

Notulen

VvE De Ontdekking 1

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden maandag 18 december 2023, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 104; aantal stemmen vertegenwoordigd: 90 (86,54 procent)

1. Opening

De heer R. Janssen heeft de aanwezigen welkom bij deze extra bijzondere ledenvergadering. Hij stelt voor om voorafgaand aan het openen van de vergadering om kort terug te blikken op de afgelopen jaren, een beknopte toelichting te geven op het project en de procedure uit te leggen over de wijze waarop de VvE zal vergaderen vanavond.

De leden hebben tevens de mogelijkheid om vragen te stellen die het bestuur zo goed mogelijk zal beantwoorden. Wanneer alle vragen beantwoord zijn dan zal de vergadering officieel geopend worden en zullen de besluitvoorstellen in stemming gebracht worden. Wanneer de stemmingen voorbij zijn, dan zal het bestuur samen met de beheerder de stemmen gaan tellen en de resultaten in de notulen verwerken. Er zal een ten slotte aangegeven worden of de voorstellen aangenomen zijn. De aanwezigen gaan akkoord met de voorgestelde procedure.

De heer Janssen geeft een korte terugblik op de afgelopen 4 jaar. In 2019 was de VvE eens dat de voorzijde aangepakt moest worden. Er waren namelijk veel klachten over doorslaand vocht door de muren, en dat de houten kozijnen verrot waren. Het bestuur is vervolgens gaan onderzoeken naar de mogelijkheden om het onderhoud mee te nemen in het verduurzamen van het complex. Het afsluiten van een lening bij het Warmtefonds was daarbij ook een mogelijkheid.

De gemeente had een belangrijke rol in dit project, aangezien het pand onderdeel uitmaakt van beschermstadsgezicht en zij akkoord moest geven voor de uitvoering van de werkzaamheden. De gemeente heeft het project onderzocht en uiteindelijk goedkeuring gegeven.

De VvE kan dit project niet enkel uit eigen middelen betalen, maar het Warmtefonds heeft de mogelijkheid om geld te lenen bij dergelijke verduurzamingsprojecten. Tevens heeft de gemeente Amsterdam 1 procent korting gegeven op de rente van warmtefonds.

De zoektocht naar een aannemer die het project zou kunnen uitvoeren is intensief geweest, waarbij er een voorkeur was voor Amsterdamse partijen, die affiniteit hebben met dergelijke projecten en tevens een goede aanbieding wilde uitbrengen aan de VvE. Ongeveer 6 weken geleden zijn de finale aanbiedingen van de verschillende partijen binnengekomen. De offertes ontlepen elkaar niet veel. De firma Van der Leij is daarbij als de beste uitgekomen, wiens plan het beste voldoet aan de eisen van de architect, de beste ervaringen heeft op vergelijkbare projecten en enthousiast is om aan de slag te mogen gaan. Ten slotte heeft deze firma een gunstigere beschikbaarheid ten aanzien van de overige partijen.

Wanneer de vergadering akkoord gaat met de voorgestelde besluitvoorstellen, dan hebben we te maken met een wachttijd van 30 dagen na het uitbrengen van de notulen. In de meest gunstige situatie kan de firma Van der Leij in april/mei 2024 aan de slag met de werkzaamheden, en zijn ze waarschijnlijk in het 1e kwartaal van 2025 klaar met het project.

De heer Janssen vraagt aan de aanwezigen of er vragen/opmerkingen zijn.

De volgende vragen komen aan bod:

- Wat voor invloed hebben de issues van de kruipruimten?
Mevrouw I. de Moel geeft aan dat er een onderzoek naar de kruipruimtes loopt, en dat de geconstateerde gebreken waar nodig en mogelijk gelijk aangepakt zullen worden. De firma Van der Leij zal bij alle appartementen langs gaan, niet enkel voor de kruipruimten maar ook voor de kozijnen.
- Maar deze kosten zijn dus nog niet opgenomen in de begroting van het project? Mevrouw De Moel geeft aan dat dit niet het geval is, maar dat er wel een post voor onvoorziene kosten is begroot. De VvE heeft waarschijnlijk nog wel ruimte in het budget, mede omdat we aan het kijken zijn voor de mogelijkheden tot verkrijgen van subsidies.

