

Notulen

Vereniging van Eigenaars Korte Oudekerkerdijk 1

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden dinsdag 23 november 2021, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 7400; aantal stemmen vertegenwoordigd: 6202 (83,81 procent)

Aanwezig

De heer en mevrouw Bakker-Kimata (164), De heer en mevrouw Bal-Brambani (156), De heer F.J.A.J.M. Beerens (97), De heer en mevrouw Breen-Herijgers (199), De heer A. Brugman (117), De heer J.G.P. Buijze (117), Heren De Graaf (97), Heer en/of mevrouw Dhr Uitermark en mevrouw Doorten (97), De heer en mevrouw Eijkenboom-Nisanci (156), De heer en mevrouw Fok-Mok (156), De heer W.J. Groenendal (128), De heer S. Haver (193), De heer en mevrouw H.A.R. Hertoghs (116), De heer K.J. Hoving (138), De heer en mevrouw Hughes-Bredius (186), De heer R.F.M. Kieviet (97), De heer en mevrouw Knapen-Seijkens (193), Mevrouw D.A. Nijhof (86), Noordkroon BV - M. de Wit (301), De heer en mevrouw Ossewaarde-Buurman (176), De heer H.T.M. Oude Grote Bevelsberg (134), Heren POOT-ROESSEL (117), De heer en mevrouw Scholten-Jonathans (116), Dames Swaab-Kluvers (135), De heer en mevrouw Tinge- Bos (117), Heren Van den Berg -Van Grootheest (118), Heren van den Eijnden-van Engelenburg (69), De heer en mevrouw van Praag-Ruiz (117), De heer en mevrouw van Rijn-Storm (117), De heer D. Verhaaf (97), Mevrouw R. Wagemaker (97), De heer D. Wetjens (118)

Volmacht afgegeven

De heer F. Borst (97), Mevrouw A.A. Brevet (135), De heer R. Eijer (97), HAUT CV (288), De heer en mevrouw Jansen-Poot (203), De heer en mevrouw Oldenhof-Edelenbos (164), De heer E.J.T.F. van Riesen (387), De heer J.P. van de Water (97), De heer en mevrouw Wolfert- Brinkman (343), Mevrouw S. Yamalova (69)

Afwezig

De heer A.N.C. Arreman (142), De heer B.J.L. Boehmer (195), De heer O.W. Geurs (164), De heer en mevrouw Hensgens-Deckenhoff (135), De heer D.R.J. Hijman (117), Mevrouw I.A. Kleinsman-Groenendaal (130), De heer W. Kusters (186), De heer Q.J. van 't Hof (129)

1 Opening en welkom

De vergadering wordt begeleid door middel van een presentatie. Deze presentatie maakt onderdeel uit van de notulen en is als separate bijlage toegevoegd.

Dhr Bal opent de vergadering en verzoekt de heer Honing (hierna DV) de presentielijst af te roepen omdat er deels via Zoom vergaderd wordt. 6202 (83,81%) van de 7400 stemmen zijn aanwezig.

2 Oplevering en gerelateerde issues

De heer Bal geeft Jeroen Dunnebacke (verder te noemen JD) van JP van Eesteren het woord.

JD vindt de vertragingen vervelend. Hij meldt dat de voortgang van de bouw op dit moment zowel voor de algemene ruimtes als voor de woningen vrij voorspoedig gaat. De grote hobbel die men moet nemen is de goedkeuring van de gemeente.

De goedkeuring voor de bouw is aan het begin van het bouwtraject gegeven, maar mondeling. Een aantal maanden geleden heeft de gemeente opnieuw vragen gesteld over de constructie en de brandveiligheid. Dat kwam voort vanuit het feit dat het team wat er vanuit de gemeente op dit project zat is vervangen en het nieuwe team alles opnieuw getoetst heeft. De gemeente heeft een groot aantal vragen en ziet houtbouw als hoogbouw als een specifiek risico, waar de regelgeving nog niet op is toegesneden.

