VRIJBURCHT

23ste algemene ledenvergadering (ALV) van de VvE Vrijburcht, 6 februari 2019

Aanwezige bestuursleden: Jelle Luijnenburg (penningmeester), Geert van der Sman (secretaris), Geertje van der Horst, Sabine Smulders en Michael Frinking (alle drie algemeen lid)

Notulen: Geert van der Sman
Voorzitter ALV: Jelle Luijnenburg
Aanwezig aantal breukdelen: 81,5% (inclusief volmachten)

Agendapunten (vetgedrukte punten worden in stemming gebracht):

1. Opening van de vergadering
2. Vragenronde over de te nemen besluiten
3. Vaststellen aantal aanwezige breukdelen
4. **Stemming dakopbouwen volgens bestaande afspraken**
    a. **Uitbreiding dakopbouw Raynold & Margreet (PdM 160) en Peggy (JOV 141)**
    b. **Realisatie nieuwe dakopbouw Melanie & Oscar (PdM 158), Marijke & Chain-fa (PdM 146)**
5. **Stemming realisatie nieuwe dakopbouw Geertje & Leonardo (PdM 188)**
6. **Stemming met betrekking tot Bed & Breakfast in de eigen woning**
7. Rondvraag
8. Sluiting ALV

Verslag:

1. Om 20:15 opent Jelle de vergadering. Het aantal stemmen is nog niet bekend aangezien er nog leden binnenkomen.
2. Vragenronde over de te nemen besluiten.
   Ot: Als we Bed & Breakfast toestaan, mag betreffende woning dan ook nog via AirBnB verhuurd worden? Antwoord: Dit mag niet. Het is tegen de Amsterdamse regels.
3. Inmiddels is vastgesteld dat de **opkomst 81,5% van de breukdelen** bedraagt. Voldoende om alle gevraagde besluiten te kunnen nemen.
4. Stemming dakopbouwen volgens bestaande afspraken.
   De ALV-voorzitter neem de afspraken rond dakopbouw zoals deze zijn gemaakt tijdens de ALV op 12 november 2013 door. Het voorstel is deze afspraken over te nemen met toevoeging van één bepaling.
    a. Eigenaar betaalt extra VvE-bijdrage naar rato van het toegenomen aantal vierkante meters woonoppervlak.
    b. Eigenaar krijgt geen extra stemrecht zolang de splitsingsakte niet is aangepast.
    c. De additionele kosten die gemaakt worden, moeten door de dakopbouwers worden opgebracht.
    d. De splitsingsakte wordt niet meteen gewijzigd. De wijzigingen worden later meegenomen als er een andere aanleiding is voor aanpassing.

e. Er komt een ketenbeding bij verkoop: de koper weet dan dat hij extra kosten moet betalen die voortkomen uit de toekomstige aanpassing van de splitsingsakte.
f. Uitgangspunt: groene achterkant die goed te onderhouden is.
g. Toegevoegde bepaling: Na de bouw geen rotzooi op het dak laten liggen

De ALV stemt hiermee in met 80,5% van de breukdelen. Dat is ruim voldoende.

Het bestuur zal in 2019 onderzoeken of en hoe de splitsingsakte te wijzigen. Naast het correct opnemen van de dakopbouwen zal het bestuur inventariseren of er nog wat andere zaken meegenomen moeten worden en dan een notaris een opdracht gaan geven om de akte te wijzigen conform de laatste besluiten.

5. Stemming realisatie nieuwe dakopbouw Geertje & Leonardo (PdM 188).
Toelichting: Verzoek om een deel van het dak (2,45m x 3,593m) toe te voegen aan het eigendom van Geertje en Leonardo in ruil voor hun dakterras met gelijke grootte. De splitsingsakte zou hiervoor aangepast moet worden. Hiervoor is een positieve stem van 80% van de breukdelen nodig.

   73,6% van de breukdelen stemt voor. Dit is onvoldoende voor toestemming van de bouw van de dakopbouw op dat deel van het dak dat Geertje en Leonardo voor ogen staat.

6. Verzoek van Ricky & Willem (JoV 121) om Bed & Breakfast te mogen voeren in hun woning.
Toelichting:

   a. Voorwaarden van de Gemeente Amsterdam zijn van toepassing (zie blijlage)
   b. Om te voorkomen dat er te veel wisselende gasten komen committeren Ricky en Willem zich aan maximaal twee keer per maand verhuren
   c. Voor minimaal drie aaneengesloten nachten.
   d. Tussen twee boekingen is altijd minimaal één dag geen verhuur.
   e. Instemming houdt in dat dit dan in principe voor elke woning op Vrijburcht toegestaan is.
   f. Ivm de transparantie wordt doorgegeven op de Vrijburcht-website dát en wanneer er gasten zijn en hoeveel.
   g. Na een termijn van een jaar zullen evalueren en eventueel de afspraken aanpassen.

   57% van het aantal breukdelen stemt in. Daarmee is het verzoek gehonoreerd.
   Verzoek Johan: aub niet al na één jaar evalueren AirBnB en B&B maar pas na 2-3 jaar.
   Bestuur zal volgende ALV polsen of dat akkoord is bij de leden.

7. Rondvraag
   Barbara geeft aan dat omdat Bert op het moment minder beschikbaar is om huurders/gebruikers van het theater op te vangen, er behoefte is aan extra vrijwilligers.

8. Sluiting

Bijlage Bed & Breakfast voorwaarden Gemeente Amsterdam

Voor een B&B gelden deze voorwaarden:

De bewoner:

- U bent de hoofdbewoner van de woning of woonboot en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van de gemeente Amsterdam).

Kenmerken van het verblijf:

- U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning voor uw B&B. Als meetmethodiek wordt de NEN 2580 gebruikt.
- U hebt maximaal vier slaapplaatsen voor vier gasten voor wie u al dan niet ontbijt verzorgt. In een B&B moeten vaste slaapkamers zijn aangewezen voor de gasten.
- Een B&B mag alleen worden geëxploiteerd in een deel van uw zelfstandige woning. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet een op zichzelf staande woonruimte zijn. Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als deze ruimte beschikt over een eigen opgang en eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid). Het is dan ook belangrijk dat u in uw advertentie aangeeft dat u een (onzelfstandig) gedeelte van uw woning verhuurt en niet een gehele woning.

Exploitatie:

- U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf (alleen de hoofdbewoner mag een B&B exploiteren).
- Gaat u op vakantie, dan kunt u geen B&B exploiteren of de gehele woning aan toeristen verhuren.
- U houdt een nachtregister bij.
- U schenkt geen alcohol tegen betaling.
- U meldt het starten van een B&B van tevoren bij de gemeente.

Bron: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid={C8EA978C-5861-4C8D-906E-C805F4D80CD8}#case_%7B11320D85-710C-42D8-86BD-1F762E577F8E%7D