

Notulen

VvE Borneo 11

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 9 april 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 54; aantal stemmen vertegenwoordigd: 31 (57,41 procent)

Aanwezig

De heer G.K. (Gerko) Akse en/of Mevrouw S.M. (Simona) Covaliu (1), De heer P.J. (Pieter) Berkhout en/of Mevrouw M.H.W. (Marieke) Saleminck (1), De heer J.M. (Jurgen) Bossenbroek (1), De heer H.R. (Harro) Dikkeboom en/of Mevrouw D.(Danielle) van Dam (1), De heer J. (John) van Doorn en/of Mevrouw C. (Lot) Riemers (1), De heer D.H. (Dick) van den Eijnden (1), Mevrouw A.A.V. Gatacre (1), De heer M.C. Gorlee en/of Mevrouw C.H.J.H.M. Spiljard (1), De heer J. (Hans) van Grasstek (1), De heer H.M. (Hein) van Haastert (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 S. de Jong en/of Mevrouw K.E. Tjaris (1), Mevrouw A.D. (An) Kramer (1), De heer E.D. (Edward) O'Brien (1), De heer M.L.M. (Mark) Peters en/of Mevrouw N. (Nienke) de Graaf (1), Mevrouw R.E.C.M. (Rachel) Ploem (1), De heer C.R.C. (Carl) Richmond en/of Mevrouw B.S. Brown (1), Mevrouw E.O. Rijks (1), De heer J.W. van Schaik en/of Mevrouw J.E. Panneman (1), Mevrouw G.M. (Gillian) Smith (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), De heer G.M.J. Veugelink en/of Mevrouw M.L. (Madelon) Toepoel (1), De heer B.W. (Bas) van der Wilk en/of Mevrouw F.M. van de Sandt (1), De heer P. Zaro en/of Mevrouw C.J.M. Teurlings (1), De heer F. (Feico) Zwerver en/of Mevrouw G. (Giannina) Scarteddu (1), De heer R.P. Zwijnenburg en/of Mevrouw M.M.H. Brands (1)

Volmacht afgegeven

De heer P.P. van Capelleveen en Mevrouw F.E. (Femke) Dijkstra (1), De heer A.J. (Aernout) Zappey en Mevrouw E.J. Halink Scholer (1)

Afwezig

De heer F.P. (Folkert) Bergstra en Mevrouw J. Hofstra (1), De heer C.J.A. (Coen) van den Bos en Mevrouw J. M. Chavannes (1), Mevrouw T.H.G. (Tirza) Bruggemann en Mevrouw M.F. (Mariëtte) Willemsen (1), De heer E. (Erik) Dijkstra (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 B. Imoula en Mevrouw E.M. (Ellen) Elsinghorst (1), De heer E. Kaganovich en Mevrouw A. Lee (1), De heer M. (Michael) Kastelijns en Mevrouw M.E. (Margriet) Nijns (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), De heer L.M.P. Mallee en Mevrouw A.L. Willemse (1), De heer J.W. (Jaap) Ouwerkerk (1), De heer M. (Martijn) van de Poll en Mevrouw A.D. van Huijstee (1), De heer N.J.R. (Rob) Poort en Mevrouw E.T.M. (Ellen) Dekkers (1), Mevrouw A.M. Santen-Aardenburg (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), Mevrouw B.A. (Barbara) Wilkes (1), De heer A. (Nol) de Wit (1), Mevrouw W.P. (Walda) van Wolde (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 en de aanwezigen worden welkom geheten. Aan de hand van de door de eigenaars 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.

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.

De heer Mark Peters wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

Mark geeft aan dat Mardelon later in de vergadering de rol van vergadervoorzitter zal overnemen en hiertegen rijzen geen bezwaren.

3 Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur (oproep klusteam voor de zomer t.b.v. klein onderhoud, procedure bij lekkages)

Er is een e-mail ingekomen van een eigenaar die namens de Duurzaamheidscommissie een kort praatje wil houden over de huidige stand van zaken. Daarnaast ontvangen de aanwezigen een update over een aantal lopende kwesties, waaronder het idee om een klusteam samen te stellen. Enkele recente lekkagemeldingen en de wijze van afhandeling komen eveneens aan bod. Volgens het bestuur is het van belang dat alle eigenaars zich bewust zijn van de procedure bij lekkages: wanneer ligt het probleem in de eigen sfeer, wanneer is het een VvE-zaak en welke kosten vallen onder de gezamenlijke opstalverzekering. Verder worden er diverse veiligheidsaangelegenheden besproken, zoals toegenomen inbraakpogingen in de buurt en de aanwezige camerabewaking in de garage. Ten slotte is er een kort verslag van een offerteaanvraag voor videodeurbellen voor een van de galerijen, waarbij wordt benadrukt dat er geen besluit kan worden genomen, omdat het onderwerp niet formeel op de agenda staat.

