Notulen

Algemene ledenvergadering
VvE Nieuwe Havenstraat Hoofd, Woningen, Appartementen & Kelder
Datum: Maandag 13 April 2026, aanvang 19:30 uur
Locatie: Baptistengemeente, Molenwerfstraat 1, Alphen aan den Rijn

---

VvE Nieuwe Havenstraat Woningen
Aanwezig:
De heer P.W.F. Bleijie en/of Mevrouw J. Heijns, De heer G.J. Brinksma en/of Mevrouw M.J. Brinksma, De heer F. Dirks en/of Mevrouw M. de Jong
Afwezig:
De heer J. Akerboom en Mevrouw A.A.M. Peña, Mevrouw M. van Baaren en De heer H.A. Bollebakker, De heer M. Belhaj, De heer T.R. Hagen en Mevrouw J. Hagen - Verweij, De heer G. Singh en Mevrouw A. Saluja, De heer J.P. Tarée en Mevrouw D. Perdaan - Tarée, De heer M. Verhoef en Mevrouw S.M. Van Weenen

VvE Nieuwe Havenstraat Appartementen
Aanwezig:
De heer G.J.M. Bouwhuis en/of Mevrouw C.J. Bouwhuis-Geurten, De heer E.I.J. Dijkman en/of Mevrouw H.H.M. Kloosterman, De heer F. van Eijk en/of Mevrouw W. van Eijk-Rosenboom, De heer A. Kruijer en/of Mevrouw H.M. Scheepers, Mevrouw Laan / Prokhorova, De heer J.P.M. Meijers en/of Mevrouw S.G.E. Dutruilh, De heer A.H. van der Zwaan en/of Mevrouw J. Koster
Afwezig:
Mevrouw D.G. Klein / Knevel, De heer H.J.M. Zweekhorst en Mevrouw T.N.C. van der Hoeven

VvE Nieuwe Havenstraat Kelder
Aanwezig:
De heer P.W.F. Bleijie en/of Mevrouw J. Heijns, De heer G.J.M. Bouwhuis en/of Mevrouw C.J. Bouwhuis-Geurten, De heer G.J. Brinksma en/of Mevrouw M.J. Brinksma, De heer E.I.J. Dijkman en/of Mevrouw H.H.M. Kloosterman, De heer F. Dirks en/of Mevrouw M. de Jong, De heer F. van Eijk en/of Mevrouw W. van Eijk-Rosenboom, De heer T.R. Hagen en/of Mevrouw J. Hagen - Verweij, De heer G.S. Herschel en/of Mevrouw A.J.E. Herschel - Kaiser, De heer G. Kapteijn en/of Mevrouw J.C. Vink, De heer E. Kempenaar en/of Mevrouw J.J.J. Kempenaar - De Greef, De heer A.J. Kleijn en/of Mevrouw G.C. Kleijn - Versteeg, De heer A. Kruijer en/of Mevrouw H.M. Scheepers, Mevrouw Laan / Prokhorova, De heer J.P.M. Meijers en/of Mevrouw S.G.E. Dutruilh, De heer A. Smit en/of Mevrouw F. Sierat, De heer A.H. van der Zwaan en/of Mevrouw J. Koster
Afwezig:
De heer J. Akerboom en Mevrouw A.A.M. Peña, Mevrouw M. van Baaren en De heer H.A. Bollebakker, De heer M. Belhaj, E. Gielstra / Danilchenko, De heer W. Hesseling en Mevrouw A.J.A. Hesseling - Van Brummen, De heer E.V. Kamphues en Mevrouw Y.J. Kamphues-Lin, Mevrouw D.G. Klein / Knevel, Mevrouw L.M.S. Kroft, De heer E.G.H. Most en Mevrouw C.J den Houter, De heer M.H. van Schie en Mevrouw C.J. van der Voort, De heer G. Singh en Mevrouw A. Saluja, De heer J.P. Tarée en Mevrouw D. Perdaan - Tarée, De heer M. Verhoef en Mevrouw S.M. Van Weenen, De heer A.J. Zuijdwijk en Mevrouw J.C. Zuijdwijk-Streekstra, De heer H.J.M. Zweekhorst en Mevrouw T.N.C. van der Hoeven

1. Vaststellen quorum en opening door de voorzitter
De heer Brinksma (hierna: VZ) zit de vergadering voor. De VZ opent de vergadering om 19:30 uur en heet de aanwezigen van harte welkom.

