

Notulen

VvE De Bastille (545)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 4 oktober 2021, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 88; aantal stemmen vertegenwoordigd: 61 (69,32 procent)

Aanwezig

De heer U. Akpinar, De heer J.C. van Eeden, Mevrouw S. de Bies, De heer S.C.M. Dijt en/of Mevrouw B.A.M. Kuijer, Mevrouw L. Djoefrie, De heer T. Doorenbosch en/of Mevrouw A.M.H. Tol, Woningstichting Eigen Haard, De heer P.J.A.M. Follon, De heer R. Gebbink, De heer P.H. Graper en/of Mevrouw C.M. Zweers, De heer B. ten Have en/of Mevrouw J. Valken, De heer en mevrouw H.J. Heesakkers, Mevrouw M. Kooman, De heer R. Lammertse en/of Mevrouw A.F. Lammertse-Kick, De heer J.J. Mensch en/of Mevrouw A. Hoppe, De heer M.J. Moes en/of Mevrouw C. Pruis, Mevrouw M.S. Ponit, Mevrouw R.A.P. van Royen, De heer G.P.M. Sniijders, Mevrouw P. Claus / Tooren, Mevrouw M.C. Ursem en/of Mevrouw J. Stegenga, De heer R.J.C. van Veen, De heer R.M. Verhoogt, Mevrouw A. de Vries, De heer H.J. Wardenaar, De heer M.J. Waterloo en/of Mevrouw C. Waterloo- Louhenapessy, De heer J. van der Wegen en/of Mevrouw Y.T.A. Witte, Mevrouw Y.C. Goebbels, Mevrouw E. Meijer, De heer P. Boskovic, De heer P.J.A.M. Follon, De heer J. van der Wilk en/of Mevrouw E.D. Marseille, Mevrouw A. van Ruitenbeek, De heer D.I. van Maldegem en/of Mevrouw T.E.M. van Maldegem-Braun, Mevrouw Priyanka, Mevrouw I.C.M. van Bijnen, De heer T.W. Stegmeijer en/of Mevrouw R. van Bers, Mevrouw S. Kiliç, De heer M. Frantzen, Mevrouw S.I. Haas, Mevrouw N.M. Berens

Volmacht afgegeven

De heer M. Lindt

Afwezig

Mevrouw K.Y. Betlem, Mevrouw A. Sproet, De heer P. Cupido en Mevrouw M.G.H. Cupido-Hansté, De heer M. Dekker, De heer M.J. Govers en Mevrouw C. Davidse, De heer J.A. van Huis, De heer R. Jagt, De heer P. van der Lem en Mevrouw P. van der Lem, Mevrouw S.A.M. Menkveld, De heer B. van der Raaij, Mevrouw C.A.F. Schouten, De heer J.R. van Tulder, De heer R. Velthuizen, De heer M.A. van der Lee, De heer A.A. Uijtendaal en Mevrouw J.M.M. Schouten, De heer M.W. Koers en Mevrouw M.A. Koers - Vlek, De heer G. de Lange, Stichting Bewaarder Bootes, Mevrouw B Kozelj, De heer B. Bos en Mevrouw W.G. Meerleveld, Mevrouw T. de Vos, De heer B.M. Schaefer en Mevrouw A. Heidrich, Mevrouw L. Aisenberg, De heer I. Lantukh, De heer M Šilanskas en Mevrouw L. Šilanskiene, Stichting Out to Lunch, Mevrouw M. Duisterhof, Mevrouw S. Breman

