

# NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING

**Van** VVE Van Ostadestraat 194  
**Datum** 22 september 2022, 09:00  
**Waar** Delair Vastgoed Beheer B.V. Assumburg

## Aanwezig

1. Opening vergadering en vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen.  
De vergadering wordt geopend door de [REDACTED]. Geconstateerd wordt dat alle stemmen ter vergadering aanwezig zijn. Hierdoor kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen.

2. Bespreking ingekomen stukken en mededelingen.  
Er zijn geen ingekomen stukken en/of mededelingen.

3. Vaststellen notulen voorgaande ledenvergadering.  
De notulen van voorgaande leden vergadering, gehouden op d.d. 9-11-2021 worden goedgekeurd en vastgesteld.  
[REDACTED] geeft aan dat de vergadering destijds niet heeft plaatsgevonden. De voorzitter heeft de details hier niet van, maar is van mening dat een dergelijke gang van zaken hoogst ongebruikelijk is. Herhaling zal in ieder geval niet meer plaats moeten vinden. Het betreft daarmee een éénmalig hiaat.

4. Bespreking en vaststelling jaarverslag 2021, verslag kascommissie en decharge bestuur.  
De voorzitter licht het financieel jaarverslag van de vereniging toe.  
De factuur van PCS voor het verhelpen van de verstopping op 194-2 komt ter sprake.  
De voorzitter vindt hier geen reparatieverzoek van terug en benoemt de omschrijving van de factuur en stelt de vve gelijk de vraag of de kosten alsnog doorbelast moeten worden.  
De verstopping zat namelijk in de douche afvoer, welke niet tot het collectief behoort.  
De leden stemmen hiermee in, waaronder mevrouw van Grinsven zelf (194-2).  
De jaarrekening wordt door de aanwezigen vastgesteld en verlenen decharge aan het bestuur over boekjaar 2021.

5. Bespreking en vaststelling begroting 2023.  
De begroting 2023 wordt door de voorzitter toegelicht. Verenigingen van Eigenaren zijn per 1 januari 2018 verplicht voor toekomstig onderhoud te sparen via de maandelijkse bijdrage\*. VVE Van Ostadestraat 194 voldoet hier wel aan. De jaarlijkse reservering is niet op een meer jaren onderhoudsplan gebaseerd.  
De vve reserveert momenteel iets meer dan de minimaal verplichte 0,5% van de herbouwwaarde en voldoet hiermee aan de wet.

### Naschrift:

*In 2023 zal een hertaxatie plaats moeten vinden wegens het verlopen van de geldigheid hiervan.  
De herbouwwaarde kan na de hertaxatie mogelijk wijzigen, hetgeen door zal werken in niet alleen de verzekering premie, maar ook de minimaal verplichte jaarlijkse reserveringen.  
Dit onderwerp komt echter in 2023 of misschien pas in 2024 aan bod.*

De concept begroting 2023 kent een wijziging van de maandelijkse bijdragen als gevolg van enige indexatie en bijstelling van de te verwachten kosten.  
De voorzitter vraagt aan de leden of het wenselijk is om alvast een aparte reservering te maken c.q. te bespreken voor het te verwachten fundering herstel.  
Alle leden geven aan geen behoefte te hebben om via de vve te reserveren, ze zijn bewust van een mogelijke extra bijdrage en zullen hier individueel rekening mee houden.

De leden stemmen wel in met de begroting zoals door Delair voorgesteld. De maandelijkse bijdrage wijzigt derhalve wel per 1 januari 2023.

Leden wordt verzocht de maandelijkse bijdrage per 1 januari 2023 aan te passen. Heeft u een automatische incasso afgegeven, dan hoeft u de bijdrage niet aan te passen. U vindt de voor u geldende maandelijkse bijdrage in de jaarrekening 2021 onder het kopje de begroting 2023.

\*<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/geld-reserveren-voor-groot-onderhoud-appartementengebouw>

## 6. Bespreking onderhoudszaken; correctief en preventief.

De volgende onderhoudszaken worden ter vergadering besproken

### **Installatie rookmelders trappenhuisen en woningen**

Sinds 2003 zijn rookmelders verplicht voor nieuwbouwwoningen. Vanaf 1 juli 2022 zullen niet alleen bij nieuwbouw, maar ook in bestaande bouw rookmelders verplicht zijn. De VvE zal dus zorg moeten dragen dat in de gemeenschappelijke gedeelten rookmelders aangebracht worden - conform de nieuwe wet- en regelgeving - vóór 1 juli 2022. De rookmelders hoeven niet te zijn aangesloten op de elektrische voorzieningen. Er kan dus worden volstaan met rookmelders op batterijen. De eigenaars en gebruikers zijn verantwoordelijk voor hun privégedeelte.

In het trappenhuis dienen ook rookmelders geplaatst te worden. De aanwezige leden geven aan dat deze momenteel ontbreken. Plaatsing kan geschieden via een klusjesman of door een eigenaar zelf.

██████████ is bereid om een 4-tal melders aan te schaffen en op te hangen. Het gaat dan om melders met lithium batterijen, welke 10 jaar meegaan.

De gemaakte kosten kunnen ter declaratie naar Delair toegezonden worden.

