

Notulen

VvE De Tulp, gevestigd te Amsterdam (0659xv)

Notulen van de Vergadering van eigenaars (met digitale ondersteuning), gehouden donderdag 9 december 2021, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 62; aantal stemmen vertegenwoordigd: 49 (79,03 procent)

1. Opening vergadering en vaststelling agenda

Ger Fehrenbach is bestuurslid van VvE De Hyacinth en hij vraagt de vergadering of zij akkoord gaat met zijn voorzitterschap voor deze vergadering. De vergadering stemt hiermee in.

De voorzitter in de voorgaande vergaderingen was de heer De Neeve van Newomij VvE beheer, maar omdat hij daar niet meer werkzaam is en er verschillende specifieke dossiers aan de orde komen leek het de VvE besturen verstandig het voorzitterschap zelf uit te voeren. Newomij VvE beheer zal de vergadering notuleren en heeft de organisatie van de digitale vergadering.

Om de digitale vergadering van vier VvE's ordelijk te laten verlopen wordt afgesproken dat vragen met de chatfunctie gesteld worden en nadat het agendapunt is toegelicht.

De oproeping van de vergadering heeft conform de akte van splitsing plaatsgevonden. Uit telling van de aanwezige stemmen, die digitaal of met een machtiging / stemformulier ontvangen zijn, blijkt dat voor alle VvE's het quorum gehaald is om de geagendeerde besluiten te nemen. Alleen bij VvE De Dahlia zijn onvoldoende stemmen aanwezig voor het besluit inzake het Huishoudelijk Reglement, hiervoor zal een tweede Vergadering van Eigenaars worden uitgeschreven, twee tot zes weken na deze eerste vergadering.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Vaststellen notulen laatste vergadering

De notulen van 23 maart 2021 worden per pagina doorgenomen en vervolgens zonder op of aanmerkingen vastgesteld.

3. Mededelingen bestuur en ingekomen stukken

mededelingen

Afgelopen zomer is een Nieuwsbrief verzonden naar de leden om hen over de lopende zaken te informeren. Het is de bedoeling om regelmatig een Nieuwsbrief te verspreiden om daarmee de leden beter te informeren over de zaken die spelen. Er zijn verschillende positieve reactie op dit initiatief.

Van Newomij VvE beheer werd in september een brief ontvangen dat zij het VvE beheer per 1 januari 2022 gaat beëindigen. De reden is dat bij Newomij de bezetting is gewijzigd en zij voor de inzet een andere prioritering kiezen. De overeenkomst met De Lairesse Bouwmanagement loopt wel door. Het bestuur is direct op zoek gegaan naar potentiële VvE beheerders en na een eerste selectie 10 offertes aangevraagd. Hieruit is wederom een selectie gemaakt en referenties opgevraagd. Uiteindelijk zijn er twee VvE beheerders overgebleven en met hen wordt komende week verdere gesprekken gevoerd. Het is de bedoeling om zo snel als mogelijk is na 1 januari 2022 een nieuwe VvE beheerder aan te stellen, tot die tijd zal Newomij VvE beheer nog wel de administratie blijven uitvoeren.

Er lopen momenteel verschillende grote dossiers, zoals de loden waterleidingen die gemeenschappelijk zijn en de wijziging van de splitstingsakte die complex is gelet op eerder gemaakte afspraken en zeer zorgvuldig moet worden uitgevoerd.

In het Hilwis complex is de afgelopen tijd wederom sprake van vele veranderingen en verbeteringen. Er wordt veel verbouwd en dat wil zeggen veel verbeteringen hetgeen positief is. Maar er gaat helaas ook weleens wat

mis, niet alles kan en er zijn regels die gevolgd moeten worden. Het is altijd aan te raden om de VvE te informeren over de plannen, omdat voor verschillende wijzigingen toestemming van de VvE nodig is. Daarvoor is er het Huishoudelijk Reglement, die zorgt voor een duidelijke procedure hiervoor. De handhaving zal later in de vergadering aan de orde komen.

ingekomen stukken

Er zijn heel veel reacties gekomen naar aanleiding van de naar de leden verzonden brief over een anonieme brief betreffende de loden leidingen. Nu blijkt dat hetgeen hierover door het bestuur is gecommuniceerd niet altijd duidelijk is geweest. De voorzitter heeft verschillende eigenaars hierover gebeld en zal er in het betreffende agendapunt op terugkomen.

