Notulen

VvE Oranjehof

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 25 juni 2025, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 112; aantal stemmen vertegenwoordigd: 48 (42,86 procent)

Aanwezig

Mevrouw J.J. (Hanneke) Balder (1), De heer A.J. (Hans) Bulsink en/of Mevrouw J.V. (Joyce) Reimus (1), De heer J. Ceron Balsas (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), Mevrouw M.A. (Marie-Anne) Defesche (1), Mevrouw E.E. (Elske) Dirks (1), Mevrouw M.E.L. Groot (1), De heer R.N. (Rayan) Guman (1), De heer F.A. (Floris) Harm en/of Mevrouw A.W. (Amy) Poon (1), De heer M.L. (Marc) ten Have en/of De heer O. (Odin) Wenting (1), De heer S.C. Hofland (1), De heer S.R. (Sandor) Hötte (1), De heer M.T.M. van Huijstee (1), Mevrouw L.Q.L. (Lotte) Knechten (1), Mevrouw L. (Loes) van der Laan (1), De heer O.J. van der Lans en/of Mevrouw A.J. Koel (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), Mevrouw D.W. (Debora) Soeters (1), De heer H.E. Stippel (1), De heer L.P. (Luuk) Tjen (1), De heer M.A. (Martijn) Tulp (1), De heer P.G.H.L.M. (Peter) Zeegers en/of Mevrouw J.H.T. (Joyce) van der Voort (1)

Volmacht afgegeven

Mevrouw M.B. Aalders (1), Amsterdamse Vastgoed- en Ontwikkelingsmij. "Berlage" B.V. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), De heer M.I. (Michael) Downer (1), De heer P.C. (Pieter) Duijves (1), Mevrouw M.N. Farzanyar (1), De heer L.M. Fernandez Correa (1), De heer H.A.M. (Hugo) Galama en Mevrouw E.J. (Ellen) Rustige (1), De heer S. (Sam) Hendrix (1), De heer G.S. Lens en Mevrouw N.E. Snijders (1), De heer P.A.T. (Peter) van der Schot (1), De heer H.A. Snoeken en Mevrouw K. Höner-Snoeken (1), VvE KG 700 (1), De heer T. Wals (1)

Afwezig

De heer MAK Huijbregts en Mevrouw Solsbury Property Management B.v. (1), De heer R. (Rudi) Beijnen (1), Mevrouw J.H.M. (Jorika) Bijvoets (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), De heer T.J. de Bruin (1), CFE "Oranjehof" U.A. (1), Mevrouw E.W.Y. Choi (1), Mevrouw M.K. (Merisha) Clay (1), De heer K. (Kai) Crego Calama (1), Mevrouw B.A.R. (Bo) van Daatselaar (1), De heer K. (Koen) Derks (1), Mevrouw A.M.A.J.C. (Anna) van Dongen (1), De heer J.M.J. Doomernik (1), Mevrouw V. 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 J. (Jeroen) Grisel (1), De heer E. Hagen (1), De heer P.K. (Peter) Hermanns (1), De heer D.C.E. Hoorens van Heijningen en Mevrouw M.C.A. Hoorens van Heijningen - Berk (1), De heer L.M.G. Janssen en Mevrouw C.J. A. Camps (1), De heer F. Kemp en Mevrouw Y. Scherpenisse (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 heer F.T. (Frans) Kuijper en Mevrouw T. (Tanja) Kuijper-Beumer (1), De erven van R.W. (Richard) Leussink (1), Mevrouw P. (Peixian) Li (1), De heer R.C. (Roger) Lowe (1), Mevrouw A.K. (Agata) Majcherska (1), Mevrouw L.C. Mchale (1), De heer O.R. (Okke) Meijer (1), De heer B. (Benjamin) de Mooij en De heer M.D. van der Linden (1), Mevrouw A.Ch. (Anneke) Nabben (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), De heer E.S. (Erik) Reeders en Mevrouw M.G.C. Klok (1), Mevrouw L.Y. (Lin) Rezelman (1), Mevrouw G. Russo Lopes (1), De heer J. Schutte en Mevrouw C. Schutte-Jeensma (1), Mevrouw S. (Sanne) Selbeck (1), Mevrouw C.M. (Claire) van Slagmaat (1), De heer B.M. (Bob) Sniekers (1), De heer J. (Joost) Steppé (1), De heer G.J. Tukker en Mevrouw H.G. Winter (1), De heer I.F. Uraz (1), Mevrouw E.W. (Eke) Verhoeff (1), De heer C. (Cornelis) Vlasbloem (1), Mevrouw M.M. Wagenaar-Fischer (1), De heer B.R. (Rens) Wilderom (1), Mevrouw M. (Marjet) Wullink (1), De heer R.J.C. (Robin) van der Zijden (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.

