



Notulen

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

Notulen van de Extra (buitengewone) ledenvergadering, gehouden woensdag 4 oktober 2023, aanvang 20:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 487; aantal stemmen vertegenwoordigd: 401 (82,34 procent)

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

Deze vergadering vindt fysiek plaats.

Alle eigenaren hebben de gelegenheid gehad om vooraf vragen in te dienen; besluitvoorstellen zijn opgenomen in de agenda.

Over de voorgestelde besluiten heeft elke eigenaar die met een volmacht aanwezig is, zijn bindend stemadvies aan de gevolmachtigde laten weten.

Er zijn voldoende stemmen aanwezig om voor alle agendapunten rechtsgeldige besluiten te nemen.

Dhr. Wim Blaas wordt benoemd tot de voorzitter van deze vergadering en opent de vergadering om 20:00 uur.

Dhr. Gino Terlien is als accountmanager van de VvE namens Arlanda VvE beheer aanwezig.

Besluit: De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

2. Verduurzaming - bijlagen

Deze vergadering wordt gehouden om de vergadering te voorzien van door het bestuur en de technische commissie in eigen beheer ingewonnen verduurzamingsinformatie naar aanleiding van de vergadering die op 20 april jl. is gehouden.

Als bijlagen zijn u toegestuurd:

- Memorandum Hoog Rendement beglazing in de kunststof puien van de woningen, 2 bladen, d.d. 20 september 2023
- Bijlage bij Memorandum Hoog Rendement beglazing in de kunststof puien van de woningen, d.d. 20 september 2023
- Memorandum Zonnepanelen, 2 bladen, d.d. 20 september 2023
- Offerte Neder Solar zonnepanelen, 13 bladen, d.d. 12 juni 2023
- MJOP 2023-PLUS Samenvatting, 1 blad, d.d. 20 september 2023
- MJOP 2023-PLUS Uitgebreide Versie, 3 bladen, d.d. 20 september 2023

2.A Verduurzamingspakketten - besluit

Het bestuur en de technische commissie geven mede op basis van voornoemde bijlagen een toelichting op de verduurzamingspakketten die in eigen beheer zijn onderzocht:

1. Hoog Rendement beglazing in de kunststof puien van de woningen;
2. Zonnepanelen.

Naar aanleiding van deze toelichting worden er verschillende vragen gesteld en opmerkingen gemaakt. Door het bestuur respectievelijk de technische commissie wordt hierop ingegaan.

Door het bestuur wordt aangegeven dat de servicekosten aanzienlijk verhoogd moeten



worden wanneer de vergadering ervoor kiest te verduurzamen middels het plaatsen van hoog rendement beglazing in de pui van de woningen. De hiermee gepaard gaande investeringskosten zullen namelijk erg hoog uitvallen, rond de half miljoen euro waarvoor een lening zal moeten worden afgesloten met een aflossing van 20 jaar. Bestuur benoemt dat het stijgen van de servicekosten kunnen oplopen tot zelfs 40 euro per maand. In 2024 gaan de servicekosten sowieso omhoog met zo'n 20 euro waarmee men in april 2023 heeft ingestemd. Deze verhoogde servicekosten bij elkaar kunnen later nadelig zijn bij de verkoop van het appartement. Derhalve verwacht het bestuur dan ook niet dat dit verduurzamingspakket de voorkeur heeft van de vergadering.

Dhr. Van den Ende stelt de vraag of de vervanging van de rubbers niet al opgenomen staat in het MJOP. Het antwoord is nee. De rubbers en ook de ventilatioeroosters staan niet opgenomen in het MJOP. De verwachting was namelijk dat dit meegenomen zou worden in de kostenraming van het project van de vervanging van de beglazing.