VvE Nieuwe Havenstraat Woningen
Van de 10 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 3 stemmen vertegenwoordigd (30%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

VvE Nieuwe Havenstraat Appartementen
Van de 9 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 7 stemmen vertegenwoordigd (78%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

VvE Nieuwe Havenstraat Kelder
Van de 60 in totaal uit te brengen stemmen zijn er 31 stemmen vertegenwoordigd (52%), hetgeen voldoende is om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2. Ingekomen stukken
Er is ingekomen stuk:
- Fam Van der Zwaan heeft een ingekomen stuk ingediend inzake het plaatsen van een buitenunit airco. Vanuit het appartementencomplex is dit reeds goedgekeurd. Het betreft een stille airco. Tijdens de vergadering zijn geen bezwaren geuit.

3. Vaststellen agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld**.**

4. Bestuur en beheerder

4.a Mededelingen beheerder
- Datum volgende ALV
Voorgesteld wordt om de volgende ALV te houden op 12-04-2027.

- Jaarlijks terugkerende mededelingen vanuit de beheerder
De jaarlijkse terugkerende mededelingen vanuit de beheerder zijn terug te lezen in de bijlage behorend bij de agenda welke terug te vinden is op de eigenaarspagina, door in te loggen via www.vvecompany.nl.

De VZ vraagt of het duidelijk is hoe in te loggen op het eigenaarsportaal. Hierop staat alle informatie van de VvE.

4.b Mededelingen bestuur
De voorzitter geeft aan dat dit zijn laatste jaar is als voorzitter van de VvE. In verband met een verhuizing zal hij volgend jaar stoppen. Tot de volgende ALV in 2027 zal hij de functie nog vervullen, waarna deze definitief vrijkomt.
Leden worden opgeroepen zich tijdig aan te melden voor de functie van voorzitter. De beheerder zou eventueel kunnen toetreden tot het bestuur, maar dit heeft niet de voorkeur, omdat dit minder proactief bestuur met zich meebrengt. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar een bestuur vanuit de VvE zelf. Tevens zijn hier extra kosten aan verbonden.
Er wordt gevraagd of er een e-mail kan worden verstuurd met informatie over de inhoud van de bestuursfunctie.

De voorzitter geeft aan een taakbeschrijving te kunnen opstellen en te delen. Hij benadrukt dat een goed functionerende en actieve VvE bijdraagt aan de waarde en verkoopbaarheid van de woningen.

5. Vaststellen notulen vergadering 14-04-2025 en ondertekening door het bestuur
De VZ neemt de notulen van de vergadering 14-04-2025 door.
Er zijn geen vragen of opmerkingen. Met algemene stemmen stelt de vergadering de notulen 14-04-2025 ongewijzigd vast.

6. Financieel

6.a Verslagen en benoeming kascommissies

De kascontrole 2025 is uitgevoerd door de heer Kruijer en de heer Van der Zwaan, waarbij eventuele vragen zijn beantwoord door VvE Company. De kascommissie heeft de verklaring afgegeven inhoudende: *De jaarrekening 2024 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 2025.*

De heer Van der Zwaan geeft aan dat een betaling van Solidsystems dient te worden toegerekend aan de kelder vanuit de appartementen. Bij voorkeur wordt deze correctie met terugwerkende kracht over de voorgaande jaren doorgevoerd. Deze correctie zal in 2026 plaatsvinden.
De voorzitter geeft aan dat er wel degelijk een MJOP aanwezig is. In de jaarrekening staat echter vermeld dat er geen MJOP is; dit dient te worden aangepast.

