

Notulen

VvE Huize Boschzicht

Notulen van de Algemene ledenvergadering, gehouden maandag 9 december 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 52; aantal stemmen vertegenwoordigd: 38 (73,08 procent)

Aanwezig

De heer J.F. Ariëns en/of Mevrouw M.J. Volker, De heer J.C.P. Speyart van Woerden en/of Mevrouw B.J.D. Zubli, De heer H. Borstlap en/of Mevrouw A.G. Borstlap-Floor, De heer M.B.W. Broekema en/of De heer J.P. Klein, Mevrouw M.E. van Emden, De heer S.J. Epema en/of Mevrouw S.A. Epema-Boutyrskaja, De heer E.W.V.M. Hoeks en/of Mevrouw O.E.M. de Ranitz, De heer E.I.E. Koevoets, De heer W. Koops en/of Mevrouw E. Koops-Daelder, Mevrouw A.J.M. Kramers-Stols, Mevrouw E. Kronenberg-Josephus Jitta, De heer B.H. ter Kuile, De heer A.H. Levert, Mevrouw J.M. Nijkerk-Moussault, De heer J.H.P.M. Raaijmakers en/of Mevrouw M.V. Diakonova, De heer F. Racké en/of Mevrouw M. Boreel, Mevrouw J.P. Schiff, Mevrouw T.C. Staliga, Mevrouw I. Steup, Stichting Huize Boschzicht, De heer A.M.M. van der Valk en/of Mevrouw E.P. van der Valk-Heringa, Mevrouw M.N.P.M. Verlinden

Volmacht afgegeven

Mevrouw B.M. Carsten-Ekström, Mevrouw M.D.G. van Dam-van der Loo, Mevrouw L. Deinum-van Kregten, Mevrouw C. Kornechoff-Wischer, De heer E.J. Mellegers en Mevrouw A.K.J. Lemstra, Mevrouw M.T. Noesen-Dunkel, De heer P.C.J. Peters en De heer C.A.H. Peters, De heer R.J. Sieben, De heer K. van Berkel en De heer E.J.H. van der Linden, De heer E.R. van der Wyck en Mevrouw T. van der Wyck-Wolf, Mevrouw M.H.I. Voûte, De heer A.C. van Wezel

Afwezig

Mevrouw MR. H.E. Breman-Smedes, De heer van Ganswijk, De heer A.A. Guvi en Mevrouw P.N. Guvi, Mevrouw M.E. Keldermans, Mevrouw J.G. Koolhoven-Vahlkamp, De heer Y.S. Ngao en Mevrouw W.J. Lin, Mevrouw A. Nona Parello, De heer Roessler, De heer E. Tamas, De heer K.J.G. van Oosterom en Mevrouw A.S. van Oosterom-Niessen, De erven van E.G.J.M. van Weelde-Bol

1. Opening

Dhr. Borstlap, de voorzitter, opent de vergadering om 19:30. Hij deelt mede dat de vergadering een informatief karakter heeft met drie thema's. 1) MJOP 2) Duurzaam Boschzicht 3) Antennes.

De voorzitter geeft verder aan dat er drie leden zijn die zich hebben teruggetrokken uit de BC, te weten dhr. Raaijmakers, Mw. Van Emden en mw. Racké. Hij bedankt de afgetreden bestuursleden voor hun harde werk en overhandigd elk van hen een fles wijn. De vergadering applaudisseert.

De voorzitter vraagt of de leden akkoord gaan met het aanstellen van twee nieuwe bestuursleden, te weten dhr. Ariëns (penningmeester) en mw. Van der Valk (secretaris). Het voorstel wordt per acclamatie aangenomen.

De voorzitter refereert aan het schrijven van begin december 2019, waarin werd toegelicht dat tijdens deze vergadering geen besluiten worden genomen maar belangrijke thema's worden toegelicht. In de voorjaarsvergadering worden de voorstellen geagendeerd.

2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen

Er zijn 38 van de 52 stemmen aanwezig, dit is 73,08%.

3. Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP)

.

3a Toelichting op de aanpak van het nieuwe MJOP

De voorzitter bespreekt kort wat een MJOP is en geeft aan dat er punten in het MJOP naar voren zijn gehaald i.v.m. de subsidie mogelijkheden. Dhr. Bredie zal hier een verdere toelichting op geven.

3b Presentatie van het MJOP door de heer L. Bredie van Monumentenwacht

De voorzitter geeft dhr. Bredie van Monumentenwacht Zuid-Holland (MWZH) het woord. Hij stelt zichzelf voor en geeft een presentatie over het MJOP.

Dhr. Bredie omschrijft kort de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling en werkzaamheden van MWZH. De kerntaken omvatten inspecties van gebouwen en het opstellen van rapportages. De kernwaarde is doelmatig werken.

Werkzaamheden voor VvE's:

Opstellen inspectierapport en MJOP

Begeleiding werkzaamheden: Opstellen werkomschrijving, offerte beoordelen, bouwbegeleiding.

Duurzaamheidsloket: Onderzoek naar de mogelijkheden voor monumenten inzake verduurzaming.

Expertise van dhr. Bredie: Opgeleid in de praktijk. Is steenhouwer en timmerman geweest. Heeft interne opleiding gekregen van een inspecteur. Opleiding inzake bouwmaterialen en combinaties daarin.

De voorzitter vraagt om een toelichting op de posten in het MJOP voor 2020. Dhr. Bredie: Er is een nieuwe subsidieregeling welke de belastingaftrek vervangt. Voor 2019/2020 bestaat dit uit een gegarandeerde subsidie van 38% op de onderhoudskosten. De posten (Schilderwerk lichthoven, dakranden en andere dakwerkzaamheden), zijn naar voren gehaald om gebruik te kunnen maken van deze subsidieregeling. Het betreft een overgangsregeling. Hierna is een beperkt bedrag beschikbaar per jaar, het percentage kan dan aangepast worden op basis van de hoeveelheid aanvragen.

De voorzitter deelt mee dat de toekenning van de subsidie essentieel is voor het plan. In de ALV van voorjaar 2020 komt de BC hierop terug. De aanvraag was op tijd ingediend.

Dhr. Bredie: Alleen de casco onderhoudswerkzaamheden komen in aanmerking voor subsidie.

In het MJOP zijn v.w.b. de binnenkant van het gebouw het interieur opgenomen en het glas en lood. De leidingen zijn visueel niet zichtbaar maar zijn wel een aandachtspunt. Er zijn veel loden leidingen aanwezig in het gebouw. De standleidingen moeten bijv. apart geïnspecteerd worden (video inspectie) bij einde levensduur.

Het MJOP is dynamisch en met posten kan geschoven worden. Het dient bezien te worden als een handleiding voor het onderhoud van het pand.

Mw. Speyart is zeer content met MWZH. Ze maakt zich zorgen om het verzakken van het gebouw. Dhr. Bredie: Controleren of er heipalen aanwezig zijn. De verzakking kan gemeten worden d.m.v. een nulmeting en periodieke metingen. Bij de volgende inspectie wordt aandacht aan besteed aan signalen inzake een mogelijke verzakking.

De voorzitter licht toe dat het grind op het dak dient ter bescherming van het dak tegen de elementen, de zonnepanelen nemen deze functie over; omdat het grind weggehaald wordt kan het dak de zonnepanelen dragen.

De kosten inzake contracten van installaties e.d. zijn opgenomen in het MJOP.

Er bestaat geen maximumbedrag inzake de subsidie. De uitgaven moeten wel gefinancierd worden middels een lening, de subsidie wordt achteraf ontvangen. Van belang is het aanleveren van een inspectierapport, begroting en offertes (bij subsidie >€70.000) voor het onderhoud. De overheid geeft aan waar subsidie voor verstrekt wordt.