Het betreft dan:

- Constructie van de vloeren. Deze zijn opgebouwd uit hout en beton. De vloeren zijn vandaag getest met de tegels van de terrassen. Er is getest met een druk van 400 kilo per m2. De uitslag was ruim binnen de norm en beter dan verwacht. De omgevingsdienst Noordzeekanaal en de TU Delft ondersteunen de gemeente met de beoordeling van de stukken;
- De balkons. De gemeente ziet een risico dat de balkons te veel zouden kunnen bewegen en de wind op de hogere verdiepingen tot teveel opwaartse druk zou kunnen leiden. Alle vragen hierover zijn beantwoord, men wacht op de conclusie van de gemeente. In het uiterste geval kan men de hogere balkons nog verzwaren;
- Brandwerende voorzieningen. De gemeente wil extra documentatie wat betreft de brandveiligheid. De liftkern is van beton. Dragende muren hebben een voorzetwand voor de brandveiligheid.

JD legt uit hoe Haut afwijkt van de normale bouwprocessen vanwege het feit dat Haut grotendeels van hout is gemaakt. Alle vragen op dit punt zijn beantwoord en de gemeente is akkoord.

JD geeft een korte uitleg over de oplevering. De bouwer is nog steeds van plan om voor de kerst op te leveren.

De dekvloeren worden besproken. JD geeft aan dat de kwaliteit op bepaalde plaatsen afwijkt ten opzichte van wat men wenst en dat dit spoedig hersteld gaat worden. Er is een kwaliteitsrapport gemaakt door een onafhankelijk bureau en men verwacht dit rapport morgen. De scheuren in de vloer zijn het gevolg van krimp. JD geeft aan dat men bezig is met het opstartprotocol voor de verwarming in combinatie met de vloeren. Men is hier afhankelijk van Vattenfall en hoopt dit volgende week op te kunnen starten. Het rapport zal deze week beschikbaar worden gesteld aan de leden.

De leden vragen of er mogelijkheden zijn om de opleveringen te vervroegen. Dit wordt onderzocht. Tevens wordt gevraagd om voorrang te geven aan de leden die haast hebben. JD is bereid hier rekening mee houden.

De leden vragen hoeveel vertraging er nu is en wat men nog aan vertraging verwacht. JD geeft aan dat er vanuit de aannemer binnen twee weken gestart kan worden met de oplevering, maar dat de feitelijke startdatum afhankelijk is van de gemeentelijke goedkeuring. De leden vragen of de extra kosten die gemaakt worden door de leden ook te verrekenen zijn met de eindfactuur van JP van Eesteren. Dat is niet het geval. Er wordt uitleg gegeven over de werkbare dagen en dat JP van Eesteren deze grens nog niet bereikt heeft. Vlak voor kerst 2021 zal deze grens wel bereikt worden. Op dat moment komt er de mogelijkheid voor de vergoedingen voor eventuele vertragingen door JP van Eesteren, zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst en de SWK voorwaarden. De leden en JD bespreken dit kort.

De heer Bal geeft aan dat er nog weinig vragen van de gemeente open staan en dat de hoop er is dat de gemeente snel goedkeuring gaat verlenen.

Mevrouw Swaab merkt op dat iedereen individueel de werkbare dagen moet controleren.

JP van Eesteren geeft uitleg over de oplevering en de laatste 5% van de totale bouwsom die vastligt met een afgegeven bankgarantie bij de notaris van de bouwer. JP van Eesteren legt uit dat men de volledige laatste termijn van 10% dient te betalen en indien men dit wenst men zelf een melding moet doen aan JP van Eesteren zodat de maximaal 5% gegarandeerd blijft bij de notaris. Wel moet het in te houden bedrag in verhouding staan met hetgeen wat nog niet goed is opgeleverd. Er volgt een oplevernieuwsbrief met uitleg over de te volgen procedure in deze.

De leden vragen of de problemen met de vloeren zijn opgelost voordat er opgeleverd wordt. JD geeft aan dat dit wel de bedoeling is, maar niet te garanderen is.

De heer Bal geeft aan dat de deskundige voor de vloeren lid is van verschillende Branche Geschillencommissies en de rechtbank adviseert. De heer Bal heeft er vertrouwen in dat de deskundige onafhankelijk zijn oordeel kan geven en zeer deskundig is.

3 Takelen en verhuizen, planning

De heer Buijze geeft uitleg over het takelen.

De leden hebben enkele vragen.