Met algemene stemmen gaat de vergadering akkoord met de benoeming van de heer Van der Zwaan en de heer Kruijer als lid van de kascommissie.

6.b Vaststellen jaarrekeningen 2024 en ondertekening door het bestuur

VvE Nieuwe Havenstraat Hoofdsplitsing
De VZ geeft een toelichting op de jaarrekening 2025. Er is een positief exploitatieresultaat gerealiseerd van €790,61. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

- De verzekeringskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De verenigingskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De nutsvoorzieningen zijn lager uitgevallen dan begroot.

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.

VvE Nieuwe Havenstraat Woningen
De VZ geeft een toelichting op de jaarrekening 2025. Er is een positief exploitatieresultaat gerealiseerd van €650,64. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

- De onderhoudskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;
- De verenigingskosten zijn lager uitgevallen dan begroot;

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.

VvE Nieuwe Havenstraat Appartementen
De VZ geeft een toelichting op de jaarrekening 2025. Er is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van €1.539,56. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

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

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.

VvE Nieuwe Havenstraat Kelder
De VZ geeft een toelichting op de jaarrekening 2025. Er is een negatief exploitatieresultaat gerealiseerd van €999,09. Dit resultaat is als volgt tot stand gekomen:

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

Met algemene stemmen stelt de vergadering de jaarrekening 2025 ongewijzigd vast.

Er wordt gevraagd waarom de onderhoudskosten voor de kelder relatief hoog zijn. Toegelicht wordt dat dit onder andere komt door het vervangen van een lichtbak en een slot, evenals schade aan de speedgate doordat iemand hiertegenaan is gereden. De betreffende persoon heeft zich niet gemeld, waardoor de kosten volledig voor rekening van de VvE zijn gekomen.
Ten aanzien van de nutsvoorzieningen wordt aangegeven dat er vorig jaar is overgestapt naar een ander contract via Hezelaer. Het dynamische contract is echter niet goed opgepakt.

Vanuit de appartementen wordt gevraagd naar de onderhoudskosten. Deze kosten hebben voornamelijk betrekking op de lift, waaronder de vervanging van een accu en het verhelpen van een storing. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor de plateaulift, waarbij een sensor is vervangen. De opbrengsten uit zonnepanelen zijn het afgelopen jaar lager uitgevallen door een verminderde teruggave.

Er wordt gevraagd naar het vervangen van lichtarmaturen en of hiervoor een lokale leverancier kan worden benaderd in plaats van de huidige installateur uit Volendam. Er wordt een voorkeur uitgesproken voor het inzetten van lokale installateurs in plaats van partijen van buiten de regio. De voorzitter geeft aan dat dit afhankelijk is van bestaande afspraken en contracten. Tevens wordt aangegeven dat er geen onderhoudscontract is voor de lichtarmaturen. Bij storingen wordt contact opgenomen met de installateur die de armaturen destijds heeft geplaatst. Voor de toekomst wordt voorgesteld om vooraf te onderzoeken of een lokale aannemer deze werkzaamheden kan uitvoeren, met behoud van snelheid en continuïteit.

Er wordt voorgesteld om het contract voor de speedgate te herzien en te onderzoeken of dit lokaal kan worden ondergebracht, mits 24/7 service en kwaliteit gewaarborgd blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat het niet zeker is of dit kostenbesparend zal zijn. Er wordt aangegeven dat GBI Van Meijeren mogelijk een lokale partij beschikbaar heeft voor het onderhoud van de speedgate. Dit wordt als actiepunt opgenomen om de voorwaarden te onderzoeken.

Verder wordt aangegeven dat het bestuur meldingen ontvangt wanneer onderhoud nodig is. Er wordt voorgesteld om, waar mogelijk, vooraf lokale leveranciers te benaderen. Ook kan gewerkt worden met voorkeursleveranciers, mits continuïteit en kwaliteit gewaarborgd blijven.