Mevrouw Marie-Anne Defesche wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot voorzitter van de vergadering.

3 Ingekomen stukken en mededelingen van het bestuur (opheffing CFE per 31/12/2025, eerste effect van de verduurzaming op het gasverbruik en het te verwachten extra besparingseffect na uitvoering fase 2)

Er zijn geen schriftelijke ingekomen stukken voor deze vergadering. De voorzitter informeert de vergadering over de opheffing van de CFE per 31 december 2025. De corporatie binnen de VvE wordt van rechtswege beëindigd aan het einde van het jaar. Er zijn nog twaalf leden bezig met notariële zaken om dit voor zichzelf en in samenwerking met het bestuur in de persoon van Ludwig te regelen.

De beheerder bespreekt de eerste effecten van de verduurzaming van fase 1. Er is een significante daling in het gasverbruik waargenomen. De factuur van januari 2025 toont een afname van duizend kuub in vergelijking met januari 2024, ondanks een iets koudere winter. Dit vertegenwoordigt een besparing van ongeveer 16 procent, hoewel het project in januari nog niet volledig was afgerond; de gevels aan de galerijkant werden pas eind maart opgeleverd. Het werkelijke besparingseffect kan naar verwachting rond de 25 procent liggen. Bovendien wordt verwacht dat het gebruik van HR++-glas nog een extra besparing van ongeveer 20 procent zal opleveren ten opzichte van het klassieke dubbelglas. De beheerder stelt dat een totale energiebesparing van rond de 50 procent niet onmogelijk is, afhankelijk van de resultaten van het vervolgproject.

Er zijn verder geen vragen vanuit de vergadering over de verduurzamingseffecten.

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering

De notulen van de vorige vergadering d.d. 3 juni 2024 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 2024 waren er geen eigenaars met noemenswaardige betaalachterstanden. De uitgaven voor groot onderhoud betroffen o.a. eerste termijnen en bijkomende kosten verduurzaming gebouw en renovatie wassalon. Kosten voor elektraverbruik zijn hoger uitgevallen dan begroot omdat de geplande zonnepanelen nog niet zijn geïnstalleerd wegens een later dan voorziene start van de gebouwrenovatie. Een opvallende stijger is het waterverbruik, maar dat heeft vermoedelijk te maken met een inmiddels geïdentificeerd leidinglek. Reparatiekosten zijn hoger uitgevallen dan begroot, maar aanzienlijk lager dan in 2023 gerealiseerd. Ook is er iets meer aan schoonmaak besteed. De energiebespaarlening van het NWF à € 2.850.000,- t.b.v. de verduurzaming van het gebouw is van start gegaan.

- 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. De hogere elektrakosten kunnen verklaard worden door de tijdelijke plaatsing van de bouwlift, meer personenliftgebruik door de bouwvakkers en het voor overge apparatuur benodigde elektraverbruik tijdens de renovatiewerkzamheden. Dit tijdelijke effect zal er nog even zijn. Er is door de renovatiewerkzaamhedne ook meer water verbruikt.

