Notulen

VvE Oranjehof

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 2 juni 2026, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 112; aantal stemmen vertegenwoordigd: 65 (58,04 procent)

Aanwezig

Mevrouw J.J. (Hanneke) Balder (1), Mevrouw M. (Maxime) Bosscher (1), Mevrouw L. (Linda) de Bruijn (1), De erven van A.G. (Anne) Buitink (1), De heer A.J. (Hans) Bulsink en/of Mevrouw J.V. (Joyce) Reimus (1), De heer R. Bussing (1), De heer K. (Kai) Crego Calama (1), Mevrouw B.A.R. (Bo) van Daatselaar (1), Mevrouw M. A. (Marie-Anne) Defesche (1), Mevrouw (I.B.) Inge-Lien Diercks (1), Mevrouw I. Flierboom (1), Mevrouw M.S. J. (Marie) Gavelle (1), Mevrouw A. (Annewil) Gerritsen (1), De heer J. (Jeroen) Grisel (1), De heer R.N. (Rayan) Guman (1), De heer F.A. (Floris) Harm en/of Mevrouw A.W. (Amy) Poon (1), Mevrouw T.H.J. (Tine) van Hattem (1), De heer M.L. (Marc) ten Have en/of De heer O. (Odin) Wenting (1), De heer S.R. (Sandor) Hötte (1), De heer M.T.M. van Huijstee (1), De heer D.F. (Dick) van Ingen (2), Mevrouw L.Q.L. (Lotte) Knechten (1), Mevrouw V. Kovryha (1), De heer F.T. (Frans) Kuijper en/of Mevrouw T. (Tanja) Kuijper-Beumer (1), De heer O.J. van der Lans en/of Mevrouw A.J. Koel (1), Mevrouw A.K. (Agata) Majcherska (1), De heer W. R. (Willem) Morelis (1), De heer N. (Nico) van Nus (1), De heer W.J. (Willem) van Ommeren (1), De heer R. van Oorsouw (1), De heer L.K.M. (Ludwig) Pesch (1), Mevrouw S.M. Pilon-Goedknegt (1), De heer E.S. (Erik) Reeders en/of Mevrouw M.G.C. (Marijke) Klok (1), Mevrouw J.L. (Julia) Rooth (1), De heer H.A. Snoeken en/of Mevrouw K. Höner-Snoeken (1), De heer H.E. (Heino) Stippel (1), De heer L.P. (Luuk) Tjen (1), De heer C. (Cornelis) Vlasbloem (1), De heer T. (Thajan) Wals (1), De heer B.R. (Rens) Wilderom (1)

Volmacht afgegeven

Mevrouw J.H.M. (Jorika) Bijvoets (1), De heer R.P. (Ruud) Boonstra (1), De heer R.R. (Robert) Boot (1), Mevrouw M.E. (Liesbeth) Colpa (1), Mevrouw E.E. (Elske) Dirks (1), De heer M.I. (Michael) Downer (1), De heer P.C. (Pieter) Duijves (1), Mevrouw M.N. (Neda) Farzanyar (1), De heer L.M. Fernandez Correa (1), De heer H.A.M. (Hugo) Galama en Mevrouw E.J. (Ellen) Rustige (1), Mevrouw M.E.L. Groot (1), De heer S. (Sam) Hendrix (1), De heer D.C.E. Hoorens van Heijningen en Mevrouw M.C.A. Hoorens van Heijningen - Berk (1), De heer F. Kemp en Mevrouw Y. Scherpenisse (1), De erven van Kempen / Visschers - Van Kempen (1), Mevrouw L. (Loes) van der Laan (1), De heer G.S. Lens en Mevrouw N.E. Snijders (1), De heer A. (Alessio) Rizhov (1), Mevrouw F.S. Rovere (1), Mevrouw G. Russo Lopes (1), De heer P.A.T. (Peter) van der Schot (1), VvE KG 700 (1), De heer P.G.H.L.M. (Peter) Zeegers en Mevrouw J.H.T. (Joyce) van der Voort (1), De heer R. J.C. (Robin) van der Zijden (1)