6.c Bestemmen exploitatieresultaat
VvE Nieuwe Havenstraat Hoofdsplitsing
Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van €790,61 te verrekenen met de onder splitsingen.

VvE Nieuwe Havenstraat Woningen
Met algemene stemmen besluit de vergadering het positieve exploitatieresultaat van €650,64 toe te voegen aan de algemene reserve.

VvE Nieuwe Havenstraat Appartementen
Met algemene stemmen besluit de vergadering het negatieve exploitatieresultaat van €1.539,56 te onttrekken aan de algemene reserve.

VvE Nieuwe Havenstraat Kelder
Met algemene stemmen besluit de vergadering het negatieve exploitatieresultaat van €999,09,85 te onttrekken aan de algemene reserve.

6.d Decharge bestuur
Met algemene stemmen besluit de vergadering het bestuur van de VvE te dechargeren voor het gevoerde beleid in boekjaar 2025.

7. Jaarlijks terugkerende besluiten

7.a Vaststellen incassobesluit

Wijziging wetgeving incassoprocedure:
De Wet Kwaliteit Incassodienstverlening (WKI) is op 1 april 2024 ingevoerd om de kwaliteit en betrouwbaarheid van incassodiensten te verbeteren. Als onderdeel van onze dienstverlening versturen wij betalingsherinneringen en aanmaningen namens VvE's en om die reden is deze wet ook van toepassing op VvE-beheerders. In samenwerking met andere VvE-beheerders is besloten om het debiteurenbeheer namens uw VvE onder te brengen bij een gezamenlijk opgerichte onderneming; VvE-Services. Deze onderneming richt zich op debiteurenbeheer voor VvE's en voldoet aan de WKI-eisen. VvE-Services biedt dankzij deze samenwerking een juridisch juiste oplossing voor de minnelijke fase van het incassotraject. Het onderbrengen van het debiteurenbeheer bij VvE Services zorgt daarnaast voor aanmerkelijk lagere kosten voor onze VvE's en haar leden, dan wanneer VvE Company dat zelfstandig had blijven verzorgen voor de VvE's in haar beheer. Deze verplichtingen zorgen voor additionele kosten, welke uitsluitend in rekening gebracht zullen worden in geval van een betalingsachterstand aan uw VvE. VvE's waar geen betalingsachterstanden zijn betalen niet mee aan de additionele kosten. Door deze wetswijziging wordt het dus nog belangrijker om te benadrukken dat uw leden zorgen dat de VvE-bijdrage vóór de eerste van de maand is voldaan.

De incassomachtiging:
De vergadering machtigt VvE Services, namens 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 kosten voor het verzenden van de herinneringsbrieven zullen in rekening worden gebracht van de VvE. Wettelijk gezien mogen deze kosten niet doorbelast worden aan het betreffende lid. VvE-Services 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 10 werkdagen na de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door VvE-Services per dezelfde datum een herinnering verzonden. Aan deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. in rekening gebracht bij de VvE;
- is 10 werkdagen na de herinnering geen betaling ontvangen, dan wordt door VvE-Services per dezelfde datum een aanmaning verzonden, waarin het bedrag van de incassokosten wordt vermeld. Aan deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. in rekening gebracht bij de VvE;
- is 10 werkdagen 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,-. Aan deze brief wordt een bedrag van € 5,-excl. in rekening gebracht bij de VvE. De incassokosten worden wel in rekening gebracht bij het betreffende lid;
- is 10 werkdagen na de tweede aanmaning nog geen betaling ontvangen, dan zal de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau.

De vergadering stelt het incassobesluit vast.

