

Notulen

VvE Van Slingelandtstraat

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 20 juni 2022, aanvang 20:00 uur.

Aanwezig

Heer en/of mevrouw A. Brussee, Heer en/of mevrouw D. van Duijn, De heer B. van Duijn en/of Mevrouw F. van Duijn, Heer en/of mevrouw K. van Duijn, De heer R. Graanstra en/of Mevrouw A. Delaney, Mevrouw N. de Haan-Onderwater, De heer P. Jansen en/of Mevrouw W. Jansen, De heer J. Meijer, De heer M. Mert en/of Mevrouw L.A Passchier, De heer en mevrouw K. van Rijn, Heer en/of mevrouw R.L. Steenvoorde, Heer en/of mevrouw A.A. Zijl

Volmacht afgegeven

De heer M. Dekker en Mevrouw A. Dekker, De heer J. van Duijvenbode, De heer G. Ouwehand

Afwezig

De heer R. van der Does, Heer en/of mevrouw M. Hartevelt, De heer J Kardjani en Mevrouw M. Korbee, Mevrouw M. van der Meij, De heer A. Michalak, De heer H. Nijgh en Mevrouw K. Nijgh, De heer A. Nijgh, De heer A. Rodriguez en Mevrouw L. van der Plas, Mevrouw E. Vlieland

1. Vaststellen quorum en opening door de voorzitter

De heer Van der Poel (hierna: VZ) zit de vergadering voor. De VZ opent de vergadering om 20:03 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

Van de 24 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 15 stemmen vertegenwoordigd (62,5%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Ingekomen stukken

Er is 1 ingekomen stuk ingediend inzake overlast. De VZ stelt voor dit bij punt 4a te behandelen. De vergadering gaat hiermee akkoord.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt met toevoeging van het ingekomen stuk vastgesteld.

4. Bestuur en beheerder

4.a Mededelingen

- Datum volgende ALV

Het streven is om de ALV volgend jaar in maart te houden.

- Onderhoud privé gedeelten

Het onderhoud van privé gedeelten is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaars. De eigenaars worden er op geattendeerd het kit- en voegwerk met name in de badkamer en keuken te controleren en goed te onderhouden. Lekkages veroorzaakt door achterstallig onderhoud worden in de meeste gevallen niet gedekt door de verzekering, waardoor eigenaars de kosten zelf moeten dragen. Ook worden eigenaars vriendelijk verzocht het rooster en de putjes van de hemelwaterafvoer periodiek vrij te maken van vuil. Om verstoppingen in het riool te voorkomen dient er goed opgelet te worden wat er wel en niet doorheen gespoeld mag worden. Zaken zoals bijvoorbeeld olie, verbanden en/of wegwerpdoekjes in het riool zijn niet toegestaan en worden vaak gezien als oorzaak van verstoppingen.

- Handhaving

De VZ geeft aan dat steeds vaker besturen van VvE's worden ingeschakeld voor handhaving van reglementen. Wanneer een bestuur geen tijd kan/wil vrijmaken om als politieagent op te treden wordt dit ook steeds vaker gedelegeerd naar VvE Company en dat kost geld. Leden worden daarom opgeroepen om goed af te wegen of het echt noodzakelijk is om het bestuur of de beheerder in te schakelen voor handhaving. In veel gevallen is het vriendelijk aanspreken van uw burens op de ervaren overlast voldoende om dit te stoppen. Mocht dit niet baten dan ontkomen we er soms niet aan toch het bestuur of de beheerder in te schakelen. De melding inzake overlast van de bewoner van nummer 66 wordt in de vergadering besproken. Er wordt aangegeven dat de beheerder helaas niet kan ondersteunen bij overlast in de avond/nacht. Hiervoor dient men de politie/wijkagent de bellen. Indien er vaak genoeg overlast gemeld wordt bij de politie kan er een dossier opgericht worden. De VvE kan hier helaas niet verder in ondersteunen.

