1,2,e 5.1,2,e heeft aangegeven dat de risico's dan bij de VvE komen te liggen. Dit is van groot belang, aangezien er nog altijd sprake is van lekkage afkomstig van dit stuk van het dak.

Er wordt gevraagd aan 5.1,2,e of er nog een tekening van het uiterlijk wordt aangeleverd. De heer 5.1,2,e geeft aan dat de tekening die hij heeft, de enige is. Hij geeft aan dat het een houten aanbouw is, waar niets met het dak gedaan wordt. Er is op dit moment geen tekening hoe het er uit ziet. 5.1,2,e gaat aan de architect vragen of er een schets gemaakt kan worden. Volgens 5.1,2,e vindt de architect van het gebouw de aanbouw passen bij het gebouw.

Er wordt opgemerkt dat men het niet netjes vindt hoe 5.1,2,e het heeft aangepakt. De leden hadden graag eerst een aankondiging ontvangen van de plannen, voordat het plan in gang werd gezet. De heer 5.1,2,e merkt op dat hij het naar zijn mening op de juiste manier en in de juiste volgorde heeft aangepakt.

Er wordt gevraagd of hij ook heeft nagedacht over de gevolgen voor de akte en het huishoudelijk reglement. Heeft 5.1,2,e ook gekeken naar de nodige aanpassingen van het huishoudelijk reglement en de splitsingsakte en de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden? Daarnaast komt er veel extra werk te liggen bij het bestuur. Door deze aanbouw moet de akte gewijzigd worden bij de notaris. 5.1,2,e heeft het werk voor de aanbouw uit handen gegeven. Als er gevolgen zijn voor de VvE of het bestuur, dan heeft hij hier niet bij stil gestaan. Hij heeft alles bij de projectontwikkelaar, 5.1,2,e neergelegd. 5.1,2,e geeft aan hier zelf geen tijd voor en zin in te hebben.

Een van de eigenaren vraagt of het bestuursrechtelijke of het civielrechtelijke, leidend is en zwaarder weegt. 5.1,2,e licht toe dat de eerste stap is om naar de gemeente te stappen. Er is veel regelgeving, waar rekening mee gehouden moet worden. De gemeente beoordeelt vervolgens de plannen. Als zij een vergunning afgeven is het volgens de gemeente in orde en is de aanbouw akkoord, ook al past dit niet binnen de regelgeving van de stad of de statuten van de VvE. Na het akkoord van de gemeente heeft de VvE een kort geding aangespannen om te voorkomen dat er gebouwd zou worden zolang de bezwaarprocedures nog lopen. Dit houdt in dat er civielrechtelijk nu geen akkoord is, dit weegt even zwaar mee als de bestuursrechtelijke situatie.

5.1,2,e licht toe dat er nu alleen nog toestemming nodig is vanuit de VvE om de aanbouw te mogen plaatsen. Hij heeft deze vergadering aangegrepen om de stemming plaats te laten vinden. Hij gaat er vanuit dat de vereniging tegen stemt. Hij heeft deze 'nee' nodig om een bezwaar in te dienen bij de rechtbank. Vervolgens is het dan aan de rechter om een beslissing te nemen. De rechter zal de belangen van 5.1,2,e 5.1,2,e en de belangen van de VvE tegen elkaar afwegen en beslissen welke belangen zwaarder wegen.

Een van de eigenaren vraagt waarom er nu al gesproken wordt over toestemming, terwijl de technische informatie en tekeningen nog ontbreken. Ook de gemeente heeft aangegeven dat deze informatie nog ontbreekt. Meerdere eigenaren merken op dat het moeilijk is een beslissing te nemen over de plannen, terwijl er geen inzicht is op de technische gevolgen. 5.1,2,e merkt op dat de te nemen stap, na akkoord van de gemeente, is om toestemming van de vergadering te vragen. 5.1,2,e merkt op dat er voor toestemming van de vergadering geen verdere stukken nodig zijn. Op basis van wat er nu ligt kunnen de

eigenaren, volgens 5.1.2,e hun beslissing nemen.