4. Onderhoud en technische zaken

4a. stand van zaken eerder goedgekeurde grootonderhoudswerkzaamheden

De heer Kees Pasmooij is bestuurslid van VvE De Roos en direct betrokken bij de onderhoudsplannen, hij krijgt het woord. Het Hilwis complex is bouwkundig een omvangrijk, moeilijk en daarom kostbaar te onderhouden complex. Hiervoor is eerder een onderhoudsplan opgesteld, samen met De Lairesse Bouwmanagement, om dat in kaart te hebben en om te weten welke onderhoudsreserveringen hiervoor nodig zijn. Het is een planning voor de komende 10 jaar met daarbij een financieringsparagraaf.

Voor 2021 - 2022 is een concreet onderhoudsprogramma gemaakt met onderhoud dat geheel uit de reserveringen gefinancierd wordt. De vergadering heeft voor die werkzaamheden al eerder positief besloten. Daarover hebben alle eigenaars informatie ontvangen, onlangs nog op 19 november 2021 door De Lairesse Bouwmanagement. De plannen betreffen het onderhoud aan de achterzijde en daarvoor worden steigers geplaatst. De gevels en met name de scheuren in de gevels worden hersteld, de boei-delen van de daken worden vervangen, het beton van de balkons wordt gerenoveerd, de balkonkasten worden aangepakt en zo nog meer.

Omdat het plaatsen van steigers erg kostbaar is kunnen de eigenaars gebruikmaken van het aanbod van de aannemer om dan ook het schilderwerk uit te laten voeren aan het houtwerk van de kozijnen en deuren en ramen van het appartement. Dit schilderwerk is een verantwoordelijkheid van de eigenaars en zo ook de kosten hiervan. Door hiervan gebruik te maken kan worden bespaard op de kosten van de steigers, zeker interessant voor de hoger gelegen appartementen. Men kan hiervoor niet zelf een schildersbedrijf laten komen, dat is in verband met de complexe regie van het uit te voeren onderhoud niet mogelijk. Ook mogen de steigers in verband met aansprakelijkheid alleen door KOERS bouw betreden worden. De Lairesse Bouwmanagement voert het toezicht uit. De planning is al gecommuniceerd, in week 1 van 2022 wordt gestart aan de Churchilllaan en wordt er richting Merwedeplein gewerkt. Daarna de Rooseveltlaan en Merwedeplein en vervolgens de Deltastraat. Is dit werk gereed dan is de achterzijde van het complex voor de komende jaren klaar.

Daarna komen de plannen voor de volgende jaren, alle werkzaamheden zullen voorgelegd worden aan de vergadering ter besluitvorming.

Er zijn de volgende vragen:

- Wat is de planning van de steigerbouwer? Die is gecommuniceerd met een bijlage in de brief van 19 november, waar een tekening was toegevoegd.
- Het schilderwerk zou in de aktewijziging worden opgenomen als een zaak van de VvE, waarom daarop niet geanticipeerd? Allereerst omdat de akte wijziging nog geen feit is en omdat hiervoor ook geen middelen zijn, er is nooit voor gespaard door de VvE. Zodra de akte-wijziging wordt doorgevoerd en de kozijnen, ramen en deuren een verantwoordelijkheid worden van de VvE zal er een nul-meting worden uitgevoerd waarbij met de eigenaars wordt afgerekend voordat zij de verantwoordelijkheid hiervoor overdragen. Het is dus zeker raadzaam om het schilderwerk indien nodig uit te laten voeren en geen (hout)schade te laten ontstaan.
- De standaard bouwtekeningen voor nieuwe kozijnen wordt niet geaccepteerd door de gemeente. Het bestuur kent die reactie niet en vraagt de eigenaars die hiermee geconfronteerd worden contact met hen op te nemen.

