

# Notulen

## VvE De Bastille (545)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden donderdag 27 oktober 2022, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 88; aantal stemmen vertegenwoordigd: 51 (57,95 procent)

---

### Aanwezig

Mevrouw N.M. Berens, Mevrouw I.C.M. van Bijnen, Mevrouw S. Breman, 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, De heer P.J.A.M. Follon, De heer P.J.A.M. Follon, De heer P.H. Graper en/of Mevrouw C.M. Zweers, Mevrouw S.I. Haas, De heer en mevrouw H.J. Heesakkers, De heer J.A. van Huis, De heer M. Šilanskas en/of Mevrouw L. Šilanskiene, Mevrouw S. Kiliç, Mevrouw M. Kooman, De heer R. Lammertse en/of Mevrouw A.F. Lammertse-Kick, De heer D.I. van Maldegem en/of Mevrouw T.E.M. van Maldegem-Braun, Mevrouw E. Meijer, Mevrouw R.A.P. van Royen, Mevrouw M.C. Ursem en/of Mevrouw J. Stegenga, De heer R. Velthuizen, De heer H.J. Wardenaar, De heer J. van der Wilk en/of Mevrouw E.D. Marseille, Woningstichting Eigen Haard

### Volmacht afgegeven

Mevrouw S. de Bies, De heer J.C. van Eeden, De heer M. Frantzen, De heer R. Gebbink, Mevrouw Y.C. Goebbels, De heer B. ten Have en Mevrouw J. Valken, Mevrouw Priyanka, Mevrouw A. Sproet

### Afwezig

Mevrouw L. Aisenberg, De heer U. Akpinar, Mevrouw H. de Bakker, Mevrouw K.Y. Betlem, De heer B. Bos en Mevrouw W.G. Meerleveld, De heer P. Boskovic, Mevrouw P. Claus / Tooren, De heer P. Cupido en Mevrouw M.G.H. Cupido-Hansté, De heer M. Dekker, Mevrouw M. Duisterhof, De heer M.J. Govers en Mevrouw C. Davidse, De heer R. Jagt, De heer S. Karlgaard, De heer M.W. Koers en Mevrouw M.A. Koers - Vlek, Mevrouw B. Kozelj, De heer I. Lantukh, De heer M.A. van der Lee, De heer P. van der Lem en Mevrouw P. van der Lem, De heer M. Lindt, Mevrouw S.A.M. Menkveld, De heer J.J. Mensch en Mevrouw A. Hoppe, De heer M.J. Moes en Mevrouw C. Pruis, Mevrouw M.S. Ponit, De heer B. van der Raaij, Mevrouw A. van Ruitenbeek, De heer B.M. Schaefer en Mevrouw A. Heidrich, Mevrouw C.A.F. Schouten, De heer G.P.M. Sniijders, De heer T.W. Stegmeijer en Mevrouw R. van Bers, Stichting Bewaarder Bootes, De heer A.A. Uijtendaal en Mevrouw J.M.M. Schouten, De heer R.J.C. van Veen, De heer R.M. Verhoogt, Mevrouw T. de Vos, Mevrouw A. de Vries, De heer M.J. Waterloo en Mevrouw C. Waterloo- Louhenapessy, De heer J. van der Wegen en Mevrouw Y.T.A. Witte

---

## 1. Opening en vaststellen quorum

Namens het bestuur zijn aanwezig Lineke Marseille, Rita van Royen, Jelt Stegenga, Ingrid van Bijnen en Pieter Hansma. Mieke van der Kwast is aanwezig namens Eigen Haard. Roberto Plein is aanwezig namens VVE Beheer Amsterdam.