Update Duurzaamheidscommissie

Enkele leden van de Duurzaamheidscommissie geven een beknopte toelichting op de voortgang. De commissie is opgericht om te onderzoeken hoe het pand al dan niet verder kan worden verduurzaamd. Adviesbureaus deelden in het afgelopen jaar hun bevindingen, waaruit onder meer blijkt dat het gebouw goed is geïsoleerd. Uit de rapportages komen daarnaast een aantal opties naar voren:

De plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak is een van de mogelijkheden. De vergadering moet hiervoor in een later stadium formeel toestemming verlenen. De commissie benadert binnenkort alle eigenaars, stuurt een enquête en onderzoekt de haalbaarheid. Daarbij wordt aandacht besteed aan zowel technische als financiële randvoorwaarden.

Verder is er interesse in het installeren van balansventilatie, zodat de warmte uit de woning niet volledig naar buiten verdwijnt. Omdat de ventilatie in de individuele woningen in principe onder privéonderhoud valt, kunnen belangstellenden dit zelf regelen. De commissie bekijkt echter of er een gezamenlijk traject mogelijk is om de kosten en organisatie te vereenvoudigen.

Ten slotte is er een optie om het dak extra te isoleren, maar dat lijkt complex en potentieel zeer kostbaar. Ook is niet zeker of het stedenbouwkundig ontwerp hiervoor ruimte geeft. Bovendien geldt dat de VvE-budgetten elders nodig kunnen zijn, dus hierover volgt later meer duidelijkheid.

De vergadering stelt vast dat er nog te veel openstaande vragen zijn om een formeel besluit te nemen. Daarom is het voorstel om later in het jaar extra informatiebijeenkomsten te organiseren. De bedoeling is om dan beter uitgewerkte plannen met technische details te presenteren, inclusief een indicatie van de financiële consequenties. Iedereen kan zich daarop voorbereiden en gericht vragen stellen.

Nieuwe bewoners en klusteam

De voorzitter geeft aan dat er onlangs twee verhuizingen in het pand hebben plaatsgevonden. De bewoners van nummer 126 en nummer 333 zijn nieuw. De vergadering heet hen van harte welkom en geeft aan dat er later een informeel samenzijn is om elkaar beter te leren kennen.

Het bestuur meldt dat het de afgelopen tijd nadenkt over een eigen klusteam. De intentie is om kleine onderhoudswerkzaamheden, waarvoor niet per se een dure professionele partij nodig is, door een groepje eigenaars te laten uitvoeren. Dit kan variëren van eenvoudige reparaties (bijvoorbeeld schroeven aandraaien, kapotte lampen vervangen, loszittende voegen herstellen) tot algemene schoonmaak- en

opruimklussen (zoals het verwijderen van spinnenwebben en het schoonhouden van gevels en terrassen).

In eerder verstuurde nieuwsbrieven is hiervoor een oproep opgenomen. De animo blijkt groot, waardoor al meerdere namen op de lijst staan. Het bestuur benoemt kort enkele voorbeelden van klussen waarmee binnenkort kan worden gestart. Deelnemers krijgen de juiste hulpmiddelen en waar nodig instructies. De vergadering hoopt dat het niet alleen kosten bespaart, maar ook de onderlinge band versterkt.

Bestuurszaken en oproep nieuwe leden

De voorzitter kondigt aan dat hij vanavond zelf zal terugtreden uit het bestuur. Er is al een nieuwe bewoner die als 'stagiair' meedraait en bereid is de taken over te nemen. Daarnaast blijft er ruimte voor nog een extra bestuurslid of 'stagiair'. De vergadering stelt voor om nieuwe kandidaten eerst vrijblijvend te laten meedraaien, zodat ze een goed beeld krijgen van wat het behelst en wat er allemaal speelt.

