

Notulen

VvE 1548 Noordzijde 75 // 351, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Tweede vergadering, gehouden maandag 27 mei 2024, aanvang 19:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 1066894; aantal stemmen vertegenwoordigd: 598244 (56,07 procent)

1. Ter besluitvorming - Opening

De VvE coördinator, Adriaan Sanders, opent de vergadering om 19:00 uur en heet alle aanwezigen welkom.

Namens de Alliantie heeft de heer Gestel een volmacht afgegeven als appartementseigenaar. Er zijn voldoende stemmen vertegenwoordigd om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen over alle agendapunten.

De vergadering wordt gehouden per videobellen.

2. Ter besluitvorming - Vaststellen agenda

Er zijn geen aanvullingen op de agenda.

3. Ter besluitvorming - Offerte schoonmaak

De VvE coördinator heeft een offerte aangevraagd voor 1. Het met hogedruk aan de buitenzijde reinigen van de halfronde balkons 2. Het met hogedruk aan de buitenzijde reinigen van de gevels naast de entrees.

De firma schoonmaken.nl kan deze werkzaamheden uitvoeren voor € 6.600 excl. btw.

Er is nogmaals navraag gedaan bij bouwkundige projectmanager binnen de VvE Diensten of er na het schoonpuiten van het beton, er een nieuwe coating op geplaatst moet worden. Dit is niet nodig. Zes jaar geleden toen e.e.a. is schoongespoten is dit overigens ook niet gebeurd.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

Bij ten laste leggen van het reservefonds algemeen:

- *De offerte van de firma schoonmaken.nl voor schoonmaak balkon en gevels naast entree voor een bedrag van € 6.600 excl. btw. ten laste leggen van het reservefonds algemeen.*

- *Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.)*

4.a Ter besluitvorming - offerte kozijnen

De VvE coördinator heeft een offerte aangevraagd voor vervanging kozijnen bij woning Noordzijde 253.

De firma SKK kan deze werkzaamheden uitvoeren voor € 12.221 excl. btw.

Er volgt een discussie, de vergadering gaat akkoord met mandaat voor bestuur ter vervanging.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

Bij ten laste leggen van het reservefonds algemeen:

- *De offerte van de firma SKK voor vervanging kozijnen bij noordzijde 253 voor een bedrag van € 12.221 excl. btw. ten laste leggen van het reservefonds algemeen.*

- *Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.)*

4.b Algehele inspectie kozijnen

Er is veel overlast van slechte kozijnen in het complex. Het bestuur en de VvE beheerder is hiermee bekend. De vraag is wat de VvE hieraan wil doen. In het DMJOP is te lezen dat het vervangen van alle kozijnen inclusief HR++ glas in 2030 is berekend op 1.553.711 euro. Dit komt neer op een bedrag van

gemiddeld 12.138,36 euro per appartement. Bijna gelijk aan voorgaande offerte van SKK. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kosten van Voorbereiding & Techniek, voor de uitvoering van het project.

De VvE coördinator geeft de optie om Technische Beheer in te schakelen op uurbasis, TB kan een project starten voor algehele inspectie van de kozijnen. De VvE coördinator verwacht de kosten voor dit onderzoek snel rond 10.000 -15.000 euro zal liggen. (bij diepgravend onderzoek zal bij iedere woning, 128 stuks, afspraken moeten worden gemaakt en de situatie ter plaatsen worden bekeken met rapportages die moeten worden opgemaakt met advies).

De VvE coördinator adviseert om in ieder geval een COV af te spreken. Hierbij kan een goed spaarplan worden gemaakt en gekeken worden naar subsidies voor de kozijn vervanging en HR++ glas. Eveneens kan er gekeken worden naar andere verduurzaming mogelijkheden. Waardoor de subsidie hoger komt te liggen. De VvE heeft niet de financiële middelen om iedereen nieuwe kozijnen met HR++ glas te geven. Hiervoor zal een eenmalige bijdrage moeten worden gevraagd en/of naartoe moeten worden gespaard via de maandelijkse VvE bijdrage.

