Notulen van de Bijzondere Algemene Ledenvergadering van
VvE Andreas Schelfhoutstraat 8-48 te Amsterdam

Datum: 8 juni 2017
Plaats: Andreas Schelfhoutstraat, in de hal van het woondeel van het gebouw, Amsterdam
Tijd: 20.00 – 22.30

Aanwezig: Leden conform getekende presentielijst van het VVE bestuur:
xx

Van de 23 leden zijn .... aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd. Van de 10.000 stemmen zijn 5032 stemmen aanwezig. Voldoende om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

Verslaglegging door xx, secretaris.

_____

1. Aanleiding voor de Bijzonder Algemene Leden Vergadering

Deze Bijzonder Algemene Leden Vergadering (BALV) is georganiseerd om tussentijds twee prangende onderwerpen te bespreken die volgens het VvE-bestuur voorrang behoefden in dialoog en besluitvorming. Deze behelsen:

1. de kwestie van het **toestaan van shortstay (Airbnb)** en
2. het **functioneren** van het **huidige VvE-management Iris Beheer bv.**

2. Opening en vaststelling agenda

De Voorzitter, opent de vergadering om 20.00 en heet de aanwezigen welkom. De twee geagendeerde onderwerpen zullen eerst aan bod komen. Daarnaast zijn nog drie andere onderwerpen ingebracht:

3. Onderwerp I : de hoogte van de stookkosten
4. Opbouw extra verdieping
5. Vocht- en mogelijke verzakkingsproblemen van het pand

Rekening houdend met de leden die beperkt of geen Engels of Nederlands spreken wordt de vergadering goeddeels tweetalig gevoerd.

3. Onderwerp shortstay (Airbnb)

Voorzitter: Bestuur heeft een en ander uitgezocht op juridisch vlak – met ook dank aan xx en xx – om inzicht te krijgen in de materie.

- Airbnb betreft een zakelijke en commerciële aangelegenheid. De appartementen in ons woonblok zijn echter louter voor wonen bedoeld.
- Verhuur middels Airbnb mag in begisel niet zonder toestemming van het VvE. Daarnaast is het van belang dat er over gesproken wordt in de vergadering om misverstanden op te helderen en misstanden te voorkomen
- Vanuit de gemeente is het toegestaan om je woning voor maximaal 60 dagen per jaar middels shortstay te verhuren. Voor longstay is er geen restrictie.

De heer xx: Korte uitleg over VvE en stemmingsbevoegdheid. Voorzitter vult aan dat er voldoende stemmen zijn > 5032

xx vraagt *wat is longstay?*

xx: geen duidelijk antwoord. We zijn geen experts op dat gebied. We kunnen dus zelf bepalen wat long- en shortstay is.

xx: *wat zien wij als Long term?*

xx: het punt is dat de bewoners graag willen weten wie er zich in ons gebouw begeeft. Op de hoogte stellen van de VvE, contact en erop kunnen vertrouwen dat men de anderen op de hoogte stelt.

De termen en besluiten moeten dan ook in het huishoudelijke regelement worden opgenomen.

xxpleit ervoor dat *iedereen zelf kan bepalen* wie zijn woning voor shortstay beschikbaar wil stellen. En dat we wel een limiet stellen.

xx pleit ervoor om *Shortstay helemaal niet toe te staa*n. Daarnaast vraagt zij hoe het dan zit met de verzekering? xx: Wanneer de condities van de diverse verzekeringen niet gevolgd worden kan uitkering worden uitgesloten.

xx; regels vaststellen > het gaat om *gedragsregels.*

xx onderscheidt drie dingen:*airbnb is bedrijfsmatig* – commercieel – verhuur en *mag daarom dus niet*. Dit dient te worden vastgelegd in het huishoudelijk regelement.
Vrienden voor iets langere tijd op bezoek – *logeren* – hebben: dat *mag wel* maar hoe dat te formaliseren?
Longstay verhuur: hiervoor een *minimale termijn* bepalen.

xxstelt voor over te gaan tot stemming.