Lineke Marseille opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom. Het bestuur heeft Saskia de Haas (Jesse Owenshof 32) gevraagd om de vergadering technisch voor te zitten; de leden stemmen daarmee in. De voorzitter vraagt of de leden zich kunnen vinden in de agenda. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

Roberto Plein geeft aan dat er 51 stemmen zijn vertegenwoordigd (inclusief volmachten). Op grond hiervan kan ten aanzien van het geagendeerde onderwerp besluitvorming huishoudelijk reglement geen rechtsgeldig besluit worden genomen. Hiervoor zijn minimaal 59 stemmen (2/3 vertegenwoordiging) vereist. In een tweede vergadering, te houden tussen twee en zes weken, kan ongeacht het quorum wel een rechtsgeldig besluit worden genomen.

Het bestuur zal het HR wel bespreken, maar de besluitvorming zal op een ander moment plaatsvinden. Voor de andere onderwerpen is wel het quorum vertegenwoordigd.

Er zijn geen mededelingen.

## 2. Vaststellen notulen 18 mei 2022

De voorzitter stelt de notulen aan de orde.

Mieke van der Kwast geeft aan dat zij een volmacht had afgegeven en niet aanwezig was op de vergadering. Bij aanwezigen staat onterecht Eigen haard.

Rene Velthuizen geeft aan dat de schilderwerkzaamheden niet van oktober tot januari zijn geweest, maar van november tot februari.

Besluit: De notulen van 18 mei 2022 worden vastgesteld.

### **3. Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**

Rita van Royen en Pieter Hansma geven een presentatie met betrekking tot het aangepaste meerjarenonderhoudsplan. In de vorige vergadering is het MJOB besproken. Hierbij is besloten dat het MJO op een aantap punten aangepast zou worden.

Pieter Hansma licht toe dat er in het oude MJO een aantal zaken niet is doorgevoerd zoals een inflatiecorrectie, een te lage post voor vervanging van kozijnen en plaatsen van steigers (ivm arbo wetgeving).

Daarnaast is de frequentie van het schilderwerk verhoogd van 10 naar 7 jaar. Verder is de noodzaak van vervanging van de rookgasafvoerkanalen (RGA) onderzocht. De kosten van onderhoud van de liften zijn aangepast. Hier was onterecht op bezuinigd. Over de gehele onderhoudshorizon is een tekort van € 506.000 begroot. Dit zal de komende jaren ingelopen moeten worden.

Op dit moment wordt een inflatie van 2% op het MJOB gehanteerd. Voorheen is er geen inflatie toegepast op het MJOB. Het toepassen van een inflatiecorrectie van 2% heeft meerdere redenen:

- Extreme inflatie op energie is voor een groot gedeelte tijdelijk, waardoor dit effect nog niet te wordt meegewogen in de MJOB.
- Historisch gezien is 2% de gemiddelde inflatie van de afgelopen 30 jaar.
- Jaarlijks wordt het inflatiepercentage geëvalueerd.

De begroting voor de kozijnen is niet toereikend. In de nieuwe begroting worden de slechte ramen gestructureerd vervangen, waarbij de volgende prioritering wordt gehanteerd;

- Kozijnen die nu al houtrot vertonen en een tijdelijke reparatie hebben.
- De reparatie op reparatie kozijnen. Ca. 40% van de reparaties zijn reparatie op reparatie.

Hiermee wordt voorkomen dat herstelde kozijnen vaker incidenteel worden vervangen wat weer leidt tot ad hoc reparaties/vervanging tegen hoge kosten.

Slechte kozijnen veroorzaken ook onveilige situaties en het risico op letsel door niet of onvoldoende functionerende sluiting/opening. Nieuwe ramen worden met een hogere isolatiegraad geplaatst daar waar mogelijk.

De kosten van het schilderen zijn gestegen van € 139K naar € 191K ten opzichte van het MJOB van 2021 om de volgende redenen;

- De frequentie is verhoogd van 10 naar 7 jaar (ruim € 310K reparatie werk kozijnen laatste 3 jaar) conform besluit ALV mei 2022.
- Gestegen kosten vanwege strengere arbo regels. Waardoor er meer vaste steigers nodig zijn.
- Er zijn meer onvoorziene belangrijke gebouwoonderdelen gerepareerd: verzakking buitenmuur (lateien), voegwerk, dilatatiekit, hemelwaterafvoer en (beginnende) betonrot balkons. Deze gebouwoonderdelen worden nu ook elke 7 jaar gecontroleerd en waar nodig worden de werkzaamheden uitgevoerd.