Afwezig

Mevrouw M.B. Aalders (1), Amsterdamse Vastgoed- en Ontwikkelingsmij. "Berlage" B.V. (1), De heer R. (Rudi) Beijnen (1), De heer O. (Oscar) Bobbe (1), De heer R. (Richard) Bodemeijer (1), De heer S. (Sjoerd) Booij (1), Mevrouw I.R. (Isabelle) van den Bosch (1), Mevrouw L.N. (Liza) Brands (1), De erven van D.L. (Dennis) Brown (1), Mevrouw M.M. Carvalho Guerra (1), De heer J. (Pepe) Ceron Balsas (1), Mevrouw E.W.Y. Choi (1), De heer K. (Koen) Derks (1), De heer R. Dirkse en Mevrouw L.A. Nieuwenhuis (1), Mevrouw A.M.A.J.C. (Anna) van Dongen (1), De heer J.M.J. Doomernik (1), Mevrouw V. (Vera) Duinker (1), Mevrouw C.C. (Caroline) Dunki Jacobs (1), Mevrouw M.E. Dupont (1), Mevrouw I.M. (Inge) Fischer (1), Mevrouw K.A. (Kathy) Gabriel (1), De heer D.J. (Douglas) Gow (1), De heer L.J. Griffiths (1), De heer E. Hagen (1), De heer S.C. Hofland (1), De heer J.B. (Jonas) Jansen (1), De heer L.M.G. Janssen en Mevrouw C.J.A. Camps (1), Mevrouw L.M. de Klerk (1), De heer T. (Thijs) Klijnstra (1), Mevrouw J.E. (Julia) Kool (1), De heer J.F. (Friso) Kruijt (1), De erven van R.W. (Richard) Leussink (1), De heer D. (Dietrich) Notbohm en Mevrouw K. (Klara) Meyer (1), De heer J. L. (Jose Luis) Ornia Martin (1), De heer R. (Ricky) Osseweijer (1), Mevrouw A.K.B. (Anna) Page (1), De heer G. (German) Puente Medina (1), Mevrouw I.M. Rodrigues da Costa Lopes (1), De heer J. Schutte en Mevrouw C. Schutte-Jeensma (1), Mevrouw S. (Sanne) Selbeck (1), Mevrouw B. (Banafsheh) Shiralilou (1), De heer J. (Joost) Steppé (1), De heer M.A. (Martijn) Tulp (1), De heer I.F. Uraz (1), Mevrouw E.W. (Eke) Verhoeff (1), Mevrouw M.M. Wagenaar-Fischer (1), Mevrouw P.A. (Annette) Zamora (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 19:40 uur geopend en de aanwezigen worden welkom geheten. Aan de hand van de door de eigenaren getekende presentielijst zijn de stemmen geteld.
Er blijkt dat er meer dan het minimaal vereiste aantal van 38 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 Rayan Guman wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3 Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur (zie ook bijgevoegde toelichting van het bestuur)

De vergadering neemt kennis van de opheffing van de CFE. Er wordt waardering uitgesproken voor de inzet bij de afhandeling, waar vooral Ludwig zich intensief voor heeft ingezet. Het meetbedrijf Kenter vervangt de gasmeter, omdat de automatische meter niet functioneert. Hierdoor ontbreken betrouwbare meetgegevens over de afgelopen maanden. Er is een schatting gemaakt en vanaf nu zijn de meterstanden weer betrouwbaar.

Groen dak

Er is eerder toegezegd een onderzoek te doen naar een groen dak. Op dit moment ligt er naar verwachting te veel grind op het dak. Er wordt een onderzoek uitgevoerd naar de belastbaarheid van de dakconstructie, ook voor andere betrokken dakdelen. Na afronding kan worden bepaald welke belasting mogelijk is en wat de financiële consequenties zijn.

