

Notulen

Vereniging van Eigenaars Vogeldorp, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 3 december 2024, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 273; aantal stemmen vertegenwoordigd: 152 (55,68 procent)

1. Opening

Tim Bakker, bestuurder VvE, opent de vergadering om en heet alle aanwezigen van harte welkom.

De vergadering besluit met algemene stemmen Tim Bakker te benoemen als voorzitter van de vergadering.

Er zijn 152 van de 273 stemmen aanwezig of vertegenwoordigd, dit is voldoende om rechtsgeldige besluiten te nemen.

De vergadering besluit met algemene stemmen de agenda vast te stellen.

2. Commissie 'Toekomst Dorpen'

- Update scenario's Lieven de Key voor Vogeldorp en Disteldorp
 - Gerben Hieminga, bestuurder VvE, geeft een toelichting over de scenario's die besproken zijn met Lieven de Key. Tjeerd, Lieven de Key, is afwezig wegens ziekte en kan daarom geen verdere toelichting geven. Gerben meldt dat Lieven de Key wel betrokken blijft bij de VvE en niet van plan is om hun eigendom te verkopen.
 - Govert (Ingenieursbureau Amsterdam) geeft een presentatie over de voortgang van het onderzoek naar de waterstromen rondom VvE Vogeldorp. Er wordt een korte samenvatting gegeven van hetgeen in januari 2024 besproken is in de vergadering.
 - Ivo van Buro Regen en Water verzorgt een presentatie 'Bewonersparticipatie':

Er zijn momenteel 114 huizen die mogelijk schade ondervinden door de bodemdaling. Het doel is om dit aantal naar nul te brengen. De bodemdaling is niet extreem, maar verloopt sneller dan verwacht, met een snelheid van 1 à 2 mm per jaar. Dit vereist maatregelen om de omgeving op peil te houden. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om drainage en infiltratie te combineren om het waterpeil stabiel te houden. Dit kan helpen om zowel in de zomer als winter het waterbeheer te optimaliseren. Het lopende onderzoek naar grondwateroverlast en -onderlast moet inzicht geven in de problematiek en mogelijke oplossingen. De resultaten worden begin 2025 verwacht. Het onderzoek dient als onderbouwing voor beleidsmakers om maatregelen te programmeren. Er is contact met andere gemeenten, zoals Rotterdam, om ervaringen en oplossingen te delen. Dit kan leiden tot gezamenlijke initiatieven en verbeteringen. Er is feedback ontvangen over de noodzaak van regelmatig onderhoud van afvoerputten rondom huizen. Dit is belangrijk om wateroverlast te voorkomen. Bewoners worden aangemoedigd om hun afvoerputten vrij van bladeren te houden en eventuele problemen te melden bij de VvE. De intentie is om bewoners te betrekken bij toekomstige projecten, vooral als er financiering beschikbaar komt. Dit kan leiden tot functionele oplossingen voor lokale problemen.

Er zijn meerdere plekken in Vogeldorp waar wateroverlast geen groot probleem is, maar het blijft een aandachtspunt. De participatiewebsite blijft actief en bewoners worden aangemoedigd om feedback te geven over wateroverlast. Dit helpt bij het sturen van gerichte communicatie, zoals brieven.

Samenwerking met Waternet: Er is overleg geweest met Peter van der Kruk van Waternet over de riooluitbreiding. Het project is afhankelijk van de voortgang bij de Meeuwenlaan.

Uitvoeringsplan: Het plan richt zich op het aanleggen van lijngoten en het ophogen van tuinen waar nodig.

Lijngoten en Ophoging: Er wordt gewerkt aan het ophogen van tuinen en het aanleggen van lijngoten om wateroverlast te verminderen. Deze werkzaamheden maken onderdeel uit van de begroting. Om te bepalen waar lijngoten nodig zijn, worden modelberekeningen gemaakt. Dit omvat zowel openbare als private ruimtes. Bewoners worden aangemoedigd om online opmerkingen te maken over hun eigen woning. Dit is cruciaal voor het verbeteren van de situatie. De situatie is in kaart gebracht door middel van tekeningen en opnames. Deze worden gebruikt om bewoners te informeren en te betrekken. Bewoners worden aangemoedigd om zelf aanpassingen te doen, zoals het ophogen van tuinen, en om hulp te vragen indien

nodig. Het advies is om lijngoten aan te leggen, die zijn verbonden met regenpijpen om water effectief af te voeren. In een aantal gevallen is het aantal regenpijpen onvoldoende voor de grootte van de woning. Dit wordt opgepakt in samenwerking met Waternet.

Als oplossing voor terugslagproblemen in het riool wordt het aanbrengen van keerkleppen overwogen.