Het rookgasafvoer onderzoek is afgerond en bij een bewoner die het rookgasafvoerkanaal liet vervangen bij de CV ketel is meegekeken (door René Velthuisen):

De rookgasafvoerkanalen zijn nog in een goede staat. Er is sprake van zeer lichte corrosie in het afvoerkanaal. Collectief vervangen van de rookgasafvoer los van het vervangen van de CV ketel leidt tot zeer hoge kosten van ca. € 1.500 per woning vanwege het openbreken van een muur en het verwijderen van de CV ketel. Het advies van het bestuur aan de leden is om bij het vervangen van de CV ketel ook de rookgasafvoerkanaal te laten vervangen. Dit kan door middel van een flexibele buis in het kanaal. Het bestuur verleent toegang aan de installateur tot het dak bij vervangingen. Dit heeft voordelen, omdat de leden niet worden belast met extra onnodige kosten. Er is minder overlast vanwege dubbele werkzaamheden voor de leden. Er worden niet onnodig rookgasafvoerkanalen vervangen voor het einde van hun technische levensduur. De omkosten van de rookgasafvoerkanalen vergen onderhoud. René Velthuisen heeft een voorstel voor het onderhouden van de omkosten.

Bij de modernisering van de liften in 2019/ 2020/ 2021 is aan leden voorgesteld dat de bijdrage door leden omlaag kon van € 35.000, naar €15.000.

Het nieuwe MJOB van Skylift laat zien dat er tijdens de modernisering veel noodzakelijke vervangingen niet zijn meegenomen. De nieuwe berekeningen laten zien dat er nu gemiddeld € 33.927 op jaarbasis gespaard moet worden om alle kosten te kunnen financieren. Het bestuur gaat sowieso in gesprek met Skylift over de wijzigingen in het MJOB van de liften. De zes liften in combinatie met betrekkelijk weinig woonlagen maken de exploitatie vrij kostbaar voor de VvE. De liften beslaan bijna 15% van de exploitatiekosten.

Onvoorziene zaken zijn tevens meegenomen, zoals voeg- en metselwerk, herstel van dilataties, schade aan lateien en er is rekening gehouden met wat betonrot. Gaten op de balkons dienen gevuld te worden.

Geef René Velthuisen toegang als hij vraagt om toegang om de situatie te beoordelen. Bij de bovenste balkons kan vocht in de vloer zitten. Hier is een prijs voor opgevraagd om dit te herstellen.

Samenvattend kan gesteld worden dat het MJOB grondig is herzien met hulp van Rita, Rene, Pieter, Driek Heesakkers (en ook Menno Frantzen).

Het huidige MJOB geeft een stabiele basis om financieel weer gezond te worden en gestructureerd het achterstallige onderhoud te kunnen uitvoeren. Er is een fonds gecreëerd, waarin jaarlijks 5% van de huidige bijdragen komen en waaruit het algemeen dagelijks onderhoud wordt gehaald.

Eventuele overschotten van de begroting worden ook in het fonds overgemaakt zodat de VVE het ontstaan van een begrotingstekort van 507K weer kan inlopen.

Vorst wordt aangegeven dat er een werkgroep verduurzaming wordt opgestart waar Eigen Haard ook bij betrokken wordt. Vooralsnog zitten Hendrik-Jan, Soray, Rene en Lineke in deze werkgroep.

Onderwerpen die aan bod komen zijn laadpalen, onderzoek naar realisatie van warmtepompen i.c.m. rookgasafvoerkanalen, led verlichting, de zonnepanelen, airco's, alternatieven voor energievormen zonder gas, isolatie mogelijkheden. Alles in combinatie met subsidiemogelijkheden om te beoordelen wat de investering is en wat de terugverdientijd is.

