

**Verslag van de algemene ledenvergadering gehouden op maandag 26 februari 2018 in Voorzieningshart De Ster aan Queenstraat 37b1 te Lent.**

**1. Opening van de vergadering**

Om 19.30 uur opent de heer van Laar (VvE beheerder bij FIDES vastgoedmanagement) de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom. De heer van Laar treedt op als vergadervoorzitter, de vergadering gaat hiermee akkoord. **(besluit)**

Het bestuur wordt vertegenwoordigd door: mevrouw Stuurrop en de heer Udo. Bestuurslid mevrouw Scheurs is afwezig met bericht van verhindering.

Ter voorbereiding op de ledenvergadering hebben alle eigenaren een agenda ontvangen en de financiële stukken.

**2. Presentie – absentie – volmachten – quorum**

Uit de presentielijst blijkt dat 14 van de maximaal 18 stemmen aanwezig zijn, dan wel per volmacht vertegenwoordigd. Dit betekent dat er voldoende stemmen aanwezig zijn om een rechtsgeldige vergadering te houden.

**3. Ingekomen stukken en mededelingen**

Er zijn geen ingekomen stukken en mededelingen.

**4. Notulen van de vorige vergadering d.d. 9 februari 2017**

Het verslag wordt doorgenomen, er worden geen onjuistheden geconstateerd. Het verslag wordt vastgesteld, één exemplaar wordt ondertekend door mevrouw Stuurrop en FIDES. **(besluit)**

n.a.v. de actielijst:

punt 11: overlast doordat vuilniszakken door de straat waaien is verminderd.

Punt 12: Dhr. Udo heeft mogelijkheden voor draai/kiepramen onderzocht. De mogelijkheid om deze aan te brengen is er. Voor informatie kunnen eigenaren direct met hem contact opnemen.

**5. Huishoudelijke zaken**

*a. verzekeringen*

Vanwege (gewijzigde) wet –en regelgeving is het niet toegestaan dat FIDES rechtstreeks offertes voor verzekering opvraagt. Dit moet via een conform de WFT (Wet Financieel Toezicht) gecertificeerd bedrijf. Om deze reden heeft FIDES voor het aanvragen en advisering bij het afsluiten van verzekering samenwerking gezocht met Meijers. Onderdeel van de samenwerkingsafspraken is dat Meijers voor de VvE vrijblijvend een aanbieding voor nieuwe verzekering heeft gedaan.

De vergadering besluit het huidige verzekeringscontract via Centraal Beheer voor het lopende jaar nog aan te houden. Voor de volgende vergadering (februari 2019) zal FIDES opnieuw een offerte opvragen. Deze wordt ruim van te voren (bij voorkeur eind december) voorgelegd aan mevrouw Goppel. Zij zal de offerte beoordelen en de vergadering voorzien van een advies. **(actie)**

*b. verhuur van uw appartement*

Na aanleiding van vragen van een van de eigenaren ligt dhr. van Laar toe welke regels van toepassing zijn bij de verhuur van een appartement:

Het voor langere tijd verhuren van je appartementsrecht is toegestaan (mits de hypotheekverstrekker hiermee akkoord gaat). De huurder moet dan wel een verklaring tekenen

waarin zij aangeeft op de hoogte te zijn van de bepalingen in het huishoudelijk reglement, de akte van splitsing en het modelreglement.

Het tijdelijk verhuren van een appartementsrecht (bijvoorbeeld via AirBNB) is niet toegestaan. In de akte wordt duidelijk aangegeven dat het niet is toegestaan om de privé-gedeelten te exploiteren als pension –of kamerverhuur.

*c. Bestuurssamenstelling*

Aftreden de heer Udo en mevrouw Stuurp. Beide geven aan dat de tijdsbesteding voor de bestuurstaken beperkt is. Gedurende vergadering melden mevrouw Tromp en de heer Vincken zich aan als opvolgers voor de vertrekkende bestuursleden. Beiden worden met algemene stemmen door de vergadering benoemd. **(besluit)**

**6. Technische zaken**

*6a. Evaluatie schilderwerk*

Het bestuur geeft een toelichting over het proces en de ervaringen m.b.t. het schilderwerk. Vooraf zijn er 4 offertes opgevraagd, waarna het schildersbedrijf Kleermaeker uit Arnhem de opdracht heeft gekregen. Het bestuur is tevreden over de opgeleverde kwaliteit. De communicatie was, vooral in het begin, slordig. In de loop van de uitvoering van de werkzaamheden ging dit gelukkig beter. Op dit moment is er nog één lopend garantiepuntje bij huisnummer 122.