Verschillende taken rondom beheer en onderhoud, financiële controle en communicatie zijn ondergebracht bij meerdere bestuursleden. Door deze taken te verdelen, voorkomt het bestuur een te hoge belasting van individuele leden. De voorzitter wijst op de energie en tijd die het beheren van een groot pand met zich meebrengt, en hoopt nieuwe vrijwilligers aan te moedigen zich te melden. De vergadering ziet al direct enkele mogelijke kandidaten, maar er worden nog geen formele benoemingen uitgesproken. Dat gebeurt pas bij een volgende vergadering of na een kennismakingsperiode.

Procedure bij lekkages

Gezien het hoge aantal recente lekkagemeldingen herhaalt het bestuur de bestaande werkwijze. De VvE is verantwoordelijk voor lekkages die afkomstig zijn uit gemeenschappelijke delen, zoals het dak of bouwkundige constructies. Eigenaars zijn op hun beurt aansprakelijk voor lekkages die voortkomen uit privéonderhoud, bijvoorbeeld kapotte leidingen en afvoeren in keukens of badkamers.

Wanneer iemand vocht of druppels in de garage signaleert, kan de oorzaak soms enkele woningen hoger of verder liggen. De garagevloer bestaat uit grote betonnen platen, waardoor water kan doorsijpelen en elders naar beneden komt. Het is daarom cruciaal om bij lekkage in de garage eerst te onderzoeken waar de bron zich bevindt. Indien blijkt dat het een privékwestie is, moet de betreffende eigenaar zelf een herstelbedrijf inschakelen. Als het echter een gemeenschappelijke lekkage betreft, mag er een melding via het portaal van de VvE worden doorgegeven. De beheerder schakelt dan een passende c.q. de vaste onderhoudsfirma in.

Het bestuur benadrukt dat eigenaars in geval van spoedeisende lekkage niet moeten afwachten. Het is raadzaam telefonisch contact op te nemen en meteen actie te ondernemen om verdere schade te beperken. De sporen van lekkage zijn niet altijd direct onder het lek te vinden. Het water kan zich verplaatsen alvorens door kieren of platen naar beneden te druppen.

Voor eventuele gevolgschade kunnen bewoners een beroep doen op de opstalverzekering van de VvE. De relevante contactgegevens en polisnummers staan in het online portaal onder het kopje verzekeringen. De vergadering verzoekt iedereen om alert te blijven, foto's te maken bij een vermoeden van lekkage en contactgegevens van burens in de buurt te hebben, zodat men elkaar snel kan benaderen.

Veiligheid en inbraakpreventie

Er vinden in de buurt opvallend vaak inbraakpogingen, insluipingen en andere verdachte situaties plaats. Volgens een aanwezige eigenaar is er regelmatig sprake van geparkeerde auto's waarin 's nachts personen verblijven. Soms gaat het om gebruik van lachgas of mogelijk dealen van harddrugs. Ook meldt iemand hinderlijke situaties zoals achtergelaten condooms en geluidsoverlast. De wijkagent heeft het erg druk en komt niet meer zo regelmatig langs. Daarom is het volgens de vergadering nuttig dat bewoners verdachte situaties blijven melden en bewijsmateriaal (zoals kentekens) zo veel mogelijk zorgvuldig registreren.

De VvE beschikt in de garage over cameratoezicht dat volledig binnen de eigen muren is toegepast. Alleen bestuursleden hebben toegang tot deze beelden, en dan alleen in de afsluitbare hydrofoorroimte. De opslag van beelden is tijdelijk en wordt na een bepaalde periode automatisch gewist. Hiermee waarborgt de VvE de privacyregels. Door de aanwezige borden met camera-aanduiding hoopt het bestuur insluipers af te schrikken. Indien er alsnog iets verdachts gebeurt, kan een eigenaar via het bestuur aan de beelden komen, mits de opname nog beschikbaar is.

Het komt voor dat in sommige parkeervakken (buiten het VvE-systeem) particuliere camera's hangen die gedeeltes van de gemeenschappelijke garage filmen. Dit is niet toegestaan. De vergadering wijst erop dat alleen de VvE gecertificeerde camera's in gemeenschappelijke ruimtes mag ophangen. Particuliere

camera's in de publieke ruimten moeten volgens de vergadering worden verwijderd of anders gericht worden, zodat ze alleen privégebied opnemen.