Er zijn problemen met dakgoten die voor extra water in tuinen zorgen. Dit probleem wordt meegenomen in de capaciteitsberekeningen.

Govert en Ivo worden bedankt voor hun presentatie en toelichting, waarna zij de vergadering verlaten.

3. Vaststellen notulen vergadering 18 juni 2024

De notulen van de vorige vergadering(en) worden tijdens de vergadering doorgenomen en in stemming gebracht.

De volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Pagina 1: De genoemde naam Jolanda zal worden aangevuld met haar achternaam (Bacher?/Bagger?)

Met inachtneming van bovengenoemde aanvulling worden de notulen worden met algemene stemmen vastgesteld. De notulen worden getekend door de vergadervoorzitter.

4. Mededelingen

- Memo mededelingen bestuur (zie bijlage op Twinq)
- Gang van zaken bij de snoeiwerkzaamheden en groenonderhoud hovenier: Het nadrukkelijke verzoek aan alle bewoners is om te zorgen voor toegankelijkheid/vrije doorgang voor de hovenier, zodat deze zijn werkzaamheden ongehinderd kan uitvoeren. Eigenaren die hun woning verhuren worden verzocht dit ook aan hun huurders te melden.
- Toelichten ventilatieroosters van gemeenschappelijke aard: Uit navraag bij VvE Belang blijkt dat de ventilatieroosters bij de kozijnen onderdeel zijn van de VvE en dus ook voor rekening van de VvE komen. Vanwege het risico op giftige stoffen, bijvoorbeeld na een calamiteit bij Ketjen, is het van belang dat ventilatieroosters dicht gezet kunnen worden. Werken de ventilatieroosters niet goed, dan worden bewoners opgeroepen om dit te melden bij ACB VvE Beheer.

5. Ingekomen stukken (zie bijlage)

- Verduurzaming Lange Vogelstraat 22 : Verzoek tot goedkeuring voor vervanging van de ramen door glas met een hogere isolatiewaarde conform bijlage op Twinq. De eigenaar is niet aanwezig; verwezen worden naar de bijlage. De vergadering geeft met algemene stemmen goedkeuring voor de vervanging van de ramen door glas met een hogere isolatiewaarde, in opdracht door de eigenaar van Lange Vogelstraat 22.

6. Onderhoudszaken

- Opname complexe onderhoudsopdrachten (zie inspectierapporten op Twinq) en mandaat aan het bestuur om het bedrag ad € 50.000,- af te boeken van de reserve Groot Onderhoud van de VvE: De VvE is in het afgelopen jaar geconfronteerd met veel complexe opdrachten, zoals lekkages, schimmelvorming en vervolgschade. Het bestuur heeft een inspectie laten verrichten door technisch beheer. In het inspectierapport staan adviezen aan de VvE om een en ander aan te pakken. Het verhelpen van alle problemen heeft circa € 50.000 gekost, welk bedrag vooraf niet was begroot. Het bestuur stelt voor om deze onvoorziene post ten laste te brengen van de reservering Groot onderhoud. De vergadering besluit met algemene stemmen mandaat te geven aan het bestuur voor het afboeken van € 50.000 van de reserve Groot Onderhoud.
- Verwachte impact op exploitatieresultaat 2024: Met voornoemde afboeking van de reserve Groot Onderhoud blijft de VvE min of meer in lijn met het begrote exploitatieresultaat voor 2024.
- Goedkeuring geupdate MJOP (zie bijlage op Twinq): In de vorige ALV zijn de grote wijzigingen reeds toegelicht. Als gevolg van indexatie zijn prijzen fors omhoog gegaan. Ook zijn er maatregelen aan het MJOP toegevoegd. De cementlaag op de schoorstenen is slecht, wat tot lekkages leidt. Ook de dakvorsten liggen niet meer goed in het cement. Het idee is om bij de eerstvolgende schilderbeurt, wanneer er steigers staan, tot integrale vervanging over te gaan bij elke woning. De vergadering geeft met algemene stemmen goedkeuring aan het geactualiseerde MJOP.

7. Begroting 2025

De voorzitter geeft een toelichting op de voorgestelde begroting voor het lopende boekjaar. Het bestuur adviseert om VvE-bijdrage per 1 januari 2025 fors te verhogen, om zodoende voldoende te kunnen sparen voor de uitvoering van het geactualiseerde Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Het advies van het bestuur is besproken met Woonstichting Lieven de Key, omdat deze eigenaar het merendeel van het stemrecht heeft. Lieven de Key hanteert een beleid om VvE-bijdragen niet met meer dan 10% te willen verhogen en kondigde aan om tegen het advies van het bestuur te zullen stemmen. Lieven De Key vroeg het bestuur een alternatief scenario te maken, waarin de bijdrage niet meer dan 10% stijgt.

