

## **ALV vergadering 20 december 2021**

**Voor stemming zijn er genoeg stemmen aanwezig, 1 lid is afwezig (waarvan later bNR50ht).**

NR40 schetst wat de aanleiding is van deze extra ALV. Uit het laatste MJOP blijkt dat er een groot aantal werkzaamheden verricht moet worden en daaraan hangt een flink prijskaartje. NR26 en NR40 hebben getracht daarin een versnelling te bewerkstelligen door naar aanleiding van de input van Minerva een schets te maken van de financiële impact, de te maken keuzes alsmede de consequenties daarvan in relatie tot het beschikbare budget.

NR26 memoreert dat het destijds (in mei 2021) niet lukte tot een besluit te komen. Vastgesteld wordt dat Eigen Haard het beschikbare budget als uitgangspunt nam voor het bepalen van noodzakelijk onderhoud terwijl Minerva concreet schetst wat er gebeuren moet. Dat geeft een schrikbarend beeld. Getoond wordt de slide 'status gebouw'.

Daaruit blijkt dat de begroting dit jaar wordt overschreden met een bedrag tussen de 4000 en 7600 euro.

Aan NR40 wordt de vraag gesteld wat het verschil in kosten tussen scenario 2 en 3 nu precies maakt. Dat is gelegen in de vervanging van de kozijnen.

NR36 werpt de vraag op of er met de komst van een nieuwe regering geen nieuwe potjes ter beschikking zullen komen.

NR40 wijst in antwoord daarop dat uitstel van onderhoud duur is. De daaropvolgende vraag (van NR44) op basis van welke informatie de inschattingen van leningen is gemaakt, antwoordt NR26 dat dit met name een aanname is.

NR40 voert aan dat dit niet helemaal 'natte vingerwerk is' en verzoekt Minerva een reactie te geven.

NR 18 vraagt of er informatie is over het rentepercentage dat gehanteerd wordt door Crowd Funding. Daarbij wijst zij erop dat er in 2020 nog geen verhoging van de eigen bijdragen heeft plaatsgevonden en dat daarover mogelijk nu reeds een beslissing kan worden genomen.

NR26 antwoordt dat het een aanname is en dat het niet duidelijk is of dit realistisch is. NR26 wijst erop dat het besluit tot verhoging van de eigen bijdrage dient te geschieden bij ALV-besluit (waarvan het idee is dat deze in februari 2022 zal plaatsvinden).

NR44 vraagt wat de vervanging van kozijnen (naar kunststof) oplevert.

NR26 antwoordt dat op de lange termijn het onderhoud van kunststof kozijnen goedkoper is dan het onderhoud van de huidige kozijnen. In de lopende begroting zal dat leiden tot minder meldingen, maar de exacte opbrengst daarvan is op de lange termijn nog niet doorberekend.

Op de vraag van NR40 of de steigerkosten zijn meegerekend, antwoordt NR26 bevestigend.

NR44 vraagt wat de meerwaarde van vervanging van de kozijnen (naar kunststof) is, gelet op het feit dat de impact van verbouwing is dat men tijdelijk niet in zijn huis kan wonen (nu de voor- en achterzijde vrijwel volledig uit te vervangen kozijn bestaat).

NR26 antwoordt dat zij de indruk heeft dat huurders/bewoners de gehele verbouwingsperiode in hun huis kunnen blijven wonen als vervanging betekent dat de gehele muur/gevel eruit en erin gaat.

Minerva herinnert ons eraan dat de specifiek aan Minerva gegeven opdracht behelst dat moest worden uitgezocht wat de kosten zijn van het saneren van hout plus het vervangen van glas. Dat zal ongeveer 3,5 ton zijn. Scenario 3 is een heel ander project.

NR18 vraagt zich af welke drie woningen zijn bekeken in het kader van het onderhoudsplan. Zij memoreert dat het schilderwerk de vorige keer slecht is uitgevoerd. Op haar verdieping heeft er destijds behoorlijke vernieuwing plaatsgevonden waardoor er geen enkele sprake is van houtrot. Zij vraagt zich af of zij daarin een uitzondering is. Bovendien geldt voor wat betreft verzekering wel vaak dat aanspraak kan worden gemaakt voor het binnenwerk en het stucwerk maar is het glas uitgesloten. NR18 vraagt zich af hoe dat hier zit.

NR26 benadrukt dat lekkages zich voordeden/voordoen in meerdere woningen. NR50 wijst erop dat er meer meldingen in bepaalde delen van het gebouw waren dan in andere delen.