Waterleidingen en lekkages

In de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond, waaronder de CV-ruimte en de bergingen, lopen waterleidingen waar de druk het hoogst is. De afgelopen maanden traden meerdere ernstige lekkages op. Op advies van loodgietersbedrijf Root wordt overgegaan tot vervanging van alle bereikbare leidingen, met nadruk op horizontale trajecten en bochten. Gezien de noodsituatie is reeds opdracht gegeven voor het eerste, meest urgente deel. Voor de volledige opdracht wordt later in de vergadering om toestemming gevraagd voor circa € 25.000,-. Er wordt benadrukt dat het gebruik van wasmachines en vaatwassers in het gebouw niet is toegestaan omdat de afvoercapaciteit te beperkt is en te veel pieklozingen verstoppingen en lekkages veroorzaken.

Verzekering en onderhoud privégedeelten

Het gebouw dateert uit de jaren 40 en heeft afvoeren met een kleinere diameter dan modern gebruik vereist. In combinatie met intensiever watergebruik leidt dit tot bovengemiddeld veel waterschades als gevolg van overstromingen, verstoppingen en lekkages. De verzekeraar overweegt het eigen risico te verhogen van € 1.500,- naar € 5.000,-. Het advies luidt om altijd ook een eigen inboedelverzekering en eigen aansprakelijkheidsverzekering (WA-verzekering) af te sluiten, wat al mogelijk is voor circa € 150,- per jaar. Natte ruimtes blijken vaak onvoldoende onderhouden. Kitnaden dienen elke vijf jaar te worden vernieuwd en gebreken zoals losse tegels, slecht voegwerk en ontbrekende kit dienen z.s.m. te worden hersteld. Eigenaars zijn op grond van de akte verplicht hun privé-gedeelte deugdelijk te onderhouden.

Huishoudelijk reglement en handhaving

Op de vraag naar handhaving tegen eigenaars met wasmachines of vaatwassers wordt bevestigd dat het huishoudelijk reglement (HR) afdwingbaar is, desnoods juridisch. Aansprakelijkstelling is mogelijk bij veroorzaakte schade. Er wordt voorgesteld het HR te actualiseren, onder meer om definities aan te scherpen. Toelichting op procedure: juridisch toetsen, als concept meesturen met de vergaderoproep voor een volgende vergadering en besluiten met een gekwalificeerde meerderheid (van minimaal tweederde aanwezigheid en daarvan tweederde instemming). Dit zal nader worden ingevuld bij de samenstelling van de commissies.

Camerabeelden en pakketdiefstal
Tijdens renovatiefase 1 is een camera geplaatst. Er zijn veel verzoeken om camerabeelden vanwege pakketdiefstal en brievenbushengelen. De procedure voor het opvragen van beelden staat bij de mededelingen op de website. Aangifte doen bij de politie is vereist voordat beelden kunnen worden verstrekt. Advies is om pakketjes bij een afhaalpunt te laten bezorgen.

Afhandeling fase 1 en Heijmans-claim
Na het beëindigen van de samenwerking met Heijmans volgde aanvankelijk een claim van € 193.000,- voor reeds "uitgevoerd werk" voor fase 2. Er is juridisch advies ingewonnen en de verzekeraar is betrokken. Er is een voorgenomen schikking bereikt op € 30.000,-, onder voorbehoud van goedkeuring door deze vergadering. Indien geen goedkeuring wordt verleend, resteert een gang naar de rechter. Het advies van zowel de juridisch adviseur als de beheerder is om met de schikking in te stemmen, aangezien een rechtszaak het risico op een hogere uitkomst met extra kosten met zich meebrengt en de kans op een lagere vergoeding gering is vanwege in overeenkomsten vastgelegde bedragen (i.e. € 30.000,-).