7.b Uitkering door verzekeraar bij opstalschade

De VZ geeft aan dat wanneer een verschuldigde uitkering bij schade aan de opstallen een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven gaat, de vergadering een besluit dient te nemen op welke rekening deze schade uitkering overgemaakt dient te worden. Zulks blijkende 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 wikkelt 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 Besluitvorming inschrijven 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.

Op dit moment heeft de VvE geen HR-reglement. Het is de bedoeling om dit volgend jaar te agenderen. Daarnaast wordt voorgesteld om een boeteclausule op te nemen, zodat het bestuur beter in staat is om de naleving van het reglement te handhaven.

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

8. Planmatig onderhoud
Er wordt aangegeven dat bij de ondersplitsing van de appartementen twee voordeuren zullen worden geschilderd.

9. Vaststellen exploitatiebegroting 2026

VvE Nieuwe Havenstraat Hoofdsplitsing

De VZ licht de voorgestelde begroting 2026 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar .

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €7.245 ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026.

VvE Nieuwe Havenstraat Woningen

De VZ licht de voorgestelde begroting 2026 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar .

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €10.462,- ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026. Het verschil over de maanden januari t/m april zal worden afgerekend met de eigenaars.

VvE Nieuwe Havenstraat Appartementen

De VZ licht de voorgestelde begroting 2026 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €26.358,16 ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026. Het verschil over de maanden januari t/m april zal worden afgerekend met de eigenaars.

VvE Nieuwe Havenstraat Kelder

De VZ licht de voorgestelde begroting 2025 toe. Voorgesteld wordt om de begroting te verhogen ten opzichte van het vorige boekjaar.

Met algemene stemmen besluit de vergadering de voorgestelde begroting 2026 met een totaalbedrag van €14.028,84 ongewijzigd vast te stellen per 01-01-2026. Het verschil over de maanden januari t/m april zal worden afgerekend met de eigenaars.

Binnen de begroting van de appartementen wordt aandacht gevraagd voor de energiekosten en de sterke prijsontwikkeling. Er wordt gesteld dat een dynamisch energiecontract voor een VvE niet wenselijk is en dat goed moet worden bekeken welke maatregelen mogelijk zijn.

Er wordt voorgesteld om de mogelijkheid van accuopslag te onderzoeken, bijvoorbeeld in combinatie met de liftinstallatie, om het energieverbruik efficiënter te benutten. Daarnaast wordt de vraag gesteld of het mogelijk is om opgewekte energie binnen de VvE (of lokaal) terug te leveren of in te kopen. Dit idee bevindt zich nog in een verkennend stadium.

Ook wordt voorgesteld om energie als apart agendapunt op te nemen voor een volgende vergadering.

Verder wordt opgemerkt dat verlichting vaak continu brandt en dat een groot deel van de kosten bestaat uit vaste lasten. Er wordt aangegeven dat bij grotere investeringen, zoals sensoren, de vraag is of dit rendabel is. Tegelijkertijd wordt vanuit duurzaamheid bekeken of er besparingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld door optimalisatie van verlichting.

Het huidige energiecontract is per direct opzegbaar. Er wordt gevraagd of iemand kan ondersteunen bij het verder uitzoeken van mogelijke verbeteringen en alternatieven.