1. Opening

De beheerder, de heer Haspels, werkzaam bij VvE Beheer Amsterdam (VBA), die de technische leiding van de vergadering op zich neemt, opent de vergadering om 19:30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom. De beheerder verzorgt ook de notulen. Namens eigenaar Eigen Haard is mevrouw Van der Kwast aanwezig. Aanwezig en/of vertegenwoordigd zijn 61 van de 88 stemmen, zodat ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen rechtsgeldige besluiten kunnen worden genomen. Namens het bestuur doet mevrouw Marseille een aantal mededelingen: zij noemt de namen van de bestuursleden en geeft aan dat er de laatste tijd veel overleg heeft plaats gevonden. Het was de bedoeling om in de extra ledenvergadering dit jaar het Huishoudelijk Reglement (HR) te agenderen n.a.v. de ledenvergadering eerder dit jaar. Het groot onderhoud heeft echter nu prioriteit gekregen gezien de hoge, onverwachte uitgaven die hiermee gemoeid blijken te zijn en de noodzaak om deze werkzaamheden op korte termijn uit te voeren. Daarom staat deze ledenvergadering in het teken van het groot onderhoud en komt het HR in een volgende ledenvergadering op de agenda. Het bestuur heeft vorige week via de beheerder een toelichting behorende bij deze ledenvergadering naar de leden per e-mail gestuurd en daarbij ook de bijbehorend begrotingen waarover gestemd gaat worden. Zij hoopt dat deze info toegankelijk is voor de leden en als dat niet zo is, dan is er alle tijd om vragen te stellen tijdens de presentatie. Een eigenaar geeft aan dat hij afgelopen vrijdag eigenaar is geworden en dat hij niet de informatie heeft ontvangen om te kunnen stemmen. De beheerder zorgt ervoor dat hij de volgende ochtend alle informatie krijgt en stelt voor om de stemming open te houden tot morgenochtend 12:00 uur en dit wordt afgesproken. Er zijn verder geen ingekomen stukken of mededelingen.

2. Toelichting door het bestuur op de huidige onderhoudssituatie

Bestuurslid de heer Hansma geeft een presentatie en deelt deze met de leden op het scherm. Leden kunnen vragen stellen bij elke sheet. Deze presentatie wordt, na een enkele aanpassing, na afloop van deze

vergadering met de leden gedeeld. Hij geeft aan dat zijn presentatie bestaat uit de volgende 5 onderwerpen: aanleiding, resultaat inventarisatie, offerte, financiële gevolgen en gevraagde besluiten.

De aanleiding.

Er is voor het laatst in 2012 geschilderd. Dit dient echter normaal gesproken elke 5 jaar te gebeuren, maar bij een betere kwaliteit verf mag dit ook elke 7 jaar. De VvE loopt hierdoor 4 jaar achter t.o.v. de planning. In het verleden (2017) is de schildercyclus onterecht op 10 jaar gezet. Het huidige bestuur heeft dit nu naar voren gehaald. In de oude en gereviseerde begroting is er geen rekening gehouden met de inflatie van het onderhoud. De oude factuur is niet correct verwerkt in de begroting. De Arbo kosten zijn ook gestegen. Al met al leidt dit tot een fors gat in de begroting. De kozijnen zijn gevingerlast en van gelamineerd vurenhout. Hierdoor is er sneller sprake van houtrot, wat leidt tot meer problemen bij het hang- en sluitwerk. Hiervoor zijn in het verleden reparaties uitgevoerd bij het schilderen. Deze reparaties zullen ook nu weer plaats vinden en dit brengt extra kosten met zich mee. Deze oude reparaties zijn extra onderhoud gevoelig en leiden tot hogere onderhoudskosten. Bij 2 bedrijven zijn offertes opgevraagd (Logchies en Beers). De offerte van Beers is niet geleverd vanwege ziekte. Op dit moment zijn er helaas geen partijen buiten Logchies die nog dit najaar (oktober) willen schilderen. Er zal nu geen andere offerte meer worden opgevraagd voor de schilderwerkzaamheden die binnenkort gaan starten.

Resultaat van de inventarisatie.