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering (i.e. 25 juni 2026)
De notulen van de vorige vergadering d.d. 25 juni 2025 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 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 2025 waren er geen eigenaars met noemenswaardige betaalachterstanden en dat is historisch laag. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen o.a. gebouwrenovatie en verduurzaming (o.a. vernieuwen gevels galerijzijde, vernieuwen elektriciteitsinfrastructuur, isolatie cv-installatie, CO2-gestuurde ventilatie), vernieuwen intercomsysteem en vernieuwen liftbesturing. Vooral elektrakosten zijn hoger uitgevallen dan begroot en dit houdt verband met het vervallen van de installatie van zonnepanelen, waardoor er eerder nog zonnestroomopbrengst ingeboekt was die uiteindelijk niet gerealiseerd is. Verder zijn de kosten voor de lening (aflossing en rente) lager uitgevallen doordat de lening nog niet is opgebruikt, hetgeen weer verband houdt met uitstel van Fase II van de gebouwrenovatie (kozijnen waterzijde en herstel metselwerk). Reparatiekosten zijn duidelijk lager uitgevallen dan begroot en dit lijkt het eerste - en ook verwachte - effect van de nieuwe kozijnen aan de galerijzijde (waarbij defecten onder garantie worden ingediend) en nieuwe installaties te zijn. LED-verlichting is naast energiezuiniger ook robuuster en materiaaltechnisch duurzamer en leidt daardoor veel minder tot reparatiekosten voor defecte verlichting. Ook de vele reparaties aan defecte stoppenkasten en dergelijke behoren tot het verleden. Er is opnieuw een eigen risico geboekt door ontstane schade; lekkages blijven de achilleshiel van dit gebouw. Er is een nieuwe huismeester wiens kosten geboekt worden op de post Technisch Beheer.

- verslag controle kascommissie

De kascommissie heeft de jaarrekening 2025 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.

De kascommissie geeft wel aan de controle complex te vinden vanwege de lening en de omvang van het groot onderhoud en merkt op onvoldoende boekhoudkundige kennis te hebben om alles volledig met comfort te kunnen controleren. 2025 is het laatste jaar met accountantscontrole; deze verplichting vervalt vanaf het volgende boekjaar omdat de CFE is opgeheven. Het niet inhuren van een accountant leidt naar verwachting tot een besparing van circa € 4.000,-. Het voorstel is om alternatieven op uren- c.q. projectbasis te onderzoeken, zoals een boekhouder of accountant met Twinq-ervaring, tegen lagere kosten. Het bestuur zal hiernaar kijken.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2025 wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en het exploitatieoverschot zal worden toegevoegd aan de algemene reserve.

- decharge van het bestuur

Het bestuur krijgt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen decharge voor het over 2025 gevoerde financiële beleid.

- vaststelling begroting en periodieke bijdragen

In de begroting zijn enkele posten aangepast aan de realisatie 2025, aan reeds bekende kosten voor 2026 en/of aan redelijkerwijs te verwachten kosten. Het gaat naast reguliere indexeringen vooral om een bijstelling van de elektrakosten en een eerste stap naar meer sparen in verband met hogere kosten van de kozijnvernieuwing aan de waterkant. Een verhoging van de leningkosten, door het mogelijk aangaan van een aanvullende lening, nog te besluiten door de ledenvergadering, is nog niet opgenomen omdat ze nog niet bekend zijn en ook nog definitief door een ledenvergadering vastgesteld moeten worden. Dit leidt tot een verhoging van de begroting (met 4,6%) en de daaruit volgende periodieke bijdragen. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening.

De VvE voldoet 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 begroting 2026 en de daaruit voortvloeiende periodieke bijdrage per appartement c.q. lid wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen vastgesteld en zal per 1 juli 2026 ingaan.

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 kascommissie bevestigt dat de huidige leden, Loes van der Laan en Hans Bulsink bereid zijn om nog een jaar door te gaan. Zij worden daarop met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen als zodanig herbenoemd. De heer Dick van Ingen wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd als reservelid van de kascommissie.

Vanaf de jaarrekening 2026 zal er geen accountantscontrole meer vereist zijn omdat de CFE is opgeheven. Er wordt gevraagd of iemand met financiële expertise taken van de accountant kan overnemen; er melden zich geen kandidaten.