4b besluit werkzaamheden en eenmalige bijdrage vervangen loden leidingen

De VvE's zijn min of meer 'overvallen' door de oproep van de gemeente Amsterdam eind 2020 om te

controleren op de aanwezigheid van loden waterleidingen en het advies om deze te vervangen vanwege de gezondheidsrisico's bij een te hoge loodwaarde in het dringwater. In de onderhoudsplannen en het bepalen van de hoogte van de onderhoudsreserveringen is hiermee geen rekening gehouden. Daarom wordt in dit agendapunt een akkoord gevraagd om de aanwezige gemeenschappelijke loden waterleidingen, voor zover aannemelijk is dat een geconstateerde te hoge loodwaarde in het drinkwater in de appartementen waar deze gemeenschappelijke waterleiding naar toe gaan nog (deels) van lood is en die een onderdeel van de VvE zijn, te vervangen en dit te financieren met een extra bijdrage van de eigenaars. In de agenda is een uitvoerige toelichting gegeven op het voorstel maar gelet op de vele vragen is het voorstel en de onderbouwing niet voor iedereen duidelijk genoeg geweest.

Bestuurslid Jessica Niezen van VvE De Tulp geeft uitleg waarom de VvE hiervoor verantwoordelijk is en waarom de eigenaars daaraan moeten bijdragen. De verticale waterleidingen in de gebouwen waarop de appartementen zijn aangesloten behoren tot de gemeenschappelijke zaken en zijn daarom een verantwoordelijkheid van de VvE. Wanneer die vervangen moeten worden dan zal de VvE dat moeten betalen ofwel alle eigenaars van de VvE tezamen. Omdat hiervoor niet is gereserveerd en het overige onderhoud in gevaar komt als ook deze kosten uit de onderhoudsreserve worden gefinancierd wordt voorgesteld om een extra bijdrage van de eigenaars. Naast deze gemeenschappelijke waterleidingen zijn er waterleidingen in de appartementen, de zogenaamde horizontale leidingen en die zijn voor verantwoordelijkheid en rekening van de eigenaars zelf.

De onduidelijkheid in het voorstel komt omdat niet precies bekend is hoe hoog uiteindelijk de kosten voor de VvE zullen zijn en vervolgens de doorbelasting aan de eigenaars. Het maken van een exacte inventarisatie van de aanwezigheid van de gemeenschappelijke loden waterleidingen is niet goed mogelijk, dan moeten alle leidingkokers worden geopend en dat is zeer kostbaar en geeft onverantwoord veel overlast en schade. De inventarisatie op aanwezigheid van lodenleidingen is daarom op basis van watermonsters die getoetst zijn op het aanwezige loodgehalte. Die inventarisatie is uitgevoerd en de rapportage hiervan is bij het bestuur bekend. Op basis hiervan is een inventarisatie gemaakt waar gemeenschappelijke loden waterleidingen, welke mogelijk (mede) oorzaak zijn van een te hoge loodwaarde in het drinkwater, waarschijnlijk aanwezig zijn en is vervolgens een kostenraming gemaakt om die te vervangen. In de agenda zijn deze gegevens en getallen op VvE niveau verstrekt. Eigenaars van een appartement waar een te hoge concentratie lood in het water is aangetroffen zijn hiervan op de hoogte gebracht, ook omdat zij in de appartementen horizontale leidingen kunnen hebben die nog van lood zijn en op eigen kosten en regie vervangen moeten worden. Pas wanneer de vervanging wordt gerealiseerd wordt duidelijk welke kosten er zijn voor de vervanging, daarom zijn de genoemde investeringen per VvE ramingen. De kosten van één vervanging is begroot op EUR 1.500. Achteraf zal een berekening gemaakt worden voor elke VvE wat de werkelijke kosten waren en hoe die over de eigenaars conform de verdeelsleutels verdeeld worden voor de extra bijdrage. Het is in dit stadium niet exact te berekenen wat de extra bijdrage voor een eigenaar zal zijn maar er moet wel een besluit over genomen worden. Het bestuur benadrukt dat niet alle gemeenschappelijke loden waterleidingen zullen worden vervangen. Ook na voorgestelde werkwijze kunnen/zullen er nog gemeenschappelijke waterleidingen in het Hilwis complex aanwezig zijn, maar aannemelijk is dat deze niet meer (in belangrijke mate) bijdragen aan een (te) hoge concentratie lood in het drinkwater.