- Moeten de leden die in een groep zijn ingedeeld wachten tot iedereen die in de groep zit klaar is met de woning voordat er getakeld kan worden? Aangeven wordt dat er eventueel ook met een ander takelmoment mee gedaan kan worden, maar dat is alleen indien jouw groep lager is dan de hoogste groep.
- Moet een stukadoor ook aangemeld worden? Nee dat hoeft niet. Een stukadoor gaat 1x op en neer met de lift met zijn spullen en daar hoeft niet voor getakeld te worden. Alleen indien hij meerdere keren gebruik gaat maken van de lift en daarmee overmatig gebruik maakt van de lift is het wenselijk dat hij buitenom de spullen naar boven takelt.
- De leden vragen of er geen mogelijkheid is om bijvoorbeeld met 3 hoge kranen te werken zodat men ongeacht in welke groep je zit er getakeld kan worden en je niet hoeft te wachten op de mensen uit je groep. Het bestuur neemt deze suggestie mee en komt erop terug.

4 Huismeester en schoonmaak

De heer Tinge krijgt het woord. Hij geeft aan dat in mei 2018 een basisbegroting is gemaakt. Aan de hand daarvan is door de heer Tinge, de heer Bal en Delair een begroting gemaakt waarbij rekening is gehouden met de huidige prijzen en de inflatiecorrecties die er zijn geweest.

Er zijn veel posten in de begroting die een vaste post betreffen en waaraan we gebonden zijn.

De huismeester en de schoonmaak zijn flexibeler en kunnen door de leden bepaald worden.

De heer Tinge neemt met de leden bijlage 4 door en legt de kosten uit.

De wensen wat betreft de huismeester zijn vorige vergadering besproken.

Het voorstel is om:

- De eerste 6 maanden 5 dagen met 4 uur een huismeester af te nemen
- Na die 6 maanden terug te gaan naar 2 dagen van 4 uur per week.

De heer Van den Berg vindt de kosten te hoog. Hij vindt veel van de werkzaamheden van de huismeester overbodig.

De heer Tinge en DV leggen uit hoe het zit qua werkzaamheden en dat de werkzaamheden niet 1 op 1 te linken zijn aan een woning, maar voornamelijk aan de centrale voorzieningen.

De heer Tinge doet het voorstel om na 4 à 5 maanden een beoordeling te doen en dan besloten kan worden om het aantal uren van de huismeester af te bouwen.

Andere leden melden dat de huismeester ook veel kosten kan besparen. Onder andere door kleine klusjes maar ook om schade te voorkomen en coördinatie te doen van zaken.

Noordkroon geeft aan dat zij niet 100% willen meebetalen aan de huismeester.

Afgesproken wordt dat:

- Er begonnen zal worden met 5 dagen van 4 uur per week aan uren voor de huismeester;
- In mei wordt gesproken over afschalen van uren van de huismeester;
- Er 2x per week schoongemaakt wordt;

Er wordt gestemd

5613 stemmen voor, 301 stemmen tegen, 288 stemmen onthouding.

Hiermee is de voorstel van de huismeester aangenomen.

5 Begroting 2021-2022

De heer Tinge neemt de kosten in de begroting door.

De heer Tinge geeft aan dat de kosten voor onderhoud een spaarpot vormen voor onderhoud dat na de garantieperiodes gaat komen. De bedoeling is om zodra Haut is opgeleverd er een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te laten opstellen. Hij legt de onderhoudskosten uit en waar deze betrekking op hebben.

DV legt op verzoek de kosten van de lift uit: het leasebedrag van Mitsubishi bestaat uit huur, onderhoud en een post onvoorzien. Dit is in de begroting uitgesplitst om inzicht te geven in alle kosten. Het is niet zo dat in de begroting naast de post Mitsubishi extra posten zijn opgenomen voor onderhoud en onvoorzien.

Tevens legt Delair uit waarom de kosten van hang- en sluitwerk zo hoog zijn en dat dit betrekking heeft op de algemene deuren en dat deze elektrisch aangestuurd worden.

De groenvoorziening wordt uitgelegd en daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het groen aan de buitenkant van het pand en eventueel groen van de VvE zelf, bijv. een plant in de centrale hal.

De leden geven aan dat de stijging qua kosten vrij hoog is. De heer Tinge en DV geven aan dat ten opzichte van de eerste begroting er 4 jaar voorbij is gegaan en er ook inflatie is geweest. Daarnaast is een aantal posten hoger uitgevallen dan eerder ingeschat. Dit betreft voornamelijk de verzekering, onderhoudskosten en de uitbreiding van de huismeester.

