

Notulen vergadering van eigenaars VvE Flatgebouw Sinnigvelderstraat NPR te Weesp (10238).

Datum: 1 juli 2025, 10:30 uur, locatie: Stookruimte Sinnigvelderstraat, Sinnigvelderstraat 401a, 1382 GB Weesp.

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem B.V. is aanwezig:

- de heer M. vanLaar, VvE manager

1. Opening vergadering

1. Vaststellen quorum & agenda

De heer Van Laar opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

Volgens de presentielijst zijn 365 van de maximaal 1.230 uit te brengen stemmen ter vergadering aanwezig dan wel vertegenwoordigd.

Dit betreft een tweede vergadering conform artikel 37 lid 5 en artikel 38 lid 6 van het van toepassing zijnde modelreglement (1992). Alle stemmen kunnen op rechtmatige wijze worden uitgebracht.

De agenda wordt vastgesteld.

2. Benoemen voorzitter van de vergadering

Aan de vergadering van eigenaars wordt voorgesteld dat de heer M. van Laar de vergadering zal voorzitten.

De vergadering van eigenaars gaat hiermee akkoord.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

* Mededelingen:

- Convect App

Al enige tijd is de Convect App beschikbaar voor op uw telefoon. Via deze App heeft u inzage in de gegevens van de VvE. Ook kunt u eenvoudig reparatieverzoeken indienen waarbij u foto's moet toevoegen. Reparatieverzoeken staan zo direct in ons technisch beheersysteem en worden sneller in behandeling genomen dan wanneer u deze per mail of telefoon meldt. Uw reparatieverzoek zal per mail bevestigd worden. Het is niet de bedoeling dat u eenzelfde reparatieverzoek nogmaals indient als u niet direct een reactie ontvangt of uw reparatieverzoek wordt niet binnen 1 of 2 weken opgepakt door de aannemer of installateur. Spoedeisende verzoeken worden wel direct in behandeling genomen. Andere meldingen (buiten reparatieverzoeken) die via de App worden ontvangen, zullen niet in behandeling worden genomen. Hiervoor dient u een mail te sturen naar de VvE of technisch manager. Mochten er leden zijn die hierover meer informatie wensen, dan kan er contact worden opgenomen met het secretariaat.

- Brandveilig beheer van woongebouwen

Op 16 november 2023 heeft het Nederlands Instituut voor Publieke Veiligheid (NIPV) de "Leidraad brandveilig beheer van woongebouwen" gepresenteerd. Aanleiding voor deze leidraad is de brand in een galerijflat in Arnhem in 2020 waar twee mensen het leven lieten. De Onderzoeksraad voor Veiligheid (OvV) heeft onderzoek naar deze brand gedaan en aanbevelingen gedaan met betrekking tot vluchten uit woongebouwen en de brandbaarheid van meubilair. Het doel van de leidraad is om gebouweigenaren en gebouwbeheerders te ondersteunen bij het opstellen van een beheersplan om hun woongebouw brandveilig te houden. Brandveilig beheer van een woongebouw komt voort uit de wettelijke voorschriften in de Omgevingswet, waarin het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt aangestuurd, dat op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Een samenvatting van de eisen vindt u in onze whitepaper "Brandveilig beheer van woongebouwen" welke met de vergaderstukken is meegestuurd. Voor de volledige Leidraad brandveilig beheer van woongebouwen verwijzen wij u naar de website van het NIPV:

<https://nipv.nl/onderzoek/brandveilig-beheren-van-woongebouwen/>

* Ingekomen stukken:

Er zijn geen ingekomen stukken voor de tweede vergadering.

3. Vaststellen notulen vergadering van eigenaars d.d. 30 mei en 11 juli 2024

Naar aanleiding van de notulen zijn er geen op- of aanmerkingen.

De notulen worden vastgesteld.

4. Financiële zaken 2024

1. Verslag kascommissie

De kascommissie bestaat uit mevrouw Taling en de heer Beelen. De vergadering heeft in de vergadering van 20 mei 2025 het voorgenomen besluit genomen om de jaarcijfers goed te keuren onder de voorwaarde dat de kascommissie ook akkoord is. De kascommissie heeft de jaarcijfers 2024 inmiddels gecontroleerd en akkoord bevonden, de kasverklaring is getekend. De kascommissie stelt de vergadering van eigenaars voor de jaarstukken te accorderen en het bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde financiële beheer over het boekjaar 2024.

2. Bespreken en vaststellen jaarrekening

Dit punt is reeds toegelicht in de eerste vergadering.

De vergadering van eigenaars besluit om de jaarstukken 2024 vast te stellen.

3. Goedkeuring van de bestuursverantwoording en van het gevoerde beleid en bestuur

De vergadering van eigenaars keurt de bestuursverantwoording (jaarverslag en jaarrekening) en het gevoerde beleid en bestuur over het boekjaar 2024 goed.

4. Besluit bestemming exploitatiesaldo

De vergadering van eigenaars besluit het negatieve exploitatiesaldo algemeen ten laste te brengen van het reservefonds algemeen en het positieve exploitatiesaldo appartementen toe te voegen aan het reservefonds appartementen.

