

Notulen

VvE Borneo 11

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 19 april 2021, aanvang 19:15 uur.

Totaal aantal stemmen: 54; aantal stemmen vertegenwoordigd: 44 (81,48 procent)

Aanwezig

De heer H.R. (Harro) Dikkeboom en/of Mevrouw D.(Danielle) van Dam (1), De heer G.A. (George) van der Hilst en/of Mevrouw M.T. (Margot) van der Wart (1), De heer J.J.G. (Jacques) van Hoof en/of Mevrouw M.L.G. (Gwen) van Tunen (1), De heer H.J.F. (Henk) Janssen en/of Mevrouw A.M.F.F. (Anne-Miek) Kaag (1), De heer C.R.C. (Carl) Richmond en/of Mevrouw B.S. Brown (1), De heer G.J. (Jan) Stronks (1), De heer J. (Joost) van der Vaart en/of Mevrouw M.H. (Maria Helena) van der Vaart-Bakker (1), Mevrouw W.P. (Walda) van Wolde (1)

Volmacht afgegeven

De heer G.K. (Gerko) Akse en Mevrouw S.M. (Simona) Covaliu (1), De heer M.H. (Michiel) Antal (1), De heer F.P. (Folkert) Bergstra en Mevrouw J. Hofstra (1), De heer P.J. (Pieter) Berkhout en Mevrouw M.H.W. (Marieke) Salemink (1), De heer C.J.A. (Coen) van den Bos en Mevrouw J.M. Chavannes (1), De heer J.M. (Jurgen) Bossenbroek (1), De heer P.P. van Capelleveen en Mevrouw F.E. (Femke) Dijkstra (1), De heer A.V. (Andrei) Chabaline en De heer W.R. (Wayne) Allen (1), De heer E. (Erik) Dijkstra (1), De heer J. (John) van Doorn en Mevrouw C. (Lot) Riemers (1), De heer D.H. (Dick) van den Eijnden (1), De heer I. (Ivo) Fokke en Mevrouw J.M. (Annemarie) Proost (1), De heer M. (Mehmet) Genco en Mevrouw M. Genco (1), De heer J. (Hans) van Grasstek (1), De heer H.M. (Hein) van Haastert (1), De heer B. Imoula en Mevrouw E.M. (Ellen) Elsingerhorst (1), De heer S. de Jong en Mevrouw K.E. Tjaris (1), De heer M. (Michael) Kastelijns en Mevrouw M.E. (Margriet) Nijnens (1), Mevrouw A.D. (An) Kramer (1), De heer L.M.P. Mallee en Mevrouw A.L. Willemse (1), De heer J.W. (Jaap) Ouwkerk (1), De heer M.J.C.M. (Michiel) van Pelt en Mevrouw G.M. (Gillian) Smith (0), De heer M.L.M. (Mark) Peters en Mevrouw N. (Nienke) de Graaf (1), De heer N.J.R. (Rob) Poort en Mevrouw E.T.M. (Ellen) Dekkers (1), Mevrouw E.O. Rijks (1), De heer P. (Piet) Roos (1), Mevrouw I.C. (Inge) Ruijs (1), De heer J.W. van Schaik en Mevrouw J.E. Panneman (1), De heer T.M. (Tim) van Soest en Mevrouw G.F.M. (Gerarda) van Soest-Vloet (1), De heer M.A. (Michiel) Timmermans en Mevrouw J.J. (Janneke) Weening (2), De heer F.F. Verduijn en Mevrouw L. Ngo (1), De heer G.M.J. Veugelink en Mevrouw M.L. (Madelon) Toepoel (1), De heer B.W. (Bas) van der Wilk en Mevrouw F.M. van de Sandt (1), De heer A. (Nol) de Wit (1), De heer A.J. (Aernout) Zappey en Mevrouw E.J. Halink Scholer (1), De heer F. (Feico) Zwerver en Mevrouw G. (Giannina) Scarteddu (1)

Afwezig

Mevrouw T.H.G. (Tirza) Bruggemann en Mevrouw M.F. (Mariëtte) Willemsen (1), Mevrouw A.A.V. Gatacre (1), Mevrouw B.A. (Barbara) Wilkes (1), De heer J.P. Koch en Mevrouw C.J. Hardij (1), De heer A.T. (Alfred) Kramp en Mevrouw L.A.C. (Lilian) Kolff (1), Mevrouw R.E.C.M. (Rachel) Ploem (1), De heer M. (Martijn) van de Poll en Mevrouw A.D. van Huijstee (1), Mevrouw A.M. Santen-Aardenburg (1), De heer R.P. Zwijnenburg en Mevrouw M.M.H. Brands (1)

1. Voorwoord en opening

Conform het splitsingsreglement worden van het behandelde in de vergadering onderhandse notulen opgesteld. Notulen zijn een kort schriftelijk verslag en omvatten in ieder geval de (deel)conclusies c.q. de genomen besluiten op ieder van de besproken punten. Derhalve zijn deze notulen geen letterlijk of woordelijk verslag maar een zo getrouw mogelijke weergave van de strekking van hetgeen gezegd is. Om een getrouwe weergave te bereiken censureert de HuisHouding de notulen niet. Verzoeken om verandering of weglating van duidelijk uitgesproken tekst dan wel toevoeging van niet-uitgesproken tekst worden niet gehonoreerd. Namen van sprekers worden alleen vermeld indien deze voorafgaand aan het spreken duidelijk genoemd zijn. De notulen worden in concept opgesteld en zijn na de vergadering online beschikbaar. Een notificatie van de plaatsing van deze notulen wordt per e-mail of per post aan iedere eigenaar verzonden. De conceptnotulen kunnen in de eerstvolgende vergadering worden vastgesteld. Tenslotte, notuleren is mensenwerk: wij vragen uw begrip voor kleine spel- en typefouten. Wanneer deze materieel zijn voor de besluitvorming zullen wij deze uiteraard corrigeren.