- In het MJOB staat dat de kozijnen aan de achterkant van de Hudsonstraat vervangen zullen gaan worden. In het verleden heeft ze reeds een nieuwe deur gekregen, maar haar andere deur is nog niet vervangen. Wordt dit meegenomen in het project? Mevrouw A. van Broekhuizen geeft aan dat de achterzijde van de Hudsonstraat volledig is aangepakt in het verleden. Het deel wat ze nu aangeeft is dus al gedaan.
- In een eerder onderzoek staat dat fundering goed zou zijn, maar er wordt ook aangegeven dat ze het tijdens de inspectie niet goed konden beoordelen? Mevrouw De Moel geeft aan dat er inderdaad reeds een inspectie is uitgevoerd, maar dat er ook nog een constructie onderzoek uitgevoerd moet worden.
- In de offerte van de firma Van der Leij, staat een stukje over het isoleren van de achtergevel, hoe kan dit?
De heer Janssen antwoordt dat er een stramien aan Balboastraat zit die verspringt. Die is destijds tijdens de werkzaamheden aan de achterzijde niet meegenomen, maar moet nog wel gedaan worden. Er zal tijdens de inspectie beoordeeld moeten worden wat er gedaan moet worden aan de achterzijde van dit stramien.
- Bestaat de VvE uit meer woningen dan gerenoveerd worden? De heer Janssen antwoordt dat dit niet het geval is, alle appartementen zullen meegenomen worden. in het project.
- Betekent het creëren van een nieuwe gevel ook dat de mensen een diepere vensterbank krijgen? De heer Janssen antwoordt dat dit inderdaad het geval zal zijn.
- Wie doet de bouwbegeleiding? De heer Janssen geeft aan dat er in de begroting wel een post is opgenomen voor het begeleiden van de werkzaamheden, maar dat er nog geen keuze gemaakt is wie dit zal gaan doen.
- Er zal uiteraard overlast komen van de werkzaamheden, hoe zal dit ongeveer in zijn werk gaan? De heer Janssen geeft aan dat de werkzaamheden waarschijnlijk 9 maanden zullen gaan duren. Ze zullen per 2 stramien aan het werk gaan. Per stramien wordt een inschatting gemaakt van ongeveer een paar weken werk. Ze zullen dus per zijde ongeveer 2 a 3 maanden werkzaam zijn. De firma Van der Leij zal bij iedereen langs gaan om een definitieve planning te maken.
- Hoe moeten de leden omgaan met schimmels aan de binnenzijde van de gevel. De heer Janssen dat de vochtproblemen de schimmels veroorzaken, en dat het wel even tijd kost om dit te drogen en vervolgens op te lossen. Mevrouw De Moel vult hierop aan dat er goed nagedacht is over de mogelijkheden tot ventileren van de appartementen bij de renovatie van de voorgevel.
- De kozijnen gaan iets verder naar buiten, kan er iets verteld worden over de afwerking in het appartement? De heer Janssen geeft aan dat het bestuur in overleg is met de aannemer hoe we dit het beste kunnen aanpakken.
- Zullen er houten of kunststof kozijnen geplaatst worden? De heer Janssen antwoordt dat dit houten kozijnen zullen zijn.
- De vocht aan de voorkant, komt dit voornamelijk uit de muur of ook vanuit de kruipruimtes? De heer Janssen antwoordt dat dit door zowel de gevel, als door de kozijnen als door de kruipruimtes kan komen.
- De afgelopen jaren zijn de leden meer gaan betalen voor de servicekosten van de VvE. Gaan deze kosten nog hoger worden in de toekomst? De heer Janssen geeft aan dat er nog een aantal onduidelijkheden zijn, zoals de kruipruimtes, waardoor de VvE de maandelijkse VvE bijdragen vooralsnog niet kan verlagen. De VvE zal de verhoging nu wel gelijk houden aan de jaarlijkse inflatie correctie van 2%. Mochten er geen bijzonderheden zijn, dan kan het eventueel verlaagd worden in de toekomst. Het is overigens aan de vergadering om een besluit te nemen over de begroting. E
- Hoe groot is de post onvoorzien? De heer Janssen antwoordt dat dit ongeveer 8% bedraagt.
- Wat gaat het totale project kosten? De heer Janssen antwoordt dat het totale project op ongeveer 3.8 miljoen euro begroot staat.
- Mocht het budget niet toereikend zijn, kan er dan extra geld geleend worden bij het Warmtefonds? De heer Janssen geeft aan dat er goed gekeken is naar de financiering van het project, en dat er

rekening is gehouden met voldoende ruimte voor eventuele tegenvallers. Echter, we hebben een pand voor 100 jaar oud, dus we kunnen niets garanderen.

