



Vereniging van eigenaars

Groenhoven 106 t/m 866 te Amsterdam
p/a Poelwijck Sweers Vastgoedmanagement BV
Prinsengracht 259H
1016 GV Amsterdam

1
2
3
4
5
6
7 Amsterdam, 10 juli 2024

8
9 Vereniging van Eigenaars Groenhoven te Amsterdam Zuidoost

10 Notulen van de Algemene Ledenvergadering van 19 juni 2024

11 Locatie Collectief Groenhoven 650 te Amsterdam Zuidoost

12 -----

13 **Besluiten ALV 19 juni 2024**

- 14 • De notulen van de ALV 29 november zijn ongewijzigd vastgesteld
- 15 • De jaarrekening 2023 is door de vergadering goedgekeurd
- 16 • De leden stemmen voor bezwaar aantekenen canonherziening erfpacht GH 650
- 17 • De leden stemmen voor toekenning 27 stemmen aan de administrateur onder de gestelde
- 18 voorwaarden
- 19 • De leden verlenen decharge aan de administrateur voor het gevoerde beleid over 2023.
- 20 • De leden zijn akkoord met de betalingsinstructie assuradeuren
- 21 • De leden machtigen de administrateur ten behoeve van beleid tot het verminderen van
- 22 debiteuren-achterstanden.
- 23 • De aanwezige leden stemmen over de boekenkast: 330 voor en 330 tegen. Het Reglement bij de
- 24 Akte van Splitsing stelt, dat bij stakende stemmen het voorstel verworpen is. De boekenkast dient
- 25 door deze uitkomst weggehaald te worden.
- 26 • De leden zijn akkoord met de heer Marinus Holman (GH 245) als plv BR-lid van T2.
- 27 • De leden zijn akkoord met de toetreding van mevrouw Marjo Haverkate (GH 345) tot de Financiële
- 28 Commissie.

29 -----

30

31 **Aanwezig**

- 32 - Van de bestuursleden: mevrouw Andrea Jonker (voorzitter), vertegenwoordiger van Poelwijck
- 33 Sweers Vastgoedmanagement BV: de heer Peter Dekker (bestuurder en accountbeheerder)
- 34 - David de Beer (Stembureau)*, Marc van Waarden (Stembureau)
- 35 - Notulist: de heer Chris Engeler

36

37 **1. Opening en vaststelling van de agenda**

38 De vergadering wordt geopend om 20.00 uur. Voorzitter mevrouw Andrea Jonker heet alle aanwezigen

39 welkom.

40 **1a. quorum.**

41 Er zijn 950 stemmen aanwezig of middels volmacht vertegenwoordigd, wat

42 een opkomst betekent van 21,89 procent; deze lage opkomst wordt door het

43 bestuur betreurd.

44

45 **2. Ingekomen stukken en bestuursmededelingen**

46 2a. Mevrouw Jonker meldt met betrekking tot de afrekening Stookkosten 2023 dat de

47 TTB verrekend zou worden via ISTA, maar dit geldt alleen voor personen, niet voor

48 de als zakelijk beschouwde collectieve ruimten. Op advies van de beheerder wordt

de TTB nu berekend op basis van vierkante meters, wat een eerlijke kostenverdeling oplevert. De gegevens zijn op 7.5.2024 aan ISTA aangeleverd, waar de verwerking op 18.5.2024 is opgepakt. Op woensdag 26.6.2024 ontvangt de beheerder de berekeningen en dan zal de verrekening per eigenaar in de eerste week van juli 2024 beschikbaar komen.

2b. Mevrouw Jonker meldt voorts dat mevrouw Haverkate als aspirant-lid al meedraait in de Financiële Commissie, en dat bij agendapunt 12 gevraagd wordt haar aanstelling goed te keuren.

2c. De twee ontvangen berichten over de boekenkast in de binnenstraat komen bij agendapunt 11 aan de orde.