De Alliantie woningbouwcorporatie wil het onderzoek graag laten uitvoeren, dit hebben zij laten weten via de volmacht. Zij hebben 50% van de stemmen binnen de VvE en formeel is het voorstel hiermee akkoord. Alleen wanneer eigenaren met gegronde argumenten komen wil de woningbouw meegaan met de meerderheid van de overige eigenaren.

In eerste instantie gaan alle aanwezige eigenaren tijdens de ALV niet akkoord, zij zien het nut van een onderzoek bij alle woningen niet in wanneer de VvE in 2030 alle kozijnen gaat vervangen. Vervanging van kozijnen in 2030 is echter geen formeel besluit genomen, de VvE spaart momenteel niet voor collectieve kozijn vervanging. Wanneer de VvE dit wel zou doen, gaat de maandelijkse bijdrage gemiddeld 2,5-3 keer omhoog. Het initiatief van deze vorm van onderzoek naar de kozijnen wordt weg gestemd.

Op het einde van de vergadering komt het onderwerp weer ter sprake. Een enkele eigenaar wil wel een plan met de kozijnen, de VvE coördinator wijst erop dat dit zojuist is weggestemd. De coördinator stelt voor om voor de langere termijn een spaarplan te creëren middels een Consult Onderhoud en Verduurzamen, hierbij kunnen ook andere verduurzaming maatregelen worden mee genomen. Eigenaar van nr. 91 sluit bij een dergelijk consult graag aan om mee te denken.

Het bestuur van de VvE kan dit consult afnemen op basis van een offerte. Optie wordt besproken om voor de korte termijn via technische beheer op uur basis onderzoek te verrichten naar de kozijnen onder begeleiding van kozijnen firma SKK. De VvE coördinator zal de offerte hiervan delen met bestuur voor accordering en ondertekening. Plan is om alle eigenaren mail te sturen en alleen bij eigenaren die reactie geven met klachten bezoek te brengen via SKK i.p.v. bij alle woningen. Wanneer men constateert dat de kozijnen eerder moeten worden vervangen kan hier offerte voor worden uitgebracht. De vergadering stemt hiermee unaniem in. Op de vergadering volgend jaar kan hierover vervolgens besluit tot uitvoering worden gegeven. De vergadering gaat hiermee akkoord en met de bijbehorende besluitvorming.

De vergadering wordt gevraagd een besluit te nemen over:

- *Onderzoek laten uitvoeren naar de huidige staat van de kozijnen en hiervoor een mandaat bedrag afspreken van maximaal 15.000 euro.*

- *Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefondsen [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.)*

5. Ter besluitvorming - Planmatig onderhoud (en verduurzaming) 2026

Planmatig onderhoud

Volgens het door de VvE vastgestelde (duurzaam) meerjarenonderhoudsplan is er in 2024 planmatig onderhoud (PO) nodig, globaal bestaande uit vervanging postkasten, vervanging metselwerk, vervanging dilatatiekit, polijsten/waxen kozijnen, schilderwerk = 50.227 + 42.773 + 34.579 + 4.126 (excl. btw) . Hiervoor is een bedrag begroot van € 159.363 incl. btw.

Daadwerkelijk jaar van uitvoering kan afwijken en in 2025 plaatsvinden. Er is momenteel een sprake van een krappe markt onder de projectmanager en gerenommeerde aannemers.

Budget

De VvE coördinator adviseert de VvE deze werkzaamheden uit te voeren en daarvoor een budget beschikbaar te stellen van het begrote bedrag plus 15% voor onvoorziene werkzaamheden. Met dit budget is in de liquiditeitsprognose geen rekening gehouden. Het kan gevolgen hebben voor het reservefonds en maandelijkse bijdrage.

Projectmanagement

De VvE coördinator adviseert om het PO te laten begeleiden door een projectleider. Deze werkzaamheden (voorbereiding en toezicht (V&T)) vallen buiten de beheerovereenkomst en komen bij de projectkosten van de werkzaamheden. De kosten van V&T zijn een percentage van de totale aanneemsom. Deze kosten zijn berekend in de liquiditeitsprognose (opslag). VvE diensten biedt een offerte aan voor V&T.

