

Notulen

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden dinsdag 20 juni 2023, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 62 aantal stemmen vertegenwoordigd: 32 (51,61 procent)

1. Opening en vaststelling aantal stemgerechtigden (quorum)

De voorzitter van de vergadering en tevens notulist, de heer Trompert, aanwezig namens Minerva Vastgoedbeheer B.V. (hierna: Minerva) opent de vergadering om 19,40 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Vaststellen aantal stemgerechtigden (quorum):

- **VvE De Tulp:**
De voorzitter stelt vast dat 32 van de 62 (51,61%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Roos:**
De voorzitter stelt vast dat 41 van de 80 (51,25%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Hyacinth:**
De voorzitter stelt vast dat 31 van de 62 (50%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.
- **VvE De Dahlia:**
De voorzitter stelt vast dat 46 van de 80 (57,5%) uit te brengen stemmen in persoon aanwezig dan wel bij volmacht vertegenwoordigd zijn. Dit betekent dat tijdens de vergadering rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

2. Groot/achterstallig onderhoud

De heer Trompert en de heer Baart geven een presentatie aan de leden van de vergadering naar aanleiding van de door Minerva geschreven notitie groot-onderhoud. De notitie bevat een voorstel voor het opstellen van een integraal uitvoeringsplan over de benodigde groot-onderhoudswerkzaamheden. Het voorstel is gebaseerd op de reeds uitgevoerde onderhoudsrapportages van firma's BDA Dakadvies en Keurhuis.

De presentatie is erop gericht om de leden te informeren over:

- de geschiedenis van het groot-onderhoud van het Hilwiscomplex (VvE De Roos, VvE De Hyacinth, VvE De Dahlia en VvE De Tulp);
- wat de gevolgen zijn van het achterstallig onderhoud;
- wat de bevindingen zijn van de onderhoudsrapportages van BDA Dakadvies en Keurhuis;
- welke onderhoudsadviezen gegeven worden op basis van de rapportages van BDA Dakadvies en Keurhuis;
- welke financiële gevolgen het kan hebben voor de vier VvE's.

Als bijlage bij de notulen wordt de presentatie meegestuurd. De presentatie wordt tevens ter administratie in Twinq verwerkt en opgeslagen.

Besluiten:

Aan de hand van voornoemde adviesrapportages en notitie stelt het bestuur voor haar te machtigen de voorbereidende werkzaamheden te starten om een concreet onderhoudsvoorstel met gerichte offertes te verkrijgen. Met dat voorstel krijgt de VvE inzicht welke financiële implicaties er zijn en in hoeverre de VvE hier met de huidige reserves aan tegemoet kan komen.

1. De vergadering wordt gevraagd Minerva Vastgoedbeheer B.V. goedkeuring te verlenen voor het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot voorstellen (scenario's) ten aanzien van de prioritering, kosten, financiering en planning van het uit te voeren (achterstallig) onderhoud. Deze voorstellen zullen in een latere ledenvergadering aan de leden van de VvE's worden voorgelegd (*ter besluitvorming*).
2. Om tot een concreet voorstel te kunnen komen, vraagt het bestuur uw mandaat om ook de onderstaande vervolgonderzoeken alvast uit te laten voeren. De vergadering wordt gevraagd mandaat te verlenen ten behoeve van de uitvoering van (*ter besluitvorming*):

A. Onderzoek naar bouwleges-kortingen

Te verwachten kosten: € 10.000,-

B. Flora en Fauna onderzoek (quick scan)

Te verwachten kosten: € 3.500,-

C. Asbestinventarisatie

Te verwachten kosten: € 6.500,-

D. Onderzoek mogelijkheden gevelisolatie + onderzoek dakpannen

Te verwachten kosten: € 1.400,-

Bovengenoemde bedragen zijn de totale bedragen voor de vier VvE's gezamenlijk. Deze kosten zullen conform de gebruikelijke verdeelsleutel over de VvE's worden verdeeld.