Er zijn veel vragen over dit voorstel:

- Heb je geen bericht gekregen over de waterkwaliteit dan is dat goed nieuws. Ook voor wanneer je het appartement wilt verkopen.
- De gegevens van de wateranalyse zijn aan de eigenaars waar de waarden negatief waren verstrekt, die informatie wordt niet met iedereen gedeeld.
- Waarom worden de kosten niet toebedeeld aan de eigenaars die het betreffen? Dat kan niet omdat de stijgleidingen gemeenschappelijk zijn. In de loop der jaren zijn overigens al vele loden leidingen door de VvE vervangen of door eigenaren die hun appartement hebben laten renoveren vervangen, die kosten zijn toen ook door de VvE betaald.
- Zijn de waterleidingen in het appartement niet in orde (de zogenaamde horizontale leidingen) dan zijn die kosten wel voor de eigenaar.
- Wanneer je een appartement te koop zet of koopt dan moet die informatie worden verstrekt en bekend gemaakt worden, het is geen verborgen gebrek meer en je hebt als eigenaar een informatieplicht.
- Betreffen het alle appartementen van groot eigenaar VariaProp? Nee, het zijn clusters van appartementen waar het speelt, dus zowel appartementen van particuliere eigenaars als van VariaProp. Ook zie je loden leidingen op hogere en op lagere verdiepingen.
- Is er niet meer duidelijkheid te krijgen over de hoogte van de extra bijdrage? Dat is niet mogelijk, de verstrekte cijfers geven enige indicatie maar niet meer dan dat. De genoemde EUR 1.500 per

appartement is een schatting van de kosten per geval en dat wordt gedeeld met alle eigenaars. Het totale geraamde budget per VvE kan je delen door EUR 1.500 dan weet je het aantal appartementen waar waarschijnlijk vervanging nodig is. De kosten en extra bijdrage zijn dus geen EUR 1.500 per appartement of eigenaar. De werkelijk gemaakte kosten worden per VvE conform de verdeelsleutel aan ieder lid eenmalig als extra bijdrage in rekening gebracht.

- Komt er een terugkoppeling wanneer hiermee wordt gestart? Dat zal zeker gebeuren zodra er meer bekend is.
- Bij verbouwingen en situaties van lodenleidingen dan is het vanzelfsprekend logisch die mee te nemen, ook die van de VvE. Neem daarvoor contact op met De Lairesse Bouwmanagement, de kosten komen in aanmerking voor vergoeding door de VvE.
- Hak- en breek- en herstelwerk is niet meegenomen in de ramingen, die zijn voor rekening van de betreffende eigenaars waar dit nodig is. Zie hiervoor de brief over dit onderwerp.
- Heb je geen overschrijdingen van waarden in het leidingwater dan kan je toch loden leidingen hebben? Dat is mogelijk, alles is gebaseerd op de watermetingen. Je kunt zelf altijd nog een check laten uitvoeren, dat is eenvoudig te regelen tegen beperkte kosten.
- Kan het niet anders worden georganiseerd? Dat is niet mogelijk omdat elk alternatief heel veel en vaak overbodig hak en breekwerk zal geven. Dat is kostbaar en geeft erg veel overlast.

Er wordt dus gestemd om de aanwezige loden waterleidingen die voor rekening komen van de VvE te vervangen. De kosten hiervan zullen achteraf met een extra VvE bijdrage van de eigenaars worden gefinancierd.

Het voorstel "Besluit werkzaamheden en eenmalig bijdrage aan loden leidingen" wordt in stemming gebracht.

Voor: 42

Tegen: 5

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Hiermee is het voorstel aangenomen.

5. Duurzaamheid

Mevrouw Kim Bergen van adviesbureau De Groene Grachten is uitgenodigd om de door hen opgestelde rapportage over verduurzamingsmaatregelen voor de VvE's en de eigenaars toe te lichten. De rapportage is aan alle eigenaars ter beschikking gesteld en op de web-portal van de VvE geplaatst.