Een eigenaar geeft aan dat de laadpalen geen duurzame maatregelen zijn voor het gebouw, maar een individuele faciliteit voor eigenaren. De titel van de werkgroep zou daarom aangepast moeten worden. Het bestuur neemt dit mee.

Er is een adviesvraag neergelegd bij de werkgroep verduurzaming door het bestuur. Dit zal op mijnvba worden gepubliceerd, opdat iedereen kan zien welke onderwerpen onderzocht gaan worden.

Indien men interesse heeft of aanvullingen heeft voor de onderwerpen dan kan men zich aanmelden om deel te nemen aan de werkgroep.

Enkele tips worden gedeeld om als op de energiekosten te besparen;

Verwarm geen onnodige ruimtes en sluit deuren.

Gebruik een slimme thermostaat (ca. 150 euro), deze verdien je binnen een jaar terug met eventueel slimme thermostaat knoppen.

Gebruik tochtstrips voor extra isolatie. Voel met je handen of er een luchtstroom bij een deur of raam is en isoleer deze met passende tochtstrips.

Zorg dat de gordijnen niet over de CV radiator hangt. De warme lucht kan hierdoor niet circuleren en verwarmt het raam ipv de woning. Gebruik radiatorfolie voor het weerkaatsen van de warmte.

Gordijnen zijn een extra isolatie middel voor in je woning. Doe de gordijnen dicht in de ruimtes waar je niet hoeft te zijn.

LED verlichting is een aanrader. Extra tips hierbij zijn beweging sensoren voor de verlichting in de WC/ Badkamer/ gang. De VVE kijkt hier ook naar.

Gevraagd wordt om rekening is gehouden om werkzaamheden te clusteren.

Aangegeven wordt dat hier rekening mee wordt gehouden, maar dat dit niet altijd uitvoerbaar is vanwege ongelijke onderhoudscycli van bouwonderdelen.

Gevraagd wordt hoe lang het duurt voordat alle kozijnen zijn vervangen.

Vervanging is uitgesmeerd over 30 jaar. Als er andere keuzes worden gemaakt dan zal dit besproken worden met de ledenvergadering. Er wordt voortdurend kritisch gekeken naar het onderhoud van de kozijnen waarbij alle technische ontwikkelingen op het gebied van kozijnen nauwlettend worden gevolgd.

Vanaf 2023 wordt bekeken hoe met kozijnvervanging wordt omgegaan, waarbij de efficiency en kosten aspecten een uitgangspunt vormen.

Besluit: Het MJOB wordt unaniem vastgesteld.

#### **4. Vaststellen begroting 2023**

Rita van Royen geeft aan dat de begroting is opgesteld met als basis het nieuwe MJOB.

Gevraagd wordt wat de beregeningspomp is.

Rita geeft aan dat deze post de voorgaande jaren onderdeel was van de post tuincontract, maar deze post nu apart wordt weergegeven om het zuiver te houden.

Er zijn verder geen vragen over de begroting 2023.

Besluit: De begroting 2023 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 346.877

#### **5. Vaststellen wijzigingen huishoudelijk reglement**

Lineke Marseille licht toe – aanvullend op vergaderinformatie - dat het bestuur heeft gemeend een aantal elementen in het HR te moeten opnemen die nog niet nader waren vastgelegd. Hierover is een adviesvraag gesteld aan drie personen die destijds betrokken zijn geweest bij het opstellen van het huidige vigerende HR. Het bestuur kreeg hierbij een reactie. De reactie was van dien aard dat het bestuur niet zo goed wist hoe dit in coronatijd online met de leden te bespreken om tot besluitvorming te komen. Vanuit VBA zijn onlangs

voorbeeld huishoudelijk reglementen voorgedragen. Eén voorbeeld HR is als voorbeeld genomen als proef voor de VVE. Het bestuur heeft gemeend een volledig nieuw HR te gebruiken in plaats van het bestaande HR aan te passen, wat erg complex zou zijn.