Aan de hand van foto's van de kozijnen en ramen wordt het een en ander duidelijk gemaakt: oude reparaties vertonen weer schade en het advies is om deze stapsgewijs te vervangen, vanwege terugkomende herstelkosten en veiligheidsissues. Bewoners dienen zelf de binnenkant van de ramen en kozijnen schoon te houden en dit geldt ook voor de zijkanten van de openslaande ramen. Dit gebeurt onvoldoende, waardoor er schade ontstaat aan de kozijnen. Veel bewoners hebben last van niet goed sluitende / opengaande ramen. Tijdens de inventarisatie heeft de heer Velthuizen geconstateerd dat er ramen / kozijnen / deuren in zeer slechte staat zijn. Deze moeten worden vervangen. Hierdoor lopen we dit jaar al € 35.501 boven budget van de begroting voor reparatie raamkozijnen. Ook zijn er veiligheidsissues opgetreden. Er bleken 2 ramen los te zitten in de kozijnen waardoor ze er uit kunnen vallen. Als dit gebeurt, kan de VvE hiervoor aansprakelijk worden gesteld. De VvE heeft ook extra kosten door het niet zorgvuldig omgaan met kozijnen / ramen zoals het aanbrengen van screens op de kozijnen of gaten boren in de kozijnen. De manier van omgaan door eigenaren / bewoners moet worden vastgelegd in het HR. Ter bescherming van de dakbedekking dienen er tegels op de terrassen te liggen en dient het terras niet te zwaar belast te worden. De uitkomsten van de inventarisatie zijn besproken met Van Til en hiervoor is een offerte uitgebracht door Van Til en er worden nu ruim € 55.000 meer kosten gemaakt voor de reparaties en de vervanging van de kozijnen. Het bestuur geeft aan dat alle appartementen bij entree 1 t/m 4 zijn geïnventariseerd en 99% bij entree 5 en 6. Er dienen verschillende kozijnen afgesteld te worden, waardoor het risico op schade lager is en er dient een aanpassing in het HR te komen, zodat bepaalde schade verhaald kan worden op de betreffende eigenaar.

Offerte.

In mei 2021 is er een akkoord gekomen vanuit de leden om dit jaar nog te schilderen. Het bestuur heeft geprobeerd om te voldoen aan de wens om 3 offertes op te vragen bij verschillende partijen. Helaas was het niet mogelijk om partijen te vinden die dit jaar nog konden schilderen. De VvE kan hier niet op wachten want verdere schade moet worden voorkomen. Er is aan de vereiste voldaan om te inventariseren voordat het schilderen kan beginnen. De nieuwe offerte is 29,1% hoger dan de offerte van 2012. De bouwinflatie is t/m 2020 met 23,6% gestegen. Zowel de originele offerte en de inflatie zijn helaas niet doorberekend in de begroting.

Financiële gevolgen.

Er wordt een overzicht getoond van de financiële gevolgen die dit met zich mee brengt. Er is een tekort in de begroting ontstaan aangezien in het verleden veel te optimistisch is begroot t.a.v. de daadwerkelijke onderhoudskosten. Er is de afgelopen jaren dus te weinig vve-bijdrage betaald. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

het niet toepassen van de inflatie in de MJOB en het structureel te laag begroten van de kozijnen en het dak. Daarnaast is er te weinig begroot voor het overig onderhoud. Op dit moment zijn er geen reserveringen gedaan voor de modernisatie van het pand. Het bestuur heeft een aantal stappen ondernomen: het vervroegen van het schilderwerk, het herzien van de MJOB op ontbrekende en foutieve posten, het inwinnen van advies door Laan 35. Wat gaat het bestuur nu doen?

Het bestuur gaat het MJOB herzien en aanscherpen, op basis van de actuele conditie van het gebouw. De nieuwe MJOB zal in het voorjaar worden voorgelegd aan de leden. Waarbij de volgende punten prioriteit hebben: het gestructureerd vervangen van slechte kozijnen, zodat de onderhoudskosten beheersbaar worden. Daarnaast het inventariseren en offeren van het noodzakelijke onderhoud aan het dak (dit jaar meerdere lekkage meldingen). Pas op een later moment zal er worden gekeken naar de modernisatie van het pand. Er wordt gevraagd of niet beter nu alle kozijnen vervangen kunnen worden en daarvoor een lening af te sluiten.

