

VVE Buitendok

Informatieavond 23 mei 2022

Aanwezig:

Commissie/bestuur: Maina, Tessa, Susanne, Simon, Walter

overige eigenaren: Liesbeth, Anjo, Manja, Gordon, Astrid, Marijn, Sven, Rogier, Gul, Simon, Veerle

Gesprek in grote lijnen

Hieronder volgt een verslag van de bijeenkomst in grote lijnen. Inmiddels heeft het VVE-bestuur een reactie verstuurd: zie mail van Arlanda op 25 mei 2022.

De meeste eigenaren zijn geschrokken van de hoge kosten van de renovatie-voorstellen. Ze vragen zich af of er niet een goedkoper alternatief is. Er wordt uitgelegd dat het bestuur/DC al aan de aannemer heeft gevraagd om een vierde pakket uit te rekenen. Daarbij gaat het om een minimale variant, waarbij alleen het meest belangrijke groot onderhoud naar voren wordt gehaald. De vraag is of de calculatie op tijd binnen is. [Inmiddels is hierover een brief gestuurd door het bestuur; zij hopen dat de calculatie van Van der Leij op 1 juni binnen is en zullen deze dan zo snel mogelijk doorrekenen voor maandlasten en eigenaren daarover informeren; zie mail van Arlanda op 25 mei 2022.]

Er wordt aangemerkt dat het verre van zeker is of dat vierde pakket werkelijk zou leiden tot lagere maandlasten. Dat komt omdat de looptijd van die lening aanzienlijk korter is, waardoor je minder lang afbetaalt, maar de maandlasten worden ook over minder tijd uitgesmeerd, en zijn daardoor hoger. Daarnaast is het nog de vraag of die lening voldoende zal zijn om zelfs de minimale renovatie te dekken; het maximale bedrag dat je kunt lenen is namelijk veel lager dan bij het Warmtefonds, en we weten niet of wij daaronder kunnen blijven.

Verschillende leden geven aan dat de ALV willen uitstellen als de kosten van het vierde pakket t.z.t. nog niet voorliggen. Het bestuur legt uit dat uitstel van de ALV niet kan; men is verplicht om eens in de zoveel tijd bij elkaar te komen. Wat wel mogelijk is, is de stemming over het isolatie-voorstel uit te stellen en een extra ALV te beleggen in de zomer. Dat heeft ook nadelen, zoals stijgende kosten door inflatie, stijgende rente, formaliteit in de besluitvorming, zoals de ALV, de planning van EigenHaard, de betrokkenheid van het team van professionals. Toch is men het met elkaar eens dat de besluitvorming op een zorgvuldige manier moet gebeuren.

Overigens kan ieder VVE-lid agendapunten inbrengen. Een lid geeft aan dat hij geen vertrouwen meer erin heeft dat het lukt om nieuwe agendapunten aan de agenda van de ALV toe te voegen; de vorige keer (juni 2021) is dat niet gelukt. Maina geeft aan dat hij het voorstel in te gaan brengen dat het vierde pakket wordt uitgezocht. [Inmiddels is dat verzoek binnengekomen.]

Manja geeft aan dat de VVE Koperslagerij een aantal jaar geleden nieuwe kozijnen heeft aangeschaft en schappelijke maandlasten hebben. Manja gaat dit verder uitzoeken en haar inzichten delen met de duurzaamheidscommissie.

Astrid vraagt zich af hoe het zit met de aftrekbaarheid van de rente van de lening. De commissie weet dat dat kan, maar onder bepaalde voorwaarden. Astrid biedt aan om die voorwaarden uit te zoeken.

Er wordt gevraagd of de calculatie van Van der Leij met de leden kan worden gedeeld. De commissie wil de calculatie op de website zetten. [Bij navraag bij Van der Leij blijkt dat het niet mogelijk is om specifieke kostenindicaties publiekelijk te delen. Een samenvatting van de calculatie is wel opvraagbaar bij duurzaambuitendok@gmail.com.]

De eigenaren vragen zich af waarom wij niet voor alle pakketten offertes kunnen opvragen? Dat komt, omdat dat de tijdsinvestering niet haalbaar is om twee offerte trajecten uit te werken en dat dit ook kostbaar zou zijn. Daarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak. Eerst met indicaties werken die worden doorberekend en daarna een definitieve offerte waarbij de aannemer zich ook committeert aan prijzen. De keuze bij de komende ALV gaat over voor welk pakket er een offerte en financieringsvoorstel uitgewerkt moeten worden.

Men wil graag weten hoe groot de kans is dat de plannen doorgaan? Het is geen gelopen race. EigenHaard heeft zijn eigen intern besluitvormingsproces. Daarnaast moet 70% van de huurders akkoord gaan. Bij een lening van het Warmtefonds moet ook 70% van de particuliere eigenaren akkoord gaan met het investeringsbesluit. Het is verre van zeker dat we alle handen op elkaar krijgen. In het geval we niet een lening rond kunnen krijgen zouden we terug moeten vallen op de duurdere spaarvariant met het groot onderhoud pas over een tiental jaren.

Er wordt nog een extra oproep gedaan om mee te denken in het uitwerken van oplossingen. Dit zijn collectieve problemen en die vragen om collectieve oplossingen. Het bestuur bestaat al een aantal jaren uit maar twee personen die ontzettend veel werk moeten verzetten. De duurzaamheidscommissie vraagt ook al een lange tijd om versterking en mensen die kritisch mee willen denken in een klankbordgroep. Ook in de technische commissie van de VvE is versterking nodig. Het blok is van ons en het is aan ons gezamenlijk om daar zorg voor te dragen.

Openstaande vragen:

- Welk bedrag wordt per woning geleend?
- Wat is het maximum bedrag van de lening bij het Warmtefonds?
- Kunnen eigenaren vervroegd aflossen?
- Hoeveel overlast geeft de verbouwing?