Dhr. Raaijmakers: Er staat in het plan om 1,2 miljoen te lenen. Hoe wordt dit terugbetaald? Dit moet berekend worden. De voorzitter: Het plan hiervoor wordt komende ALV gepresenteerd. Lenen tegen 2% á 3% om subsidie van 38% te ontvangen is hiervoor de basis.

Algehele perceptie staat van het gebouw: Staat er prima bij. Er is altijd onderhoud. Afhankelijk van de wens van de VvE kan de onderhoudsstaat redelijk of goed gehouden worden.

Gefaseerd uitvoeren van werkzaamheden is mogelijk. Maar er kunnen kosten worden bestreden (steigers en hoogwerkers etc.) bij gecombineerde uitvoer.

De prioriteiten inzake het onderhoud: Schilderwerk (m.n. stalen kozijnen), dakranden van beton en de naden tussen de afdekelementen.

De Voorzitter licht de voordelen van MWZH toe:

- 1) De ervaring van MWZH met vergelijkbare monumenten
- 2) Zij hebben de kennis welke ontbreekt bij het bestuur en de leden
- 3) Het laten uitvoeren van slecht werk kost veel geld

Dhr. Racké merkt op inzake de lening dat iedere eigenaar aansprakelijk is naar rato breukdeel, bij verkoop

gaat dit aandeel over op volgende eigenaar. De penningmeester licht toe dat zonder deze regeling leningen voor VvE's niet mogelijk zijn. De voorzitter licht toe dat de leningverstrekker een onderpand nodig heeft. Door de uitvoer van het onderhoud neemt de waarde van het appartement toe.

3c Besluitvorming: Stemmen over goedkeuring en verlenen van mandaat aan het bestuur om onderzoek te doen naar financiering

De BC gaat alle zaken nog goed doornemen samen met MWZH en komt hierop terug in de komende ALV.

De vergadering bedankt dhr. Bredie met applaus.

4. Duurzaam Boschzicht

Dit agendapunt is behandeld na agendapunt 2.

4a Toelichting op de samenhang met het MJOP

Zie agendapunt 4b.

4b Presentatie van Plan van Aanpak door de heer A. Dorland van EScOm

Dit onderwerp is informierend van aard, besluitvorming zal plaatsvinden in het voorjaar tijdens de reguliere ALV.

De vergadering wordt wel gevraagd, in te stemmen met het verder uitwerken van het project Duurzaam Boschzicht, op voorwaarde van toekenning van de subsidies.

De voorzitter geeft dhr. Albert Dorland en dhr. Luc Pennings van EScOm het woord. Dhr. Pennings geeft een presentatie over het verduurzamen van VvE Huize Boschzicht (Zie ook de powerpoint). Zij houden zich bezig met de praktische zijde van de energietransitie. Een voorwaarde daarbij is budgetneutraliteit. Nederland wil van het aardgas af. De gasprijs stijgt de komende 15 jaar met 55% (beleid van overheid). Hij toont waarschuwende voorbeelden inzake de achteruitgang van de aarde.

Het plan van EScOm is op kleine schaal toepasbaar, schaalbaar (rekeninghoudend met plannen van de gemeente) en te koppelen (bv. aan buurflats). Inhoudelijk: Er worden zon en warmte PVT panelen geplaatst (leveren zowel stroom als warmte). Deze worden aangesloten op de bestaande CV installatie. De warmte wordt via een buffer opgeslagen (opslag plaats in de kelder) en geleverd via een warmtewisselaar. De sleutel van de energietransitie is opslag van energie (buffering). De buffer bestaat uit water of kokosnootolie, hierin wordt de energie opgeslagen.

Het 1e advies is altijd: Energie besparen = Isoleren. Verder is gedragsverandering belangrijk.
Opbrengst: Lager energielabel en kostenbesparing.

Beperkingen: Isolatie, zeker aan buitenzijde niet toepasbaar (monument).