De kascommissie geeft wel nog aan flink gepuzzeld te hebben vanwege de afgesloten lening en de rapportage daarvan in de jaarrekening. Dit zal volgens de beheerder wat meer rechttoe-rechtaan en voorspelbaarder worden als het project helemaal afgerond is. Spaargaren Accountants heeft de jaarrekening 2024 ook nog gecontroleerd en een goedkeurende verklaring afgegeven. De coöperatie binnen de VvE eindigt op 31 december 2025, waardoor accountantscontrole vanaf boekjaar 2026 niet meer verplicht is, wat een jaarlijkse besparing van zo'n € 3.500,- oplevert. De vergadering kan desgewenst besluiten om een externe boekhouder aan te stellen voor de jaarrekening van 2026, maar dit is niet noodzakelijk en het heeft de voorkeur dat er leden met boekhoudkundge of financiële expertise zijn die de kascommissie versterken, eventueel als reserve.

- vaststelling jaarrekening en bestemming exploitatieresultaat

De jaarrekening 2024 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 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. De indexering (i.e. verhoging van de

begroting en de daaruit volgende periodieke bijdragen conform breukdelen en verdeelsleutels) is beperkt gehouden tot de 3% die volgens de eisen van het NWF en conform vergaderbesluit toegepast moet worden. De conceptbegroting staat afgedrukt in de laatste kolom van de resultatenrekening.

De VvE voldoet met haar DMJOP 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.

7 Samenstelling bestuur en commissies

De vergadering bespreekt de samenstelling van het bestuur en de commissies. Er wordt een oproep gedaan voor een nieuw lid van de kascommissie, bij voorkeur iemand met boekhoudkundige ervaring. De heer Hans Bulsink biedt zich aan als reservekascommissielid, ondanks dat hij geen specifieke boekhoudkundige achtergrond heeft, maar wel financiële ervaring. De heer HAns Bulsink wordt met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen benoemd tot reservelid van de kascommissie en mevrouw Loes van der Laan en de heer Luuk Tjen worden met alle aanwezige c.q. vertegenwoordigde stemmen herbenoemd tot leden van de kascommissie.

Vervolgens wordt de samenstelling van het bestuur besproken. Door de opheffing van de CFE aan het einde van het jaar, besluit het bestuur te krimpen van vijf naar drie leden. Anne en Ludwig, beide CFE-leden, nemen afscheid van het bestuur. Anne heeft jarenlang een zeer betrokken rol gespeeld binnen de VvE en is het langstzittende bestuurslid. Ludwig, ook al zes jaar bestuurslid geweest, is nog intensief betrokken bij de opheffing van de corporatie en de notariële contacten. Hun formele afscheid zal plaatsvinden op 31 december, gelijk met het stoppen van de corporatie. Het idee is om aan het einde van het jaar een afscheidsborrel te organiseren. Anne en Ludwig worden met een groot applaus hartelijk bedankt voor hun jarenlange inzet.

8 Bespreking en besluitvorming groot onderhoud (terugblik fase 1 en stand van zaken fase 2), zie bijgevoegde toelichting bestuur

Er wordt door Marie-Anne aangegeven dat fase 1 grotendeels volgens plan verloopt, maar ook te maken heeft gehad met enkele wijzingen, zoals het schrappen van de zonnepanelen en aanpassingen bij de kozijnen. De ondervonden vertragingen en kostenstijgingen zorgen voor bezorgdheid. De vergadering besluit om voor fase 2 een nieuwe koers te varen door een andere aannemer te zoeken en de begroting met hulp van de architect kritisch te herzien. Er is nadruk op goede communicatie rond glasvezelaanleg door KPN (dat uit de projectbegroting is gehaald omdat KPN dit kosteloos verzorgt) en de vervanging van elektra en intercom, die gefaseerd plaatsvindt en deels samenvalt met reeds ingeplande werkzaamheden. Er zijn vragen over de invloed van Monumentenzorg, omdat streng wordt getoetst aan het oorspronkelijke ontwerp. Marie-Anne geeft aan dat de lening bij het Warmtefonds uiterlijk in augustus 2026 moet zijn opgemaakt. Er ligt grote focus op het tijdig afronden van alle noodzakelijke onderhoudsactiviteiten zonder onnodige kostenoverschrijdingen.