NR48 bevestigt dat de foto's in het Keurhuis advies overal door het gebouw zijn genomen en verwijst daartoe naar pagina 15 t/m 22. Maar NR18 zegt dan terecht dat er staat dat er drie woningen als steekproef zijn genomen, maar dat specifieke huisnummers ontbreken.

NR36 vraagt zich af of een keuze voor scenario 2 niet betekent dat men snel weer in de situatie van nu zit en we op (korte) termijn weer financieel moeten bijlappen.

De vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard, wijst erop dat het in scenario 2 geadviseerde glas van goede kwaliteit is en dat houtrot goed kan worden aangepakt middels vervanging en bijwerken met epoxy en dat daarbij ook garanties worden afgegeven. Dat zou dus moeten kunnen volstaan.

NR36 zegt te willen voorkomen dat er – zoals in het verleden – opnieuw bijstortingen zouden moeten worden gedaan.

Minerva roept in herinnering dat dit voor de overname van het beheer door Minerva was. Het vorige groot onderhoud gebeurde een jaar of zes geleden. Na besteding van circa € 185.000 dient een en ander te worden bijgehouden. Er lijkt toentertijd niet volledig zicht en controle te zijn geweest op de (kosten)posten. Een vergelijking wordt gemaakt met de Derde Wittenburgerdwarstraat. Zo'n sanering wil je niet ieder jaar meemaken, maar Minerva geeft weer dat als zij dit project begeleiden de sanering op nummer zal plaatsvinden waarbij manuren en product onder controle blijven. Eventuele bijstorting hangt af van de verkregen opdracht. Voorafgaand aan de opdracht zullen meerder offertes worden gevraagd zodat er een gedegen besluitvorming plaatsvindt.

NR50 vraagt de vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard als 'grootgrondbezitter' om een reactie.

De vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard laat weten dat als hij hoort dat scenario 2 een oplossing biedt voor circa 6 jaar en dat het vanaf die tijd enkel bijhouden is, dat dan het verlangen naar nieuwe kozijnen sterk is getemperd. Als alle woningen een houtrotcontrole hebben gehad dan houd je nog de toegangsdeuren over, maar dat zijn niet de grootste kosten.

Op vraag van NR6 of de balkondeuren in scenario 2 zijn meegenomen, volgt een bevestigend antwoord. Idem voor de portiek.

NR50 stelt voor om een rondje te doen en de keuzes/meningen van ieder lid te peilen.

NR42: Op zichzelf is scenario 3 een hele hoop geld maar Inge vraagt zich af of goedkoop geen duurkoop is. Blijft de vraag of scenario 3 financieel überhaupt een optie is.

NR36 valt NR42 bij en licht toe dat de duurzaamste optie niet alleen de vraag opwerpt hoeveel kosten aan energie dat met zich brengt, maar ook hoe haalbaar dat is voor bewoners. Het gaat dus niet alleen om duurzaamheid als zodanig maar ook om financiële duurzaamheid. NR36 vraagt zich af of scenario 2 geen valkuil zal zijn.

NR26 vat samen dat linksom of rechtsom dit betekent dat gedurende een aantal jaren moet worden bijgelegd.

NR50 vat een en ander samen. Allereerst is er de discussie of er nu groot of klein onderhoud gepleegd dient te worden. Voorts dient sowieso het huishoudboekje herzien te worden, zoals reeds eerder werd opgemerkt. De laatste jaren is de dotatie eenvoudigweg te laag geweest.

NR36 merkt op dat de keuze tussen scenario 2 en 3 voor de verschillen in totale dotaties niet veel uitmaakt.

NR44: Duurzaamheid is belangrijk maar moet in perspectief worden gezet. Geen duurzaamheid tegenover iedere prijs. De overtuiging dat de duurzaamheid gediend is bij kunststof kozijnen hebben zij niet. Nu de duurzaamheid van scenario 3 niet overtuigend is, de bedragen die met scenario 3 gepaard zijn problematisch aandoen en scenario 2 niet betekent dat we binnen 5 jaar in hetzelfde schuitje zitten, heeft scenario 2 onze voorkeur.

NR6 laat weten dat in hun appartement zich veel houtrot voordoet. Daarom zijn NR6 voor een duurzame oplossing. 'Maar als wij de enigen zijn, dan hoeft het niet', aldus NR6.

Minerva merkt op dat in de voorbereiding sowieso een goede houtrotinventarisatie zal moeten worden gedaan. Als alsnog een 100% houtrotinventarisatie moet worden gedaan, dan is het maken van een keuze NU niet vereist.