Er wordt door een van de eigenaren gevraagd of 5.1.2,e het echt uit wil laten lopen op een rechtszaak. Kan hij zich niet neerleggen bij de beslissing van de mede-eigenaren. 5.1.2,e merkt op dat hij dit niet zal doen. Hij heeft een plan en wil dit ter uitvoering brengen. Hij vindt het daarbij niet van belang hoe de andere eigenaren hierover denken. Dit is wat zijn plannen zijn en als anderen het hier niet mee eens zijn, vindt hij dat niet van belang voor zijn aanvraag. Daarnaast merkt 5.1.2,e op dat het minder gezellig is geworden in het complex sinds hij de aanvraag heeft ingediend. Dit vindt hij jammer, maar is voor hem geen reden om zijn plannen stop te zetten. 5.1.2,e geeft aan dat hij er ook niet blij mee is dat andere eigenaren hun woning verhuren, maar dat dat niet zijn keuze is. 5.1.2,e wordt hierop aangesproken, aangezien dit niets met de aanbouw te maken heeft. 5.1.2,e antwoordt hierop dat het inderdaad iets heel anders is. Het enige dat hij hiermee wil aangeven is dat de eigenaren nooit allemaal op één lijn kunnen zitten. Dit om toe te kunnen lichten dat de meningen van de andere eigenaren voor hem geen boodschap zijn.

Er wordt gevraagd of 5.1.2,e zelf weet hoe het eruit gaat zien, aangezien er nauwelijks tekeningen of iets dergelijks zijn. 5.1.2,e geeft aan dat hij de aanbouw zelf heeft geschetst en deze aan de projectontwikkelaar heeft laten zien. Vervolgens heeft de projectontwikkelaar de deuren, het hout en de kleur laten zien. Dit is voor 5.1.2,e voldoende en er zijn volgens hem dus geen andere tekeningen nodig.

Er wordt opgemerkt dat men het merkwaardig vindt dat 5.1.2,e zich zo gesloten opstelt aangezien het voor zijn plannen van belang is dat de vergadering akkoord gaat. 5.1.2,e merkt op dat hij al weet dat er tegen gestemd gaat worden en dit niet erg vindt. Hij heeft de stemming alleen nodig om naar de rechter te kunnen stappen.

Een van de eigenaren vraagt welke stukken er nog bij de gemeente aangeleverd moeten worden. 5.1.2,e 5.1.2,e meldt dat het hier om de informatie omtrent belasting, sterkte en stabiliteit gaat. De eigenaar geeft aan deze informatie graag te hebben, voordat hij een goede beslissing kan nemen. 5.1.2,e geeft aan dat de informatie nog aangeleverd moet worden, maar dat dit volgens hem geen gevolgen heeft voor de vergunning. De vergunning is verstrekt en deze wordt volgens 5.1.2,e niet ingetrokken na het aanleveren van de informatie. Volgens 5.1.2,e zal de aanbouw weinig gevolgen hebben voor het dak of de constructie van het gebouw. Het gaat om een houten aanbouw, die verankerd wordt aan de muur. Er wordt dus geen enorm gewicht op het dak geplaatst en er worden geen muren gesloopt en/of veranderd.

De belangen moeten tegen elkaar afgewogen worden. Iedereen heeft een eigen belang en de VvE heeft gezamenlijke belangen. 5.1.2,e vindt dat hij voldoende rekening houdt met de belangen van anderen. Hij geeft hierbij aan dat het altijd goed is als er mensen op het dak moeten zijn om de lekkage bij 5.1.2,e 5.1.2,e te herstellen. Hierbij heeft hij zelf geen belang en denkt hij aan de belangen van zijn onderburen.

Een van de eigenaren wil eerst weten of het aanleggen van een houten aanbouw op het dak gevolgen heeft voor het dak en het past binnen de toegestane belasting. Mevrouw bedoelt hier niet de belasting maar de isolatie van contactgeluid. Wat is het gevolg van de houten aanbouw voor de geluidsoverlast?

Er wordt gevraagd hoe zwaar de beslissing van de VvE wordt meegewogen door de rechter. 5.1.2,e licht toe dat de verschillende belangen door het bestuur zijn verzameld en de vergadering stemt over de aanbouw. De rechter besluit vervolgens of deze belangen wel op een juiste en zorgvuldige manier zijn afgewogen. De vraag is hiermee niet beantwoord. Wat is het scenario als we bij de rechter komen, hoe staan we er dan voor, wat is de kans van de VvE? 5.1.2,e geef aan dat dit vooraf onbekend is. Dit is in het recht moeilijk vooraf te zeggen, dit weet je niet als VvE, persoon of advocaat. Een van de eigenaren merkt op dat er door de rechter goed gekeken zal worden naar de belangen. Als de reden enkel is dat de leden van de VvE 5.1.2,e niet aardig vinden, dan wint 5.1.2,e Terechte argumenten, waaronder gevaren voor lekkages, geluidsoverlast etc., geven wel een goede kans voor de VvE.