Er is een oproep voor nieuwe bestuursleden rondgestuurd. Mevrouw Inge-Lien Diercks en de heer Sandor Hötte hebben hierop positief gereageerd en zij worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot bestuurslid. De verwachte tijdsbesteding is circa één keer per maand een overleg. Tijdens fase 2 van de renovatie is het mogelijk wat vaker.

De nieuwe Tuincommissie zal bestaan uit Sander, Ruben en Jeroen.

Er wordt gesproken over het vormen van een commissie voor opfrissing van het Huishoudelijk Reglement (HR), wat op punten verouderd, incompleet of zelfs helemaal niet meer van toepassing is en derhalve geactualiseerd moet worden. Mevrouw Marie-Anne Defesche, mevrouw Hanneke Balder en de heer Luuk Tjen melden zich hiervoor aan en zij worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot leden van de HR-commissie.

8 Bespreking en besluitvorming groot onderhoud, zie bijgevoegde toelichting van het bestuur

De vergadering behandelt kort de terugblik op fase 1. De werkzaamheden zijn financieel en kwalitatief afgerond. Er worden opmerkingen gemaakt over strepen op de buitenmuren en enkele openstaande opleverpunten. Verzocht wordt klachten als storing te melden zodat deze als garantiepunt bij Heijmans worden uitgezet. Voeg s.v.p. foto's bij en geef duidelijk aan dat het voor Heijmans bestemd is.

Scenario’s en financiering fase 2

Er wordt toegelicht dat de overeenkomst met Heijmans tussentijds is ontbonden vanwege een te hoge begroting voor fase 2. Die begroting ging de aanvankelijke projectkosten conform vergaderbesluit ver te boven. Vergunningen en goedkeuring monumentenzorg zijn nu wel rond. Er zijn meerdere begrotingen opgevraagd. Door marktontwikkelingen en (bouw)inflatie vallen prijzen hoger uit. Scenario 1, volledige afronding van het gebouw, is financieel niet haalbaar. Scenario 2 betreft vervanging van de kozijnen van alle woningen (waterkant, voorhuizen en de zevende etage rondom) met een aanvullende lening. Scenario 3 betreft alleen de zevende verdieping en de voorhuizen binnen de bestaande lening. Het bestuur vraagt instemming om scenario 2 uit te werken, te onderhandelen met aannemer JCN en een aanvullende lening van maximaal € 800.000,- bij het Nationaal Warmtefonds (NWF) aan te vragen. De maandelijkse bijdrage stijgt indicatief met circa € 35,- tot € 50,- per appartement, afhankelijk van het breukdeel. Er wordt benadrukt dat de aannemer niet vooruit wordt betaald en dat het NWF een onafhankelijke financieel-bouwkundige toezichthouder vereist die facturen controleert en alleen uitgevoerd werk wordt uit het bouwdepot betaald. De verwachting is binnen circa drie maanden met een definitief voorstel en vaste aanneemsom te komen en een extra vergadering in september of oktober te organiseren. Er worden geen bezwaren geuit bij de stemming en alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen besluiten tot uitvoering en financiering conform scenario 2.

Aannemersselectie en prijsbewaking

Er wordt bevestigd dat er meerdere offertes zijn beoordeeld. Een door het NWF aangedragen aannemer,

Meerbouw, is afgevallen vanwege onvoldoende transparantie en een vermoeden van een belangenconflict. De architect heeft een controlebegroting opgesteld die hoger uitviel dan de offerte van JCN. Er is vertrouwen dat met JCN een marktconforme prijs kan worden overeengekomen. De onafhankelijke financieel toezichthouder van het NWF keurt facturen goed. Er wordt uitsluitend achteraf betaald op basis van uitgevoerd werk.