## 7. Bespreken en besluit toestemming funderingherstel de Alliantie nr 196

De leden zijn het allen eens met het afgeven van toestemming aan de Alliantie voor de voorgenomen fundering werkzaamheden op 196. Het voorstel wordt derhalve geaccordeerd onder voorwaarde.

Toestemming wordt afgegeven onder voorwaarde van het opstellen van een nulmeting rapport.

Ontstane schade zal tevens kosteloos hersteld dienen te worden door hetzij nr 196 hetzij de Alliantie.

De werkzaamheden blijken volgende week al plaats te vinden en na inventarisatie zijn er op 194-hs en 194-II nog geen nulmetingen uitgevoerd.

██████████ de contactgegevens doorzenden naar de voorzitter, welke op zijn beurt de projectcoördinator van de Alliantie zal berichten over de huidige stand van zaken:

De vve is akkoord onder voorwaarde dat de twee resterende nulmetingen nog opgesteld gaan worden voor aanvang van de werkzaamheden.

De fundering van 194 komt ook ter sprake en daarbij wanneer dit project in gang gezet moet worden. Het is nog niet geheel duidelijk wanneer dit vormen moet gaan krijgen, maar wel is duidelijk dat hier niet nog eens 10 jaar gewacht mee moet worden.

## 8. Bespreken schilderwerk

De voorzitter vraagt de leden welk plan van aanpak is gewenst.

Na onderling overleg zien de leden het werk graag zo snel mogelijk uitgevoerd nadat de fundering werkzaamheden van 196 gereed zijn.

Alhoewel hier geen exacte planning van bekend is, wordt gesproken over 16 weken. Aanvang zou mooi zijn ergens rond kwartaal 2 van volgend jaar.

Momenteel zijn er 2 offertes beschikbaar (Jonker 2019 en VSE 2021). De voorzitter zal de offertes laten indexeren.

### *Constructie balkonhekwerken*

In april 2022 is er plaatselijk herstel van betonrot uitgevoerd op 1 hoog.

Het is van belang dat alle hekwerken en de constructie hiervan tijdens het werk meegenomen en/of hersteld wordt.

Het zou fijn zijn als hier voorafgaand aan start een stelpost of offerteprijs voor uitgebracht kan worden.

Verder overleg en afstemming zal via de mail verlopen.

Het geniet de voorkeur om een planning vroegtijdig te ontvangen om de huurder van 194-hs tijdig te kunnen informeren.

Omwillen van praktische redenen zal de begane grond / huurder t.z.t. ook het contactpersoon zijn voor de schilder op locatie, dit omwille van

██████████ is benieuwd naar de rol van ██████████. Het zou namelijk fijn zijn al hij vanaf heden het contactpersoon zal zijn voor overleg en dergelijke. ██████████ bericht bevestigend.

Voor de vve zal ██████████ het contactpersoon zijn.

Rappange blijft het contactpersoon voor de huurbeheer en financiële zaken van de vve.

9. Debiteurenbeheer; incassokosten en betaling per 1e van de maand.

De maandelijkse bijdrage moet voor de 1e van de maand aan de vereniging zijn voldaan. Wordt de maandelijkse bijdrage niet tijdig of onvolledig voldaan, dan ontvangt u hiervan een schriftelijke herinnering. Ter info; U ontvangt geen facturen voor het voldoen van de maandelijkse bijdrage. Stel daarom een periodieke overboeking in bij uw bank of geef een automatische incasso af aan de vereniging. Wanneer de betaling uitblijft, wordt de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau. Alle daaruit vloeiende kosten worden aan de debiteur door belast. De leden stemmen in met de werkwijze en verstrekken het mandaat tot nemen van rechtsmaatregelen tegen een debiteur indien de betaling van opgevoerde kosten uit blijft.

10. Rondvraag en sluiting.

Verder niets aan de orde zijnde, sluit de voorzitter de vergadering

*Algemene zaken. Niet ter vergadering besproken, wel belangrijk*

**Trappenhuis;** Het trappenhuis is een vluchtroute en derhalve is het bij akte van splitsing verboden spullen in het trappenhuis op te slaan. Doe dit, in het kader van (brand)veiligheid, dus niet.

**Binnen schilderwerk;** Om de kwaliteit van de kozijnen te behouden is het van belang dat ook de binnenzijde wordt onderhouden. De binnenzijde dient door de eigenaren geschilderd te worden.

**Kitnaden;** Controleer regelmatig de kitnaden van uw douchebak of bad en vervang deze 1x in de 3 á 4 jaar. Hiermee voorkomt u eenvoudig lekkages en/of overlast. U bent aansprakelijk voor lekkageschade als gevolg van kitwerk, dus probeer dit te voorkomen door regelmatig onderhoud uit te voeren.

**Standleiding;** Om verstoppingen van de standleiding te voorkomen worden leden verzocht geen etensresten, vochtige doekjes, damesverbanden, jus -of verfresten en dergelijke door het toilet te spoelen. Mocht u toch last hebben van een slecht lopende standleiding, stankoverlast en/of geluidsoverlast van de standleiding dan verzoeken wij u hiervan tijdig een melding van te maken via telefoonnummer 0882-335247 of per mail [info@delairvastgoedbeheer.nl](mailto:info@delairvastgoedbeheer.nl)