In het verlengde hiervan komt ook de melding dat mensen soms via de galerijdeuren worden binnengelaten. Niet alle bewoners controleren wie er aanbelt of wat er rond het pand gebeurt. De vergadering roept op om alert te zijn. Men kan verdachte personen gerust aanspreken of eventueel de politie bellen. Ook wordt er gewaarschuwd voor misleidende verhalen, zoals mensen die beweren voor een goed doel of een nutsvoorziening langs te gaan, maar feitelijk uit zijn op insluiping.

Voorstel videodeurbel

Een bewoner van een galerij geeft te kennen een offerte te hebben aangevraagd voor het plaatsen van videodeurbellen. Die komt uit op een totaal van ongeveer € 9.340,-, uitgaande van gezamenlijke aanschaf. De bewoner vindt het wenselijk dat de VvE hier (deels) aan meebetaalt, omdat het de veiligheid in de gangen vergroot. Verschillende aanwezigen merken echter op dat dit onderwerp niet specifiek is geagendeerd, zodat er geen formeel besluit kan worden genomen. Anderen benadrukken dat het om een privévoorziening gaat en noemen voorbeelden van eerdere situaties bij andere delen van het gebouw. Daar zijn camera's deels uit een bestaand onderhoudsbudget bekostigd, maar dat betrof vervanging van reeds geplande voorzieningen.

Het bestuur stelt voor om de wensen rond videodeurbellen eerst schriftelijk te inventariseren. Als voldoende mensen geïnteresseerd zijn en een positieve kosten-batenafweging maken, kan er later wellicht een (deel)collectieve aanpak komen. Op dit moment is de vergadering het erover eens dat dit niet ter stemming kan komen. Er is immers geen agendapunt en niemand heeft er vooraf kennis van kunnen nemen c.q. zich hierover kunnen inlezen.

Voorgenomen activiteiten en afronding

Het bestuur oppert om in de loop van het jaar weer enkele sociale activiteiten op touw te zetten. Van oudsher zijn er wel eens nieuwjaarsborrels of bijeenkomsten in de garage georganiseerd, maar door de coronaperiode raakten die in het slop. Nu lijkt de belangstelling weer toe te nemen. Een idee is om in mei een rondleiding door het pand te houden, waarbij geïnteresseerden kennismaken met plekken die normaal niet zichtbaar zijn (zoals het dak en de hydrofoorroimte). Aansluitend kan er een lunch of een informele borrel worden georganiseerd. De vergadering reageert enthousiast, er melden zich direct mensen die de organisatie willen ondersteunen.

Tot besluit wijst het bestuur op de website van de VvE beheerder (www.dehuishouding.nl, menukeuze MIJN HUISHOUDING en dan via de derde kolom Administratie INLOGGEN) waar alle relevante stukken en protocollen zijn te vinden, zoals verzekeringsgegevens, contactinformatie voor spoedgevallen en updates van de Duurzaamheidscommissie. Er wordt aangegeven dat de recente rapporten al zijn rondgestuurd per e-mail. Wie meer details wil, kan die verslagen opnieuw opvragen en nalezen. Er zijn verder geen nieuwe ingekomen stukken gemeld die onmiddellijke actie vereisen. Alle genoemde actiepunten staan genoteerd.

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering d.d. 15 mei 2024 staan gepubliceerd op de digitale omgeving van de VvE. Op deze notulen worden geen op- of aanmerkingen gemaakt. Er zijn tussentijds enkele kleine tekstuele correcties doorgevoerd om namen van sprekers te verduidelijken. Deze correcties hebben verder geen materiële invloed op de inhoud van de notulen.

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

5 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.

6 Vaststelling jaarrekening en begroting, zie bijlage

- presentatie jaarrekening

Eind 2024 waren er geen eigenaars met noemenswaardige betaalachterstanden. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen o.a. vervangen van lek dubbel glas, dakrenovatiewerkzaamheden, voorbereidend onderzoek gevellekkages, installatie camerabewaking en voorbereidend onderzoek verduurzaming. Vooral de post reparaties is flink boven begroting uitgekomen en deze trend past bij de leeftijd van het gebouw, al is deze post van nature fluctuerend. Elektraverbruik is daarentegen veel lager uitgekomen dan gerealiseerd in 2023 en ook lager dan voor 2024 begroot (en dit kan een gevolg zijn van een zuiniger liftmotor). Er zijn daarnaast eenmalige kosten voor het schoonmaken van de gevel gemaakt. Per saldo resteert een tekort van € 3.646,50.

- verslag controle kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening 2024 gecontroleerd. Zij 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.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2024 wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en het exploitatietekort zal worden onttrokken aan de algemene reserve.