Dhr. Luttenberg heeft een vraag. In het "Memorandum Hoog Rendement beglazing in de kunststof pui van de woningen" staat vermeld dat als de beglazing niet wordt vervangen, de kosten voor het vervangen van de rubbers circa € 2.000 per woning zijn. Dit

is een groot verschil met de eerder genoemde € 1.000 per woning. Een keuze-alternatief is echter niet voor handen, de keuzes liggen aldus ver uit elkaar. Het vervangen van de rubbers is duurder als je het glas niet vervangt, omdat de bestaande beglazing eruit gehaald dient te worden om vervolgens weer teruggeplaatst te worden.

Dhr. Luttenberg stelt ook de vraag of eigenaars individueel voor eigen rekening en risico over kunnen gaan tot vervanging van beglazing, wanneer de vergadering straks het besluit neemt niet collectief over te gaan tot vervanging van de beglazing. Dhr. Gino Terlien die als accountmanager namens Arlanda VvE Beheer aanwezig is legt uit dat de beglazing de algemene zaken en/of gedeelten betreft van het VvE-gebouw. Wanneer het vervangen van de beglazing niet collectief geschiedt maar individueel, dan levert dit een enorm administratieve en juridische rompslomp op. Per geval zal de vergadering van eigenaars hiervoor dan haar toestemming dienen te verlenen en voorwaarden te stellen over bijvoorbeeld (doch niet limitatief): verdeling draagplicht onderhoudskosten en wat te doen ingeval van optredende (gevolg)schade etc.. Daarnaast zal een juridische toets nodig zijn wat de "mitsen" en "maren" zullen zijn van een dergelijke constructie.

Als het besluit wordt genomen om niet over te gaan tot het collectief vervangen van de beglazing, dan zullen de rubbers en ventilatioeroosters wel op enig moment vervangen moeten worden.

Mvr. Van Seventer vraagt: Hoe wordt hiermee omgegaan? Als je wel zelf de ramen laat vervangen, moet je dus ook zelf de rubbers en ventilatioeroosters betalen. Dat is vreemd als de anderen dit dan collectief uit de servicekosten krijgen betaald, dan betaalt de individuele ramenvervanger dus extra. Het is een moeilijke materie en als er besloten wordt om de ramen niet collectief te vervangen, dan zal er met de wel vervangende groep apart gesproken moeten worden hoe dit dichtgetimmerd kan worden. De vervanging van de rubbers en de ventilatioeroosters zullen dan als uitgavenpost worden opgenomen op het MJOP. De servicekosten zullen dan stijgen, echter wel minder hoog dan wanneer er gekozen wordt voor het collectief vervangen van de beglazing.

Mvr. Labohm maakt de opmerking dat als zij ramen op eigen kosten heeft laten vervangen en haar buurvrouw krijgt een nieuw raam vanwege een barst of vocht, dat die dan niks hoeft te betalen. Eerst maar bezien wat de uitkomst gaat worden.

De opmerking wordt gemaakt dat vervanging van de rubbers en de ventilatioeroosters in een MJOP met een doorkijk van 30 jaar opgenomen moet zijn. Er wordt door het bestuur in eigen beheer een extern bureau ingeschakeld om hiernaar te kijken.

Om een indicatie te krijgen wie er individueel de ramen inclusief rubbers in de toekomst wel wil vervangen, steken 20 eigenaren hun hand op. Bestuur zal daarop terugkomen in een later stadium.

De vergadering besluit middels een stemming of zij wel of geen voortgang wenst om collectief de beglazing te vervangen door HR++ in het kader van verduurzaming.

Besluit: De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om geen voortgang te geven aan het collectief vervangen van de beglazing door HR++ in het kader van verduurzaming.

2.B Besluitvoorstellen - besluit



MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023, doch ZONDER de aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen:

In het MJOP zijn wat aanpassingen gemaakt voor planmatig onderhoud dat moet gebeuren, daarom is het nu PLUS genoemd. Zo zal onder andere een kleine onderhoudsbeurt uitgevoerd moeten worden aan de betonwanden bij de entree van het VvE-complex. Uiteindelijk gaat het over een verschil van circa € 8.000,- over 10 jaar. Vandaar dat hierover een besluit van de vergadering nodig is.