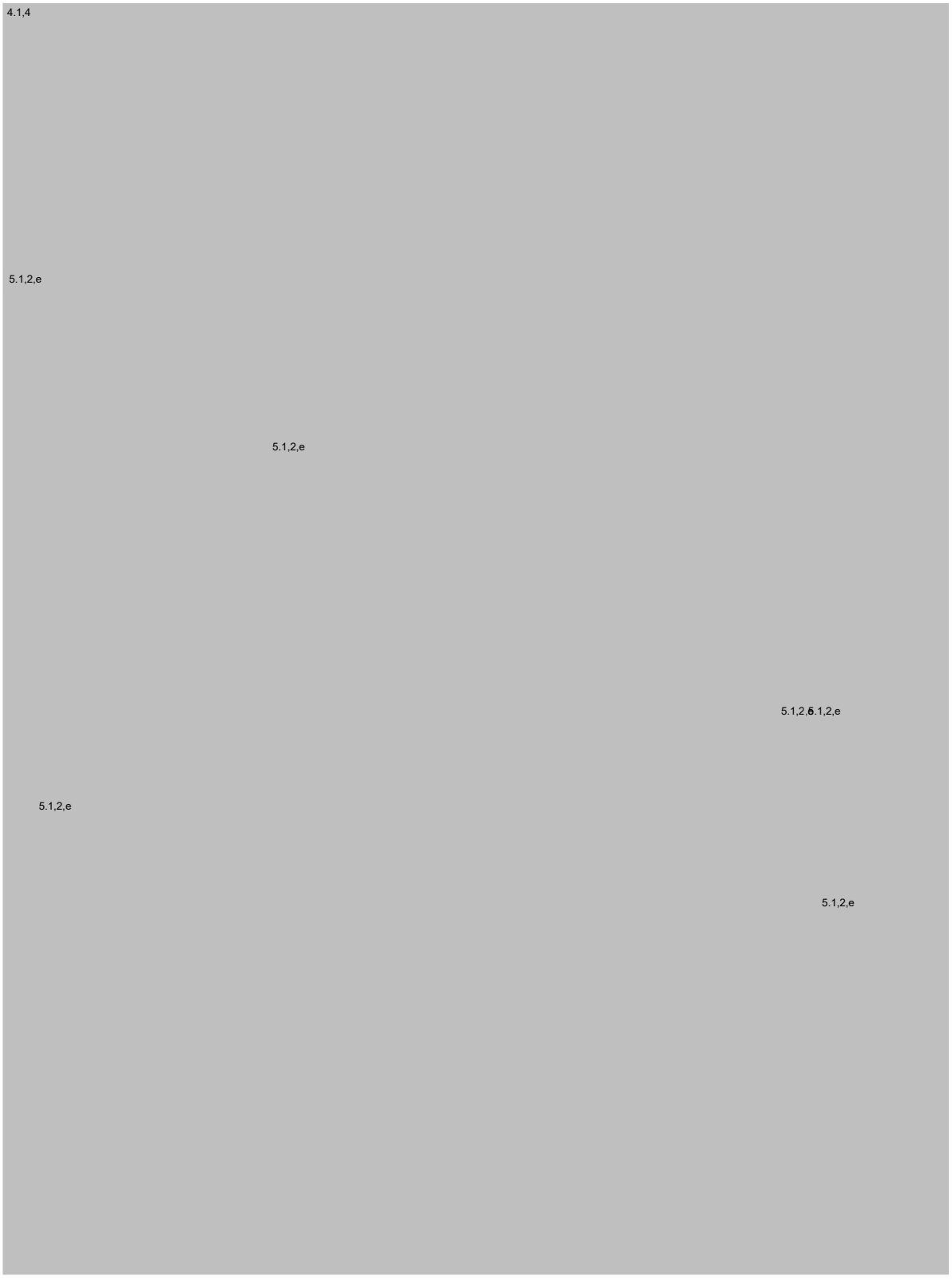
De eigenaren hebben geen resterende vragen meer over de aanbouw. Er wordt overgegaan op een schriftelijke stemming, 5.1.2,e bedankt en verlaat zonder opgaaf van reden de vergadering.

De uitslag van de schriftelijke stemming is:

- 1 voor: 159 stemmen, 1 woning (159 stemmen)

- 7 blanco: 1.555 stemmen, 5 parkeerplaatsen (63 stemmen), 4 woningen (307 stemmen) , 3 winkelruimtes (1.185 stemmen)
- 20 tegen: 2.019 stemmen, 12 parkeerplaatsen (147 stemmen), 21 woningen (1.852 stemmen), 2 motorparkeerplaatsen (20 stemmen)

Het voorstel voor de uitbreidingsplannen wordt met een meerderheid van stemmen verworpen.