Gevraagd wordt of de ledenvergadering het een goed idee vindt om een nieuw HR vast te leggen met nieuwe artikelen die sowieso vastgesteld dienen te worden. Er zijn opmerkingen ontvangen van Eigen Haard en een aantal leden over het voorgestelde HR.

De voorzitter vraagt of de ledenvergadering het voorstel van het nieuwe huishoudelijk reglement wil bespreken en wil vaststellen of dat het huidige reglement aanpassing behoeft.

Eigenaar Nienke-Martine Berens geeft aan dat het bestuur haar en de desbetreffende personen van de werkgroep in 2020 hebben benaderd met een adviesvraag om te kijken naar het oude huishoudelijk reglement met adviespunten.

De werkgroep heeft vervolgens veel werk geleverd en een advies aangeleverd voor aanpassingen van het HR. De commissie is daarna niet meer benaderd voor uitleg. Daags voor de vergadering is zij benaderd. Mevrouw Berens is dus teleurgesteld in de gang van zaken. Het feit dat er een nieuw HR wordt voorgesteld zonder overleg met de commissie vindt zij niet fijn.

Lineke Marseille betreurt de situatie en vindt het vervelend dat zo is gelopen. Het bestuur wenst draagvlak en biedt excuses aan dat het zo is gelopen. Het bestuur had concrete vragen geformuleerd, o.a. behoefte aan tekst/ bepalingen ten aanzien van bijvoorbeeld airco's, vakantie verhuur, het opkopen van appartementen door projectontwikkelaars etc. Het bestuur heeft per mail aangegeven dat de geleverde tekstsuggesties niet eenvoudig waren te verwerken in het bestaande HR en er vervolgens voor gekozen om met nieuwe tekst te komen die alle wensen van het bestuur bevat, en vervolgens de ALV te vragen hoe de leden hier tegenaan kijken.

Besloten wordt om het nieuwe HR als basis te bespreken voor de volgende vergadering. Hierbij zullen de punten van Eigen Haard en twee leden, die hebben gereageerd, gepubliceerd worden.

Lineke Marseille stelt namens bestuur voor om een informatie avond te organiseren op korte termijn om alle punten te bespreken en vervolgens in de voorjaars vergadering definitief te stemmen. Er wordt tijdens de informatieavond gelegenheid gegeven om inhoudelijk op de artikelen in te gaan. Het is zaak om deze informatie avond zo snel mogelijk te houden, omdat iedereen toch al in de materie zitten.

Na ampel beraad wordt besloten om de informatie avond te houden op **donderdag 26 januari 2023. Voor 5 januari 2023 kunnen eigenaren schriftelijk reageren op het concept huishoudelijk reglement.**

De eigenaren worden hierover nog nader geïnformeerd.

Een eigenaar suggereert om de aparte onderwerpen die zijn benoemd/ herschreven expliciet te behandelen, opdat men zich realiseert wat er mogelijk verandert.

Actiepunt: Extra vergadering 26 januari 2023 t.b.v. bespreken HR

Actiepunt: Toelichting nieuw HR en opmerkingen eigenaren publiceren op mijnvba

## **6. Vakantieverhuur appt19**

Lineke wijst op de toelichting die bij de vergaderstukken is gegeven.

Essentie is: In art. 2.6/HR (gebaseerd op art. 17.4 akte van splitsing) van onze VVE is bepaald dat vakantieverhuur van een appartement in De Bastille niet is toegestaan, tenzij de ALV er toestemming voor geeft. Toen het bestuur in juni op basis hiervan bezwaar maakte tegen vergunningaanvraag door de eigenaars van appt 19, was het bestuur dan ook verrast te vernemen dat ons bezwaar niet ontvankelijk werd verklaard op juridische gronden (zie hieronder). Het VVE-Bestuur heeft de gemeente laten weten dat agendering in ALV niettemin zal plaatsvinden. Het doel daarvan is nog eens expliciet de leden te vragen naar hun mening over kortdurende vakantieverhuur, zodat dit standpunt voor iedereen helder is. (Aangezien echter de vergunningverlening door de Gemeente Amsterdam geen rekening hoeft te houden met het civielrechtelijke karakter van een Splitsingsakte/HR, kan een volgend bezwaar op basis van art. 2.6/HR opnieuw worden overruled.)