Om die reden staan er vanavond twee begrotingen 2025 op de agenda.

Begroting 2025 - versie bestuur (zie bijlage)

Aan de hand van het geactualiseerde MJOP is een kapitalisatie (spaarverloop) door bestuur opgesteld, zie hiervoor bijlage 6b. De kapitalisatie maakt inzichtelijk hoeveel de VvE ieder jaar moet sparen om het geadviseerde onderhoud te kunnen bekostigen, in dit geval is dat € 272.500,- per jaar ten opzichte van het huidige spaarbedrag ad € 138.000,-. Deze verhoging zal leiden tot een gezonde financiële boekhouding, daarnaast is het sparen conform een MJOP een wettelijke verplichting. In de begroting 2025 - versie bestuur is het verhoogde spaarbedrag toegevoegd wat uiteraard zal leiden tot een flinke verhoging van de maandelijkse bijdrage (circa € 30 tot € 50). Het bestuur adviseert de VvE deze begroting vast te stellen en de bijdrage te verhogen met in gang van 1-1-2025.

Begroting 2025 - versie Lieven De Key (zie bijlage)

Woonstichting Lieven de Key heeft vooraf aan het bestuur aangegeven de bijdrage met maximaal 10% te willen verhogen en zal derhalve niet akkoord gaan met de door het bestuur geadviseerde begroting 2025. Zodoende is een alternatieve begroting 2025 opgesteld waarbij de bijdrage maximaal met 10% zal stijgen, het jaarlijkse spaarbedrag komt dan uit op € 186.264,-. Deze begroting zal in stemming worden gebracht indien de vergadering niet akkoord gaat met de begroting 2025 versie bestuur.

Het bestuur licht toe dat de keuze feitelijk is om de stap naar een kostenverhoging in een keer te maken, of om deze uit te smeren over drie jaar. Duidelijk is dat de VvE-bijdrage de komende jaren zal blijven stijgen.

De vergadering besluit met algemene stemmen de voorgestelde begroting 2025 'Versie Lieven de Key' van totaal € 451.814,- ongewijzigd vast te stellen en gaat daarmee akkoord met de bijbehorende maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2025.

8. Taxatierapport

Om onderverzekering te voorkomen is het van belang dat er een geldig herbouwwaardetaxatierapport is voor de VvE. Het rapport is zes jaar geldig en dient iedere zes jaar herzien te worden. De verzekeraar stelt dit als voorwaarde in de polis. Het huidige rapport loopt februari 2025 af en daarom is het opstellen van een nieuw rapport in opdracht gegeven.

De vergadering besluit met algemene stemmen akkoord te gaan met het in opdracht geven van een herbouwwaardetaxatie.

9. Staat fundering Vogeldorp

De woningen in Vogeldorp (en Disteldorp) zijn niet onderheid en staan op een betonnen plaat zonder wapening. Dit is hoogst ongebruikelijk in Amsterdam en niet toekomstbestendig. Huidige en toekomstige eigenaren moeten rekening houden met hoge kosten voor funderingsherstel. Voor een standaard hoogbouw woning zijn de kosten voor het onderheien begroot op 170.000 euro en er is nog geen dekking vanuit de VvE. Ook is nog onduidelijk op welke termijn dit moet/zal gaan plaatsvinden (10, 15 of 20+ jaar). Verkopers hebben de plicht om potentiële kopers hierover te informeren. De notulen en bijlagen van de extra buitengewone ledenvergadering van 22 januari 2024 bevatten veel informatie. Potentiële kopers hebben een onderzoeksplicht. Makelaars, notarissen en/of bouwkundige inspecteurs kunnen partijen hierover verder adviseren.

- Update voortgang vloerherstel: In vier woningen vond dit jaar vloerinspectie/-herstel plaats, net als in het voorgaande jaar. Tot 2028 gebeurt dit, conform een overeenkomst, op kosten van Woonstichting Lieven de Key plaats. Na 2028 betalen de eigenaren voor zowel huurders als kopers. Aangezien de vloer een gemeenschappelijk onderdeel betreft, zouden de kosten sowieso voor rekening van de VvE komen. Aangezien Lieven de Key eerder in gebreke is gebleven, is overeengekomen dat de woonstichting tot en met 2028 de kosten voor haar rekening neemt, waar die normaal gesproken voor rekening voor de VvE zouden komen. Bewoners worden opgeroepen