2d. Met Liander zijn voor een periode van 30 jaar nieuwe contracten voor de traforuimten T3 en T6 aangegaan tegen een jaarlijkse vergoeding van € 1.750 per traforuimte. Liander start begin 2025 met het vernieuwen van de traforuimten.

3. Vaststellen notulen van de ledenvergadering van 29 november 2023 (H)

In antwoord op de vraag van de heer Meijer (GH 418) in verband met de strenge voorwaarden van het Nationaal Warmtefonds voor het verkrijgen van de lening voor verduurzaming, bevestigt mevrouw Jonker dat het bij regel 139 vermelde vooroverleg van de Financiële Commissie met de bestuurder over notoire wanbetalers heeft plaatsgevonden.

De leden besluiten bij handopsteken de notulen ALV 29.11.2023 goed te keuren en vast te stellen.

4. Verslag van de Financiële Commissie over 2023

Mevrouw Jannetta Bos (FC/GH 263) meldt namens de Financiële Commissie (FC) dat mevrouw Andrea Jonker uit deze commissie is gestapt, omdat zij voorzitter van de VvE is geworden; haar plaats is vooralsnog ingenomen door mevrouw Marjo Haverkate (GH 345). De Financiële Commissie heeft steekproefsgewijs controle uitgevoerd en vastgesteld dat de boekhouding secuur wordt bijgehouden; alle door FC gestelde vragen aan administratie en bestuur bij Poelwijck-Sweers Vastgoedmanagement zijn beantwoord. De achterstanden in betaling van de servicekosten baren FC wel zorgen; mogelijk ontstonden die mede door de coronapandemie en de oplopende stookkosten in de afgelopen jaren. Op een vraag van de heer Meijer (GH 418) meldt de heer Dekker dat er op 31.12.2023 een bedrag van € 89.000 aan achterstallige servicekosten was. In overleg met FC is toen in de begroting voor 2024 een dotatie van € 25.000 opgenomen en is in de jaarrekening 2023 de voorziening dubieuze debiteuren met een extra bedrag van € 15.000 verhoogd tot € 66.000. Er ontstaat een uitgebreide discussie over het oplossen van de hoge achterstand en het benaderen van debiteuren om de redenen van een achterstand te achterhalen. Zo volgt mevrouw Jonker op dit moment een eigenaar met een hoge achterstand, die nu conform het voorstel van de eigenaar zelf aan het aflossen is. De FC heeft ideeën over het benaderen en begeleiden van debiteuren en wil die met de voorzitter, de bestuurder en de Bewonersraadsleden bespreken. De Financiële Commissie adviseert de vergadering de administrateur decharge te verlenen voor haar beleid in 2023.

5. Goedkeuring Jaarrekening 2023 (S)

Bij schriftelijke stemming besluiten de leden met 910 stemmen voor en 10 stemmen tegen de jaarrekening 2023 goed te keuren. In deze stemming zijn 30 stemmen niet uitgebracht.

6. Canonherziening Erfpacht Groenhoven 650 (S)

Verwezen wordt naar de uitgebreide toelichting bij dit punt in de agenda. De gemeente Amsterdam verhoogt de erfpacht van de collectieve ruimte GH 650 van € 14 op jaarbasis naar € 3.036 op jaarbasis, ingaande 1 april 2026. Binnen de door de gemeente geboden opties is afkoop voor 50 jaren de meest gunstige, al moet er dan wel € 72.091 in een keer voldaan worden. Eeuwigdurende afkoop is voor de als een zakelijke entiteit beschouwde collectieve ruimte niet mogelijk. Er kan bezwaar worden gemaakt tegen de extreme verhoging van de erfpacht. Van een gemeenteambtenaar heeft mevrouw Jonker vernomen dat het bedrag bij bezwaar maken vaak lager wordt. Geadviseerd wordt om bij Gouden Leeuw na te vragen hoe men daar de erfpachtverhoging heeft opgelost**. Voorts kan erop gewezen worden dat er niemand in de collectieve ruimte woont, maar dat deze functioneert als een soort buurthuis voor de Groenhoven-