Herstel waterleidingen
Er wordt met terugwerkende kracht akkoord gevraagd voor de reeds uitgevoerde vernieuwing van toevoerleidingen wegens lekkages en verder voor het minder urgente vervolg van deze werkzaamheden, ter waarde van € 25.562,87 inclusief BTW. Er was haast met de start vanwege genoemde lekkages en dit is gezien de leeftijd van veel leidingen een goedkopere optie dan voortdurend reactief op lekkages handelen en slechts plaatselijk reparaties uit te voeren. Hier wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen mee ingestemd. Het betreft toevoerleidingen onder druk.

Vergoeding Heijmans
Formele goedkeuring wordt gevraagd voor de opbreekvergoeding aan Heijmans wegens ontbinding van het contract, ter hoogte van € 30.000,-. De aanwezigen stellen vast dat dit het meest optimale resultaat is en lager waarschijnlijk niet haalbaar zal zijn. Met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen gaat de ledenvergadering hiermee akkoord.

9 Rondvraag en sluiting

De volgende punten zijn besproken tijdens de rondvraag:

• Overleg met de verzekeraar over de renovatie van de elektra-infrastructuur wordt gemeld. De verzekeraar heeft aangegeven dat het informeren over de oplevering volstaat, hetgeen is gebeurd.

• Er wordt gevraagd naar de urgentie van integrale vervanging van waterleidingen. Standleidingen zijn recent gerenoveerd (gerelined) en naar verwachting circa 30 jaar geschikt. Dit gaat echter om toevoerleidingen en niet om afvoeren. Lekkages ontstaan vooral bij warmwaterleidingen. Waterleidingen worden waar toegankelijk vervangen.

• Er wordt gevraagd naar de procedure voor het doortrekken van een glasvezelkabel naar de bovenliggende woning. Dit loopt via KPN en valt niet onder de VvE.

• De voorzitter wenst de HR-commissie succes met de opfrissing van het Huishoudelijk Reglement en het bestuur succes met de voortgang van fase 2.

De voorzitter bedankt alle eigenaars voor hun deelname aan de vergadering en sluit de vergadering rond 20:45 uur.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Oranjehof

2 Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

2.1 De heer Rayan Guman is benoemd tot voorzitter van de vergadering

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering (i.e. 25 juni 2026)

4.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 25 juni 2025) zijn vastgesteld

5 Vaststelling c.q. bekrachtiging incassomandaat

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

6 Vaststelling jaarrekening en begroting, zie bijlage

6.1 De jaarrekening 2025 is vastgesteld en het exploitatieoverschot zal worden toegevoegd aan de reserves

6.2 De begroting 2026 is vastgesteld en zal per 1 juli 2026 ingaan

7 Samenstelling bestuur en commissies

7.1 Mevrouw Loes van der Laan en de heren Hans Bulsink (reserve) en Luuk Tjen zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie en de heer Dick van Ingen is benoemd tot reservelid van de kascommissie

7.2 Mevrouw Inge-Lien Diercks en de heer Sandor Hötte zijn benoemd tot bestuurslid

7.3 Mevrouw Marie-Anne Defesche, mevrouw Hanneke Balder en de heer Luuk Tjen zijn benoemd tot leden van de HR-commissie

8 Bespreking en besluitvorming groot onderhoud, zie bijgevoegde toelichting van het bestuur

8.1 Het bestuur heeft mandaat verleend gekregen om verder te gaan met scenario 2 voor Fase II van de gebouwverduurzaming, i.e. vernieuwing kozijnen van alle woningen en daarvoor een extra lening à € 800.000,- bij het Nationaal Warmtefonds (NWF) aan te vragen, definitief door de ledenvergadering vast te stellen in een volgende vergadering.

8.2 Het bestuur heeft mandaat verleend gekregen om voor max. € 25.562,87 incl. BTW waterleidingen in het gebouw te laten vernieuwen.

8.3 Het bestuur heeft mandaat verleend gekregen om voor € 30.000,- de afkoopsom c.q. kostenvergoeding voor het beëindigen van de overeenkomst met Heijmans te betalen en de overeenkomst hiertoe te ondertekenen.