Mogelijkheden:

- Benutten van dak. Zonnepanelen met warmte.
- Subsidie in de vorm van SDE+ is aangevraagd.
- Verlagen vermogen ketelhuis. Er staat 850kWh, echter 400kWh is voldoende om de hele flat te verwarmen. Helft van het ketelhuis blijft staan en zal gebruikt worden als back-up (altijd warmte).
- Plaatsen van twee warmte pompen in de kelder.

Investering: €1.000.000,-

Samenvatting:

15% besparing op energiekosten

Labelsprong (meerwaarde vastgoed)

Minimale overlast bewoners

Warmte zekerheid (koken op gas blijft mogelijk bij problemen met toevoer groene energie)

Verlaging CO2 uitstoot

Diensten van EScOm:

Onderzoek naar alle mogelijkheden inzake subsidie

Opstellen besparingsrapport

Aanvragen van de offertes

Begeleiden van de uitvoering (aannemers verzorgen de installatie)

Dhr. Racké vraagt hoe de kosten worden gefinancierd. Mogelijkheden zijn lening bij bank, investeerder of vanuit de VvE financieren. Overheid geeft 15 jaar garantie op het subsidiebedrag.

Dhr. Levert vraagt naar referenties. Oud klooster in Nijmegen is verduurzaamd. In Westerhelling is oude kostschool (175 studenten) van het gas af gehaald.

Mw. Schiff: Geen C label nodig, VvE is geen woningbouwcorporatie. Dhr. Albers ligt toe dat een C Label de woningen waardevoller maakt dan bijv. een G label. Voor een monument is een label momenteel niet verplicht.

Dhr. Borstlap haalt aan dat de kosten voor gas fors gaan stijgen komende 15 jaar, met +/- 5% of €4.000,- à €5.000,- per jaar. Na de verduurzaming gaan de leden direct fors besparen op de stookkosten. Het beoogde effect op de maandbijdrage is dat deze niet jaarlijks stijgt vanwege de stookkosten, maar gelijk blijft. De feitelijke besparing op kosten wordt gebruikt voor de financiering van de nieuwe installatie.

Twee mogelijkheden inzake de financiering:

1) De leden betalen gezamenlijk de totale kosten minus de subsidie.

2) Financiering door derden, ten koste van de 15% besparing op de energiekosten. Dit betreft een lening met rente welk na 15 jaar is afgelost. Deze optie heeft de voorkeur van de BC.

Mw. Schiff: Opslag van energie (warmte) in water staat nog in de kinderschoenen. Zij vraagt zich af of verkoop aan net niet beter is. Dhr. Pennings: Elektra kan verkocht worden aan het net, warmte niet. De warmte wordt opgeslagen in een bunker (bak) in de kelder en kan gebruikt worden wanneer nodig.

De radiatoren hebben water van 80 graden nodig, de warmte pomp kan 85 graden leveren. Van de panelen op het dak komt ong. 40 a 50 graden, de warmtepomp vult de rest aan. Indien nodig is er de back-up van de gasketels. De warmte pompen produceren dezelfde hoeveelheid lawaai als de CV ketels en komen in de ketelruimte te staan. Niet vergelijkbaar met warmtepompen die buiten hangen te draaien.

Dhr. Pennings: De investering minus de subsidie is budgetneutraal. Er is geen alternatief voor de subsidie, deze is noodzakelijk voor het plan. Kans is groot dat de subsidie wordt verkregen.

Dhr. Koops: Maakt zich zorgen over mogelijke geluidsoverlast van zaken op het dak en leidingen die lawaai maken. Dhr. Albers: De panelen worden neergelegd op oost-west, de wind kan daar niet onderkomen, waardoor er geen geluidsoverlast ontstaat. De buizen zijn niet goed aangelegd als ze geluid maken of moeten ontvlucht worden. Het gasverbruik (restgebruik) is meegenomen in de berekening.

Mw. Raaijmakers vraagt naar de duur van de werkzaamheden. Dhr. Albers: Eerst kijken naar de dakisolatie (besparing). Het grind kan weggehaald worden. Dit weegt minder dan de panelen. Het plaatsen van de panelen kost een week. Het plaatsen van de opslag (betonnen bakken) in de kelder waar de oude fietsen staan kost ong. 3 weken. Totale duur ong. 1 maand.