- De *meeste stemmen zijn tegen het toestaan van shortstay-verblijf*.
- xx *onthoudt zich van haar stem* omdat zij meent dat het geen invloed zal hebben op de collectieve stemming. Zij is namelijk voor toestaan van shortstay-verhuur maar voelt dat zij erop aangekeken zal worden door (sommige) andere leden als zij die stem uitbrengt.
- xx geeft verder aan dat zij *de taal en toon* waarop de discussie in de vergadering, en daarvoor op facebook, wordt gevoerd hekelt. Daarop komt er van onder meer xx repliek dat zij juist veel overlast hebben ondervonden van de Airbnb-gasten van xx en dat het hier een kwestie van fatsoen, woongenot van de medebewoners en *sociaal gedrag versus persoonlijk financieel gewin betreft*. xx interumpeert erop wijzend dat de discussie in herhaling valt.
- De kwestie wordt gesloten en de stemming is aangenomen.

xx stelt nog in relatie tot dit onderwerp en de veiligheid een vraag over het *sluiten van de voordeur*.

- Zij heeft meermalen gemerkt dat de *ontsluiter van de voordeur blokkeert* en maar blijft doorzoemen, waardoor de deur gewoon te openen is.
- Haar bevinding wordt door meer mensen onderschreven. Vraag is of dat gecorrigeerd kan worden.
- De TC beaamt het probleem en probeert het zo gauw mogelijk op te (laten) lossen.
- xx voegt eraan toe dat voornoemde een technisch probleem is maar dat er ook een *gedrags (sociale) component* bijkomt. Namelijk dat alle bewoners er zelf op moeten letten de voordeur goed te sluiten en zeker niet uit gemak op de knip te laten zitten waardoor de deur ook door iedereen te openen is.
- Bijkomend verzoek aan de leden om *ook hun eventuele gasten hierop te wijzen*.

3c. Vaststellen van de grens van longstay en gedragsregels omtrent het verblijf van kennisen/familie.

- xx ziet vanuit *privacy*, geen reden om informatie te geven over haar gasten als dat niet uitmaakt voor de verzekering. (zij stoort zich tevens aan het feit dat er door sommigen steeds wordt teruggekomen op de kwestie van de airbnb).
- xx wil wel *graag weten wanneer buren* mensen te *logeren* hebben.
- Besluit dat genomen wordt is dat je *alleen je directe buren* er over hoeft te *informeren*.
- xx wil graag een limiet zien op het aantal bezoekers
- xx, stelt dat je je moet houden aan het huishoudelijke regelement.
- xx wijst erop dat je je *gasten ook van het huishoudelijke regelement op de hoogte moet stellen*. En dat veiligheid in deze voor gaat op beleefdheid/gastvrijheid. Maar dat dit *geen vrijbrief* is om mensen verkeerd te bejegenen wanneer daar geen reden voor is.
- xxmaakt zich zorgen dat het logeren dan elke week zal zijn.
- xx zet nog uiteen wat volgens hem het belang is van het informeren.
- xx gaat over tot stemmen. De regel over *informeren van directe buren is aangenomen*

3d. Bepaling van termijn van longstay.

- Hierover kwam in de stemming geen uitsluitsel.
- Daarom is *vooralsnog een termijn van drie maanden* aangenomen als termijn.
- Afspraak is dat bij de volgende ALV dit punt weer wordt besproken en ter stemming opgevoerd.

4. Mogelijke verandering van VvE-management

- Het bestuur heeft sinds aanvang van de overeenskomst met *xx* ondervonden dat de *samenwerking alles behalve optimaal* is.
- Ook leden ondervinden dat de dienstverlening van xx te wensen over laat.
- Een acuut probleem is dat xx *nog steeds niet de jaarrekening* heeft doorgegeven waardoor de kascommissie die niet kan controleren. Als gevolg hiervan kon nog steeds geen ALV worden georganiseerd – de geplande *ALV* is dan ook *voor onbepaalde tijd opgeschort.*
- Het bestuur is voornemens daarom xx *in gebreke stellen*; de vraag is *op welke termijn* en *wat de VvE van xx verlangt*.
- Het bestuur is bezig om andere VvE-beheerders te inventariseren en de overstap naar de meeste geschikte gegadigde in gang te zetten. Er zijn drie mogelijke gegadigden (de namen zijn in dit verslag niet vermeld).
- Bestuur zelf heel veel taken zelf moeten uitvoeren. Niet blij met de ondersteuning en willen ze af.
- Het bestuur vraagt om een *mandaat van de leden om de ingebrekestelling in werking te zetten mocht dat nodig blijken te zijn*. Mogelijk zal de overeenkomst wel tot het eind van het jaar worden gecontinueerd.
- Meer leden geven ook hun ontevredenheid over de dienstverlening van xx aan.
- Stemming aangenomen.