Leerpunt: bij de werkvoorbereiding is met kleurstalen geprobeerd achter de juiste kleurcodes te komen. Deze bleken achteraf ook gewoon in de oplevermap te staan.

De vergadering kan zich vinden in de mening van het bestuur, ook zij is positief over de uitgevoerde werkzaamheden.

*6b. Niet goed werkende sloten van ramen en deuren*

Vanuit het bestuur is een mail rondgestuurd om te inventariseren wie er allemaal problemen hebben met het hang –en sluitwerk van ramen en deuren. Het bestuur heeft hier negen reacties op teruggekregen. Omdat het hang –en sluitwerk deel uitmaakt van de VvE, besluit de vergadering het bestuur een mandaat te geven van €1500,- (inclusief btw) om de problematiek op te pakken.

**(besluit)**

Het bestuur zal eerst nog verdere inventarisatie uitvoeren, om een goed beeld te hebben van het aantal ramen en deuren die problemen geven **(actie)**

**7. Financiële zaken**

*a) Kascontrole 2017/ decharge bestuur en Fides Vastgoedmanagement*

FIDES heeft een toelichting op de jaarrekening 2016, waarna de kascontrolecommissie haar bevindingen deelt. Er zijn geen onregelmatigheden geconstateerd. Een aantal vragen is gesteld en door FIDES beantwoord. De kascontrolecommissie geeft het advies om decharge te verlenen aan het bestuur en FIDES.

*b) Jaarrekening 2017*

De vereniging heeft het boekjaar positief afgesloten met een exploitatiesaldo ad. € 1.509,00. Er wordt besloten om dit bedrag toe te voegen aan de algemene reserve. **(besluit)**

De vergadering neemt het advies van de kascontrolecommissie over om decharge te verlenen aan het bestuur en FIDES. **(besluit)** De jaarrekening 2017 wordt vastgesteld. **(besluit)**

*c) Doornemen en vaststellen begroting 2019*

De begroting wordt doorgenomen en er worden geen wijzigingen doorgevoerd. De begroting 2019 wordt vastgesteld **(besluit)**

d) *Benoemen kascontrolecommissie 2018*

Voor de kascontrole worden dezelfde leden benoemd als in 2017 te weten mevrouw Goppen en mevrouw van Halen. Dhr. Udo zal eveneens zitting nemen in de kascontrolecommissie. **(besluit)**

e) *Volmacht voor opstarten incassoprocedure*

Wanneer een eigenaar zijn/haar voorschotbijdrage niet (meer) betaalt, zal FiDES de betreffende eigenaar hier aan herinneren. Mocht de betaling na het versturen van de betalingsherinneringen toch uitblijven, dan zal de vordering uit handen worden gegeven aan een incassobureau. Alle bijkomende kosten zullen voor rekening van de eigenaar komen. Vergadering geeft FiDES een volmacht voor het inschakelen van een incassoprocedure. **(besluit)**

## **Rondvraag**

### *WOZ aanslag gemeente*

De WOZ waarde van de woningen blijkt dit jaar fors gestegen. Dhr. Udo vraagt of bewoners individueel of de VvE gezamenlijk bezwaar in kan dienen. Dhr van Laar vraagt dit namens FiDES na **(actie)**

### *Storing stadsverwarming*

Dhr. Udo geeft aan dat hij twee keer een storing heeft gehad met zijn stadsverwarming. Ter informatie naar andere woningeigenaren geeft hij aan dat in zijn geval het kastje "Actuel" in de meterkast (merk Honeywell) schoongemaakt moest worden.

### *Verlichting achterpad*

Nr 128: Bewoners aan de andere zijde van het achterpad hebben verlichting aan de schuur. Deze staan regelmatig uit, waardoor het achterpad erg donker is. Het betreft huurwoningen.