De rapportage is in opdracht van de VvE opgesteld en werd door de Gemeente Amsterdam voorgesteld en gestimuleerd omdat het complex een monumentale status heeft, hetgeen het verduurzamen niet eenvoudig maakt.

De onderzoek en rapportage zijn gericht op maatregelen die mogelijk zijn. Daarvoor is de huidige staat geïnventariseerd en het advies omvat zowel de collectieve als de individuele onderdelen.

Op hoofdlijnen is de conclusie dat er veel isolatiemaatregelen nodig en mogelijk zijn. In de collectieve gebouwdelen zullen allereerst de vochtproblemen in de kruipruimten opgelost moeten worden en daarna kan er geïsoleerd worden. Dakisolatie is eveneens uitvoerbaar bij het uitvoeren van onderhoud van de daken en vervanging van de dakbedekking. Op termijn zal stadsverwarming alleen mogelijk zijn wanneer de isolatie van de gebouwen dat mogelijk maakt. Een belangrijk aandachtspunt is het isoleren van de ramen, dat behoeft een collectieve aanpak en heeft als complexiteit dat Welstand van de gemeente Amsterdam daaraan specifieke eisen stelt. Op individueel niveau zijn er quick-win opties zoals het plaatsen van radiatorfolie en het plaatsen van voorzetwanden. Zie hiervoor de rapportage.

Ga dus samen aan de slag is het advies!

Gevraagd wordt of zonnepanelen een optie zijn. Dat is zeker een mogelijkheid om te verduurzamen maar dan zal er eerst dakisolatie moeten worden aangebracht. Het dak is onderdeel van het meerjaren-onderhoudsplan en staat op de langere termijn in de planning om te worden vervangen.

Zijn er plannen voor het aanpakken van de kruipruimten? Ook dit is een onderwerp voor de lange termijn, zo wordt gedacht aan het aanbrengen van schelpenzand en het isoleren van de in de kruipruimte lopende leidingen. Ook daarover zal een besluit genomen worden.

Is het installeren van een Duurzaamheidscommissie een idee? Dat is al eerder naar voren gekomen en daar moet zeker over worden nagedacht. Eerst dient iedereen kennis te nemen van de rapportage. Er wordt op teruggekomen.

Kim Bergen wordt hartelijk bedankt voor deze duidelijke vogelvlucht van de inhoud van de rapportage en de hierin opgenomen conclusies.

6. Besluit wijzigen huishoudelijk reglement

De voorzitter geeft een toelichting op het voorliggend voorstel om het Huishoudelijk Reglement te wijzigen.

Allereerst wordt geconstateerd dat niet helemaal zeker is of het quorum bij elke VvE voldoende is om hierover een besluit te nemen.

Direct na de vergadering blijkt dat alleen voor VvE De Dahlia het quorum hiervoor niet aanwezig is. Voor deze VvE zal nog een tweede vergadering worden gehouden om hiervoor een rechtsgeldig besluit te nemen.

Er is twee jaar over gedaan om de voorliggende wijziging van het Huishoudelijk Reglement aan de vergadering voor te leggen. In 2019 is een hiervoor geïnstalleerde commissie gestart en begin 2021 werd het concept gedeeld met de eigenaars voor commentaar. Er zijn drie eigenaars die hebben gereageerd bij Newomij VvE beheer. Die heeft de opmerkingen geanonimiseerd doorgegeven aan de VvE besturen. De ontvangen commentaren zijn beoordeeld en de goede suggesties zijn overgenomen. Enkele opmerkingen zijn niet verwerkt. De twee aangeboden concepten zijn niet voorzien van een track en trace voor de aanpassingen, in het eerste concept zou dat een onleesbaar document opleveren en voor het tweede nu voorliggende voorstel wordt van de eigenaars gevraagd dat zij het beoordelen als één geheel en voorstel.

Het voorliggende wijzigingsvoorstel is een actualisatie van het Huishoudelijk Reglement dat in 2014 werd vastgesteld. Het is aangevuld met de in de tussenliggende jaren genomen vergaderbesluiten over het gebruik en beheer van het complex. Daarnaast is er gekozen voor een andere opzet en lay-out van het reglement.