- Zijn de eigenaren eventueel hoofdelijk aansprakelijk voor het niet nakomen van de verplichtingen uit de lening?
De heer Janssen geeft aan dat uiteindelijk de VvE een lening aangaat en niet de individuele eigenaren.
- Er wordt aangegeven dat de verhoging van de maandelijkse bijdragen in 2024 maximaal 2% van de huidige bijdragen zal zijn, echter is deze verhoging hoger namelijk ongeveer 5%. Er volgt vanuit de vergadering een korte overleg omtrent de verhoging van de maandelijkse VvE bijdragen. De heer Janssen geeft vervolgens aan dat de verhoging inderdaad meer dan 2% bedraagt, wat waarschijnlijk ontstaan is door een vergissing in de huidige begroting. Dit kan betekenen dat de verhoging nu hoger zal zijn dan de aangegeven 2%, maar benadrukt dat de VvE wel dient te voldoen aan de voorwaarden van het Warmtefonds. Het wijzigen van de voorgestelde begroting is daarom niet mogelijk, maar geeft daarbij wel aan dat de volgende begroting (2025) rekening gehouden zal worden met de vereiste 2% indexering. Maar voor de volledigheid, de begroting inclusief de individuele bijdragen zoals ze zijn rondgestuurd voor de vergadering, zijn de basis van de stemming die later zal volgen.
- Heeft de firma Van der Leij iets gezegd over een nieuwe energielabel? Mevrouw De Moel geeft aan dat Van der Leij hierover nog niets gezegd heeft, maar dat er gekeken kan worden om dit als collectief alsnog uit te laten voeren. Ze benadrukt daarbij wel dat hetgeen in principe voor de eigenaren zelf is.

Er zijn verder geen vragen gesteld.

Mevrouw Van Broekhuizen geeft aan dat het complex hijsbalken heeft. Om deze in de toekomst nog steeds te mogen gebruiken voor verhuizingen, moeten er aanzienlijke kosten gemaakt worden om dit mogelijk te maken. Welstand heeft aangegeven dat ze wel aanwezig dienen te zijn, maar dat het aan de VvE is om deze wel/niet bruikbaar te maken. Het bestuur vraagt zich af of deze hijsbalken wel noodzakelijk zijn, aangezien de meeste verhuizingen nu gaan middels een verhuislift. Het bestuur is voorstander om deze niet meer bruikbaar te maken voor verhuizingen, maar is zich wel bewust dat hier nog verdere stappen in genomen kunnen worden.

Mevrouw van Wassenberg geeft aan om een goed beeld te kunnen krijgen van de kruipruimtes moeten er luiken gecreëerd worden in de vloeren van de appartementen op de begane grond. Mevrouw Van Broekhuizen vult hierop aan dat sommige kruipruimtes niet meer toegankelijk zijn omdat (oud) bewoners de vloer op de luiken geplaatst hebben. Er wordt daarbij wel goed gekeken waar de luiken komen te liggen zodat deze het minst in het zicht licht en dus de minste overlast geeft.

1.a Vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen

Om 20:10 uur opent de heer R. Janssen namens het bestuur de vergadering.

Het benodigde aantal vastgestelde stemmen is aanwezig, danwel vertegenwoordigd middels afgegeven volmacht, om het quorum te behalen. Rechtsgeldige besluitvorming is mogelijk.

1.b Benoeming voorzitter van de vergadering

Voorafgaand aan de vergadering noch vanuit de vergadering hebben zich kandidaten aangemeld. Er wordt dan ook voorgesteld om de heer R. Janssen te benoemen tot voorzitter van de vergadering.

Besluitvoorstel 1:

Er wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de benoeming van de heer R. Janssen van het bestuur tot voorzitter van de vergadering:

Stemresultaten:

Voor: 88 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Blanco: 0 stemmen

Ik stem met de meerderheid mee: 2 stemmen

De vergadering benoemt met unanieme stemming de heer R. Janssen tot voorzitter van de vergadering.

2. Ingekomen stukken en mededelingen bestuur/beheerder

Er zijn geen ingekomen stukken anders dan geagendeerd.

Er zijn geen mededelingen anders dan geagendeerd.

3. Het vaststellen van de agenda

De heer Janssen stelt voor om de agenda zonder wijzigingen vast te stellen.

Besluitvoorstel 2:

Er wordt voorgesteld om de agenda van de vergadering zonder wijzigingen op volgorde vast te stellen.

Stemresultaten:

Voor: 87 stemmen

Tegen: 0 stemmen

Blanco: 0 stemmen

Ik stem met de meerderheid mee: 3 stemmen

De volgorde van de agenda wordt met unanimité van de stemmen zonder wijzigingen vastgesteld.

4. Besluiten die in stemming worden gebracht

4.a Het toepassen en (laten) uitvoeren van de volgende energiebesparende maatregelen door de VvE:

De heer Janssen geeft toelichting op dit agendapunt, conform hetgeen dat vermeldt staat op de agenda:

Maatregel 1 :

Gevelisolatie: isolatie met keramische steenstrips op nieuwe voorzetmuur (120mm EPS isolatieplaten Rc 3,87 m²K/W) en 260 m² isolatie met stuc), incl. vervanging (deel) deuren & kozijnen

Maatregel 2 :

Glasisolatie: vervanging glas (HR++ glas, U-waarde 1,1 W/m²K) Hierna genoemd: de energiebesparende maatregelen, die uitgewerkt zijn in bijgevoegde offertes en eerder nog nader zullen worden toegelicht door het bestuur.