om problemen met de vloer (vocht, verende vloeren, optrekkend vocht in muren en/of schimmel) te melden en eventueel foto's te maken. Woonstichting Lieven de Key komt dan inspecteren. Na inspectie van Brede Vogelstraat 25 leken er eerst geen onvolkomenheden. Nadat de bewoner de vloer gestript had, bleek het toch mis te zijn. De vloer is inmiddels hersteld. In het verleden is geprobeerd om te werken met een camera onder de vloer, maar dit is niet mogelijk zonder de vloer open te maken, wat de nodige kosten en problemen met zich meebrengt. Vertrouwt een bewoner de inspectie door Lieven de Key niet dan kan een herinspectie worden aangevraagd. De VvE huurt daarvoor een externe inspecteur in. Lieven de Key maakt een bewonersbrief die aan huurders wordt toegezonden waarin zij over vloerinspectie en -herstel worden geïnformeerd en worden opgeroepen om melding te doen van problemen met de vloer en vocht.

- RLI rapport 'Goed Gefundeerd': Dit rapport van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur gaat niet alleen over technische aspecten, maar ook over financiële en organisatorische zaken die verband houden met funderingsproblemen en bodemdaling.
- Funderingsherstel in notulen

10. Rondvraag

- In de omgeving lopen diverse projecten, zoals aan de Meeuwenlaan, die belangrijk zijn voor de gehele wijk. De vraag vanuit de vergadering is om een brief rond te sturen onder alle eigenaren/ huurders om hun interesse aan te geven voor het bijwonen van wijkoverleggen en informatiebijeenkomsten, namens de VvE. Gerben verwijst naar projectwebsites waarop men zich kan inschrijven voor nieuwsbrieven en naar Omgevingsmanagers. Wanneer men zich betrokken voelt, dan is men van harte uitgenodigd om namens Vogeldorp te participeren.
- Een bewoner van Vogeldorp is meermaals getuige geweest van een aanrijding tussen een auto en een paaltje (op de hoek van de heg). De vraag is welk doel de paaltjes dienen. Gerben antwoordt dat de paaltjes bewust zijn geplaatst omdat heggen continue moesten worden hersteld. De hoeken van de heg werden kapotgereden. De bewoners van de individuele tuinen willen de paaltjes niet verwijderd zien. Het is geen VvE-actie of -aangelegenheid. Het advies is om met de betreffende bewoners het gesprek aan te gaan over een eventueel alternatief.
- Een eigenaar wil haar cv-ketel laten vervangen. Dit omhelst een behoorlijke klus, vanwege het nieuw aan te brengen rookgasafvoerkanaal. Zij is benieuwd naar de ervaringen van andere eigenaren.
- Bij een aantal woningen lekt het raam aan de achterzijde van de woning. Wellicht is het een idee om te inventariseren en lekkende ramen te 'bundelen', zodat een gezamenlijke oplossing kan worden bedacht. Meldingen met foto's van het betreffende kozijn kunnen worden gedaan bij ACB VvE Beheer. Niet ieder lekkend kozijn vraagt om dezelfde oplossing.
- VvE Vogeldorp is met externe bestuurders gaan werken (Tim en Gerben). VvE Disteldorp is ook overgestapt naar een extern bestuurder.

11. Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Vogeldorp, gevestigd te Amsterdam

3. Vaststellen notulen vergadering 18 juni 2024

- 3.1 De notulen d.d. 18 juni 2024 worden met algemene stemmen vastgesteld

5. Ingekomen stukken (zie bijlage)

- 5.1 De vergadering geeft met algemene stemmen goedkeuring voor de vervanging van de ramen door glas met een hogere isolatiewaarde, in opdracht door de eigenaar van Lange Vogelstraat 22.

6. Onderhoudszaken

- 6.1 De vergadering besluit met algemene stemmen mandaat te geven aan het bestuur voor het afboeken van € 50.000 van de reserve Groot Onderhoud.
6.2 De vergadering geeft met algemene stemmen goedkeuring aan het geactualiseerde MJOP.

7. Begroting 2025

- 7.1 De vergadering besluit met algemene stemmen de voorgestelde begroting 2025 'Versie Lieven de Key' van totaal € 451.814,- ongewijzigd vast te stellen en gaat daarmee akkoord met de bijbehorende maandelijkse bijdrage met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2025.

8. Taxatierapport

- 8.1 De vergadering besluit met algemene stemmen akkoord te gaan met het in opdracht geven van een herbouwwaardetaxatie.

Actiepuntenlijst

Vereniging van Eigenaars Vogeldorp, gevestigd te Amsterdam

Aanvulling notulen

Op pagina 1 van de notulen van 18 juni 2024 zal de achternaam van Jolanda (Bagger?/Bacher?) worden ingevuld.

Status: Vastgelegd

Behandeld door: Bestuur / Bestuurslid