Er zijn de volgende vragen en opmerkingen:

- Hoe wordt het Huishoudelijk Reglement gehandhaafd. Dit is een interessante vraag, ook voor het bestuur. Het bestuur is geen politie en heeft nauwelijks dwangmiddelen om te handhaven. Ook de VvE beheerder kan uiteindelijk weinig uitrichten, ook omdat die niet altijd in het gebouw aanwezig is. Het is ieders verantwoordelijkheid om te doen en te laten wat is afgesproken. Spreek elkaar dan ook eerst aan wanneer er een overtreding wordt geconstateerd, elke eigenaar heeft die verantwoordelijkheid. Heeft dat geen succes dan kunt u een overtreding melden bij de VvE beheerder die het vervolgens opneemt met het bestuur. Omdat dit tijd vraagt van een VvE beheerder geeft dat ook kosten, wees daarvan bewust.
- In het voorgestelde Huishoudelijk Reglement staat dat de hijsbalken niet gebruikt mogen worden omdat dit niet verantwoord is, deze worden niet in stand gehouden omdat het te kostbaar is. Opgemerkt wordt dat er een portiek is waar alleen verhuist kan worden middels de hijsbalk en dat deze regel dus niet kan worden opgenomen. Het bestuur weet hiervan, er is al schriftelijke communicatie over geweest en gaat in overleg met de betreffende eigenaars voor een oplossing. De bedoeling van het Huishoudelijk Reglement en het hiervoor opgenomen artikel is dat er één lijn wordt getrokken ter voorkoming van risico's.
- Hoe worden nieuwe eigenaars hierover geïnformeerd? Dat gebeurt door de VvE beheerder die zodra een overdracht heeft plaatsgevonden de nieuwe eigenaars voorziet van informatie over de VvE. Verkopende eigenaars zullen deze informatie ook moeten verstrekken aan geïnteresseerde kopers en de uiteindelijke koper, hiervoor is een informatieplicht van toepassing.
- Wordt het Huishoudelijk Reglement in het Engels vertaald? Ja, dat wordt al opgepakt.
- Nieuwe suggesties voor aanpassingen kunnen nu niet meer worden meegenomen. Er kan alleen over het voorliggende voorstel worden gestemd. Wel is het de bedoeling om vaker het Huishoudelijk Reglement te toetsen en te actualiseren. Heeft u daartoe suggesties dan kunnen die altijd worden aangeleverd.

Het voorstel "Besluit wijzigen huishoudelijk reglement" wordt in stemming gebracht.

Voor: 23

Tegen: 3

Blanco: 20

Niet uitgebrachte stemmen: 3

Hiermee is het voorstel aangenomen.

7. Samenstelling bestuur

Binnen de besturen van de vier VvE's vinden in twee VvE's bestuurswisselingen plaats. De eigenaars van de betreffende VvE's worden gevraagd te stemmen over de kandidaten die zich beschikbaar hebben gesteld voor de besturen van VvE De Dahlia en VvE De Tulp.

bestuur VvE De Dahlia

Bij VvE Dahlia zal Edwin van Dijken uit het bestuur treden en wordt voorgesteld om de heer Hendrik-Jan Tolsma en de heer Peter Leverkamp te verkiezen tot leden van het bestuur.

De heer Van Dijken wordt bedankt voor zijn 5 jaar lange en grote inzet voor VvE De Dahlia en de samenwerking met de andere besturen in het Hilwis complex. Er waren vele lastige dossiers en door samen op te trekken kon de werkdruk goed verdeeld worden. Veel dank daarvoor.

Peter Leverkamp woont al 33 jaar aan het Merwedeplein tot grote tevredenheid. Hij heeft een juridische achtergrond en die zal hij graag willen inzetten voor de bestuursfunctie.

Hendrik-Jan Tolsma is sinds 1 jaar woonachtig aan het Merwedeplein maar is sinds 2016 bekend met het complex. Hij draagt het complex een warm hart toe en wil zich daarvoor dan ook graag inzetten. Zijn motto is dat het met zijn allen doen het nog prettiger wonen is.