5. Extra ingebracht onderwerp I : de hoogte van de stookkosten

De stookkosten vallen bij sommige bewoners (heel) hoog uit. Zij vragen hoe dat mogelijk kan zijn.

- De TC beantwoordt dat dit komt doordat *de kosten deels gezamelijk* worden gedragen.
- *Meters?*
- In de zomer bleef het systeem stoken
- Leden vragen waarom xx geen antwoord heeft hierop Informatie van ISTA, zou duidelijk moeten zijn.

6. Extra ingebracht opbouw extra verdieping

- Extra ingebracht door de vier bewoners van de bovenste appartementen, nr 40 t/m 46. xx neemt het woord.
- Gevieren zijn zij voornemens een extra woonlaag boven hun appartement, dus op het dak van het gebouw, te laten bouwen. Zij informeren de VvE en het bestuur over hun plannen (delen A4 met informatie uit) en vragen toestemming te geven om de plannen door te zetten.
- De opbouw zou door een gespecialiseerd bouwbedrijf prefab worden gerealiseerd en is lichtgewicht om de fundering te ontzien. Door de prefab bouwmethode is de bouwtijd gering waardoor de overlast beperkt wordt. Er zal ook een goed bouwkundig en constructief onderzoek plaats vinden. Heel veel zaken zullen nog uitgezocht moeten worden.
- xx nodigt alle leden uit om voor vragen te stellen of met suggesties te komen.
- Een voordeel voor de VvE is wel dat er een nieuw dak zal komen.

7. Balkons

- xx vraagt over de *veiligheid van de balkons*.
- xx, geeft aan dat er een keuring heeft plaats gevonden en dat ze allemaal zijn goed gekeurd.
- Wel een aantal beschadigd, daarom nu wachten op twee offerte voor herstelwerkzaamheden. Er zal ook schilderwerk plaats vinden.
- De kwestie komt in de volgende ALV ter stemming aangezien dit werk buiten het MJOP valt.

8. Extra ingebracht vocht- en mogelijke verzakkingsproblemen van het pand

- xx brengt in als aanvulling op de vraag over de fundering mbt de opbouw (punt 6) dat hij sinds de oplevering van de nieuwbouw van nr 54 in mei 2015 vocht- en schimmelvorming in zijn slaapkamer heeft.
- Er is op 11 april een expert op gebied van vochtproblemen, Humida, langs geweest om de zaak op te nemen. De voorlopige bevindingen waren dat er mogelijk scheurvorming in de fundering is, veroorzaakt door de bouw van naastgelegen pand. Er zijn ook vochtproblemen bij de huuders van het bedrijvendeel alsook bij andere bewoners op zoals nr 8, 16, 38 en 40. xx legt de technische details nader uit.
- Het is nog wachten op het rapport van Humida voordat er meer vertelt kan worden.
- xx geeft aan dat hij dit punt wel graag op de agenda gezien had.

Rondvraag;

- xx vraagt: Zijn er mensen die zich willen aansluiten bij de Technische Commissie. xx geeft aan dat het van belang is dat de leden de handen uit de mouwen steken.
- xx geven aan te willen assisteren.
- Een aantal leden geeft aan dat ze liever betalen voor de dienstverlening dan dat ze vrijwillige bijdrage moeten leveren.
- Er zal ook een nieuwe klusdag en borrel moeten worden geregeld.
- xx geeft aan dat er in de week van 19 juni een nieuwe raam in zijn slaapkamer en die van buurman xx (nr38) wordt geplaatst. Ivm de werkzaamheden wordt de verwarming tijdelijk afgekoppeld. xx zal de andere bewoners op de hoogte houden van de situatie.

Afsluiting

Om 22.30