103 gemeenschap. Er moet ook goed gekeken worden naar de voorwaarden die voor de nieuwe erfpacht gelden
104 in relatie tot de voorwaarden van de huidige erfpacht. Mevrouw Hemmink (GH 805/ St.Collectief) meldt dat
105 de financiën van de collectieve ruimte het mogelijk maken een bijdrage te leveren aan de uiteindelijk vast te
106 stellen nieuwe erfpacht. Mevrouw Jonker reageerde hierop dat dat niet nodig is, want de collectieve
107 ruimtes behoren de VvE toe. De exploitatie van de ruimtes op GH 650 valt onder de stichting Collectief
108 Groenhoven.

109 Bij schriftelijke stemming besluiten de leden met 130 stemmen voor aanvaarding voorstel gemeente en
110 met 740 stemmen voor bezwaar aan te tekenen tegen de nieuw opgelegde erfpacht en dus de
111 bezwaarprocedure in te zetten; in deze stemming zijn 40 ongeldige stemmen en 40 stemmen niet
112 uitgebracht.

113

114 **7. Toekennen stembevoegdheid voor de 27 stemmen van het collectief bezit (S)**

115 Mevrouw Jonker leest de tekst voor die ter stemming staat:

116

117 “De leden van de ‘Vereniging van Eigenaars Groenhoven 106-866 te Amsterdam’ in vergadering bijeen op
118 19 juni 2024 hebben bij gekwalificeerde meerderheid van .. % besloten te benoemen tot drager van de bij
119 appartementsindexen 1, 4, 65, 127, 242, 243, 286, 324 en 440 behorende 27 stemmen, de
120 vertegenwoordiger van het bestuur op de vergadering aanwezig, met de opdracht te stemmen op een
121 vergadering waarvoor een gekwalificeerd quorum van ten minste de helft conform art. 36 4e lid dan wel 2/3
122 conform art. 39 4 lid sub a van het maximaal mogelijk aantal stemmen vereist is. De stemmen door de aldus
123 gemachtigde te geven, dienen als één onafscheidelijk blok te worden toegevoegd aan:
124 1) het voor het bepalen van het quorum benodigd aantal aanwezige stemmen, alsmede
125 2) aan het hoogste aantal stemmen dat door de individuele leden bij het betreffende besluit is uitgebracht.
126 3) Bij een staking der stemmen onder de individueel uitgebracht stemmen vervalt het recht op toekennen
127 van de collectieve 27 stemmen.”

128

129 De heer De Beer voegt hieraan toe dat het bestuur alsdan opdracht krijgt om die 27 stemmen te dragen,
130 maar als bestuur zelf geen stem uitbrengt. Er wordt dan met 27 stemmen mee ingestemd met de
131 meerderheid. Mevrouw Van der Tak (GH 609) vraagt waarom het alleen meestemmen met de meerderheid
132 kan zijn en niet ook meestemmen met de minderheid; zij vindt dit niet meer dan billijk. Mevrouw Jonker
133 meldt dat in een reguliere ALV de meerderheid wordt gevormd door 50%+1; in een
134 verduurzamingsvergadering moet de meerderheid bestaan uit minimaal tweederde opkomst en volgens ons
135 reglement zelfs minimaal 75% van de daarbij uitgebrachte stemmen. Op een betreffende vraag antwoordt
136 mevrouw Jonker dat de ter goedkeuring voorliggende toevoeging van de 27 stemmen geldt voor alle
137 vergaderingen waarvoor een quorum wordt vereist en niet alleen voor besluiten over groene investeringen.
138 Bij schriftelijke stemming besluiten de leden met 580 stemmen voor en 310 stemmen tegen voor het
139 toekennen van de 27 stemmen aan het bestuur met de omschreven opdracht aan te nemen.
140 In deze stemming waren 10 stemmen ongeldig en 5 stemmen waren niet uitgebracht.