DV legt op verzoek de verschillende verdeelsleutels uit en geeft daarbij uitleg dat dus niet iedereen overal (in dezelfde verhouding) aan meebetaalt. Dit is allemaal netjes vastgelegd in de splitsingsakte.

De leden stemmen over de begroting

5613 stemmen voor, 0 stemmen tegen, 589 stemmen onthouding

De begroting is hiermee aangenomen en vastgesteld

6 Sprinklers parkeergarage

De heer Breen legt aan de hand van de sheets de sprinklerinstallatie uit voor de garage.

De heer Breen wijst erop dat door een sprinklerinstallatie een brand (langdurig) beperkt blijft tot een klein aantal auto's, waarmee een travelling fire wordt voorkomen. Als gevolg hiervan:

- Neemt het risico van branduitbreiding, rookverspreiding en instorting af
- Wordt het risico op slachtoffers beperkt, omdat de kans toeneemt dat vluchtroutes intact blijven en dus dat aanwezige bewoners zelfstandig kunnen vluchten
- Neemt de kans toe dat de brandweer een effectieve inzet kan doen (aanvalsroutes intact) en de situatie beheersbaar kan houden;

Gesloten garages zijn gevaarlijker qua brandveiligheid en de brandweer is huiverig voor het betreden van dit soort garages bij brand.

Haut is een hoog pand en daardoor duurt het langer voor iedereen het pand heeft verlaten. Na branden in parkeergarages en het voorkomen ervan, met name voor elektrische auto's die opgeladen worden in de parkeergarage, wordt veel onderzoek gedaan.

Er is nu een advies gedaan door het Instituut Fysieke Veiligheid aan het ministerie om sprinklers verplicht te gaan stellen in parkeergarages.

Er is gekeken naar alternatieve leveranciers, vanwege de kosten, maar ook de andere prijsindicaties die zijn binnengekomen waren in lijn met deze prijs. Daarnaast hebben diverse partijen nog niet gereageerd.

Het bestuur legt uit dat ook de opstalverzekering een eis/voorkeur heeft wat betreft sprinklers in de parkeergarage.

Er wordt gestemd

5087 stemmen voor, 827 stemmen tegen, 288 stemmen onthouding

Er volgt nog een discussie over dat leden mee moeten betalen aan kosten terwijl ze er geen of beperkt profijt van hebben.

7 Huishoudelijk reglement

Mevrouw Bredius geeft uitleg over het huishoudelijk reglement.

De autolift is volgens de akte alleen voor auto's. De motoren en scooters kunnen niet in de gezamenlijke fietsenstalling.

Een aantal leden verzoekt of het toch mogelijk is om motoren met de autolift naar de garage te brengen en deze op de eigen parkeerplaats of in de berging te stallen.

De leden stemmen hierover. De leden stemmen hier met 6202 stemmen mee in. Wel moet de aanpassing goed omschreven worden. Dat zullen mevrouw Bredius en mevrouw Swaab doen.

Het opladen van fietsen wordt besproken. Afgesproken wordt om dit op beperkte schaal mogelijk te maken en dit mee te nemen tijdens de evaluatie. Deze evaluatie zal binnen een jaar plaats vinden.

Het bestuur stelt voor om na enige tijd het reglement te evalueren.

De leden stemmen met 6202 stemmen in met het (aangepaste) huishoudelijk reglement. Daarmee is het huishoudelijk reglement met bovengenoemde aanpassingen vastgesteld.

8 Rondvraag

Er zijn geen vragen.

9 Sluiting

De heer Bal dankt de deelnemers voor hun inbreng en sluit de vergadering om 22:45.

Besluitenlijst

Vereniging van Eigenaars Korte Oudekerkerdijk 1

4 Huismeester en schoonmaak

- 4.1 De huismeester en schoonmaak wordt goedgekeurd
 - Er begonnen zal worden met 5 dagen van 4 uur per week aan uren voor de huismeester;
 - In mei 2022 wordt gesproken over eventueel afschalen van uren van de huismeester;

5 Begroting 2021-2022

- 5.1 De leden stemmen in met de begroting voor 2022

6 Sprinklers parkeergarage

- 6.1 De leden stemmen in met de sprinklerinstallatie in de parkeergarage

7 Huishoudelijk reglement

- 7.1 De leden stemmen in met het huishoudelijke reglement
- 7.2 De leden stemmen in met het gebruik van de autolift door motoren en scooters.