De bedoeling van dit agendapunt is derhalve dat het bestuur wil peilen wat de leden van deze bepaling in het HR vinden.

De gemeente houdt geen rekening met bepalingen/ regels binnen de VVE, de privaatrechtelijke verhoudingen kunnen conflicteren met de publiek rechterlijke rechtsverhoudingen die van toepassing zijn bij vergunningsaanvragen bij de gemeente. De VVE kan privaatrechtelijk vakantie verhuur verbieden. het HR ziet hier al op toe.

Gevraagd wordt waarom het op de agenda staat.

Het bestuur heeft gemeend om dit onderwerp te agenderen, omdat een eigenaar via de gemeente een publiek

rechtelijke vergunning heeft ontvangen. Het bestuur wil slechts weten of zij deze bepaling in het HR en akte dienen te handhaven.

Het bestuur kan de eigenaar dan aanschrijven en kan eventueel een gerechtelijke procedure aanspannen. De meerderheid wil geen vakantieverhuur. Het bestuur dient het verbod te handhaven indien (vakantie) verhuur tot overlast leidt.

Besluit: De meerderheid wil dat het bestuur verbod op vakantieverhuur handhaaft.

#### **7. Rondvraag en sluiting**

René Velthuizen wil graag toestemming voor het plaatsen van zonnecellen op de ramen en het balkon. In zijn keuken heeft hij al een boiler ingebouwd en wil graag wat stroom opwekken.

Hij wil dit graag testen zodat dit voor meerdere woningen toegepast kan worden.

Besloten wordt dat het plan nader wordt uitgewerkt en als besluitvoorstel wordt voorgelegd in de volgende vergadering, vanuit de duurzaamheidscommissie zal hier ook naar gekeken worden.

De leden hebben geen bezwaren, mits het voorstel goed wordt uitgewerkt en onderbouwd met een plaatje.

Is er al een andere firma benaderd om de opbrengst van de zonnepalen zichtbaar te maken.

Die is er nog niet. Degene die bij het vorige bedrijf werkte heeft nu een ander bedrijf. Op de facturen van Vattenfall kun je zien hoeveel je terug geleverd hebt en hoeveel het opgebracht heeft. Bij de werkzaamheden aan het dak zal bekeken worden hoe met de zonnepanelen wordt omgegaan.

Na twee jaar zijn de zonnepanelen afbetaald. Dan zal ook bekeken worden of er meer zonnepanelen geplaatst kunnen worden. De zonnepanelen staan op het noordelijke dak.

De voorzitter sluit de vergadering.

Vastgesteld op de vergadering van .....

voorzitter

beheerder

.....

# Besluitenlijst

## VvE De Bastille (545)

- 2. Vaststellen notulen 18 mei 2022**
  - 2.1 De notulen van 18 mei 2022 worden vastgesteld.
- 3. Vaststellen Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)**
  - 3.1 Het MJOB wordt unaniem vastgesteld.
- 4. Vaststellen begroting 2023**
  - 4.1 De begroting 2023 wordt vastgesteld met een totaalbedrag van € 346.877
- 6. Vakantieverhuur appt19**
  - 6.1 De meerderheid wil dat het bestuur verbod op vakantieverhuur handhaaft.

## **Actiepuntenlijst**

**VvE De Bastille (545)**

**Extra vergadering 26 januari 2023 t.b.v. bespreken HR**

*Status: Vastgelegd*

**Toelichting nieuw HR en opmerkingen eigenaren publiceren op mijnvba**

*Status: Vastgelegd*