De VvE coördinator adviseert de kosten ten laste van de daartoe bestemde reservefondsen te brengen. Voor het doen van uitgaven ten laste van een reservefonds is een gekwalificeerde meerderheid nodig (een 2/3e meerderheid in een vergadering waar tenminste 2/3e van het totaal aantal uit te brengen stemmen vertegenwoordigd is). De VvE coördinator vraagt wie tijdens de werkzaamheden voor de projectleider het eerste aanspreekpunt wil zijn op locatie.

Het bestuur is voornemens de vervanging van de postkasten uit te stellen en heeft vervanging uitgesteld met 10 jaar. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. Vraag vanuit eigenaren is of waxen van kozijnen een noodzakelijke ingreep is, wanneer de VvE besluit om in 2030 de kozijnen te vervangen. De beheerder geeft aan dat het bestuur dit kan bespreken met de projectmanager. Wanneer men dit niet wil doen kan dit er uiteraard uit worden gehaald. Eigenaar van 193 geeft aan samen met bestuur aanspreekpunt op locatie te willen zijn voor de projectmanager.

6. Sluiting

De vergadervoorzitter sluit de vergadering om 20:00 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....

Besluitenlijst

VvE 1548 Noordzijde 75 // 351, gevestigd te Amsterdam

1. Ter besluitvorming - Opening

- 1.1 - De VvE coördinator de vergadering als technisch voorzitter voor te laten zitten.
- 1.2 - De VvE coördinator te mandateren de vastgestelde vergaderstukken namens de VvE te ondertekenen. **[bij videovergadering]**
- 1.3 - De VvE coördinator te mandateren de presentielijst namens de aanwezige eigenaren te ondertekenen.
- 1.4 - Deze vergadering en de toekomstige vergaderingen digitaal te organiseren.

2. Ter besluitvorming - Vaststellen agenda

- 2.1 De vergadering besluit met unanieme stem om de agenda ongewijzigd vast te stellen.

3. Ter besluitvorming - Offerte schoonmaak

- 3.1 - De offerte van de firma schoonmaken.nl voor schoonmaak balkon en gevels naast entree voor een bedrag van € 6.600 excl. btw. ten laste leggen van het reservefonds algemeen is akkoord
- 3.2 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.) is akkoord

4.a Ter besluitvorming - offerte kozijn

- 4.a.1 - De offerte van de firma SKK voor vervanging kozijnen bij noordzijde 253 voor een bedrag van € 12.221 excl. btw. ten laste leggen van het reservefonds algemeen is akkoord
- 4.a.2 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.) is akkoord

4.b Algehele inspectie kozijnen

- 4.b.1 - Onderzoek laten uitvoeren naar de huidige staat van de kozijnen en hiervoor een mandaat bedrag voor het bestuur afspreken van maximaal 15.000 euro is akkoord
- 4.b.2 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.) is akkoord

5. Ter besluitvorming - Planmatig onderhoud (en verduurzaming) 2026

- 5.1 - De uitvoering van het in 2024 geplande planmatig onderhoud en het bijbehorende budget van € 159.363 incl. btw. is akkoord
- 5.2 - Een aanvullende 15% incl. btw. ten opzichte van het bovengenoemde budget op te nemen voor onvoorziene kosten en 10% voor e.v.t. prijsstijgingen is akkoord
- 5.3 De offerte van VvE diensten voor V&T is akkoord
- 5.4 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur om een leverancierskeuze te maken en de opdracht te verstrekken is akkoord
- 5.5 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur en VvE diensten voor het onttrekken van de benodigde gelden aan de daarvoor bestemde reservefonds [algemeen]. (Dit is tegen advies van de VvE coördinator in daar het anders in het modelreglement vermeld staat.) is akkoord
- 5.6 - Het verlenen van mandaat aan het bestuur om akkoord te gaan met een eventuele toekomstige offerte voor het aanvullende onderzoek flora en fauna voor € [20.000] is akkoord
- 5.7 - Wie tijdens de werkzaamheden het aanspreekpunt voor de projectbegeleider is akkoord