141

142

143

144 *Hierna is er een korte pauze waarin de schriftelijke stembriefjes worden opgehaald en waarbij ook leden
145 vertrekken. Na de pauze komen onderwerpen aan de orde die door stemmen-bij-handopsteken worden
146 besloten.*

147 *De heer David de Beer (Stembureau) meldt vervolgens over het stemmen-bij-handopsteken, dat hij eerst de
148 stemming van aanwezige leden telt en daarna de stemming van afgegeven volmachten.*

149

150

151

152 **8. Decharge administrateur voor het gevoerde beleid over 2023 (H)**

153 De leden besluiten bij handopsteken bij overtuigende meerderheid decharge te verlenen aan de
154 administrateur voor het gevoerde beleid over 2023.

155

156

157 **9. Betalingsinstructie assuradeuren (H)**

158 Mevrouw Jonker meldt dat bij een schade-uitkering van een hoger bedrag dan het in de Splitsingsakte
159 bepaalde bedrag ad € 1.134,45 toestemming aan de leden gevraagd moet worden om die schade-uitkering
160 naar de VvE-rekening over te maken; voor die toestemming moet dan een Algemene Ledenvergadering
161 gehouden worden, wat vertragend werkt en onnodige kosten met zich brengt. De leden besluiten bij
162 handopsteken unaniem akkoord te gaan met schade-uitkeringen op een ten name van de VvE Groenhoven
163 staande bankrekening.

164

165 **10. Machtiging administrateur ten behoeve van achterstanden leden (H)**

166 De leden besluiten bij handopsteken de administrateur te machtigen ten behoeve van beleid tot het
167 verminderen van debiteurenachterstanden.

168

169 **11. Boekenkast binnenstraat Groenhoven (H)**

170 Mevrouw Jonker meldt dat artikel 5, lid 1 van de Splitsingsakte bepaalt dat eigenaren en gebruikers geen
171 fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen mogen plaatsen in de gemeenschappelijke ruimten, die
172 daarvoor niet zijn bestemd. Artikel 6, lid 2 van de Splitsingsakte verbiedt het aanbrengen van onder andere
173 uitstekende voorwerpen zonder voorafgaande toestemming van de Bewonersraad of conform regels in een
174 Huishoudelijk Reglement. Op basis van deze twee bepalingen moet de conclusie zijn, dat de boekenkast er
175 niet mag staan.

176 Doordat evenwel de functie ervan moet prevaleren, is gezocht naar een alternatief dat ook rekening houdt
177 met de nog jonge status van het Groenhoven-complex als monument: een gegalvaniseerde stalen
178 stellingkast die in de muur en/of de vloer verankerd moet worden.

179

180 Over de boekenkast ontving mevrouw Jonker twee berichten, wat tot nader overleg leidde zonder dat er
181 een oplossing uit voortkwam. In de discussie komt naar voren dat 100 mensen (eigenaren en bezoekers)
182 een petitie ten gunste van de boekenkast hebben ondertekend en dat de boekenkast een ruilfunctie heeft
183 van boeken en een sociale functie kan vervullen; voorts geldt voor de kast zelf en voor de boeken, dat er
184 sprake is van hergebruik, waar in het kader van verduurzaming en materiaalverspilling belang aan wordt
185 gehecht.

186

187 Daar wordt tegenin gebracht dat de geplaatste boekenkast een precedentwerking kan veroorzaken en dat
188 er bij de boekenkast met afgedankte stoelen mogelijk een zitje gecreëerd kan gaan worden. Er wordt op
189 gewezen dat de huidige boekenkast niet erg stabiel staat en een omvalgevaar vormt; voorts kan sprake zijn
190 van moedwillige vernieling. Ook is er met de boeken extra brandgevaar. Er wordt ook gevreesd dat er,
191 gezien de handel in drugs in de binnenstraat, tijdelijk drugs in de boekenkast verstopt kan worden.