Zonnepanelen zoals voorgesteld in het betreffende Memorandum d.d. 20 september 2023 en de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023 MET aanpassingen ten behoeve van de financiering ervan:

De aanschaf van de zonnepanelen zal worden gefinancierd door een lening uit de Onderhouds Reserve. De totale begrote kosten voor de zonnepanelen bedragen € 63.000,- (exclusief btw). Voor 21% btw komt daar bij € 12.600,-, totale kosten zijn dan € 75.600,-. Daarvan wordt € 10.000,- geleend uit de Algemene Reserve van € 20.000,-. Deze is bedoeld voor calamiteiten maar het bestuur denkt dat deze voorlopig ook gedekt kunnen worden met een bedrag van € 10.000,-. De rest, € 65.600,-, wordt geleend uit de Onderhouds Reserve. Er wordt gerekend op een besparing van 35% op energiekosten van € 16.000,- per jaar, is € 5.600,- per jaar. Er wordt gerekend met een opbrengst uit de salderingsregeling van € 0.40/kWh op de teruggeleverde energie van totaal 24.941 kWh per jaar, zijnde € 9.976,-. Om de Onderhouds Reserve tijdelijk aan te vullen is ook gerekend op een tijdelijke verhoging van 5% op de jaarlijkse bijdrage aan de Onderhouds Reserve; dat wordt € 3.714,- per jaar gebaseerd op de bijdrage van 2024. Dit zou neerkomen op een tijdelijke verhoging van de Servicekosten van ca. 2%. Dit zal wel terugbetaald moeten worden. De berekening toont aan dat de lening binnen 4 jaar is afgelost en de tijdelijke verhoging van de servicekosten na 3 jaar kan stoppen. In geen enkel jaar is de Onderhouds Reserve onrustwekkend lager dan deze zou zijn zonder het afsluiten van de lening.

Offerte van NederSolar ziet er goed uit en zij kan binnen 3 maanden starten. Als dit jaar gestart wordt dan hoeft er geen btw betaald te worden.

Dhr. Luttenberg vraagt waar het verschil in zit aan opgewekte energie tussen de beide offertes en of waar worden nu precies de zonnepanelen geplaatst want dat wijkt ook af. Zij geven ook een verdeling over drie daken. Waarom er een verschil is tussen de opgewekte energie is inderdaad niet duidelijk, vermoedelijk ander soort panelen, maar er is ook geen rekening gehouden met de beveiliging op het dak. Vanwege het verschil in prijs is gekozen voor NederSolar.

Tevens vroeg dhr. Luttenberg waar nu eigenlijk over gestemd gaat worden. Het is moeilijk over iets te stemmen als er nog geen exacte bedragen bekend zijn. Er wordt gestemd over de hoogte van het mandaat dat aan het bestuur wordt verleend voor het plaatsen van zonnepanelen. Het bestuur heeft dan de verplichting om binnen dit mandaatbedrag te blijven. Toegelicht wordt dat wanneer er goedkeuring van de vergadering komt op "de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023 MET aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen", dit gelijk is aan het mandaat van het bestuur waaraan zij zich alsdan dient te houden. Vallen de kosten onverhoopt hoger uit, dan zal een nieuw voorstel in beginsel aan de vergadering voorgelegd moeten worden.

Mvr. Guit wonend in een penthouse geeft haar zorgen aan over de vluchtroute. Zij meldt verder dat hun complete uitzicht nadelig wordt beïnvloed waarbij de taxateur het vermoeden heeft uitgesproken dat hun woning minder snel verkocht zal worden als het zover komt. Vermoedelijk is er ook veel schittering. Samen met hun buurman van het naastgelegen penthouse vraagt ze zich af of de hulpdiensten hun woning wel kunnen bereiken.

Dhr. Van der Veen vraagt hoe om te gaan met de heffing op terugleverkosten. Dit gaat alleen op voor diegenen die meer produceren en is daarom in Monterra III niet aan de orde. Tot 2026 is onbeperkte teruglevering mogelijk.