Terugblik fase 1

De vergadering bespreekt welke werkzaamheden in fase 1 zijn uitgevoerd. De meeste onderdelen verlopen naar tevredenheid. De isolatie op de galerijwand blijkt een behoorlijke verbetering te zijn. Tegelijkertijd verduidelijkt Marie-Anne dat een aantal werkzaamheden niet is uitgevoerd omdat dat bij nadere beschouwing technisch niet haalbaar blijkt te zijn. Zo wordt het installeren van 60 zonnepanelen geschrapt nadat constructieve berekeningen aantonen dat het dak niet sterk genoeg is voor dit aantal panelen. Uiteindelijk zou slechts een veel kleiner aantal geplaatst kunnen worden, waardoor de terugverdientijd veel te lang wordt. Als dit in de toekomst verandert, bijvoorbeeld doordat panelen nog lichter, goedkoper en/of qua elektriciteitopbrengst renderender worden, kunnen er mogelijk alsnog zonnepanelen geplaatst worden.

Daarnaast is er aandacht voor een teveel aan kiezels op het dak en de nieuwe GSM-masten die de belasting lijken te vergroten. De vergadering laat daarom onderzoek uitvoeren door de firma die destijds de kiezels heeft neergelegd, met als doel de huidige situatie te beoordelen en meteen te verkennen of er een 'groen dak' mogelijk is (voor zowel het hoofdgebouw als de voorhuizen).

Glasvezelaanleg en communicatie

Vervolgens komt de glasvezelaanleg ter sprake, dat in principe geen direct onderdeel meer van het renovatieproject door Heijmans is, maar wel parallel loopt en tot ongerief leidt. KPN en diverse onderaannemers hebben al meerdere keren een herstart moeten maken. Er blijken complicaties met de eigenaar van een kantoorruimte op de begane grond en de strengopbouw in het gebouw, waarbij de kabel door meerdere appartementen loopt. De vergadering neemt kennis van de stand van zaken maar stelt vast dat deze aanleg een zaak tussen bewoners en KPN is, waarbij de VvE alleen algemene toestemming geeft

en eist dat er netjes wordt gewerkt en dat eventuele schade zonder kosten wordt hersteld. Door de vele partijen en aanspreekpunten is de situatie rommelig, maar het bestuur blijft desgevraagd bereid om te bemiddelen. Er is begrip voor de ergernis bij bewoners die herhaaldelijk thuis blijven voor niet nagekomen afspraken.

Elektra en intercomvervanging
Ten behoeve van de veiligheid en betrouwbaarheid van de installatie is al in fase 1 besloten om in appartementen met kwetsbare stoffen bekabeling de elektra te vernieuwen en tegelijkertijd de verouderde intercom op de galerijen te vervangen. Vanaf 07 juli start de firma De Bij op de zesde verdieping (oneven zijde) en werkt met twee appartementen per dag. De werkzaamheden nemen ongeveer twee weken in beslag, waarna een vakantieperiode volgt. Daarna wordt het schema weer opgepakt. Bewoners die zich nog niet hebben aangemeld, kunnen dit alsnog doen, maar dan tegen geactualiseerde tarieven. De vervanging van de intercom geldt voor iedereen, ook als men de elektra in het appartement niet laat vervangen.

De vergadering bespreekt of er brandgevaar ontstaat door de gedeeltelijke vernieuwing van elektriciteitskabels. Marie-Anne licht toe dat het niet gevaarlijker is dan voorheen en er gewekrt wordt naar een situatie die een nieuwe keuring doorstaat. Het bedrijf begint bij woningen met stoffen bekabeling, omdat daar het grootste risico bestaat. De intercom in de woning wordt eveneens vervangen om toekomstige storingen te voorkomen, aangezien er geen reserveonderdelen meer beschikbaar zijn voor het bestaande systeem. Hierover zijn verder geen aanvullende vragen.