Besluitvoorstel 3:

Er wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de uitvoering van de energiebesparende maatregelen, en deze uit de laten voeren door de firma Van der Leij.

Stemresultaten:

Voor: 88 stemmen

Tegen: 1 stemmen

Blanco: 0 stemmen

Ik stem met de meerderheid mee: 1 stemmen

Het voorstel is met de benodigde meerderheid van stemmen aangenomen.

4.b Het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen

Voor een overzicht van de kosten van de energiebesparende maatregelen verwijzen wij naar de bijlage projectbegroting en aangehechte offerte(s) van Van der Leij en onderaannemers.

Besluitvoorstel 4:

Er wordt voorgesteld om de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen aan te nemen

Stemresultaten:

Voor: 88 stemmen

Tegen: 1 stemmen

Blanco: 0 stemmen

Ik stem met de meerderheid mee: 1 stemmen

Met de benodigde meerderheid gaat de vergadering akkoord met de voorgestelde projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen.

4.c Het aangaan van de VvE Energiebespaarlening door de VvE

Het gaat om het lenen van geld door de VvE van het Nationaal Warmtefonds voor de energiebesparende maatregelen.

De belangrijkste voorwaarden voor de VvE Energiebespaarlening zijn hieronder weergegeven:

Hoofdsom: € 3.366.000
Looptijd in maanden: 240
Vaste rente voor de hele looptijd: 1,43%
Maandtermijn: € 16.134,34

Het aangaan van deze lening leidt niet tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage aan de VvE, los van de jaarlijkse indexatie met 2% per 1 januari van elk nieuw kalenderjaar.

De leden van de vereniging van eigenaars worden er expliciet op gewezen dat:

1. Ieder lid de mogelijkheid heeft om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, bij de kantonrechter een verzoek in te dienen tot het intrekken van het besluit, conform artikel 5:130 lid 2 BW. De lening kan pas worden verstrekt als de bezwaartermijn is verstreken;
2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE;
3. De leden in geval van achterstanden in de betaling van de lening door de VvE, medeaansprakelijk zijn voor de uitstaande schuld van de VvE, dit gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

Besluitvoorstel 5:

Er wordt voorgesteld om akkoord te gaan met het aangaan van de VvE Energie bespaarlening door de VvE

Stemresultaten:

Voor: 84 stemmen
Tegen: 2 stemmen
Blanco: 1 stemmen
Ik stem met de meerderheid mee: 3 stemmen

Met de benodigde meerderheid gaat de vergadering akkoord met het aangaan van de VvE Energie bespaarlening door de VvE.

4.d Het aannemen van de gewijzigde begroting en de [gewijzigde] bijdrage aan de VvE

Voor de gewijzigde begroting van de VvE en bijbehorende [gewijzigde] bijdrage verwijzen wij naar de begroting en VvE-bijdragen, zoals bijgevoegd in Begroting 2024. Hierin is ook een specificatie van de bijdrage per (type) appartementsrecht opgenomen [en is de verhoging van de bijdrage ten opzichte van de huidige bijdrage weergegeven].

Besluitvoorstel 6:

Er wordt voorgesteld om akkoord te gaan met de voorgestelde begroting voor 2024.

Stemresultaten:

Voor: 84 stemmen
Tegen: 2 stemmen
Blanco: 2 stemmen
Ik stem met de meerderheid mee: 2 stemmen

Met de benodigde meerderheid gaat de vergadering akkoord met de voorgestelde begroting voor 2024.

5. Rondvraag

Er zijn verder geen vragen gesteld.

6. Sluiting

De heer Janssen geeft aan dat de voorstellen door de vergadering zijn goedgekeurd en aangenomen, en dat de VvE kan beginnen met het project. Hij dankt daarbij de aanwezigen voor hun aanwezigheid en stem, en sluit onder dankzegging de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Ontdekking 1

1.b Benoeming voorzitter van de vergadering

1.b.1 De heer R. Janssen is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3. Het vaststellen van de agenda

3.1 De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.

4.a Het toepassen en (laten) uitvoeren van de volgende energiebesparende maatregelen door de VvE:

4.a.1 De vergadering gaat akkoord met de uitvoering van de energiebesparende maatregelen, en deze uit de laten voeren door de firma Van der Leij.

4.b Het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen

4.b.1 De vergadering gaat akkoord met de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen.

4.c Het aangaan van de VvE Energiebespaarlening door de VvE

4.c.1 De vergadering gaat akkoord met het aangaan van de VvE Energie bespaarlening door de VvE.

4.d Het aannemen van de gewijzigde begroting en de [gewijzigde] bijdrage aan de VvE

4.d.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde begroting voor 2024.