Dhr. Steen zegt dat bij de voorwaarden staat dat het dak voldoende draagkracht moet hebben, moet dat nog onderzocht worden? Daar wordt onderzoek naar gedaan, hier wordt nog een berekening voor gemaakt. Deze kosten zijn wel meegenomen in de stelpost maar niet in de offerte van de zonnepanelen.

Besluit: De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023, doch ZONDER de aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen, goed te keuren en vast te stellen.
Besluit: De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om wel voortgang te geven inzake het laten



plaatsen van zonnepanelen.

Besluit: De vergadering besluit met de vereiste meerderheid het bestuur mandaat te verlenen voor het (verder)

uitvoeren van het verduurzamingspakket "zonnepanelen" zoals voorgesteld in het betreffende Memorandum d.d. 20 september 2023 en de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023 MET aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen.

Besluit: De vergadering besluit met de vereiste meerderheid akkoord te gaan met het openbreken van de begroting 2024 in lijn met voornoemde besluiten, welke open te breken begroting 2024 tijdens de reguliere ALV van 2024 ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.

3. Sluiting

Stemprocedure:

Mvr. Taylor Parkins geeft aan moeite te hebben met de stemming. Het opsteken van handen geeft verwarring, onduidelijkheid en irritatie. Mede vanwege het aantal stemmen dat eenieder van de eigen woning heeft, daar zit verschil in. Antwoord van dhr. Gino

Terlien als accountmanager van de VvE namens Arlanda VvE beheer: het quorum is behaald en er is berekend hoeveel mensen tegen kunnen stemmen. In dit geval konden er 10 mensen tegen stemmen, als het boven de 11 was dan had het besluit niet genomen kunnen worden. Het quorum voor deze ALV is behaald. Minimaal vereiste opkomst is 325 stemmen en vertegenwoordigd zijn 401 stemmen. Daarvan dient telkens minimaal drie/vierde van de aanwezigen voor te stemmen en dat was telkens het geval.

Mvr. Van Seventer vraagt of dit dan ook opging voor het glas en dhr. Terlien antwoord bevestigend.

Dhr. Van 't Schip zou toch graag zien dat het op een betere manier moet volgende keer. Bestuur heeft voor deze manier van stemmen gekozen.

Dhr. Steen vertrouwt de expertise achter de tafel, maar raadt bestuur aan om na te denken over de vorm van stemmen, zodat de stemprocedure geen discussiepunt meer hoeft te zijn.

De notulen van deze vergadering worden besproken en, al of niet met aanpassingen, vastgesteld in de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering. Voor de besluiten geldt dat de kantonrechter binnen één maand beargumenteerd gevraagd kan worden het besluit te vernietigen.

De voorzitter sluit de vergadering om 20:56 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

beheerder

.....



Besluitenlijst

25700 VvE Monterra Terrasflat, gevestigd te Amstelveen

1. Opening en vaststellen agenda - besluit

- 1.1 De vergadering stelt de voorgestelde agenda ongewijzigd vast.

2.A Verduurzamingspakketten - besluit

- 2.A.1 De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om geen voortgang te geven aan het collectief vervangen van de beglazing door HR++ in het kader van verduurzaming.

2.B Besluitvoorstellen - besluit

- 2.B.1 De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023, doch ZONDER de aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen, goed te keuren en vast te stellen.
- 2.B.2 De vergadering besluit met de vereiste meerderheid om wel voortgang te geven inzake het laten plaatsen van zonnepanelen.
- 2.B.3 De vergadering besluit met de vereiste meerderheid het bestuur mandaat te verlenen voor het (verder) uitvoeren van het verduurzamingspakket "zonnepanelen" zoals voorgesteld in het betreffende Memorandum d.d. 20 september 2023 en de MJOP-2023-PLUS d.d. 20 september 2023 MET aanpassingen ten behoeve van de financiering van de zonnepanelen.
- 2.B.4 De vergadering besluit met de vereiste meerderheid akkoord te gaan met het openbreken van de begroting 2024 in lijn met voornoemde besluiten, welke open te breken begroting 2024 tijdens de reguliere ALV van 2024 ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.