2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

De vergadering wordt om ongeveer 19:30 uur geopend, vindt online plaats en de aanwezigen worden welkom geheten. Aan de hand van de door de eigenaren getekende presentielijst zijn de stemmen geteld. Er blijkt dat een meerderheid van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is. Dit betekent

dat er over de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen.

Danielle van Dam heeft de presentielijst getekend namens de volmachtgevers en de desbetreffende leden staan op de presentielijst onder "Volmacht afgegeven". Er zijn echter ook enkel leden online aanwezig geweest zonder vooraf een volmacht te hebben afgegeven en zij staan, samen met Danielle, weergegeven als "Aanwezig".

Er geldt dat de voorzitter van de vergadering:

- is belast met de leiding van de vergadering;
- wordt benoemd voor onbepaalde tijd en te allen tijde kan worden ontslagen;
- en de voorzitter van het bestuur één persoon kan zijn indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat.

Mevrouw Danielle van Dam wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3. Ingekomen stukken en mededelingen

Danielle vraagt de leden om desgewenst ook de chatfunctie te gebruiken. Gerko zal die bijhouden en de chat wordt achteraf ook bij de vergaderstukken bewaard.

Er zijn geen ingekomen stukken.

Er zijn wel een aantal mededelingen. Allereerst verzoekt het bestuur om storings- en schade m.b.t. gemeenschappelijke zaken en delen van het gebouw via de portal www.mijn-huishouding.nl in te dienen. Ook benadrukt het bestuur dat alle eigenaren medeverantwoordelijk zijn voor de instandhouding van het gebouw en daarin dus ook een eigen verantwoordelijkheid hebben. Sommige leden vertonen huurdersgedrag door af te wachten tot een ander hun probleem oppakt, maar in een VvE moeten de leden het primair met elkaar doen en zaken die het privégedeelte betreffen, zijn in de regel sowieso geen zaak voor de VvE (gevolgschade soms uitgezonderd).

Pieter verwelkomt de nieuwe eigenaren van SK 74 en zij introduceren zichzelf kort.

Pieter vertelt verder dat de kascommissie in de ledenvergadering van 2020 een opmerking heeft gemaakt over de opgetelde kosten van het VvE-beheer en het technische beheer c.q. de directievoering. Het bestuur heeft hier actie op ondernomen door allereerst voor het reguliere beheer een viertal offertes bij andere beheerders op te vragen om de tarieven en de diensten te kunnen vergelijken. De kosten voor technisch beheer in 2019 waren vanuit het bestuur weliswaar goed te verklaren door de hoeveelheid werk dat toen is verzet, waaronder het goed in kaart brengen van het gebouw en MJOP-gerelateerde werkzaamheden, die nu in de start van de daadwerkelijke uitvoering van planmatig onderhoud hun concrete vervolg hebben gekregen, maar men heeft de signalen niettemin ter harte genomen. De vier beheerders is gevraagd om een offerte uit te brengen op basis van een programma van eisen zodat de onderlinge vergelijking goed te maken viel. Het bestuur heeft op basis van de ontvangen offertes vastgesteld dat de VvE met de HuisHouding weliswaar niet de goedkoopste VvE-beheerder in huis heeft, maar ook zeker niet de duurste. Verder is het altijd weer afwachten of de kwaliteit van de dienstverlening en het serviceniveau van een nieuwe beheerder aan de verwachtingen voldoet. Daarbij is duidelijk geworden dat voorbereidings- en begeleidingskosten van planmatig onderhoud uurtarieven tussen de € 85,- en meer dan € 100,- kennen. Op basis van de waargenomen uurtarieven en de ontvangen reacties heeft het bestuur geconcludeerd dat er geen aanleiding is om over te stappen. Eén VvE-beheerder gaf nog aan geen ruimte te hebben om een nieuwe VvE in Amsterdam te gaan bedienen en vertelde erbij dat de locatie van de VvE als zeer bewerkelijk en intensief bekend staat; ze lieten de kans graag aan zich voorbij gaan.

Gerko en Mark vertellen dat het schilderwerk aan de gevel inmiddels gestart is; iedereen heeft de steigers kunnen zien staan. De steigers schuiven steeds een stukje op en het laatste stuk is inmiddels aan de beurt. Zoals in de vorige vergadering is besloten, wordt er nu dekkend geschilderd. Daarna gaan ze door naar de achterzijde. Voor vragen of opmerkingen over het schilderwerk kan contact opgenomen worden met de TC of het bestuur.

4. Vaststelling notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering d.d. 19 oktober 2020 staan gepubliceerd op de digitale omgeving van de VvE. Op deze notulen worden geen op- of aanmerkingen gemaakt.

De notulen worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en als blijk daarvan door de beheerder ondertekend.

5. Vaststelling jaarrekening en begroting

- presentatie jaarrekening

Eind 2020 waren er geen eigenaren met noemenswaardige betaalachterstanden. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen voornamelijk gevelonderhoud, vervanging van de vuilwaterpompinstallatie en het oplossen constructiefouten bij gevelvlakken en aansluitingen. Kosten voor verzekeringspremies zijn relatief sterk gestegen t.o.v. 2019, maar deze stijgingen zijn per 2021 wel gestuit door de overstap naar een andere verzekeringsmaatschappij (Centraal Beheer). Ook de post elektraverbruik is flink hoger uitgevallen dan begroot en ook hoger dan gerealiseerd in 2019. Alle te onderscheiden onderdelen van technisch onderhoud zijn eveneens boven begroting en ook boven realisatie 2019 uitgekomen. Kosten voor Technisch Beheer zijn daarentegen fors lager uitgevallen. Rentebaten zijn verwaarloosbaar geworden. De VvE heeft opnieuw een exploitatietekort (à € 9.550,71) geboekt, maar is wel duidelijk op weg naar begrotingsevenwicht.