De vergadering besluit Minerva goedkeuring te verlenen voor het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot voorstellen (scenario's) ten aanzien van de prioritering, kosten, financiering en planning van het uit te voeren (achterstallig) onderhoud.

De vergadering besluit het bestuur te mandateren voor een bedrag van € 21.400,- ex. btw. om de vervolgonderzoeken uit te laten voeren ter voorbereiding van het groot-onderhoud.

Na afloop van de presentatie zijn er opmerkingen gegeven en vragen gesteld door de leden welke als volgt zijn genotuleerd:

- Een eigenaar vindt het gevraagde bedrag van €10.000,- voor de omgevingsvergunning aan de hoge kant.

De heer Baart licht toe dat de kosten voor de aanvraag voornamelijk bestaan uit de kosten die de architect rekent. De architect zal de vergunningen aanvragen.

- Mevrouw Van Dijk vraagt wanneer er een nieuw dak wordt geplaatst en of er ook rekening wordt gehouden met het plaatsen van zonnepanelen. Mevrouw ziet graag dat de VvE gaat verduurzamen en acht zonnepanelen hiervoor als een valide maatregel. Daarnaast geeft zij aan dat het achterstallig onderhoud weggewerkt kan worden met hulp van overheidssubsidie. Indien het achterstallig onderhoud gecombineerd

wordt met verduurzamingsplannen, ontvangt de VvE daar subsidies voor.

De heer Baart geeft aan dat het plaatsen van zonnepanelen op dit moment niet het meest cruciale aspect is, er kan naar gekeken worden. Gezien de hoge kosten van het huidige achterstallige onderhoud is de uitvoering van regulier groot-onderhoud het meest belangrijk. Er kan wel rekening worden gehouden met een *zonnepanaalproefdak* wanneer het dak wordt vernieuwd.

De heer Stelwagen vult aan dat voornamelijk de VvE's De Tulp en De Dahlia profijt hebben van zonnepanelen. Het dak aan het Victorieplein heeft substantieel meer vierkante meters beschikbaar. Het bestuur heeft de intentie om op lange termijn de mogelijkheid te bieden voor het plaatsen van zonnepanelen. De nieuwe dakconstructie dient geschikt te zijn voor zonnepanelen. Dit zal op de volgende ledenvergadering worden meegenomen. Het Groene Grachten rapport heeft de meeste verduurzamingsmogelijkheden in kaart gebracht voor het Hilwiscomplex. Een aantal mogelijkheden kunnen doorgevoerd worden tijdens het regulier groot-onderhoud. De meeste maatregelen betreffen individuele maatregelen waar de VvE niks over te zeggen heeft.

Mevrouw Groven meldt dat de algehele staat van de panden ronduit slecht is. Voor nu is het doel om het Hilwiscomplex water- en vocht dicht te krijgen. De kosten om dit te realiseren zijn substantieel. In een later stadium kunnen de verduurzamingsmaatregelen mee worden genomen. De verduurzamingsplannen, waar mevrouw Van Dijk het over heeft, hebben voornamelijk betrekking op individuele maatregelen. Eigenaars kunnen onderling ervoor kiezen om dit gezamenlijk uit te laten voeren.

- Een eigenaar stelt voor om de achterzijde van de VvE's, waar de hellende daken zitten, te vervangen met alleen zonnepanelen. De VvE's zijn op dit moment bezig met het proces om de splitsingsaktes te laten wijzigen vanwege het gebruik van de vlieringen. Dit idee kan daarin mee worden genomen.

Er wordt aangegeven door het bestuur dat er vanuit de gemeente hoogstwaarschijnlijk geen toestemming wordt verleend vanwege de monumentale status van de panden.

- De heer Baus geeft aan dat het niet mogelijk is om op de hellende daken verder dan de lamellen te isoleren. Dit heeft hij niet teruggezien in de presentatie. Verder vraagt hij of er onderscheid is gemaakt tussen alle daken.