Er volgt enige discussie of scenario 3 nu definitief door Eigen Haard van tafel is geveegd, hetgeen de vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard ontkent. Scenario 2 lijkt vooralsnog de voorkeur te hebben bij de meeste eigenaren. Ten opzichte van scenario 3 moet worden opgemerkt dat kunststof kozijnen niet per se duurzamer zijn. De werkelijke kosten dienen in kaart te worden gebracht. Aan de hand van die uitkomst moet bezien worden welk scenario de beste keuze is.

Minerva meent dat dit een goede samenvatting is en oppert meerdere offertes aan te vragen die bij het maken van een uiteindelijke keuze kunnen worden meegenomen. Op drie vlakken kan dan een plan worden gemaakt, te weten: houtrot, schilderwerk en glas. Dan heb je al drie partijen en is het reëel van onderhandelingsruimte uit te gaan. Op basis van het door Minerva verkregen mandaat is er geen complete presentatie gemaakt, dat viel niet binnen de beschikbare tijd. Als vereniging moet er betere/volledigere informatie voor handen zijn om een doordachte keuze te kunnen maken.

NR18 laat weten op zichzelf meer voor scenario 2 te voelen maar daarbij ook de onzekerheden te zien. Dat kunststof kozijnen zo weinig meer duurzaamheid meebrengen verbaast me.

NR48 zet zijn twijfels bij het behoud van duurzaamheid bij de dunne glaslatjes. Het is zeer de vraag of deze het voordeel van de duurzame beglazing niet wegtrekken.

NR40 merkt op dat ze na de vervanging van één raam gelijk vocht had en vindt het een goede vraag van NR48. Weliswaar wordt van veel aannames gebruik gemaakt. Maar wij hebben ons plan niet vanuit het luchtledige gemaakt, aldus NR40. NR36 kan gelijk hebben waar hij het verkrijgen van een nieuw potje mogelijk aan een nieuwe regering koppelt. 'Zelfs de VVD doet tegenwoordig aan milieu'.

NR26 merkt op dat duurzaamheid uiteraard een nobel streven is maar dat de euro's ook belangrijk zijn. Zij opteert voor uitwerking van scenario 2.

NR4 was aanvankelijk meer voor scenario 3 maar met het zojuist besprokene en op basis van de info die Minerva nu verstrekt en De vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard aangeeft, neigt ze meer naar scenario 2.

NR50 kan zich eveneens vinden in het standpunt van NR4. Hij merkt aanvullend op dat de discussie nu alleen gaat over kozijnen, houtwerk en glas maar dat er ook een noodzaak voor werkzaamheden zijn t.a.v. de gevel; ook dat is op de vorige ALV besproken als noodzakelijk uitgangspunt. Deze zijn in scenario 2 meegenomen maar er is tot op heden nog niet over gesproken. Wederom merkt hij op dat, naast de kosten groot onderhoud, ook het algemene huishoudboekje van de VVE, op peil moet worden gebracht om een gezonde VVE voor de toekomst te hebben.

De vertegenwoordiger van de eigenaar Eigen Haard merkt op dat het geschatte tijdpad veel te optimistisch is. De kosten van het uitzoeken, opvragen en onderzoeksverslagen alleen al, zullen tussen de 25- en 50.000 Euro liggen. Voor februari '22 zal de gewenste concrete informatie zeer waarschijnlijk niet voor handen zijn.

Minerva stelt daar tegenover dat zij heel snel kunnen schakelen. Als het verdere onderzoek loopt dan is het enkel nog een kwestie van goedkeuren. Maar voordat met iedere verdere actie wordt aangevangen dient eerst de houtrot inventarisatie uitgevoerd te worden. Dan kunnen er constructieve keuzes worden gemaakt.

Op vraag van NR40 antwoordt Minerva dat het niet goed mogelijk is om de situatie van de Derde Wittenburgerdwarsstraat daarbij als uitgangspunt te hanteren. De concrete staat van het specifieke gebouw is daarbij van (te) groot belang. Er moet in kaart worden gebracht om hoeveel deuren en ramen het precies gaat. Minerva bevestigt dat een en ander duidelijk moet kunnen zijn voor een ALV die plaatsvindt in maart 2022.

Er wordt gesproken over een opdracht aan Minerva voor het uitzetten van een 100% houtrotonderzoek. Of de huidige kozijnen wel succesvol zouden kunnen worden uitgerust met HR++ glas, i.v.m. draaglast van de latten, is essentieel om in het onderzoek mee te nemen.

De ALV stemt in deze onderzoeken uit te voeren, z.s.m. met als doel in maart 2022 een vervolg ALV te hebben voor de daadwerkelijk te maken keuze voor Groot Onderhoud m.b.t. de kozijnen/glas (inclusief alle daaraan gekoppelde werkzaamheden).