- verslag controle kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening 2020 gecontroleerd. Zij heeft enkele vragen naar tevredenheid beantwoord gekregen, o.a. over het stroomverbruik, de verzekeringen, de dreigende negatieve rente en de onderhoudsplanning met de bijbehorende kosten. Gwendolyn heeft vastgesteld dat steeds meer banken negatieve rente rekenen en dat het saldo waarboven dat gebeurt steeds verder daalt naar op, dit moment, veelal € 100.000,-.

De kascommissie heeft geen onregelmatigheden aangetroffen en is van mening dat het samenstellingsverslag een getrouwe weergave is van de bezittingen, schulden, inkomsten en uitgaven van de vereniging in genoemd boekjaar.

De beheerder merkt nog op dat de negatieve rente een grote frustratie en worsteling bij veel VvE's is, omdat je enerzijds de spaarplicht conform de Wet van 1 januari 2018 hebt en anderzijds al heel snel negatieve rente 'lekt' bij een adequate onderhoudsreserve. Hoe groter de VvE, des te groter de verplichte reserves en dus ook hoe meer negatieve rente er gerekend wordt. Hieraan ontsnappen is moeilijk, want de banken volgen elkaar hierin. Je zou nog kunnen proberen verder te spreiden over nog meer (spaar)rekeningen (de VvE zit nu al bij ABN, Triodos, ASN en SNS), maar veel banken houden de poorten momenteel gesloten voor nieuwe zakelijke spaarders en het bijhouden van de rekeningadministratie blijkt ook nog best bewerkelijk. Zoveel mogelijk investeren in het gebouw is momenteel eigenlijk het devies. Gerko merkt nog op dat er tot op heden nog geen negatieve rente is betaald, maar dat het wel realistisch is om er voor 2021 wel rekening mee te houden. Uit risico-overwegingen verdient het ook aanbeveling om de middelen bij een systeembank te hebben staan in plaats van bij banken met een hoger risicoprofiel (het beruchte voorbeeld van IceSave wordt genoemd). Bestuur en beheerder houden de ontwikkelingen in de gaten.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2020 wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en het exploitatietekort zal worden onttrokken aan de algemene reserve.

- vaststelling begroting en periodieke bijdragen

In de begroting zijn enkele posten aangepast aan de realisatie 2020, aan reeds bekende kosten voor 2021 en/of aan redelijkerwijs te verwachten kosten. Vooral het spaardeel t.b.v. planmatig onderhoud, dat in 2020 gelijk is gehouden (zie toelichting jaarrekening 2019), is in lijn gebracht met de meest actuele herbouwwaarde (à € 17.810.000,-). Kosten voor verzekeringspremies zijn stevig gedaald door de overstap naar een andere verzekeringsmaatschappij en ook de post Technisch Beheer is flink gematigd. Onzekere factor blijft de post reparaties die sowieso van nature sterk fluctueert, maar in deze VvE extra beïnvloed wordt door de nadelige effecten van bouw- en constructiefouten die zich met een grillig verloop openbaren. E.e.a. leidt per saldo tot een verhoging van de begroting (met 4,1%) en de daaruit volgende periodieke bijdragen. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening. De VvE zal na het vaststellen van de voorgestelde begroting weer voldoen aan de Wet van 1 januari 2018 die VvE's verplicht om jaarlijks hetzij minimaal 0,5% van de verzekerde herbouwwaarde t.b.v. planmatig c.q. groot onderhoud te sparen, hetzij te sparen conform de z.g. jaarlijkse kapitalisatie uit een recent Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), dat op maat is gemaakt voor het gebouw. De VvE heeft een (nog) niet vastgesteld MJOP en spaart vooralsnog conform de 0,5% norm.

Gerko antwoordt desgevraagd dat er wel wordt gekeken naar mogelijke besparing op de post schoonmaakkosten en dat er hertoe offertes zijn opgevraagd. Ook wordt gekeken of de schoonmaakfrequentie op bepaalde onderdelen teruggebracht kan worden van één keer per week naar één keer in de twee weken. Wel wordt nog in herinnering gebracht dat de schoonmaak in de achterliggende periode juist is uitgebreid en verbeterd naar aanleiding van lange discussies en dringende verzoeken in meerdere ledenvergaderingen. Enkele eigenaren roepen op om af en toe met de leden een

schoonmaakdag te organiseren en zo schoonmaakkosten te besparen. Het bestuur geeft aan dat die in het verleden ook georganiseerd zijn, maar dat de uiteindelijke opkomst vaak gering was. Desondanks worden nieuwe pogingen aangemoedigd, zeker nu blijkt wat het effect op de begroting en de realisatie door de inhuur van (extra) externe schoonmaak is.

De beheerder antwoordt desgevraagd dat het binnen VvE's niet ongebruikelijk dat het bestuur jaarlijks een gezamenlijk bestuursetentje declareert, veelal gecombineerd met een bestuursvergadering.

Vrijwilligersvergoedingen (tot € 1.700,- per bestuurder per jaar) behoren ook tot de geregeld voorkomende blijken van waardering voor het behartigen van de belangen van alle eigenaren in de VvE, maar die worden binnen deze VvE niet gehanteerd. Dit bestuur besteedt bovendien, mede door de geconstateerde bouw- en constructiefouten, bovengemiddeld veel tijd aan het in goede banen leiden van gebouwonderhoud, aan het herstel van de vastgestelde gebouwgebreken en aan een verantwoorde gebouwexploitatie. Het bestuur wordt via de chatfunctie veelvuldig hartelijk bedankt voor hun inzet.

De begroting 2021 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en zal per 1 mei 2021 ingaan.

- decharge van het bestuur

Het bestuur krijgt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen decharge voor het over 2020 gevoerde financiële beleid.

6. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

De beheerder legt kort uit wat een incassomandaat precies betekent. Het wil zeggen dat het bestuur en de beheerder namens de ledenvergadering, het hoogste orgaan van de VvE, gemachtigd zijn om leden bij betalingsachterstand en conform de Wet op de Incasso te herinneren, aan te manen en in het uiterste geval naar de deurwaarder te sturen, teneinde te voorkomen dat de overige leden moeten opdraaien voor een betalingsachterstand van een wanbetaler. Een actueel vastgesteld c.q. bekrachtigd incassomandaat zorgt ervoor dat de VvE in het geval van een gerechtelijke procedure sterk staat om de verschuldigde achterstand in het belang van alle leden op te eisen. Betalingsregelingen vallen niet onder de bevoegdheid van bestuur of beheerder. Eventuele betalingsregelingen kunnen alleen door de deurwaarder worden voorgesteld en zijn afhankelijk van de situatie en omstandigheden.

De formele tekst is als volgt:

De vergadering van eigenaars machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van onderstaande maatregelen. De vergadering van eigenaars besluit tevens dat er bij een betalingsachterstand uitdrukkelijk géén betalingsregeling mogelijk is.

1. De bijdragen moeten bij vooruitbetaling per eerste dag van de maand zijn voldaan door overschrijving op de bankrekening ten name van de vereniging van eigenaars;
2. Bij niet tijdige betaling van de bijdragen wordt een herinnering verzonden;
3. Indien binnen de in de herinnering gestelde termijn geen volledige betaling volgt, worden één of meerdere aanmaningsbrieven verzonden. De eigenaar dient binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn de achterstallige bijdragen en de aanmaningskosten in zijn geheel te voldoen;
4. Indien binnen de in de aanmaning(en) gestelde termijn geen volledige betaling volgt, zijn het bestuur en de beheerder door de vergadering van eigenaars gemachtigd om namens de VvE opdracht te geven aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure (w.o. proceshandelingen en het optreden als gemachtigde) te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Hieronder is begrepen de tenuitvoerlegging van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis, op een wijze als door de deurwaarder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdragen en/of kosten. Het bestuur of de beheerder zal de vordering niet eerder uit handen geven dan, nadat het in gebreke zijnde lid tenminste is aangemaand tot betalen;
5. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden;
6. De kosten voor het versturen van aanmaningen zijn conform het in rapport Voorwerk II vastgestelde tarief en het minimumbedrag conform de Wet op de Incasso.

7. Samenstelling bestuur en commissies

Er geldt dat bestuurders voor onbepaalde tijd worden benoemd en te allen tijde kunnen worden ontslagen. Het bestuur wordt idealiter gevormd door een oneven aantal bestuursleden. De kascommissie dient uit minimaal twee leden te bestaan die jaarlijks worden (her)benoemd. Het bestuurslidmaatschap kan niet worden verenigd met het lidmaatschap van de kascommissie.

De heer Pieter Berkhout geeft aan, na vele jaren in het bestuur te hebben gezeten, te zullen aftreden als bestuurslid. Hij wordt, met een presentje en vele bedankberichtjes in de chat, hartelijk bedankt voor zijn aanzienlijke inzet van de afgelopen jaren. Pieter geeft haan het met veel plezier gedaan te hebben en hij bedankt zijn medebestuurders en de TC van harte voor de erg prettige en vruchtbare samenwerking. Hij benadrukt dat vele handen licht werk maken. Pieter raadt andere leden aan om ook een tijdje een VvE-functie op zich te nemen, want het is erg leerzaam gebleken en het is leuk om medeleden beter te leren kennen. Tenslotte roept Pieter de medeleden op om zich nog wat meer als medeverantwoordelijke eigenaars op te stellen; een VvE is immers geen serviceflat of woningcorporatie en de leden zullen het met elkaar moeten bolwerken. Danielle roept leden op om zich te melden voor het bestuur, dat nu bestaat uit Gerko, Mark en haarzelf. Ook Danielle heeft gemerkt dat het bestuurswerk, als je eenmaal in die rijdende trein zit, belangrijk en leuk is. Een bestuurstermijn van drie jaar blijkt ook best te overzien.

De overige VvE-functionarissen zijn beschikbaar voor een volgende termijn c.q. blijven in functie. Dit betekent dat mevrouw Gwendolyn van Tunen en de heer Jan Stronks met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen formeel worden herbenoemd als leden van de kascommissie. De heer Jurgen Bossenbroek is beschikbaar om de Technische Commissie (TC), die, zoals Danielle benadrukt, intensief met het bestuur samenwerkt, te versterken en wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot lid van de TC.

8. Besluitvorming groot onderhoud en MJOP 2021: o.a. gevelrenovatie "Witte Olifant" (zie bijlage met Programma van Eisen en bewonerswensen) en 'lekke ramen'