Het bestuur geeft aan dat zij alle scenario's heeft overwogen en dat in het voorjaar een plan voor het vervangen van de kozijnen komt. Een andere eigenaar vraagt hoeveel ramen er nu vervangen zijn en het bestuur geeft aan dat het om 230 alleenstaande ramen gaat. Worden de schilderwerkzaamheden aan beide zijden van het complex uitgevoerd? Ja, dat is het geval. Een eigenaar oppert de mogelijkheid om een adviesbureau in te schakelen voor de verschillende scenario's.

Besluiten.

Mevrouw Van Royen bespreekt de 4 besluitvoorstellen waarover de leden straks kunnen stemmen. Het eerste besluitvoorstel gaat over het in uitvoering geven van het schilderwerk en na akkoord in deze vergadering kan het schilderbedrijf nog in oktober beginnen. Het tweede besluitvoorstel gaat over de herziene begroting 2021 met terugwerkende kracht per 1/1/2021. Indien besluitvoorstel 2 niet wordt aangenomen zal er over besluitvoorstel 3 worden gestemd. Indien besluitvoorstel 2 wel wordt aangenomen zal er alleen nog over besluitvoorstel 4 worden gestemd. Zie hiervoor ook het document toelichting bestuur bij deze ledenvergadering. Besluitvoorstellen 3 en 4 gaan over de begroting 2022. Mevrouw Van Royen laat zien, bij de besluitvoorstellen 2 en 3, wat de impact is voor de leden op hun vve-bijdrage en gebruikt hiervoor appartementen met 4 verschillende breukdelen. Leden kunnen zo zien wat hun nieuwe vve-bijdrage is bij deze besluitvoorstellen.

De besluiten worden in stemming gebracht en de uitslagen treft u hieronder aan. Belangrijk om te melden is dat bij agendapunt 2 tijdens de vergadering na het stemmen over dit besluitvoorstel het aantal voor- en tegenstemmen zo dicht bij elkaar lag dat er geen uitslag kon worden vastgesteld tijdens de vergadering. En omdat de stemming tot de volgende dag 12:00 uur open blijft zal de uitslag pas na dat moment duidelijk zijn. Uit voorzorg wordt besloten om de leden nu te laten stemmen over zowel besluitvoorstel 3 als besluitvoorstel 4, zie hiervoor ook de hierboven genoemde opmerking in de toelichting van het bestuur bij deze ledenvergadering. Na het sluiten van de stemming op 5 oktober om 12:00 uur blijkt dat besluitvoorstel 2 niet is aangenomen en dat betekent dat besluitvoorstel 3 in stemming wordt gebracht en besluitvoorstel 4 niet meer van toepassing is / niet in stemming was gebracht als tijdens de vergadering al duidelijk was dat de leden in meerderheid voor besluitvoorstel 3 hadden gestemd. Voor de volledigheid wordt hier nog wel de uitslag bij besluitvoorstel 4 vermeld: 49 voor stemmen, 8 tegen stemmen en 2 blanco stemmen.

Het voorstel "Mandaat aan het bestuur verlenen voor het in uitvoering geven van het schilderwerk (inclusief reparatie houtrot / vervanging raamkozijnen en gevelreparaties) voor een totaalbedrag van € 288.330." wordt in stemming gebracht.

Voor: 59

Tegen: 1

Blanco: 0

Niet uitgebrachte stemmen: 1

Er zijn 60 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Het voorstel om de gewijzigde begroting 2021, besluitvoorstel 2, met terugwerkende kracht per 1/1/2021 goed te keuren met een totaalbedrag van € 311.460." wordt in stemming gebracht.

Voor: 28

Tegen: 31

Blanco: 1

Niet uitgebrachte stemmen: 1

Er zijn 60 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel afgewezen.

Het voorstel "Het voorstel om de Aangepaste Begroting 2022 besluitvoorstel 3 per 1/1/2022 goed te keuren met een totaalbedrag van € 323.610." wordt in stemming gebracht.

Voor: 47

Tegen: 10

Blanco: 2

Niet uitgebrachte stemmen: 2

Er zijn 59 stemmen digitaal uitgebracht.