Er zijn geen vragen aan de beide kandidaten.

Het voorstel "Voorstel tot benoeming Hendrik-Jan Tolsma" wordt in stemming gebracht.

Voor: 34

Tegen: 0

Blanco: 6

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Voorstel tot benoeming Peter Leverkamp" wordt in stemming gebracht.

Voor: 33

Tegen: 0

Blanco: 7

Niet uitgebrachte stemmen: 5

Hiermee is het voorstel aangenomen.

bestuur VvE De Hyacinth

Zoals in de agenda toegelicht wordt voor de VvE gezocht naar nieuwe bestuursleden. U kunt zich via de VvE beheerder aanmelden.

bestuur VvE De Roos

Het bestuur van De Roos bestaat uit Kees Pasmooij en Lysa Groven. Er is geen voorstel tot wijziging van de samenstelling van het bestuur.

bestuur VvE De Tulp

Voorgesteld wordt het bestuur dat momenteel bestaat uit Jessica Niezen en Jon van den Berg uit te breiden met Jan Stelwagen. Mevrouw Niezen bedankt allereerst de uitgetreden bestuurslid Baus van Maastricht die in de afgelopen 20 jaar heel veel voor de VvE heeft betekend. De VvE is hem daar zeer dankbaar voor.

Bestuurs-kandidaat Jan Stelwagen woont twee jaar aan de Churchillaan en woonde daarvoor in de Waalstraat. Hij is bekend met het reilen en zeilen van de VvE's en voelt zich er nu 'klaar' voor om deel te nemen in het VvE bestuur. Er zijn geen vragen aan Jan Stelwagen.

Het voorstel "Voorstel tot benoeming Jan Stelwagen" wordt in stemming gebracht.

Voor: 34

Tegen: 0

Blanco: 6

Niet uitgebrachte stemmen: 9

Hiermee is het voorstel aangenomen.

8. Mandaat bestuur

De in de agenda opgenomen mandaten voor het bestuur worden nog kort toegelicht en vervolgens ter stemming voorgelegd. Er zijn geen vragen over de mandaten.

Het voorstel "Mandaat bestuur aanstellen nieuwe administrateur en/of technisch beheerder" wordt in stemming gebracht.

Voor: 44

Tegen: 0

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 3

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Gerechtelijke procedure" wordt in stemming gebracht.

Voor: 43

Tegen: 2

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Uitkering schade" wordt in stemming gebracht.

Voor: 43

Tegen: 2

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Hiermee is het voorstel aangenomen.

9. Vaststellen begroting 2022

Het voorstel voor de begrotingen 2022 is dat er een prijsindexatie wordt doorgevoerd per 1 januari 2022. De verhoging is vooral nodig om te zorgen dat er voor het onderhoud en toekomstig groot onderhoud voldoende budget is, zeker ook gelet op de zeer sterk stijgende materiaalkosten. De kostenposten zijn budgetten, zeker voor de post onderhoud is niet aan te geven wat de werkelijke kosten zullen zijn, de dagelijkse onderhoudskosten kunnen meevallen of tegenvallen. De verhoging van die post is gebaseerd op de verwachting dat er meer nodig is dan huidig boekjaar en de kosten hoger zullen zijn.

Er zijn vervolgens geen vragen over de voorgestelde begrotingen 2021.

Het voorstel "Vaststellen begroting 2022" wordt in stemming gebracht.

Voor: 45

Tegen: 0

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 3

Hiermee is het voorstel aangenomen.

10. Rondvraag

Komt er een vervolg op het Duurzaamheidsrapport? Dat staat niet in de planning. De adviezen en conclusies zijn duidelijk en er kan op individueel niveau naar worden gehandeld. Voor het collectieve VvE niveau zal het rapport worden meegenomen in de onderhoudsplannen voor de komende jaren. Hierbij is te denken aan o.a. het dak-onderhoud dat voor de lange termijn gepland staat.