Danielle geeft het woord aan de TC, die zich bij uitstek bezighoudt met wat er de komende jaren volgens het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) aan gepland onderhoud staat te gebeuren. Hans van Grastek geeft een toelichting op de met de vergaderoproep meegestuurde bijlage, die tegelijkertijd ook op het scherm getoond wordt. Hans vertelt dat hij in detail in de cijfers van het MJOP is gedoken en daar met hulp van de beheerder wat mee is gaan 'spelen'. Er wordt eerst een overzicht getoond van het MJOP van 2020 en wat er werkelijk gerealiseerd is en dan het geplande onderhoud voor dit jaar. In 2020 zijn de meeste inspanningen en middelen in het exterieur gaan zitten. Niet alles wat gepland is, is ook uitgevoerd en dat zal dit jaar ingehaald worden. Buitenkozijnen wordt een grotere post, de trommels op de daken worden aangepakt en de patioevels gaan onder handen genomen worden. Hiernaast is in 2020 ook € 21.000,- aan reguliere (ong geplande) reparaties besteed en die waren grotendeels gevel gerelateerd. Het uitgangspunt is dat het niveau aan reparaties voor 2021 € 17.000,- wordt en voor technisch beheer € 5.000,- zal zijn. Een stabielere trend van reactief repareren van gemelde storingen (dikwijls lekkages, die vaak bouwfout-gerelateerd zijn) naar uitvoering van gepland groot onderhoud lijkt ingezet. Hans legt vervolgens op hoofdlijnen uit wat een MJOP eigenlijk behelst en beoogt te doen. Het bevat allereerst welke onderdelen c.q. bouwdeelen er in bepaalde hoeveelheden in het gebouw aanwezig zijn. Elk bouwdeel heeft een levensuur en die krijgt een bepaalde kwalificatie voor de actuele staat van onderhoud op het moment dat het MJOP opgesteld wordt. Hiervoor bestaan algemeen geldende NEN-normen. Vervolgens kan gekeken worden wanneer een bouwdeel weer onderhouden of vervangen moet worden, ofwel je onderhoudsplanning - en daar kan ook een kostenplaatje aan gehangen worden. De geplande uitgaven worden tenslotte teruggerekend naar een jaarlijks spaarniveau dat borgt dat al het geplande onderhoud ook bekostigd kan worden op het moment dat het uitgevoerd moet worden. Een deel is gebaseerd op aannames. Weliswaar onderbouwde aannames, maar het blijft een toekomstplanning die afhankelijk is van de staat van onderhoud op het geplande moment en dat is o.a. afhankelijk van weersinvloeden, bij bepaalde bouwdeelen ook de gebruikintensiteit (bijvoorbeeld in geval van elektrisch-mechanische installaties, maar ook bij hang- en sluitwerk) en ook de mate van schoonhouden (bijvoorbeeld in geval van schilderwerk). Ook het toekomstige prijsniveau is niet altijd goed te voorspellen. De werkelijkheid blijft leidend en een MJOP blijft een hulpmiddel. Dit betekent dat volgens het MJOP gepland onderhoud soms pas later hoeft plaats te vinden (maar soms ook eerder moet worden uitgevoerd) en dat kosten dus later kunnen vallen (of juist eerder), maar ook dat de uiteindelijke kosten lager of hoger kunnen uitpakken. Meestal weet je de werkelijke kosten pas kort voor, bijvoorbeeld op basis van door de ledenvergadering geaccordeerde offertes c.q. maximummandaat, dan wel direct na uitvoering.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgt het bestuur mandaat verleend om uitgaven uit de onderhoudsreserves conform MJOP 2021 te doen.

Hans zoekt hierna in op "De Witte Olifant", het gevelonderhoud aan de zuidzijde "Van Herk" aan de Borneokade, dat nu in de steigers staat en dat periodiek een flinke hap uit de middelen neemt. Danielle leidt dit onderwerp eerst nog even in. In de vorige vergadering is er al gesproken over de wens om hierop te bezuinigen. Zo is besloten om dekkend te schilderen, dat nu uitgevoerd wordt en wat de benodigde frequentie van onderhoud al wat omlaag brengt. Parallel hieraan wordt nagedacht over vervanging van het hout door een materiaal dat minder onderhoud vergt. Hans heeft hieraan gerekend. Er zijn twee scenario's: niet vervangen en wel vervangen. Het kostenniveau van het terugkerende schilderwerk bedraagt ongeveer

€ 42.000,- (actuele prijsniveau). Op basis van historische gegevens zijn reparatiekosten aan de gevels op zo'n € 10.000,- geraamd en de verwachting is dat die behoorlijk zullen gaan dalen. In het scenario 'vervangen' lopende deze kosten door tot aan het geprognosticeerde moment van vervangen, ongeveer in 2025. Als er inderdaad vervangen wordt, wordt het totale kostenplaatje tot 2034 aanzienlijk lager door besparingen op reparaties en goedkoper periodiek onderhoud. Als er niet vervangen wordt, zal er dekkend geschilderd blijven worden. De onderhoudsfrequentie ligt waarschijnlijk wat lager dan voorheen (transparant lakken), maar de kosten komen opgeteld tot 2034 nog steeds fors hoger uit.

Danielle verwijst na de toelichting door Hans naar het opgestelde programma van eisen (PvE) in het geval van vervanging naar de meegestuurde bijlagen. Het idee is om, rekening houdend met het PvE, een drietal architecten onderhoudsarme alternatieven voor "De Witte Olifant" te laten uitwerken, z.g. voorontwerpen. De kosten hiervoor bedragen eenmalig € 2.500,- ex. BTW per architectenbureau. Er wordt nu dus nog niet definitief gestemd voor vervanging. Eerst zullen deze voorontwerpen worden afgewacht. Hoofddoel is om met realistische alternatieven te komen die periodieke onderhoudskosten besparen en ook lekkages voorkomen, zodat er een aanmerkelijke en permanente besparing op onderhoud gerealiseerd kan worden. Danielle vat samen dat een kostbare vervanging in 2025 uiteindelijk tot 2034 toch heel veel goedkoper is dan te blijven schilderen wat er nu is. Het alternatief moet minstens zo mooi zijn als wat er nu is, al is dat natuurlijk deels een persoonlijke opvatting. Uiteindelijk beslist een volgende ledenvergadering met een gewoon meerderheidsbesluit welke keuze zal worden gemaakt (i.e. wel of niet vervangen en zo ja, welk vervangingsontwerp er uit de drie voorontwerpen gekozen wordt).

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgt het bestuur mandaat verleend om voor max. € 7.500,- ex. BTW een drietal architecten te verzoeken, rekening houdend met het PvE, een gedetailleerd voorontwerp ter vervanging van "De Witte Olifant" uit te werken.

Danielle merkt nog op dat van alle bouwdelen dit één van de weinige is die met een verandering tot aanzienlijk lagere onderhoudskosten kan komen. En hoewel sommige leden eigenlijk liever geen vervanging hebben en bij voorkeur willen behouden wat er nu is, is de te realiseren besparing dermate groot, dat ook zij zich realiseren dat vervanging waarschijnlijk onvermijdelijk is om de lange-termijn onderhoudslasten van het héle gebouw binnen redelijke perken te houden. De te realiseren besparing op dit ene stukje van het gebouw van zo'n € 200.000,- kan daarna dus ten goede komen aan het hele gebouw.