5. Aandeel box 3

Er wordt toegelicht dat naast de aankoop van een appartementsrecht, men ook een aandeel in het zogenaamde reservefonds van de Vereniging van Eigenaars heeft. Iedere appartementseigenaar stort, via de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars, een bedrag in dit reservefonds waarmee het groot onderhoud van het appartementencomplex wordt gefinancierd. De Hoge Raad heeft bepaald dat het aandeel in het reservefonds niet behoort tot de eigen woning of te beschouwen is als een gedeelte daarvan, maar dat het aandeel een vermogensrecht is. Dit houdt in dat een appartementseigenaar de waarde van het appartement dient aan te geven in box 1 en de waarde van uw aandeel in het reservefonds in box 3. Om het u gemakkelijk te maken wordt het aandeel in het reservefonds voor u uitgerekend en is opgenomen in de jaarstukken. Het aandeel per 1-1-2025 (jaarrekening 2024) dient bij de belastingaangifte over 2025 in het jaar 2026 te worden opgegeven.

5. Benoeming kascommissie (digitaal) boekjaar 2025

De vergadering van eigenaars besluit om als leden voor de kascommissie 2025 mevrouw A.J.E. Taling en de heer P.A. Beelen te benoemen.

Zij wensen de stukken in fysieke vorm te ontvangen (niet digitaal).

6. Onderhoud 2025 en 2026

1. Bespreken meerjarenonderhoudsplanung (MJOP)

Dit punt is reeds toegelicht bij de eerste vergadering (zie notulen van die vergadering).

2. Besluit uitvoering werkzaamheden conform MJOP

De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de gepresenteerde werkzaamheden zoals opgenomen in de MJOP voor het jaar 2025 en 2026 op het schilderen van de hoofdtrappenhuisen (punten 6.3 en 6.4) na en besluit de werkzaamheden te financieren vanuit het reservefonds.

Het schilderwerk van de trappenhuisen zal in eigen beheer worden opgepakt en hiervoor is een budget ad € 1.500,- beschikbaar (verf en kwasten). Tijdens de eerste vergadering hebben zich reeds enkele eigenaren opgegeven. Ook tijdens de tweede vergadering zijn er twee personen welke hier toe willen bijdragen. Zodra er een planning is zal dit worden aangekondigd.

3. Besluit begeleiding uitvoering werkzaamheden

Het bestuur doet de bouwbegeleiding grotendeels zelf. Hiermee bespaart de VvE veel geld, indien VDNA dit zou begeleiden dan wordt er 5% van de aanneemsom in rekening gebracht. Bij eventuele technische problemen of onenigheden met leveranciers wordt VDNA ingezet op basis van uren.

7. Bespreken en vaststellen begroting en voorschotbijdragen 2025

Dit punt is reeds toegelicht in de eerste vergadering. Tijdens de eerste vergadering is voorgesteld om de verhoging per 1 juli 2025 in te laten gaan. Aangezien op 1 juli de tweede vergadering is wordt voorgesteld om de verhoging per 1 augustus 2025 in te laten gaan.

De vergadering van eigenaars gaat akkoord met de gepresenteerde begroting 2025 en besluit de voorschotbijdragen te verhogen met ingang van 1 augustus 2025. Er wordt gekozen om dit niet met terugwerkende kracht te doen, de vergadering is zich bewust dat de VvE dan de verhoging over de eerste zeven maanden mist.

8. Machtiging bestuur tot het instellen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers

Dit betreft een jaarlijks terugkerend agendapunt. Jaarlijks moet het bestuur door de vergadering gemachtigd worden om eventueel rechtsmaatregelen toe te passen indien leden hun maandelijkse voorschotbijdragen of andere vorderingen niet betalen. Indien het bestuur niet door de vergadering is gemachtigd, mag het bestuur een wanbetaler alleen herinneren aan een achterstallige betaling.

De vergadering van eigenaars:

- geeft mandaat aan het bestuur om een vordering aan een derde partij ter incasso aan te bieden en buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen (daaronder begrepen het eventueel instellen van hoger beroep) ter incasso van die vorderingen te zetten;
- geeft mandaat aan het bestuur om procedures te voeren tegen derden, oftewel anderen dan het niet betalende lid van de Vereniging van Eigenaars;
- besluit dat alle te maken kosten op de debiteur worden verhaald.

9. Rondvraag

- Een eigenaar wil zelf haar voorslotdeur vervangen. Is dat toegestaan? Ja, dat is toegestaan op eigen kosten.
- Is het al bekend wat er met de oude "afvalruimte" gaat gebeuren? Nee, dat is niet bekend, hier zal voorlopig niets mee gebeuren. Is ook bekend wanneer de afvalcontainers onder de grond worden gebracht? Nee, dat is een taak van de gemeente.
- Een eigenaar merkt op dat enkele parkjes in de buurt niet goed zijn onderhouden. De VvE is hier niet verantwoordelijk voor, dat is in beheer bij de gemeente. Via de website van de gemeente kan hier melding van worden gemaakt waarna dit meestal redelijk snel wordt opgepakt.

10. Sluiting vergadering

Niets meer aan de orde zijnde, bedankt de voorzitter alle aanwezigen voor hun komst en inbreng en sluit de vergadering.

Goedgekeurd in de vergadering d.d.

Namens het bestuur

.....

Namens het beheerkantoor
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

.....