10. Verzekeringen VvE

De voorzitter geeft aan dat er geen offerte is ontvangen en dat hierover daarom geen besluit kan worden genomen. De huidige opstalverzekering via Centraal Beheer functioneert naar tevredenheid en er zijn tot op heden geen klachten. Er is geen aanleiding om over te stappen naar een tussenpersoon. Het bestuur adviseert om hier niet in mee te gaan.
Er wordt een situatie besproken waarbij een glazen paneel is beschadigd. De claim is in eerste instantie afgewezen. De heer Meijer heeft navraag gedaan, aangezien het betreffende paneel destijds bij de bouw is geplaatst en mogelijk verzekerd zou moeten zijn geweest. Uiteindelijk blijkt dat dit niet onder de opstalverzekering van de VvE valt en dus niet is gedekt.
De voorzitter geeft aan dat dit afhankelijk is van de polisvoorwaarden. De polis is beschikbaar via de website en kan daar worden geraadpleegd om te beoordelen wat wel en niet is gedekt. In het verleden is in de vergadering besloten om glas niet mee te verzekeren. Dit kan in de toekomst opnieuw ter stemming worden gebracht, waarbij een premieaanpassing voor het gehele complex van toepassing zal zijn. De keuze is destijds gemaakt om geen glasverzekering af te sluiten. Basis glasschade is daarmee niet meeverzekerd. De kosten hiervoor bedragen circa €600 per jaar.
Er wordt opgemerkt dat sommige polissen glas standaard meeverzekeren. Bij de appartementen is glas in sommige gevallen wel via de inboedel meeverzekerd; dit kan ook gelden voor balkonpanelen. Voor de VvE is momenteel al het glas niet meeverzekerd.
Op dit moment is er geen behoefte om een glasverzekering af te sluiten.

11. Ter besluitvorming schilderwerk hal

Er wordt een voorstel toegelicht voor het schilderen van de hal, waarbij met name de vloer wordt voorzien van een coating en de muren worden meegenomen in de schilderwerkzaamheden. De vloer zou dezelfde coating laag krijgen als de trappen, en de muren worden wit afgewerkt.

Er wordt teruggeblikt op een eerder besluit waarbij de appartementen hadden voorgesteld om het eigen trapgebouw te laten coaten en schilderen, inclusief een gedeelte van de kelder. Aangegeven wordt dat de kelder hierover een separaat besluit dient te nemen.

De voorzitter vraagt naar de duurzaamheid van de coating. Er wordt opgemerkt dat de vloer intensief wordt gebruikt en dat de vraag is hoe lang deze mooi blijft. Daarnaast wordt aangegeven dat de kosten door de appartementen zijn gedragen en dat in het licht van stijgende kosten mogelijk beter naar toekomstbestendigheid gekeken had kunnen worden. De meerwaarde van de coating wordt vooral als esthetisch beoordeeld. Door de heer Meijer wordt toegelicht dat het gaat om een stroeve, niet-gladde coating.

Er wordt voorgesteld om in de toekomst expliciet mee te nemen dat kosten en eventuele aansprakelijkheid worden toegewezen aan de onder splitsing appartementen, maar wordt aangegeven dat dit juridisch niet haalbaar is. Tevens wordt opgemerkt dat de trap reeds is geschilderd voor een betere uitstraling. Er wordt voorgesteld om alleen de muren, maar niet de vloer te laten schilderen, maar dit staat niet geagendeerd. Een nieuw voorstel dient, indien gewenst, opnieuw te worden ingebracht.

Het voorstel wordt in stemming gebracht en verworpen met 8 stemmen voor en 14 stemmen tegen. Met meerderheid van stemmen besluit de vergadering om de hal van de kelder niet te laten schilderen.

12. Rondvraag

De rondvraag is bedoeld om de deelnemers van de vergadering de kans te geven om een korte opmerking te maken, een mededeling te doen of een vraag te stellen. De rondvraag is niet bedoeld om zaken ter besluitvorming voor te leggen aan de ALV of om complexere vraagstukken te bespreken. Deze zaken kunnen als ingekomen stuk ingediend worden.

Eerder is gesproken over camera's; hier wordt nu op teruggekomen. Aangegeven wordt dat bij schade, zoals een aanrijding tegen het hek, de kosten hoog kunnen oplopen. Er wordt een vermoeden uitgesproken dat het slot mogelijk is geforceerd. Voorgesteld wordt om een offerte op te vragen en de procedures te bekijken. Het betreft een camera die van binnen naar buiten is gericht en de speedgate in beeld brengt. Het bestuur geeft aan dat dit voorstel eerder is besproken en destijds is afgewezen.