Desgevraagd antwoorden bestuur en TC dat er momenteel zes kandidaat-architecten zijn die geïnterviewd zullen worden en waaruit er drie geselecteerd zullen worden om genoemde voorontwerpen te gaan opstellen. Als leden nog architecten willen aandragen, is dat uiteraard van harte welkom.

Hierna vervolgt dit agendapunt met de 'lekkende ramen'. Gerko vertelt dat er in korte tijd bij de beheerder en het bestuur diverse keren melding is gemaakt van lekkende ramen, ofwel condensvorming in de dubbele beglazing. Lekkende beglazing valt na 10 jaar niet meer onder de dekking van de verzekering en vervanging zal dus door de VvE bekostigd moeten worden. Om dit per geval individueel te gaan oppakken is aanzienlijk duurder dan er een collectieve operatie van te maken, alleen al vanwege het moeten voorrijden van bouwkransen of hoogwerkers. Er wordt daarom periodiek geïnterviewd waar er zich nieuwe lekkende ramen bevinden. De vervanging van de lekkende ramen moet vervolgens ook nog goed getimed worden. Het beste moment is vlak voor gepland schilderwerk, want ook dat kan kosten op steigerbouw en eventuele kraanhuur besparen. Er komt dus nogal wat coördinatie omwille van te besparen kosten aan te pas. Het voorstel is dan ook om, zeer storende uitzonderingen daargelaten, periodieke inventarisaties uit te voeren en dan in één keer alle gevonden gevallen te laten vervangen. De ledenvergadering gaat hier met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen mee akkoord.

Er wordt nog opgemerkt dat tochtklachten van kozijnen losstaan van lekkende beglazing en uiteraard wel direct aandacht verdienen. Hier is voor 2021 ook rekening mee gehouden.

9. Bespreking en besluitvorming verzoek toestemming patio-overkapping BK 329 en BK 331, zie bijlage (voorstel van vorig jaar met een aanvulling)

Vorig jaar is dit onderwerp al kort besproken, maar omdat het niet op de agenda stond, kon er toen niet over gestemd worden. Dit keer is dat wel het geval. Omdat dit een eerste opbouw gaat worden, hecht het bestuur er wel aan e.e.a. goed te documenteren. Dit kan, naast vastlegging van het vergaderbesluit in de notulen, onder meer door een z.g. overeenkomst gebouwwijziging voor de desbetreffende aanpassing op te stellen, waarin zaken als aansprakelijkheid, wie verantwoordelijk voor het onderhoud en een eventueel kettingbeding, geregeld worden. Op deze wijze wordt de VvE gevrijwaard van elk denkbaar nadeel die de aanpassing zou kunnen opleveren.

Folkert (nr. 331) geeft onder verwijzing naar de meegestuurde bijlage een toelichting. Om eventuele

ongewenste reflectie van zonlicht te voorkomen is in het ontwerp rekening gehouden met zonwerende elementen. Alle direct omwonende burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen aanpassingen. De splitsingsakte hoeft er naar het oordeel van zowel de notaris van Folkert als die van de burens niet voor gewijzigd te worden. De verdeelsleutel zoals die nu geldt hoeft er niet voor aangepast te worden omdat de vierkante meters die overkapt worden nu al onderdeel van het privégedeelte zijn en de onderhoudskosten van de uitbreiding geheel voor rekening van de aanvragers zullen komen. Een aktewijziging zou ook erg bewerkelijk en kostbaar zijn. Dit is in lijn met de situatie bij andere VvE's in de buurt die met vergelijkbare vraagstukken te maken hebben gehad. Desgevraagd geeft Folkert aan dat de overkapping niet gebruikt zal worden voor verdere opbouwen zoals bijvoorbeeld een dakterras. De overkapping is van glas en het glas is ook nodig voor voldoende lichtinval. Om die reden zullen er verder ook geen objecten op gezet worden. Het aan te brengen oppervlak moet vanwege brandveiligheidseisen en andere bouwkundige criteria wel beliepbaar kunnen zijn, maar dat zal onder normale omstandigheden niet gaan gebeuren. Iemand brengt in dat er door de aanpassingen wel waarde aan de woningen wordt toegevoegd en dat dat een opwaarts effect op de herbouwwaarde kan hebben die tot een hogere verzekeringspremie leidt. De suggestie wordt gedaan om de verdeelsleutels aan te passen zonder aktewijziging. De beheerder geeft echter aan dat dat juridisch niet mogelijk is. Wijziging breukdelen en/of verdeelsleutels betekent automatisch wijziging splitsingsakte. Folkert geeft aan dat er door de overkapping ook onderhoudskosten voor de VvE voorkomen worden doordat bepaalde houten bouwdelen niet meer vervangen hoeven te worden. Verder wordt de mogelijke stijging van de herbouwwaarde op het totale gebouw niet materieel geacht en de beheerder merkt nog op dat de herbouwwaardes hoofdzakelijk administratief bepaald worden. Eventueel wordt kan dat stukje extra opstal privé bijverzekerd worden.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgen de afzonderlijke eigenaren van BK 329 en BK 331, onder de voorwaarde van het tekenen van een overeenkomst gebouwwijziging met de VvE, toestemming voor het aanbrengen van een patio-overkapping.