192 Er wordt door de heer Mobach (GH 507) gevraagd of de boekenkast in GH 650 geplaatst kan worden, wat
193 als onwenselijk wordt beoordeeld, omdat GH 650 anders dan de binnenstraat niet 24/7 open is.

194 Over de stalen kast als alternatief merkt mevrouw Hemmink, zelf als bibliothecaris werkzaam geweest, op
195 dat er tussenschotten ontbreken, wat zal leiden tot omvallende, en ook van planken af vallende boeken. Zij
196 betreurt het dat een initiatief als de boekenkast mogelijk met formele regels teniet wordt gedaan.

197

198 De leden besluiten bij handopsteken met 330 stemmen voor een boekenkast en 330 stemmen tegen. Het
199 Reglement bij de Akte van Splitsing stelt, dat bij stakende stemmen het voorstel verworpen is. De
200 boekenkast dient door deze uitkomst weggehaald te worden.

201 Het aantal niet uitgebrachte stemmen is niet geteld, maar heeft geen invloed op de uitkomst van de
202 stemming.

203

204 **12. (Her-)Benoeming leden bewonersraad / vacatures BR en commissies (H)**

205 Onder verwijzing naar de opgave van leden van de Bewonersraad (BR) in de agenda stelt mevrouw Jonker
206 vast dat eigenaren helaas heel weinig betrokkenheid tonen bij het Groenhoven-complex. "Je koopt een
207 appartementsrecht en wordt daarmee gelijk mede-eigenaar van ons prachtige Groenhoven," aldus de
208 voorzitter, "hoe mooi is dat! Maar dat geeft ook verantwoordelijkheid. In de Splitsingsakte staat dat iedere
209 toren door middel van een torenvertegenwoordiger en plaatsvervangend torenvertegenwoordiger
210 vertegenwoordigd wordt in de Bewonersraad. Via deze constructie kunnen alle leden invloed uitoefenen op

211 het beleid. Wij eigenaren verzaken op deze regel want op dit moment zijn slechts 2 torens
212 vertegenwoordigd en komt het werk op slechts vier vrijwillige eigenaren neer. Dit moet echt anders.”
213 Zij kondigt een campagne aan om in elke toren leden voor de BR te werven. Het complex en daarmee de
214 VvE staan voor een belangrijke en kostbare verduurzamingstransitie, die iedereen zal raken en die zowel de
215 inzet van de BR als de inzet van alle eigenaren/bewoners behoeft. De circa duizend mensen die in het
216 complex wonen, zouden voldoende leden voor de BR moeten opleveren. Een BR, die circa tien keer per jaar
217 bijeenkomt, functioneert ook als opvang van feedback, ideeën en voorstellen van eigenaren/bewoners via
218 de torenvertegenwoordigers.
219 De voorzitter geeft ook aan dat circa 26% van de appartementen wordt verhuurd, dat is ruim een kwart van
220 de appartementen. Wellicht dat er binnen deze groep huurders mensen zijn die hun betrokkenheid bij het
221 complex willen tonen en zich willen verenigen in een soort van huurdersverbond dat als denktank aan de BR
222 gekoppeld wordt. Een idee om uit te werken.
223 Mevrouw Haverkate (GH345) merkt op dat veel eigenaren/bewoners niet weten wat er allemaal in het
224 complex speelt en het een goede zaak is om per toren langs deuren te gaan en informatie te verstrekken.
225 De leden besluiten bij handopsteken dat de heer Marinus Holman (GH 245) wordt aangesteld als
226 plaatsvervangend lid van T2 binnen de BR. De leden besluiten bij handopsteken dat mevrouw Marjo
227 Haverkate (GH 345) toetreedt tot de Financiële Commissie.