De heer Baart legt uit dat alle daken zijn onderzocht. Op veel plekken is waterintreding geconstateerd. Op de platte daken aan het Victorieplein zijn voornamelijk verzakkingen geconstateerd met waterintreding en teermastiek onder de isolatie. Om te isoleren wordt tegenwoordig spinvliesfolie geadviseerd. Dit zorgt voor een waterdicht dak.

- De heer Tolsma licht toe dat de VvE's niet meer ontkomen aan de uitvoering van het groot-onderhoud. Eigenaars dienen rekening te houden met de waarde van de woningen. Indien er bekend is dat er veel achterstallig onderhoud zit binnen de VvE, heeft dit effect op de waarde van de woning tijdens een verkoop. De onderhoudszaken zijn al langere tijd bekend. Deze vergadering is ervoor bedoeld om mandaat te verkrijgen.

De heer Fehrenbach vervolgt dat er een pakket met eisen wordt opgesteld. Op de volgende vergadering worden concrete voorstellen gedaan. De leden kunnen dan kiezen welk pakket uitgevoerd gaat worden. Van belang is om te weten of alle eigenaars bereid zijn om te doteren voor de uitvoering van het groot-onderhoud.

- Een eigenaar vraagt hoeveel tijd er wordt gerekend voor de uitvoering van het groot-onderhoud.

De heer Baart geeft aan dat de werkzaamheden mogelijk langer dan een half jaar duren.

- Een eigenaar stelt voor om de huidige dakterrasconstructie te hanteren wanneer deze moet worden teruggeplaatst.

De heer Stelwagen antwoordt dat het voornemen is om de huidige constructie te hanteren. Dit zal in overleg moeten gaan met de aannemer. De intentie is er om de dakterrassen terug te laten plaatsen. Het nieuwe dak dient te voldoen aan de eisen om een dakterras te kunnen dragen.

- Een eigenaar geeft aan dat zijn woning niet is meegenomen in het onderhoudsrapport van firma Keurhuis. Dit betreft een woning van VvE De Hyacinth. Andere leden geven ook aan dat zij hun adres niet terug hebben zien komen in het rapport.

Minerva zal kijken of alle woningen zijn meegenomen.

- Een eigenaar vraagt wat de besluitvorming dient te zijn op de volgende vergadering. Dient er per VvE een besluit te worden genomen? En hoeveel quorum is er benodigd?

De heer Trompert geeft aan dat er per VvE een besluit moet worden genomen. Indien er uitgaven worden gedaan vanuit het reservefonds, is er een gekwalificeerde meerderheid nodig.

- Een eigenaar vraagt of er is gekeken naar de inpandige waterafvoeren?

De heer Baart geeft aan dat er naar de inpandige waterafvoeren separaat wordt gekeken met het project: *Hilwis vochtproblematiek*.

- Een eigenaar merkt op het doel van het groot-onderhoud is om het dagelijks onderhoud te laten verminderen. Het betreft oude panden waar veel onderhoud benodigd is. Met het groot-onderhoud moet ervoor worden gezorgd dat het aantal reparaties afneemt. Mevrouw Van Dijk geeft aan dat de inpandige regenpijpen gaten laten zien.

De heer Baart beaamt dat het belangrijk is om het dagelijks onderhoud te laten afnemen. Daarnaast zal er aandacht worden geschonken aan de inpandige regenpijpen. Dit wordt nader onderzocht.

- De heer Baus geeft aan dat het onmogelijk is om de opgewerkte energie middels zonnepanelen te verdelen over de appartementen. In 2017 werd het gebruik van zonnepanelen dan ook sterk afgeraden. Gezien er amper technische mogelijkheden blijken om de opgewerkte stroom te verdelen, betreft het een dermate ingewikkeld project dat geen enkele investeerder daar interesse in heeft.