- decharge van het bestuur

Het bestuur krijgt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen decharge voor het over 2024 gevoerde financiële beleid.

- vaststelling begroting en periodieke bijdragen

In de begroting zijn enkele posten aangepast aan de realisatie 2024, aan reeds bekende kosten voor het actuele boekjaar en/of aan redelijkerwijs te verwachten kosten. Het gaat naast een realistisch geachte opwaartse bijstelling voor reparaties en een verlaging voor elektraverbruik voornamelijk om reguliere indexeringen. Dit leidt tot een verhoging van de begroting (met 3,3% en dat is lager dan de inflatie à 4% over 2024) en de daaruit volgende periodieke bijdragen. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening.

De VvE voldoet niet helemaal meer aan de Wet van 1 januari 1983 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. Het MJOP stamt uit 2019 en kan daarmee niet meer gehanteerd worden als realistische onderhoudshandleiding en spaarrichtlijn. Volgens de 0,5%-norm zou de VvE €

129.650,50 moeten sparen (de herbouwwaarde 2025 is € 25.930.100,00). Dat is in de conceptbegroting voor alle verdeelsleutels nu samen op € 107.000,- begroot en dat is mogelijk te laag ten opzichte van de lange-termijn onderhoudsopgave die van nature bij het gebouw past. Het advies is om het MJOP te laten actualiseren door dezelfde opsteller als in 2019.

De begroting 2025 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 2025 ingaan.

Een eigenaar vraagt naar een factuur voor veerpakketten die niet door Hörmann geleverd zijn. Het bestuur gaat hier achteraan.

De vergadering wordt geïnformeerd dat de kapitalisatie na actualisatie van het MJOP waarschijnlijk flink zal stijgen door de zeer hoge bouwinflatie sinds de laatste MJOP-actualisatie, wat invloed zal hebben op de eerstvolgende begroting en resulterende VvE bijdrage.

7 Samenstelling bestuur en commissies (oprichten projectcommissie gevels Borneokade, nieuwe bestuursleden gezocht!)

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 Harro Dikkeboon wordt voorgesteld als nieuw bestuurslid waarop hij met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen wordt benoemd in de functie van penningmeester.

Daarnaast wordt de samenstelling van de kascommissie besproken. De heer Jan Stronks wordt gevraagd of hij nog beschikbaar is om nog een jaar door te gaan als lid van de kascommissie en dat is het geval. Mevrouw Margot van der Wart zal vanavond aftreden als kascommissielid. De heer Edward O'Brien biedt aan om haar positie over te nemen en zij worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen respectievelijk herbenoemd en benoemd tot leden van de kascommissie.

Vervolgens wordt het oprichten van een projectcommissie voor de gevels van de Borneokade besproken. De vergadering besluit om een omgevingscommissie met bewoners van de Borneokade op te richten onder de bezielende leiding van bestuurslid Jurgen Bossenbroek. De commissie krijgt een budget van € 2.000,- om een omgevingsplan te maken en in te dienen bij de gemeente. De commissie zal drie architectenbureaus selecteren om een schets te maken. Er zal in 2026 een besluit worden genomen over de uitvoering van het plan en dan zijn ook de kosten voor vervanging en toekomstig onderhoud en de precieze architectonische gevolgen duidelijker.

De vergadering besluit dat het projectteam zal bestaan uit de heer Hans van Grasstek, de heer Dick van den Eijnden, de heer Aernout Zappey, de heer Bas van der Wilk en Danielle van Dam. De commissie zal de bewoners van het bouwblok betrekken bij het plan en de financiële consequenties bespreken.

Ten slotte kondigt de voorzitter aan dat hij zal aftreden als bestuurslid na zes jaar dienst. Mark krijgt een uitgebreid applaus en een bedankje namens alle leden.

8 Bespreking en besluitvorming groot onderhoud

De vergadering bespreekt het groot onderhoud en de technische aspecten die daarbij komen kijken. De vergadering bespreekt dat er vorig jaar veranderingen zijn doorgevoerd, met name aan de gevel. Dit jaar zullen in april de kozijnen van slaapkamer ramen bij een tiental woningen worden vervangen, vooral de kozijnen die lekkages vertonen. Het klusteam zal zich voornamelijk richten op kleinere klussen, waaronder het repareren van hout dat beschadigd is door klimplanten aan de Borneokade. Eigenaars worden gewaarschuwd dat zij verantwoordelijk zijn voor schade veroorzaakt door deze planten.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het schoonhouden van dakterrassen, vooral bij woningen met plantendaken en glazen constructies. Er zijn gevallen van lekkages geweest door verstoppingen, wat aanzienlijke schade heeft veroorzaakt. Eigenaars worden dringend verzocht hun dakterrassen schoon te houden om verdere schade te voorkomen.