Fase 2 en strategiewijziging
De vergadering staat stil bij het vervolgproject, fase 2. Vanwege strengere eisen van Monumentenzorg splitst de uitvoering zich in twee fasen. Hoewel aannemer Heijmans fase 1 grotendeels goed heeft uitgevoerd, stuit de vergadering op een zeer forse meerprijs van ruim € 1.000.000,- voor fase 2. Deze kostentoename vindt iedereen buiten proportie. Het bestuur heeft overlegd met Heijmans, maar er komt geen bevredigend voorstel om de begroting terug te brengen tot een acceptabel niveau. De indruk is dat Heijmans weinig interesse heeft in een uitvoerige vervolgrenovatie onder supervisie van Monumentenzorg.

Een eigenaar informeert of er verklaarbare redenen zijn om de projectbegroting in korte tijd zó te laten stijgen. Er is inmiddels twee jaar (met hoge bouwinflatie) verstreken en er waren complexiteiten met de boogramen en aanpassingen in het ontwerp, maar dat kan het niet geheel verklaren. Desondanks meent men dat de verhoging van de kosten niet strookt met eerdere prijsindicaties. Het architectenbureau en de bouwbegeleider adviseren daarom om een alternatieve aannemer te zoeken, mede omdat fase 2 op zichzelf minder complex is dan fase 1. De vergadering is het daar mee eens.

Monumentenzorg en nieuwe kozijnaanpak
Een eigenaar vraagt zich af waarom de gemeentelijke monumentenstatus dwingt om onder andere de kozijnenboog terug te brengen naar het oorspronkelijke ontwerp. De voorzitter legt uit dat de gemeente alleen bij nieuwe renovaties toetst en de oorspronkelijke architectuur wil behouden. In eerdere jaren is er misschien anders verbouwd, maar sinds het gebouw een gemeentelijk monument is, gelden strengere voorschriften voor heel Amsterdam. De extra tijd en energie die dit kost, ligt mede aan uitvoerige controles van Monumentenzorg. In fase 1 ontstonden er al discussies over detaillering, maar bij fase 2 zijn alle vergunningen inmiddels rond. Ook zijn alle tekeningen nu helemaal op orde. Daardoor verwacht de vergadering minder vertraging in de volgende stap: zodra er een aannemer is, kan het werk in theorie snel volgens plan aanvangen. Dit is belangrijk omdat de lening bij het Warmtefonds vóór augustus 2026 moet zijn aangewend. Het bestuur benadrukt dat niet de volledige fase 2 met alleen die lening is te bekostigen; er zal eveneens eigen geld van de VvE nodig zijn.

De vergadering staat ook stil bij isolatie. Ondanks alle inspanningen (zoals modern dubbel glas, isolatie bij de galerijkozijnen, leidingisoatie en het vernieuwen van de elektrische installatie), haalt het gebouw geen A-label. Dit komt mede dorodat er geen (te isoleren) spouwmuur is. Men verwacht echter wel verbetering tot gemiddeld label C, afhankelijk van de ligging van de woning. De exacte labeluitkomst kan per appartement verschillen door individuele aanpassingen. Omdat men niet verplicht is om een energielabel te overleggen bij verkoop van dit gemeentelijk monument, laat men het verder aan de keuze van de individuele eigenaar of zo'n label wordt aangevraagd.