10. Bespreking en besluitvorming verzoek verplaatsen dakterras SK 128, zie bijlagen

Danielle geeft allereerst aan dat ook hier als voorwaarde geldt dat er een overeenkomst gebouwwijziging opgesteld en getekend zal moeten worden om de VvE te vrijwaren van elk denkbaar nadeel dat door de wijziging kan ontstaan. Jurgen krijgt het woord voor een toelichting op de bij de vergaderoproep meegestuurde stukken (bijlage 10). Hij vertelt dat de wens tot verplaatsing is ingegeven door de aanwezigheid van een kamer op de derde verdieping die voor 90% uit glas bestaat, die in de wintermaanden niet warm te stoken is en daardoor niet optimaal benut kan worden. In 2012 heeft Jurgen al een ander plan ingediend, maar dat is nooit ten uitvoer gebracht omdat het toch wel erg complex bleek. De plannen zijn nu veranderd in het dichtmaken van de patio op de tweede verdieping in combinatie met de verplaatsing van het dakterras van de tweede naar de derde verdieping. De burens hebben al aangegeven geen bezwaren tegen de (gewijzigde) plannen te hebben. Ze zullen er geen last van ondervinden of inkijk krijgen. Het terras zal onderhoudsvriendelijker worden dan wat er nu is. Jurgen geeft tenslotte aan akkoord te zijn met het ondertekenen van een overeenkomst gebouwwijziging. Een omwonende maakt zich toch zorgen over de privacy door het realiseren van een dakterras op de derde etage. Jurgen garandeert dat er geen privacy-issues bij andere leden ontstaan; er kan vanaf het terras niet naar beneden gekeken worden. Het is zelfs al met de directe burens getest. Jurgen is bereid om de desbetreffende eigenaar bij de uitvoering van de werkzaamheden te betrekken en om voldoende privacy-waarborgen te garanderen. Het bestuur stelt voor om deze extra waarborgen als voorwaarde aan de goedkeuring te verbinden en dit wordt vervolgens in stemming gebracht.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgen de eigenaren van SK 128, mits de privacy van de direct omwonenden voldoende gewaarborgd is en onder de voorwaarde van het tekenen van een overeenkomst gebouwwijziging met de VvE, toestemming verleend om het dakterras conform ingediende plannen te verplaatsen.

11. Bespreking en besluitvorming verzoek aanbrengen Franse balkons patio's SK 118, 120 en 122, zie bijlage (zelfde voorstel als vorig jaar, nu voor stemming)

In de vorige vergadering is dit onderwerp al kort aan bod geweest en toen is ook al even informeel gepeild hoe men over het aangedragen ontwerp dacht met een positieve uitkomst als resultaat. Nu is het verzoek ook geagendeerd voor daadwerkelijke besluitvorming. De plannen zijn inhoudelijk niet gewijzigd en meegestuurd met de vergaderoproep. Een uitgebreidere toelichting blijkt niet meer echt nodig.

De eigenaren van SK 118, 120 en 122 krijgen ieder met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen goedkeuring voor het aanbrengen van een Frans balkon op de patio's.

12. Bespreking en besluitvorming verzoek oversteek waterleiding door het algemene deel van de garage BK 337, zie bijlage

Dit verzoek, dat toegelicht staat op de meegestuurde bijlage 12, is ingediend om een zo eenvoudig

mogelijke installatie, d.m.v. een z.g. bypass onderlangs via de garage, van een nieuwe koudwaterleiding voor BK 337 mogelijk te maken. De bestaande waterleiding in de vloer is lek en de precieze locatie van het lek is moeilijk te bepalen. Een alternatieve waterleiding langs een andere route voorkomt veel hak- en breekwerk in de vloer en wanden van de woning. Het bestuur geeft wel aan hier graag de voorwaarde van een overeenkomst gebouwwijziging aan te verbinden om de VvE te vrijwaren van eventuele nadelen, zoals lekkages. De leiding wordt geïsoleerd en zal volgens alle geldende richtlijnen professioneel en netjes (door loodgietersbedrijf Root) aangelegd worden. De beheerder merkt nog op dat bypasses een veelgebruikte oplossing zijn voor het droogleggen van moeilijk bereikbare lekkende leidingen. Er zijn verder geen vragen en dit voorstel wordt daarom snel in stemming gebracht.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgen de eigenaren van BK 337, onder de voorwaarde van een getekende overeenkomst gebouwwijziging, toestemming voor het aanbrengen c.q. middels een z.g. bypass omleggen van een koudwaterleiding via de garage.

13. Bespreking en besluitvorming voorstel opknopbeurt entree SK 126-134, zie bijlage

De eigenaars die gebruik maken van de entree aan de Stokerkade 126-134, bij de galerij aan de kopse kant, willen hun entree graag oprissan. Het voorstel behelst deels het opknappen wat er is en deels een verfraaiing en verandering van hoe het er nu uitziet (o.a. het plaatsen van een glazen raam in een kozijn waar nu nog een plank zit). Voor wijzigingen aan VvE-zaken en -delen is toestemming van de ledenvergadering vereist. Het bestuur geeft aan dat er uiteraard toestemming vanuit de VvE gegeven kan worden voor de voorgestelde veranderingen, maar dat de extra kosten voor rekening van de eigenaars zelf zijn. Het MJOP voorziet ook alleen in kosten voor regulier onderhoud en niet in investeringen voor aanpassingen. Voor regulier onderhoud aan deze entree is volgens het MJOP op termijn ongeveer € 3.000,- begroot. Dit reeds voor de entree geormerkte budget zou beschikbaar gesteld kunnen worden, waarmee de betreffende eigenaars dan aan de slag kunnen. Eventuele meerkosten zijn ze bereid zelf te betalen. Dit vindt men een goed voorstel om in stemming te brengen.

Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen krijgen de eigenaren aan entree SK 126-134 toestemming voor het doorvoeren van de voorgestelde wijzigingen en toestemming om maximaal € 3.000,- voor de opknopbeurt van hun entree uit de VvE-middelen te declareren.

14. Rondvraag en sluiting

- Vragen voor de rondvraag kunnen tot één week voor de vergadering worden aangemeld via bovenstaand e-mailadres.