- Rookmelders verplicht vanaf juli 2022

De VZ geeft aan dat vanaf 1 juli 2022 elke eigenaar verplicht is om rookmelders te plaatsen, conform Bouwbesluit 2003 dat op dit punt algemeen van toepassing wordt verklaard. Rookmelders moeten voldoen aan de EN14604-norm, op elke woonlaag van een woning worden geplaatst, 10 jaar mee kunnen gaan en iedere 10 jaar worden vervangen. Koppelen van rookmelders of aansluiten op het lichtnet is niet verplicht. Dit betreft een verplichting voor de individuele eigenaren, de VvE en het bestuur zijn niet verantwoordelijk voor uitvoering of handhaving.

4.b Voorwaarden verzekeraar

- Wijziging voorwaarden verzekeraar

De voorwaarden van de verzekering zijn niet gewijzigd ten opzicht van het vorige boekjaar. Het polisblad en de verzekeringsvoorwaarden zijn terug te vinden op de eigenaarspagina.

- Eigen risico

Het eigen risico van de verzekering bedraagt € 250,- per gebeurtenis.

- Assurantietussenpersoon

De assurantietussenpersoon van de verzekering is Heemskerk Assurantiën.

5. Vaststellen notulen vergadering 15-11-21 en ondertekening door het bestuur

De VZ neemt de notulen van de vergadering 15-11-21 door.

Er zijn geen vragen of opmerkingen. Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 15-11-21 ongewijzigd vast.

6. Financieel

6.a Verslag en benoeming kascommissie

De kascontrole 2021 is uitgevoerd door mevrouw De Haan-Onderwater en mevrouw Meijer. Zij hebben de verklaring afgegeven inhoudende: *De jaarrekening 2021 geeft een getrouw beeld van de werkelijke uitgaven en de financiële situatie. De kascommissie heeft voorts geen onregelmatigheden kunnen constateren en adviseert de vergadering van eigenaars derhalve om in te stemmen met de jaarrekening 2021.*

Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van mevrouw De Haan-Onderwater en mevrouw Meijer als lid van de kascommissie.

6.b Vaststellen jaarrekening 2021, ondertekening door het bestuur en bestemmen resultaat

De VZ geeft een toelichting op de jaarrekening 2021. Er is een positief/negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van € 4.396,19. Dit is veroorzaakt door:

- De onderhoudskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De verenigingskosten zijn hoger uitgevallen dan begroot;
- De overige kosten zijn lager uitgevallen dan begroot.

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast.

Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 4.396,19 toe te voegen aan de algemene reserve.

6.c Decharge bestuur

Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2021.

6.d Vaststellen exploitatiebegroting 2023

De VZ licht de voorgestelde begroting 2022 toe. Voorgesteld wordt om de begroting gelijk te houden aan het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2023 met een totaalbedrag van € 39.168,12 ongewijzigd vast te stellen.

De periodieke bijdrage blijft gelijk en is terug te vinden op de eigenaarspagina.

7. Jaarlijks terugkerende besluiten

7.a Vaststellen incassobesluit

De incassomachtiging:

De vergadering machtigt het bestuur en de beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk achten ter incassering van achterstallige ledenbijdragen. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau of gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen. De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. De bestuurder/beheerder zal de vordering van de VvE niet eerder aan een gerechtsdeurwaarder of advocaat uit handen geven dan nadat het in gebreke zijnde lid volgens de incassoprocedure van de beheerder in gebreke is gesteld.

De procedure:

De VvE-bijdrage dient voor de 1e van de betreffende maand betaald te zijn. Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen, conform de Wet Normering Buitengerechtelijke incassokosten, de volgende stappen worden genomen:

- wanneer de bijdrage 14 dagen na de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door de beheerder per dezelfde datum een herinnering verzonden;
- is 7 dagen na de herinnering geen betaling ontvangen, dan wordt door de beheerder per dezelfde datum een aanmaning verzonden, waarin het bedrag van de incassokosten wordt vermeld;
- is 15 dagen na de eerste aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal een tweede aanmaning worden verstuurd, met daarbij een factuur voor de genoemde incassokosten. Deze zijn 15% van het openstaande bedrag met een minimum van € 40,-;
- is 7 dagen na de tweede aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau.

Met algemene stemmen besluit de vergadering het incassobesluit aan te nemen.