Dhr. Raaijmakers vraagt naar lopende projecten en de budget neutrale constructie. Er lopen projecten, vooral woningbouwcorporaties en zorginstellingen, die het plan zelf financieren. Bij de VvE neemt de leningverstrekker het risico voor de ESCO. De rente van de lening samen met alle andere kosten (verantwoordelijkheid, risico, onderhoud, garantie en verzekering) wordt betaald uit de 15% besparing op de energiekosten. ESCom fungeert als tussenpersoon. Contract wordt afgesloten voor 15 jaar. Bij zelf financiering neemt de VvE zelf alle risico's en moeten de leden 1 miljoen minus subsidie zelf betalen.

Mw. Schiff: Garantie als ESCom failliet gaat. Borstlap: Moet in het contract geregeld worden. Voorzieningen zullen geïnstalleerd zijn dus de warmte wordt geleverd.

Mw. Speyart vraagt zich af of de subsidie zal blijven bestaan Dhr. Albers: 15 jaar gegarandeerd SDE+ subsidie vanuit de overheid.

Dhr. Raaijmakers: Wil graag dat er alternatieven onderzocht en voorgelegd worden aan de ALV. Dhr. Borstlap is van mening dat het de taak is van het bestuur om alles in kaart te brengen en een goed uitgewerkt plan voor te leggen aan de ALV. Hij ziet wel dat de vergadering het plan niet afwijst. Hij moedigt de leden aan om de projecten van ESCom zelf te gaan bekijken.

Dhr. Koevoets raadt de vergadering aan om te focussen op het duurzaamheidsplan, niet op het beleid van de

overheid in het verleden. Hij is van mening dat de VvE actie moet ondernemen met het oog op de stijgende gasprijzen. Hij steunt de plannen van de BC.

Dhr. Levert vraagt naar de kosten van gas. Momenteel is dat 66 ct. per m³, in 2020 gaat dit naar 73 ct. per m³.

De voorzitter proeft dat de BC door kan gaan met het ontwikkelen van het plan. Dit wordt goed uitgewerkt, rekeninghoudende met eventueel risico's. In april/mei wordt een gedetailleerd plan voorgelegd waarna er over het plan gestemd kan worden.

De subsidie wordt aangevraagd op naam van de VvE. ESCom is slechts tussenpersoon / opdrachtgever namens de VvE, de werkzaamheden worden uitgevoerd door ervaren bedrijven.

De voorzitter bedankt de heren van ESCom voor hun komst, zij ontvangen applaus van de vergadering.

5. Rondvraag

De voorzitter geeft aan dat er onrust bestaat inzake de zendmasten. Daartoe heeft de BC een commissie ingesteld om dit te onderzoeken met als leden dhr. Hoeks, dhr. Broekema en Mw. Borstlap.

Dhr. Hoeks licht de geschiedenis toe: Het eerste contract is in 1989 opgesteld en in 2013 verlengd voor 10 jaar. KPN heeft het verzoek ingediend om een 5G zendmast te mogen plaatsen. Welstands- en monumentencommissie van de gemeente gaven hiervoor in sept '19 akkoord. DSO gaf echter een negatief advies. Op basis daarvan is de omgevingsvergunning geweigerd. De antennes staan er momenteel zonder vergunning. De verwachting is dat KPN bezwaar zal indienen. Mogelijk wordt er geprocedeerd. Mogelijkheden van de VvE om te handelen zijn onderzocht.

Gezondheidsaspect: De effecten zijn onderzocht. De elektromagnetische straling van de antennes is ver beneden de norm (200 volt per meter) van de gezondheidsraad, namelijk gemiddeld 1 volt per meter. Er is geen verhoogde risico voor de gezondheid. Angst voor straling is dus geen reden om de huurovereenkomst op te zeggen.