Er is vooraf één onderwerp voor de rondvraag aangedragen, dat deels al behandeld is. Het gaat om de door Jurgen aangedragen tochtproblemen. Bij een bepaalde windrichting tocht het behoorlijk en dat is ook te merken aan hoge stookkosten. Het is zelfs zo erg dat er sinds vorige week water naar binnen regent. Hiervan is wel al een melding gemaakt. Op andere plaatsen heeft hij tape op de kozijnen geplakt om de tocht nog enigszins te beperken. Binnen moet er soms zelfs winterkleding gedragen worden. De beheerder merkt op dat dit niet klinkt als planmatig onderhoud dat dienst plaats te vinden, maar als een bouw- c.q. constructiefout waar naar gekeken moet worden. Dit hoort in een gebouw van deze leeftijd niet voor te komen en zeker niet in de geschetste mate. Huisaannemer Bas Verweij is al ingeschakeld en dit valt onder de post Reparaties van de reguliere begroting.

Er wordt nog als bespreekpunt ingebracht of er verschillen in invloed op besluiten over (wijzigingen aan) het gebouw aan leden toegekend kunnen worden. Danielle stelt voor om dit onderwerp te parkeren voor een andere keer. Het bestuur en de beheerder geven nog aan dat het gebouw, ondanks de bouwkundige verschillen, één geheel is en dat de leden reglementair recht hebben om het aan hen bij akte toegekende stemrecht uit te oefenen. Er geldt daarbij geen afwijking op het moment dat een bouwdeel meer of minder in de buurt ligt of anderszins meer of minder belang voor een eigenaar heeft. Zie als voorbeeld het verloop van onderwerp 13. Wel is het zo dat voorafgaand aan een stemming directere betrokkenen bij een gebouwwijziging gepolst kunnen worden over hun specifieke wensen en betrokken kunnen worden bij de voorbereiding. Het bestuur houdt daar dan ook rekening mee. Het uiteindelijke besluit over een als zodanig voorbereid agendapunt wordt, zoals hiervoor geschetst, echter door de hele ledenvergadering genomen en elk lid mag haar/zijn stem daarbij uitoefenen.

De voorzitter sluit rond 21:35 de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Borneo 11

- 2. Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter**
 - 2.1 Mevrouw Danielle van Dam is benoemd tot voorzitter van de vergadering.
- 4. Vaststelling notulen van de vorige vergadering**
 - 4.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 19 oktober 2020) zijn vastgesteld
- 5. Vaststelling jaarrekening en begroting**
 - 5.1 De jaarrekening 2020 is vastgesteld, het exploitatietekort zal worden onttrokken aan de algemene reserve en het bestuur heeft decharge verleend gekregen voor het gevoerde financiële beleid over het genoemde boekjaar
 - 5.2 De begroting 2021 is vastgesteld en zal per 1 mei 2021 ingaan
- 6. Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat**
 - 6.1 Het incassomandaat van het bestuur en de VvE-beheerder (i.e. de HuisHouding) is vastgesteld c.q. weer bekrachtigd.
- 7. Samenstelling bestuur en commissies**
 - 7.1 De heer Pieter Berkhout is afgetreden als bestuurslid
 - 7.2 Mevrouw Gwendolyn van Tunen en de heer Jan Stronks zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie.
 - 7.3 De heer Jurgen Bossenbroek is benoemd tot lid van de Technische Commissie (TC)
- 8. Besluitvorming groot onderhoud en MJOP 2021: o.a. gevelrenovatie "Witte Olifant" (zie bijlage met Programma van Eisen en bewonerswensen) en 'lekke ramen'**
 - 8.1 Het bestuur heeft mandaat verleend gekregen om uitgaven uit de onderhoudsreserves voor planmatig onderhoud conform het MJOP voor 2021 te doen.
 - 8.2 Het bestuur heeft mandaat verleend gekregen om door drie afzonderlijke architecten een ontwerp te laten opstellen voor een onderhoudsarm alternatief voor de houten geveldelen ("De Witte Olifant") à max. € 2.500,- ex. BTW per architect.
- 9. Bespreking en besluitvorming verzoek toestemming patio-overkapping BK 329 en BK 331, zie bijlage (voorstel van vorig jaar met een aanvulling)**
 - 9.1 De eigenaren van BK 329 en BK 331 hebben ieder, onder de voorwaarde van het tekenen van een overeenkomst gebouwwijziging met de VvE, toestemming voor het aanbrengen van een patio-overkapping verleend gekregen.
- 10. Bespreking en besluitvorming verzoek verplaatsen dakterras SK 128, zie bijlagen**
 - 10.1 De eigenaren van SK 128 hebben, onder de voorwaarde van voldoende privacybescherming van de direct omwonenden en onder de voorwaarde van het tekenen van een overeenkomst gebouwwijziging met de VvE, toestemming verleend gekregen om het dakterras conform ingediende plannen te verplaatsen.
- 11. Bespreking en besluitvorming verzoek aanbrengen Franse balkons patio's SK 118, 120 en 122, zie bijlage (zelfde voorstel als vorig jaar, nu voor stemming)**
 - 11.1 De eigenaren van SK 118, 120 en 122 hebben goedkeuring verleend gekregen voor het aanbrengen van een Frans balkon op hun patio's.
- 12. Bespreking en besluitvorming verzoek oversteek waterleiding door het algemene deel van de garage BK 337, zie bijlage**
 - 12.1 De eigenaren van BK 337 hebben, onder de voorwaarde van een getekende overeenkomst gebouwwijziging, toestemming voor het aanbrengen van een koudwaterleiding via de garage verleend gekregen.
- 13. Bespreking en besluitvorming voorstel opknapbeurt entree SK 126-134, zie bijlage**
 - 13.1 De eigenaren aan entree SK 126-134 hebben toestemming verleend gekregen voor het doorvoeren van de door hen voorgestelde wijzigingen aan die entree en eveneens toestemming verleend

gekregen om maximaal € 3.000,- voor de opknapbeurt van hun entree uit de VvE-middelen te declareren.