3. Update vochtproblematiek

Tijdens de laatste ledenvergadering is een tussentijdse update verschaft door Minerva Aansluitend op het onderwerp groot/achterstallig-onderhoud volgt eveneens een korte update omtrent de vochtproblemen in de VvE's.

De vochtproblematiek wordt de komende weken nader onderzocht onder begeleiding van firma Bouwonderhoud. Op 12 juni zijn graafwerkzaamheden gepland aan de Churchilllaan, waarna ook in de Deltastraat en Rooseveltlaan nader onderzoek wordt verricht. Op basis van deze onderzoeken zal beter inzicht verkregen worden naar de oorzaak (of oorzaken) van de vochtproblematiek bij een aantal (begane grond) appartementen binnen het complex.

De resultaten van dit onderzoek dienen te worden bestudeerd. Indien de resultaten en de conclusies daarvan afdoende blijken, wordt het proces verder uitgezet om de vochtproblemen te verhelpen. Op dit moment is het niet mogelijk om conclusies te trekken omtrent de definitieve oorzaak, het benodigde herstel of de financiële gevolgen.

4. Benoemen bestuur

De heer E. Kuiper treedt af als bestuurslid in verband met zijn verhuizing. Mevrouw J. Klitsie (Waalstraat 35-II) heeft zich kandidaat gesteld om de vacante positie als algemeen bestuurslid te vervullen. Mevrouw Klitsie heeft sinds de vorige ledenvergadering meegelopen met het bestuur als aspirant bestuurslid en het bestuur ziet in haar een geschikte kandidaat voor het bestuur en adviseert de leden daarom om in te stemmen met haar benoeming als bestuurslid.

Mevrouw Klitsie stelt zich in het kort voor aan de leden.

De vergadering wordt gevraagd:

A. Het terugtreden van de heer E. Kuiper als bestuurslid te aanvaarden, per de datum van de ledenvergadering, en daarnaast volledige en finale kwijting te verlenen voor het door de heer Kuiper gevoerde bestuur.

B. Mevrouw J. Klitsie te benoemen als bestuurslid per de datum van de vergadering.

Mevrouw Van Dijk geeft aan dat normaliter een schriftelijk verzoek dient te worden verzonden aan alle leden met daarin de oproep of er interesse is om tot het bestuur toe te treden. Dat is nu niet gebeurd.

Mevrouw Groven meldt dat zij blij is dat er überhaupt iemand zich heeft aangemeld. Op de vorige vergaderingen is gebleken dat de interesse vanuit de leden om tot het bestuur toe te treden nihil is.

De vergadering besluit het aftreden van de heer Kuiper te aanvaarden en mevrouw Klitsie als nieuw bestuurslid te benoemen. Daarnaast ontvangt de heer Kuiper, per de datum van de vergadering, volledige en finale kwijting voor het gevoerde bestuur.

5. Sluiting

De voorzitter van de vergadering bedankt alle leden voor hun komst en sluit de vergadering om 21.10 uur.

Besluitenlijst

2. Groot/achterstallig onderhoud

- 2.1 De vergadering besluit het bestuur te mandateren voor een bedrag van € 21.400,- ex. btw. om de vervolgonderzoeken uit te laten voeren ter voorbereiding van het groot-onderhoud.
- 2.1 De vergadering besluit Minerva Vastgoedbeheer B.V. goedkeuring te verlenen voor het uitvoeren van de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot voorstellen (scenario's) ten aanzien van de prioritering, kosten, financiering en planning van het uit te voeren (achterstallig) onderhoud.

Actiepuntenlijst

Minerva onderzoekt of alle woonadressen zijn meegenomen in de onderhoudsrapporten van firma Keurhuis.

Status: Vastgelegd

Minerva start met de voorbereidende werkzaamheden voor het groot-onderhoud.

Status: Vastgelegd

Minerva stelt verschillende groot-onderhoud scenario's op met aansluitende financiering en presenteert deze op de volgende extra ledenvergadering.

Status: Vastgelegd