Financiële aspect: KPN betaalt huurpenningen, ruim €12.000,- per jaar. Als deze inkomsten vervallen zal de maandbijdrage verhoogd worden met +/- 5%.

Omgevingsaspect: De omgevingsvergunning is geweigerd. De VvE heeft 3 opties: 1) Opzeggen huurovereenkomst op basis van ontbreken vergunning. 2) De gemeente verzoeken om te handhaven. KPN zou dan de antenne moeten verwijderen. Mogelijk ziet de gemeente hiervan af vanwege vooruitzicht op spoedige legalisatie, vanwege onredelijk nadeel voor de KPN of ze kennen een lage prioriteit toe aan de handhaving.

Dhr. Levert: KPN heeft stuk van het dak gehuurd, hierop mag de antenne geplaatst te worden. Er zijn drie contracten: KPN, T-Mobile en Tele2.

Optie 3) Contract herzien tegen 2023. Er is een opzegtermijn van 1 jaar. Verder onderzoek naar 5G en de effecten op de gezondheid in acht nemen. De onderhandelingspositie bij verlenging onderzoeken, bijv. inzake de huurpenningen of de plaatsing van de antenne. Er is dus ruimte om te onderzoeken welke weg de VvE gaat volgen. Het onderwerp blijft op de agenda staan, in 2022 kan er een besluit worden genomen. Deze laatste optie heeft de voorkeur van de commissie.

De vergadering bedankt de commissie met applaus.

Dhr. Epema is van mening dat er zwaar wegende argumenten zijn om het contract te ontbinden. Er bestaan geen notulen waarin de antenne zijn goedgekeurd. Het heeft zijn voorkeur om het contract nu op te zeggen. De VvE zal eerst moeten kijken of zij de huurpenningen willen opgeven. Mogelijk volgt er een schadeclaim van KPN bij contractbreuk. Verplaatsing van de antenne is lastig, vanwege de bouwconstructie. De vergadering spreekt over de plaatsing van de antenne en de verleende vergunning. De VvE was niet op de hoogte gebracht van de werkzaamheden door KPN. De voorzitter vat het advies van de commissie samen. Deze situatie kan geen jaren voortduren. De commissie houdt de vinger aan de pols.

Dhr. Raaijmakers stelt voor om meer geld te vragen aan KPN en meent dat het bestuur geld boven de monumentale status stelt. Voorzitter: Het is de vergadering die hierover beslist, niet het bestuur. Hij raadt de vergadering aan om het advies van de commissie over te nemen.

Dhr. Koevoets weet vanuit zijn werk (WIFI industrie) dat de straling van 5G zeer geringe gezondheidsrisico's met zich meebrengt.

De voorzitter stelt het volgende voor:

- 1) Overnemen advies commissie
- 2) De commissie houdt de ontwikkelingen in de gaten (illegaliteit en vergunningverlenging in 2023)
- 3) Ontwikkelingen worden doorgegeven aan de BC en vergadering
- 4) Strategie bepalen richting 2023
 - a) De situatie van de antennes op het dak
 - b) De huurpenningen

Bij einde contract staat de VvE veel sterker om te onderhandelen. Met de huidige argumenten staat de VvE juridisch er zwak voor.

Mw. Raaijmakers: Website huize Boschzicht. Appartement van designer is verkocht. Stelt voor de website over te nemen. De BC neemt het standpunt in om dit niet te doen, vraagt zich af wat de meerwaarde is van de website en kan het onderhoud en de kosten daarvan niet op zich nemen.

Dhr. Koops is positief onder de indruk van de inzet van de BC. De vergadering applaudisseert.

Dhr. Raaijmakers vraagt of de stukken voor de ALV eerder verzonden kunnen worden. Voorzitter zegt toe dat de BC een uiterste inspanning zal leveren.

6. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 22:30 en wenst de leden een wel thuis.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Huize Boschzicht

1. **Opening**
- 1.1 Dhr. Ariëns is aangesteld als penningmeester en mw. Van der Valk als secretaris.