9 Rondvraag en sluiting

De voorzitter leidt de rondvraag in en er ontstaat een discussie over de gemeentelijke vergunningen die nodig zijn voor het bouwproject en alle randvoorwaarden die gesteld worden, zoals de eis van terugbrengen naar oorspronkelijk archiotectonisch ontwerp. Het bestuur en de beheerder benadrukt dat zonder deze vergunningen het project niet kan worden uitgevoerd en dat ertegen vechten zinloos is. De frustratie erover wordt gedeeld, maar er is niets tegen te doen. Er kan zelfs wel gesteld worden dat het

gebouw er ten opzichte van de huidige situatie mooier van wordt, maar de vertragingen die het allemaal heeft opgeleverd waren gekmakend. De vergadering is het erover eens dat het verkrijgen van vergunningen essentieel is voor de voortgang van het project.

Vervolgens wordt er gesproken over de kozijnen van de zevende verdieping, die in het renovatieplan zijn opgenomen. Ook deze kozijnen zullen worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie.

Er wordt grote waardering uitgesproken voor Marie-Anne vanwege de hoeveelheid werk die wordt verricht. De beheerder onderschrijft dat zij dagelijks met het project en de VvE bezig is.

Er worden klachten besproken over fase 1 van het project. Een eigenaar meldt dat er geen reactie is ontvangen op berichten aan Patrick van Heijmans, die niet meer bij het project betrokken blijkt te zijn. De juiste manier om klachten te melden is via een storingsmelding bij de huishouding, zodat deze worden doorgestuurd naar de onderhoudsafdeling van Heijmans. De beheerder verzoekt dringend om bij klachten te vermelden dat ze gerelateerd zijn aan de gebouwrenovatie, zodat ze correct als garantieklachten zullen worden behandeld en er geen onnodige kosten gerekend worden.

Er zijn algemene klachten over de voordeuren en kiepraampjes. Na de kozijnmontage zijn er problemen geconstateerd, zoals tocht door slecht passende deuren. Heijmans heeft het gebouw inmiddels hierop geïnspecteerd en zal de problemen verder onderzoeken en gaan oplossen. De huismeester zal kleine problemen met kiepraampjes oplossen.

Een eigenaar vraagt naar de werking van de camera's in het gebouw. De voorzitter legt uit dat de camera's beelden kunnen leveren bij incidenten, maar dat de politie eerst een aangifte moet krijgen om de beelden op te vragen.

Er wordt een vraag gesteld over een centrale verwarmings- of warmwaterleiding in de buurt van het trappenhuis die voor relatief hoge temperaturen zorgt in een appartement. Anderen geven aan hetzelfde te ervaren. De beheerder adviseert het gebruik van isolatiebuizen om de warmte tegen te houden. Deze zijn voor relatief weinig geld bij elke bouwmarkt te krijgen. Deze isolatie kan ook bijdragen aan een verlaging van het gemeten warmteverbruik door de warmtemeters.

Ten slotte wordt er gesproken over de verlichting in het gebouw. Bewegingsgestuurde verlichting is afgeraden vanwege de mogelijke overlast voor bewoners met slappkamers aan de galerijkant. Er zijn energiezuinige lampen geïnstalleerd en de besparing is nog steeds zeer significant.

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

Vastgesteld op de vergadering van ....2/6/'26.....

voorzitter beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE Oranjehof

2 Vaststelling aantal stemmen en benoeming voorzitter

2.1 Mevrouw Marie-Anne Defesche is benoemd tot voorzitter van de vergadering

4 Vaststelling notulen van de vorige vergadering

4.1 De notulen van de vorige vergadering (d.d. 3 juni 2024) 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 2024 is vastgesteld en het exploitatieoverschot zal worden toegevoegd aan de reserves

6.2 De begroting 2025 is vastgesteld en zal per 1 juli 2025 ingaan.

7 Samenstelling bestuur en commissies

7.1 Mevrouw Loes van der Laan en de heer Luuk Tjen zijn herbenoemd tot leden van de kascommissie

7.2 De heer Hans Bulsink is benoemd tot reservelid van de kascommissie

7.3 Mevrouw Anne Buitink zal per 31 december 2025 aftreden als bestuurslid

7.4 De heer Ludwig Pesch zal per 31 december 2025 aftreden als bestuurslid