7.b Uitkering door verzekeraar bij schade

De VZ geeft aan dat iedere VvE op enig moment een opstalschade zal ondervinden waarbij de verzekeraar ingeschakeld dient te worden. Wanneer de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven gaat, de vergadering een besluit dient te nemen op welke rekening de schade uitkering overgemaakt dient te worden, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Om te voorkomen dat de VvE lang moet wachten op de uitkering, of speciaal daarvoor een extra ALV moet beleggen, wordt er voorgesteld om alle uitkeringen van de verzekeraar (ongeacht de hoogte daarvan) te laten storten op de bankrekening van de VvE. De VvE Wikkel de schade verder af met eventueel andere gedupeerde eigenaars.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de schade uitkeringen, ongeacht de hoogte hiervan, uit te laten keren op de bankrekening van de VvE.

7.c HR in openbare registers

De VZ geeft aan dat het modelreglement voorschrijft dat het bestuur verplicht is het huishoudelijk reglement en de wijziging daarvan te publiceren in de openbare registers. Van dit voorschrift mag worden afgeweken, mits de ALV daar (jaarlijks) toe besluit. Aan de vergadering wordt voorgesteld het huishoudelijk reglement niet in te schrijven in de openbare registers.

Met algemene stemmen besluit de vergadering het huishoudelijk reglement niet in te schrijven in de openbare registers.

8. Update meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Het MJOP is in 2020 door één van de bewoners opgesteld. Zowel de werkzaamheden als de prijzen in dit MJOP zijn inmiddels niet meer actueel. De beheerder wil derhalve de twee onderstaande offertes aan de VvE voorleggen.

8.a Offerte opstellen MJOP en het Transitie, Onderhoud en Plannings (TOP) rapport

Beide offertes worden aan de leden voorgelegd. Na een discussie over eventuele verduurzaming en het benodigde onderhoud besluit de vergadering met algemene stemmen om akkoord te gaan met de offerte van BouAd. Indien het nieuwe MJOP na de zomer gereed is zal er een extra vergadering gehouden worden om het MJOP vast te stellen en een besluit te nemen over de vervolgstappen m.b.t. het groot onderhoud.

9. Offerte Kerssen

Mevrouw Brussee licht de offerte toe. Deze is twee jaar geleden opgesteld t.b.v. het verhelpen van de actuele gebreken. De VZ geeft aan dat de offerte niet meer geldig is, maar dat hij deze wel mee zal sturen naar BouwAd zodat zij kunnen kijken of het voorgestelde onderhoud de huidige lekkage problemen zou verhelpen. De vergadering besluit n.a.v. het nieuwe MJOP offertes op te gaan vragen.

10. Rondvraag en sluiting

De VZ stelt voor een korte rondvraag te doen.