Dhr van Laar adviseert contact op te nemen met een van de bewoners van de huurwoningen. Zij kunnen dan bij hun eigen verhuurder melding doen van de verlichting (wellicht kunnen de instellingen aangepast worden). Op deze manier is er voldoende verlichting en hoeft de VvE geen investeringen in verlichting te doen. Mevrouw van Halen pakt dit op **(actie)**

### *Geluidsoverlast*

In het complex geeft een bewoner sociale overlast (met name geluidshinder door luidruchtig en grof taalgebruik). Meerdere eigenaren geven aan hier hinder van te ondervinden. Dhr Udo geeft aan bereid te zijn de bewoner hier eerst persoonlijk op aan te spreken. Mocht dit niet tot het gewenste effect leiden, dan kan contact opgenomen met FiDES. Vanuit FiDES zal de bewoner dan schriftelijk op zijn gedrag worden aangesproken. **(actie)**

### *Dekking aansprakelijkheidsverzekering VvE*

*Mevrouw van Greven vraagt wat de dekking van de aansprakelijkheidsverzekering van de VvE eigenlijk is. De aansprakelijkheidsverzekering dekt schade aan derden (of spullen van derden) die wordt veroorzaakt door (gebreken aan) het pand. Voorbeeld is een dakpan die van het dak waait en op een auto terecht komt.*

*Glazenwasser: matige kwaliteit*

De heer Te Wierik geeft aan dat de kwaliteit van de glasbewassing matig is. Daarnaast komt de glazenwasser erg vroeg wanneer het nog donker is. De heer Te Wierik vraagt zich af of de glazenwasser in het donker wel goed kan zien of de ramen goed zijn schoongemaakt. Daarnaast levert de vroege starttijd overlast op (lawaai).

In de vergadering wordt afgesproken dat het bestuur offertes gaat opvragen voor de glasbewassing **(actie)**

**Volgende vergadering: maandag 25 februari 2019 om 19u30 (besluit)**

**8. Sluiting van de vergadering**

Om 20.45 uur sluit FiDES de vergadering en dankt de eigenaren voor hun aanwezigheid.

Aldus vastgesteld en ondertekend op .....

\_\_\_\_\_  
Handtekening voorzitter

\_\_\_\_\_  
Handtekening beheerder

**Besluitenlijst:**

1. De heer Van Laar treedt op als vergadervoorzitter;
2. De notulen van de vergadering 7 februari 2017 worden vastgesteld;
3. Dhr Udo en Mevr. Stuurup treden af als bestuurslid. 122 en 138 treden toe als nieuwe bestuursleden;
4. Het bestuur ontvangt mandaat ad. €1.500,- (inclusief btw) om de problematiek van het hang –en sluitwerk van ramen en deuren op te pakken.
5. Het exploitatieresultaat 2017 ad. € 2.124,00 wordt toegevoegd aan het algemene reservefonds;
6. Het bestuur en FIDES worden gedechargeerd voor het boekjaar 2017;
7. De jaarrekening 2017 wordt vastgesteld;
8. De begroting 2019 wordt vastgesteld met een totaalbedrag ad. € 14.965,00;
9. Kascontrolecommissie 2018 bestaat uit mevrouw Goppel, mevrouw Van Haalen en de heer Udo;
10. FIDES krijgt een volmacht voor opstarten incassoprocedure;
11. De volgende vergadering is gepland op maandag 25 februari 2019 om 19.30 uur.

**Actielijst:**

1. FIDES vraagt voor volgend jaar opnieuw offertes voor de verzekeringen aan. Mevrouw Goppel zal deze beoordelen en de vergadering voorzien van een advies;
2. Bestuur voert verdere inventarisatie van de omvang van de problematiek uit m.b.t. hang –en sluitwerk van ramen en deuren;
3. FIDES zoekt uit of bewoners gezamenlijk (namens de VvE) bezwaar in kunnen dienen tegen de WOZ waarde, of dat dit individueel moet;
4. Mevrouw van Halen neemt contact op met bewoner van huurwoning m.b.t. verlichting achterpad;
5. Bestuur vraagt offertes op voor glasbewassing;