Hiermee is het voorstel aangenomen.

Het voorstel "Het voorstel om de Aangepaste begroting 2022 besluitvoorstel 4 per 1/1/2022 goed te keuren met een totaalbedrag van € 257.640." wordt niet in stemming gebracht.

Besluit: Het voorstel om het bestuur mandaat te verlenen voor het in uitvoering geven van het schilderwerk (inclusief reparatie houtrot / vervanging raamkozijnen en gevelreparaties) voor een totaalbedrag van € 288.330 is aangenomen.

Besluit: "Het voorstel om de gewijzigde begroting 2021 met terugwerkende kracht per 1/1/2021 goed te keuren met een totaalbedrag van € 311.460." is afgewezen

Besluit: "Het voorstel om de Aangepaste Begroting 2022 besluitvoorstel 3 per 1/1/2022 goed te keuren met een totaalbedrag van € 323.610." is aangenomen

3. Rondvraag en sluiting

- de vertegenwoordiger van Eigen Haard vraagt hoe het met de langlopende lekkage staat bij nr. 31. De beheerder geeft aan dat BOKO hiervoor meerdere keren langs is geweest bij dit appartement en dat er een reparatie is uitgevoerd. Helaas heeft deze de oorzaak van de lekkage niet weggenomen. Het materiaal van de oorspronkelijke dakbedekking blijkt niet meer te krijgen te zijn en er moest worden gezocht naar materiaal dat wel kan worden gebruikt. Er is bij een ander bedrijf om een offerte / oplossing gevraagd maar zij konden geen offerte uitbrengen. Er is vlak voor de vergadering een offerte van BOKO binnen gekomen voor het vervangen van de dakbedekking op de daken en het bedrag komt uit op € 127.000 en hier is het bestuur erg van geschrokken. Het bedrijf dat de zonnepanelen heeft aangebracht bestaat niet meer en na lang zoeken is er via het bestuur een ander bedrijf gevonden die de zonnepanelen tijdelijk kan verwijderen op het moment dat het nodig is om de dakbedekking te vervangen. Hiermee zijn ook kosten gemoeid die nog niet bekend zijn. Het is dus een gecompliceerde zaak. Voor het bestuur bleek het lastig te zijn om contact met de huurder te krijgen en in zijn appartement de lekkage te beoordelen. De laatste melding van de lekkage die Eigen Hard heeft ontvangen van de huurder is van 2 maanden geleden.
- de heer Velthuisen krijgt een compliment voor zijn werkzaamheden die hij voor deze vergadering heeft verricht. Daarnaast heeft hij in het verleden ook gewaarschuwd voor de gekozen aanpak van de kozijnen die in zijn ogen niet goed was.
- de heer Hansma zal de presentatie redigeren n.a.v. opmerkingen in de vergadering en daarna wordt deze gedeeld met de leden.
- het bestuur roept de leden op om de VvE te helpen met kennis / expertise op verschillende gebieden. Hiermee moet onder andere een zo'n volledig mogelijk MJOB tot stand komen.

De voorzitter sluit om 22:10 uur de vergadering en bedankt de leden voor hun aanwezigheid en inbreng.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE De Bastille (545)

- 2. Toelichting door het bestuur op de huidige onderhoudssituatie**
- 2.1 Het voorstel om het bestuur mandaat te verlenen voor het in uitvoering geven van het schilderwerk (inclusief reparatie houtrot / vervanging raamkozijnen en gevelreparaties) voor een totaalbedrag van € 288.330 is aangenomen.
- 2.2 "Het voorstel om de gewijzigde begroting 2021 met terugwerkende kracht per 1/1/2021 goed te keuren met een totaalbedrag van € 311.460." is afgewezen
- 2.3 "Het voorstel om de Aangepaste Begroting 2022 besluitvoorstel 3 per 1/1/2022 goed te keuren met een totaalbedrag van € 323.610." is aangenomen

Actiepuntenlijst

VvE De Bastille (545)

De presentatie van het bestuur wordt op een later moment gedeeld met de leden.

Status: Vastgelegd