- Er wordt gevraagd of leden niet langer hun accu's op willen laden in de bergingen/schuurtjes. De VZ geeft aan dat dit niet verboden kan worden. Zelfs als dit in het huishoudelijk reglement wordt gezet is dit slecht te handhaven, het gaat namelijk over mensen hun privé ruimte. Wel wil de VZ de leden vragen om een brandmelder op te hangen in de bergingen/schuurtjes wanneer er consequent accu's worden geladen. Dit is een relatief kostenarme methoden om een brand voor te zijn.
- Mevrouw Brussee vraagt zich af of het Huishoudelijk Reglement geactualiseerd kan worden. De VZ geeft aan dat dit mogelijk is, maar dat dit niet binnen de beheerovereenkomst met VvE Company valt. Het zou dus onder meerwerk vallen. Mevrouw Brussee biedt aan om zelf de actualisatie op zich te nemen en de aanpassingen in de volgende vergadering aan de leden voor te leggen. De vergadering gaat akkoord met het voorstel van mevrouw Brussee.
- Er is weer sprake van overlast door meeuwen. Er wordt opgemerkt dat sommige flats een systeem hebben geplaatst dat de meeuwen moet weren. De leden zullen na gaan vragen wat voor installatie dit is en een eventuele offerte voor het plaatsen van het systeem in de eerstvolgende vergadering voorleggen.
- De leden wordt gevraagd om niet langer de scooters te starten in de bergingsgang. Dit veroorzaakt heel veel overlast voor de bewoners.
- Mevrouw Brussee geeft aan dat de vergoeding voor het stuk tuin (€15,-) niet meer voldoet tegenover de hoeveelheid werk die het kost. Mevrouw Brussee stelt voor om de vergoeding te verhogen naar €30,-. Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met her voorstel om de vergoeding te verhogen naar €30,-. De vergadering bedankt mevrouw Brussee voor het bijhouden van de tuin.
- Mevrouw Brussee vraagt de leden of zij wat mest aan zou mogen schaffen voor de tuin. Na een korte discussie wordt er besloten dat mevrouw Brussee het bij de VZ aangeeft wanneer zij aanvullende materialen voor de tuin wil aanschaffen. indien het in de begroting pas kunnen deze materialen dan op kosten van de VvE worden aangeschaft.
- Mevrouw Brussee geeft aan dat het hekje van de tuin aan vervanging toe is en dat er sprake is van verzakkingen. Na een korte discussie wordt er besloten het hek en de verzakkingen mee te laten nemen in het MJOP en op basis hiervan een besluit te nemen.
- Mevrouw De Haan-Onderwater vraagt of zij een aanpassing mogen maken aan de schutting. De VZ geeft aan dat aanpassingen aan het aanzicht van de flat moeten worden voorgesteld tijdens een ledenvergadering. Het voorstel kan voor een vergadering worden ingediend bij de beheerder. Het voorstel moet concreet zijn en er moet ook een tekening van de aanpassing worden toegevoegd voor de beeldvorming van de leden.
- Er wordt gevraagd of er zonnepanelen geplaatst kunnen worden op het dak. De VZ geeft aan dat het dak over een jaar of 8 vervangen zal moeten worden en de VvE vrij weinig gemeenschappelijke installaties heeft. Het plaatsen van gemeenschappelijke PV-panelen zal derhalve niet heel gunstig zijn. De leden besluiten het MJOP af te wachten en eventuele plannen voor het plaatsen van PV-panelen uit te stellen tot het dak vervangen wordt.
- Mevrouw Brussee wil een aanpassing maken aan haar kozijn. Ook dit voorstel moet voorafgaand aan de vergadering worden ingediend bij de beheerder. Tijdens de eerstvolgende vergadering zal er een besluit worden genomen, mits er wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden.

De VZ bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 21:28 uur.

Vastgesteld op de vergadering van

voorzitter

bestuurder

.....

Besluitenlijst

VvE Van Slingelandtstraat

- 5. Vaststellen notulen vergadering 15-11-21 en ondertekening door het bestuur**
 - 5.1 Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 15-11-21 ongewijzigd vast.

- 6.a Verslag en benoeming kascommissie**
 - 6.a.1 Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van mevrouw De Haan-Onderwater en mevrouw Meijer als lid van de kascommissie.

- 6.b Vaststellen jaarrekening 2021, ondertekening door het bestuur en bestemmen resultaat**
 - 6.b.1 Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2021 ongewijzigd vast.
 - 6.b.2 Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van € 4.396,19 toe te voegen aan de algemene reserve.

- 6.c Decharge bestuur**
 - 6.c.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2021.

- 6.d Vaststellen exploitatiebegroting 2023**
 - 6.d.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2023 met een totaalbedrag van € 39.168,12 ongewijzigd vast te stellen.

- 7.a Vaststellen incassobesluit**
 - 7.a.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering het incassobesluit aan te nemen.

- 7.b Uitkering door verzekeraar bij schade**
 - 7.b.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering de schade uitkeringen, ongeacht de hoogte hiervan, uit te laten keren op de bankrekening van de VvE.

- 7.c HR in openbare registers**
 - 7.c.1 De vergadering besluit het huishoudelijk reglement niet in te schrijven in de openbare registers.

- 8.a Offerte opstellen MJOP en het Transitie, Onderhoud en Plannings (TOP) rapport**
 - 8.a.1 Met algemene stemmen besluit de vergadering akkoord te gaan met de offerte van BouAd.