Ook behandelt de vergadering de ventilatiekanalen, waarvan het onderhoud de verantwoordelijkheid van de eigenaars zelf is. Het voorstel is om het schoonmaken van de ventilatiekanalen centraal door de VvE te laten regelen, waarbij de kosten aan de bewoners worden doorberekend. Er zijn verschillende bedrijven die deze diensten aanbieden, en het gezamenlijk organiseren kan mogelijk kostenbesparend zijn. De vergadering wordt gevraagd om toestemming voor deze centrale aanpak.

Het voorstel is dat geïnteresseerde bewoners een mail sturen naar het bestuur, waarna offertes kunnen worden opgevraagd. Dit voorstel wordt positief ontvangen.

Verder behandelt de vergadering ter benadrukking van de grote (financiële) impact nogmaals de staat van de gevels, waarbij wordt aangegeven dat er een projectgroep zal worden aangesteld om dit verder te onderzoeken, zie ook de eerdere bespreking onder het agendapunt 'bestuur en commissies'. Dat onderwerp zal in een aparte bijeenkomst verder worden besproken.

9 Rondvraag en sluiting

Een eigenaar vraagt naar de status van het dakonderzoek en de planning voor vervanging. Er wordt aangegeven dat het rapport in het portal beschikbaar is en dat het dak vorig jaar is gekeurd voor een periode van tien jaar.

Daarnaast vraagt een eigenaar naar een verslag van de Duurzaamheidscommissie. Er wordt toegezegd dat de eigenaar zal worden bijgepraat.

Een andere eigenaar brengt het onderwerp van de vaste schilder voor de VvE ter sprake, die enkele jaren geleden uit beeld is verdwenen. Er zijn pogingen gedaan om een nieuwe schilder te vinden, maar zonder succes. De voorzitter meldt dat er contact is met twee schilders, waaronder Bas Verweij, die zeer goed bekend is met het pand. Er wordt nog opgemerkt dat onderhoudskosten mogelijk weer wat gaan dalen en dat schilders weer wat meer ruimte in de agenda krijgen, gezien de dalende grondstofprijzen, de onrust op de financiële markten en berichten over een aanstaande recessie. De beheerder kan desgewenst ook nog goede schildersbedrijven aandragen.

Een eigenaar vraagt naar de mogelijkheid van een sleutelblokje bij de rommeldeur, maar dit blijkt niet zinvol vanwege veiligheidsproblemen. Er wordt ook een opmerking gemaakt over de zwaarte van de deur, wat na de vergadering tijdens de borrel in de Oceaan verder besproken zal worden.

Er wordt gevraagd of de HuisHouding ook, net zoals blijktens mediaberichten veel andere VvE-beheerders, voor een overname benaderd is door venture capital. Er wordt benadrukt dat de organisatie niet voornemens is om met een private equity club in zee te gaan.

De vergadering wordt rond 21:15 door de voorzitter onder dankzegging gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Borneo 11

2 Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

- 2.1 De heer Mark Peters is benoemd tot voorzitter van de vergadering.

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering

- 4.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 15 mei 2024) zijn vastgesteld

5 Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

- 5.1 Het incassomandaat van het bestuur en de VvE-beheerder (i.e. de HuisHouding) is vastgesteld c.q. weer bekrachtigd.

6 Vaststelling jaarrekening en begroting, zie bijlage

- 6.1 De jaarrekening 2024 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
- 6.2 De begroting 2025 is vastgesteld en zal per 1 mei 2025 ingaan.

7 Samenstelling bestuur en commissies (oprichten projectcommissie gevels Borneokade, nieuwe bestuursleden gezocht!)

- 7.1 Mevrouw Margot van der Wart is afgetreden als lid van de kascommissie
- 7.2 De heer Edward O'Brien is benoemd en de heer Jan Stronks is herbenoemd tot lid van de kascommissie.
- 7.3 De heer Mark Peters is afgetreden als bestuurslid
- 7.4 De heer Harro Dikkeboom is benoemd tot bestuurslid