

Notulen

VvE De Ontdekking 1, 11 februari 2021

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden donderdag 11 februari 2021, aanvang 19:30 uur. Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 76 (73,08 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemmen

Om 19:30 uur opent René Janssen de vergadering. Het benodigde aantal stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen (via digitaal stemmen). Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

2. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 02-06-2020

De notulen worden inhoudelijk besproken.

Er is een vraag rondom de verwachting o.b.v. vorige notulen dat er nu definitief gestemd zou kunnen worden over de wijze waarop de voorgevel aangepakt zou worden. Bestuur geeft aan dat huidige status onder agenda punt 5 nader wordt toegelicht (onder agendapunt 5).

Het voorstel "Er wordt voorgesteld om de notulen d.d. 02-06-2020 vast te stellen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 71

Tegen: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 4

Hiermee is het voorstel aangenomen.

3. Update achtergevel

Tom Abbestee geeft een mondelinge toelichting op de laatste stand van zaken met betrekking tot het herstellen en isoleren van de achtergevel op de kopse kant van het complex, en het plaatsen van de balkons. Biltz is gevraagd een geüpdate planning op het portaal te zetten, zij wachtten nog op wat nieuwe data van leveranciers. De vertraging is deels ontstaan door het COVID-19 virus, zodra er meer bekend is zal dat door het bestuur of Twinss worden gecommuniceerd met de eigenaren. Betrokken eigenaren zullen in de week van de vergadering nadere informatie direct van Biltz ontvangen.

4. Presentatie Nationaal Warmtefonds / Thijs Franssen - mogelijkheid tot lenen als VvE

Thijs Franssen geeft een presentatie over de verschillende mogelijkheden en hoe de lening in zijn werk gaat. Er zijn verschillende vragen m.b.t. zowel de methodiek van de lening, als de wenselijkheid hiervan voor de VvE

- Inhoudelijk vragen zijn beantwoord door Thijs, of na te lezen op het portal
- Vragen mbt wenselijk worden doorgeschoven naar agendapunt 5

Algemene en terugkerende vraag is of er een lening nodig is. In brede zin is het antwoord ja

- Er is niet genoeg geld beschikbaar om zelf het onderhoud aan de voorgevel te betalen, en het is te urgent om te wachten tot er genoeg gespaard is;
- Op basis van de ervaring van zowel Twinss als het Warmtefonds is het niet mogelijk alle bewoners zo ver te krijgen om zelf geld in te leggen, en een aantal eigenaars (incl. Stadsgenoot) geeft al aan dat niet te willen doen. Een combinatie van sommige eigenaren in te laten leggen en anderen zelf te laten betalen is, wederom op basis van ervaring Twinss en Warmtefonds, niet haalbaar;
- Op basis van haar onderzoek ziet het Bestuur geen andere reële opties. Uiteraard zal er gekeken worden naar subsidies, maar dit zal (ten hoogste) de leensom kunnen verlagen, maar niet vervangen.

Een handout van de presentatie van het Nationaal Warmtefonds is geüpload op het portal.

5. Update duurzaamheid en voorgevel

Het bestuur licht de memo toe over de verduurzaming van het pand met focus op de voorgevel en geeft antwoord op vragen. Onderstaand de hoofdpunten.