228

229 **13. Uitslag stemming B ad.6: canonherziening GH 650**

230 De uitslag van deze stemming staat vermeld bij agendapunt 6.

231

232 **14. Rondvraag**

233 Er wordt opgemerkt dat de plafondverlichting in T7 vaak pas laat aangaat, zodat het daar in de
234 gemeenschappelijke ruimten in de avond vaak nog donker is. De heer Dekker zegt toe dit verder uit te
235 zoeken.

236

237 **15. Sluiting**

238 De bijeenkomst wordt beëindigd om 21.58 uur.

239

240 * David de Beer is daags na de vergadering wegens gezondheidsredenen uit het Stembureau gestapt. De
241 besluitvormingsprocedures voor de BLV's Verduurzamen Groenhoven is na overleg met het bestuur bij
242 Energiesprong Alliantie (ESA) neergelegd, die het verduurzamingstraject voor Groenhoven voorbereidt.
243 **De voorzitter van Gouden Leeuw gaf aan dat zij meerdere aanbiedingen heeft ontvangen. Voor een deel
244 is de vergadering akkoord gegaan, maar voor een ander deel wordt nu ook bezwaar aangetekend. Bij hen
245 liepen de bedragen gezamenlijk op tot net boven € 100.000. Andrea Jonker zoekt nu uit of het aanbod voor
246 GH 650 voor Groenhoven het enige is of dat wij ook nog met meer aanslagen te maken krijgen.

247

248 **Bijlagen**

- 249 • quorum berekening
- 250 • uitslagen stembriefjes

251

Blad1

toren	machtigingen	fysieke stem	totaal aantal	stemmen	max,stemmepercentage	
T1	4	2	6	60	620	9,68%
T2	8	4	12	120	600	20,00%
T3	17	10	27	270	610	44,26%
T4	4	4	8	80	540	14,81%
T5	4	3	7	70	420	16,67%
T6	3	6	9	90	370	24,32%
T7	5	3	8	80	540	14,81%
T8	2	11	13	130	610	21,31%
onbekend	5		5	50	30	
			95	950	4310	21,89%

VRAAG A BLV dd. 19 06 2024

omschrijving

Goedkeuring jaarrekening 2023

	M	S	Totaal	%
V voor	30	37	24 = 910	98,91
T tegen	1	0	= 10	1,09
+ stemt mee met meerderheid	19	5	= 24	
ongeldig			=	
Σ aantal uitgebrachte stemmen	50	42	= 920	

0

blanco / onthoudt zich van stemming (niet uitgebracht)

$$2 + 1 = 3$$

M

S


Totaal



VRAAG B ALV dd. 19 06 2024

omschrijving

verlenging erfpacht GH 650 'Collectieve Ruimte'

	M	S	Totaal	%
V <div>aanvaarding voorstel gemeente</div>	7	6	= 130	14,29
T <div>bezwaar procedure</div>	22	27	= 740	53,85
+ <div>stemt mee met meerderheid</div>	19	6	= 25	
 <div>ongeldig</div>	1	3	= 40	
	+			+
Σ <div>aantal uitgebrachte stemmen</div>	49	42	= 910	

0

blanco / onthoudt
zich van stemming
(niet uitgebracht)

$$3 + 1 = 4$$

M

S

Totaal



VVE GROENHOVEN

UITKOMST STEMMING

##

VRAAG

C

BLV dd.

19 06

2024

##

omschrijving

27 stemmen bij quorum-vergadering
bij meerderheid en quorum

	M	S	Totaal	%
V voor	15	17	26 = 580	64,44
T tegen	21	10	310	34,44
+ stemt mee met meerderheid	12	14	26	
ongeldig	1		10	
Σ aantal uitgebrachte stemmen	49	41	900	

0

blanco / onthoudt zich van stemming
(niet uitgebracht)

3 + 2 = 5

M

S

Totaal