Waarop zijn de onderhoudskosten begroot? Deze vraag is ook gesteld bij de begroting en het antwoord is dat er gekeken is naar voorgaande jaren en welke verwachtingen er zijn van kosten die kunnen komen. Of de begroting past zal pas blijken uit de jaarstukken die voorgelegd worden aan de Vergadering. De grote onderhoudsinvesteringen zijn gebaseerd op een meerjaren onderhoudsplanning. Bekend is dat er nog meer moet worden verhoogd wil al het planmatig of groot onderhoud uit de onderhoudsreserve betaald kunnen worden. Het complex is 90 jaar oud en dat onderhouden is kostbaar.

Kunnen de daken van de schuren voorzien worden van groene daken? Hierover is al eerder een discussie geweest. Het moet bouwkundig wel kunnen, een groen dak is zwaar. Het zal niet collectief worden opgepakt, het zal op eigen initiatief moeten worden uitgevoerd.

Is een groen dak op een uitbouw verplicht? Dat is niet juist, die voorwaarde is niet gesteld aan het realiseren van een uitbouw, wel vele andere eisen!

Worden er nog sociale activiteiten georganiseerd? Dat is leuk en zeker een wens maar de afgelopen 2 jaar is het eigenlijk niet goed mogelijk geweest vanwege de Corona pandemie. Maar er komt een oproep aan de eigenaars om zich in te zetten voor het 90- jarig lustrum van het complex in 2022. De bedoeling is om hier een commissie voor te installeren. Bij deze een oproep om u aan te melden. Dat kan via de VvE beheer of het VvE bestuur.

Wanneer komt het schilderwerk en ander onderhoud aan de kozijnen en ramen voor rekening van de VvE? Dat is nog even niet aan de orde, eerst moet daarvoor de akte van splitsing worden aangepast en hopelijk komt dat aanstaand jaar aan de orde. Echter hierop wachten is geen optie, zeker aan de voorzijde is het onderhoud kritisch en is de eigenaar, dus ook VariaProp, verantwoordelijk. Bij een overgang van dit onderhoud naar de VvE wordt er middels een nul-meting afgerekend op de staat van onderhoud.

Een website van het complex met een optie tot onderlinge communicatie is een wens. Het heeft de aandacht van de besturen maar zij hebben daar nog geen tijd voor gehad. Mochten er eigenaren zijn die zich hiervoor willen inzetten dan zijn zij zeer welkom, u kunt zich hiervoor aanmelden bij het bestuur via de VvE beheerder.

Het smalle deel van het Merwedeplein is sterk verwaarloosd door de gemeente, kan daar wat aan gedaan worden? Dat is geen taak van het bestuur, u kunt daartoe zelf initiatief nemen richting de Gemeente. Zo zijn er subsidies mogelijk voor verbeterprojecten.

De te gebruiken kleuren voor het houtwerk staan op de portal. Klopt het volgens u niet dan moet u dat laten weten.

11. Sluiting vergadering

De voorzitter sluit om 22.45 uur de vergadering en dankt allen voor hun inbreng en aanwezigheid.

De voorzitter wordt door de aanwezigen hartelijk bedankt voor het voortreffelijke voorzitterschap van deze digitale vergadering.

Besluitenlijst

VvE De Tulp, gevestigd te Amsterdam (0659xv)

4. Onderhoud en technische zaken

4.1 "Besluit werkzaamheden en eenmalig bijdrage aan loden leidingen" is aangenomen

6. Besluit wijzigen huishoudelijk reglement

6.1 "Besluit wijzigen huishoudelijk reglement" is aangenomen

7. Samenstelling bestuur

7.1 "Voorstel tot benoeming Hendrik-Jan Tolsma" is aangenomen

7.2 "Voorstel tot benoeming Peter Leverkamp" is aangenomen

7.3 "Voorstel tot benoeming Jan Stelwagen" is aangenomen

8. Mandaat bestuur

8.1 "Mandaat bestuur aanstellen nieuwe administrateur en/of technisch beheerder" is aangenomen

8.2 "Gerechtelijke procedure" is aangenomen

8.3 "Uitkering schade" is aangenomen

9. Vaststellen begroting 2022

9.1 "Vaststellen begroting 2022" is aangenomen