- **Tijdens de vorige vergadering is afgesproken twee opties uit te werken. Hoe moeten we die vergelijking zien en dan met name de tabel op bladzijde 3 van de memo?**
 - M3E heeft een kostenvergelijking gemaakt van beide opties. Die is bij de notitie gevoegd en terug te vinden in de eerste rij van de tabel op blz 3;
 - Omdat optie 1 een andere kwaliteit heeft dan optie 2 is voor de vergelijkbaarheid ook in de notitie ook een inschatting gemaakt van de kosten bij een gelijke (isolatie) kwaliteit;
 - Daarbij is gekeken naar de kosten van isoleren en het verlies aan ruimte bij optie 1;
 - In deze tabel is geen inschatting gemaakt van mogelijke waardeinstijging als gevolg van de verduurzaming en ook niet van de lagere energiekosten. Die zijn bij een gelijke isolatiekwaliteit voor beide opties naar verwachting gelijk;
 - Of eigenaren bij een keuze voor optie 1 de gevel aan de binnenkant daadwerkelijk isoleren (en deze kosten gaan maken) is niet aan de VvE. Dat is in de notitie ook aangegeven. De tabel is puur bedoeld ter vergelijking van de opties bij gelijke isolatiewaarde.
- **Sorteren we met het voorstel voor op optie 2?**
 - Inderdaad. Wat daarbij een rol speelt is dat we nu een grote investering moeten doen en het energetisch, uitvoeringstechnisch en financieel handig is de kozijnen en de gevelisolatie in een keer aan te pakken. Dat is ook wat alle bureau's ons adviseren en de voorkeur heeft van Stadgenoot ("als er groot onderhoud nodig is, dan in 1x duurzaam");
 - Wie dat niet wil (liever optie 1 heeft), stemt tegen.
- **Kiezen we met "ja" op het voorstel definitief voor optie 2?**
 - Nee, dat niet. In het voorstel is verwoord waar we heen willen (isoleren van de buitenschil), hoe we daar willen komen (acties) en onder welke voorwaarden (financieel). Als de uitwerking niet past binnen de voorwaarden hebben we een nieuwe situatie en zal er opnieuw over de koers gestemd moeten worden;
 - Of het plan haalbaar is zal dus gaande blijken en is onder andere afhankelijk van de vraag of de gemeente vergunning verleend en of het financieel past;
 - De meer concrete uitwerking, met bijgesteld MJOP en het financiële plaatje komt in een latere vergadering aan de orde.
- **Wat betekent het voorstel voor de VvE-bijdrage**
 - Met het voorstel dat er nu ligt kan je er het best vanuit gaan dat de VvE-bijdrage niet omhoog of omlaag gaat. Wel zullen we waarschijnlijk een jaarlijkse prijsindexatie moeten toepassen om een lening te kunnen krijgen. Dit is een eerste indicatie. Als het MJOP is aangepast en we zoals voorgesteld alle cijfers hebben nagetrokken en offertes hebben opgevraagd kunnen we de financiële consequenties beter inschatten.
- **Wat is de planning?**
 - Nu het voorstel akkoord is (zie onder), kunnen we vervolgonderzoek doen, specifieke elementen van het MJOP nog verder detailleren en een vergunning aanvragen. Zodra dat rond is kan er financiering aangevraagd worden. Daarna moeten er aannemers/bouwbegeleiders contracteert worden, en zijn er voorbereidende werkzaamheden. er zal op z'n vroegst medio 2022 met uitvoering gestart kunnen worden.
- **Kan ik in de tussentijd ergens terecht met vragen, suggesties of opmerkingen?**
 - Het bestuur is te bereiken via Twinns, beheerteam2@twinss.nl

Het voorstel: Het bestuur zal eea verder uit werken onder uitgangspunten en voorwaarden zoals aangegeven in memo - *Informatie VvE de Ontdekking - mbt verduurzaming pand met focus op voorgevel voor een bedrag van max EUR 200.000,00.*

Voor: 68 (66 voor en 2 blanco = met meerheid mee)

Tegen: 6

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Hiermee is het voorstel aangenomen.

6. Ingezonden stukken / verzoeken

Het voorstel "Er wordt voorgesteld om akkoord te gaan met het plaatsen van de uitbouw aan Cabralstraat 29Hs conform de bijlagen." wordt in stemming gebracht.

Voor: 70

Tegen: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Hiermee is het voorstel aangenomen.

7. Overig

Er is op moment veel werk aan de VVE, zowel aan de nog lopende processen aan de achterzijde, de voorbereiding aan werkzaamheden die moeten aan de voorzijde, alsook het koppelen van deze aan de verduurzamingseisen die op ons af komen. Daarnaast is er altijd doorlopend werk.

Wij zoeken bewoners die actief willen en kunnen zijn!

Hetzij als bestuursfunctie, hetzij in een bouwteam voor één van de specifieke projecten. Daarnaast kan de kascommissie nog zeker een lid gebruiken. Bericht ons heel graag als je interesse hebt, via Twins, beheerteam2@twins.nl.

8. Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging om 22:30 uur de vergadering.