Meneer geeft aan dat er regelmatig mensen doorrijden in verband met de doorgang. Mevrouw heeft dit bij de gemeente aangekaart, maar de gemeente geeft aan hier niets in te kunnen betekenen, omdat het een doodlopend stuk betreft dat onder gemeentelijke verantwoordelijkheid valt. Geadviseerd wordt om door meerdere bewoners een melding bij de gemeente te doen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat aan de overzijde bij het hek richting de brandweer twee afvalbakken van de tandarts staan. Deze worden geleegd door Renew. Er wordt voorgesteld om hier eventueel extra afvalbakken te plaatsen. De gemeente heeft aangegeven dat er niet achteruit ingereden mag worden.
Er wordt gemeld dat afvalbakken soms openwaaien en dat er soms chemisch afval wordt aangetroffen. De containers zouden afgesloten moeten zijn. Indien dit opnieuw voorkomt, kan de omgevingsdienst worden ingeschakeld; zij zijn reeds eerder gewaarschuwd.

Er wordt gevraagd naar valbeveiliging en of dit verplicht was bij de bouw. De voorzitter geeft aan dat dit eerder is uitgezocht en dat dit een investering van circa €16.000 zou betreffen, maar dat dit niet verplicht is. Er wordt gesproken over de verantwoordelijkheid van de aannemer (Thunnissen) en het Bouwbesluit. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat er vaste verankeringspunten nodig zijn zodat aannemers veilig kunnen werken.

Er zijn scheuren geconstateerd in het metselwerk aan de buitenzijde. Mastum heeft inspectie uitgevoerd en scheuren waargenomen, maar de foto's zijn nog niet ontvangen. Deze zullen nog worden nagezonden. Daarnaast is een lekkage in de kelder gemeld. Deze melding is doorgezet naar Thunnissen en wordt via de rechtsbijstandsverzekering verder opgepakt.

Het handhaven van rommel op de parkeerplaatsen blijft een aandachtspunt. De voorzitter geeft aan dat dit primair de verantwoordelijkheid van bewoners zelf is. Er is eerder gesproken over het huishoudelijk reglement (HHR), dat nog wordt opgesteld. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat handhaving noodzakelijk is, maar dat dit ook consequenties heeft voor de hele VvE. Er wordt benadrukt dat bewoners rekening met elkaar moeten houden en losse plaatsing van materialen moet worden voorkomen.

Er wordt gesproken over lekkages bij balkons. Dit ligt momenteel bij de rechtsbijstandsverzekering. De lekkage lijkt te beginnen bij het penthouse en loopt door naar beneden. De heer Meijer geeft aan bezig te zijn dit verder op te pakken. Er wordt aangegeven dat de situatie al langere tijd speelt en steeds ernstiger wordt. Thunnissen heeft aangegeven de reparatie uit te voeren, maar volgens Mastum is hiervan nog geen opvolging bekend. De rechtsbijstandsprocedure is opnieuw opgestart.

Mevrouw geeft aan een klein balkon aan de Gasfabriek te willen laten beglazen. Hiervoor is een vergunning vereist vanuit de gemeente . Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat hiervoor geen toestemming van de VvE nodig is.

Er wordt verzocht om bij het plaatsen van planten ook rekening te houden met het opruimen van aarde en vuil, aangezien dit anders naar binnen wordt gelopen.

De parkeergarage wordt regelmatig schoongemaakt; hierop volgt geen aparte oproep meer om auto's te verplaatsen. De reiniging vindt eens per zes weken plaats.

Er wordt gevraagd naar een fiets (fatbike) waarvan het wiel vastzit; dit punt wordt verder niet behandeld omdat de betrokkene niet aanwezig is.

Tot slot wordt verwezen naar eerdere klachten over steppende kinderen op de balustrade. Dit is vorig jaar in de vergadering besproken en toen opgelost, maar het probleem speelt opnieuw. Verzocht wordt hier op te letten vanwege de geluidsoverlast.

13. Sluiting

De VZ bedankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering om 21:15 uur.