4.1,4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

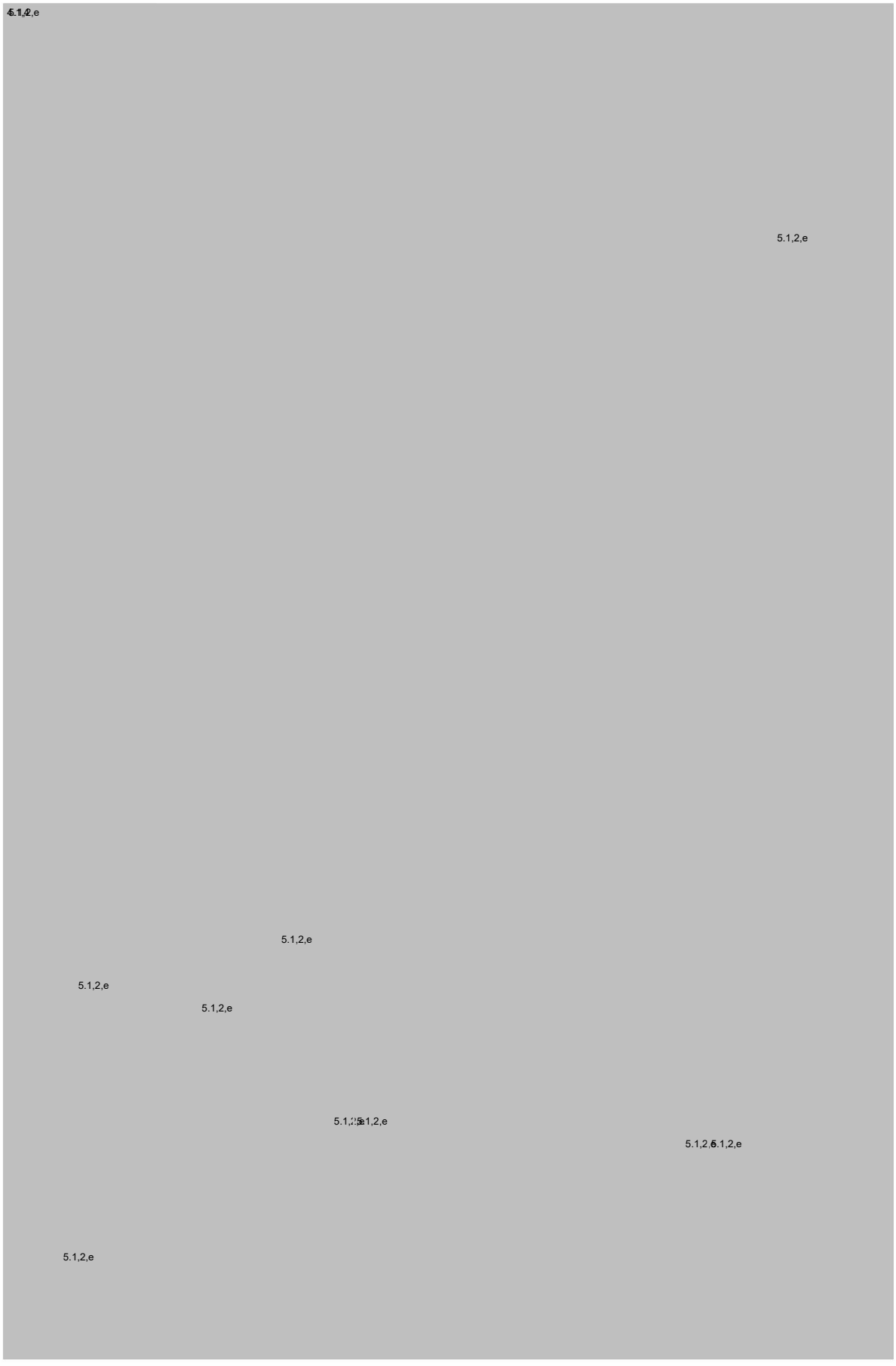
5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

4.1,4

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e sluit onder dankzegging om 22:15 uur de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VVE 5.1,2,e **te Amsterdam**

2. Het vaststellen van de agenda (1 min)

2.1 De agenda wordt zonder wijzigingen in volgorde vastgesteld.

4.1,4

5. Uitbreidingsplannen/verbouwing 5.1,2,e

5.1 Er is geen toestemming vanuit de vergadering voor de uitbreidingsplannen/verbouwing voor 5.1,2,e

4.1,4

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

Actiepuntenlijst

VVE 5.1,2,e **te Amsterdam**

